エリアマーケットレポート

福岡

～2026年10月～

三菱地所リアルエステートサービス

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.



TABLE OF CONTENTS

01 市場サマリ P.03

02 不動産売買マーケット P.05

03 不動産賃貸マーケット P.13

04 マクロ経済指標 P.19

05 三菱地所リアルのご紹介 P.24

06 支店紹介 P.30

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

01

市場サマリ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

福岡市のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット	● 福岡市の公示価格は、全用途において上昇傾向にある。2021年以降工業地の変動率が大きく、直近では+11.3%となった。 ● 福岡市の新築マンション平均坪単価は2024年まで上昇傾向が続いていたが、2025年（速報値）は285.1万円／坪（前年比▲13.9%）となり、前年から下落した。平均専有面積も前年の66.52㎡から53.18㎡へ縮小している。
不動産賃貸マーケット	● 博多駅前エリア、呉服町エリアのオフィス空室率は2023年以降低下傾向にある。中でも博多駅前エリアは直近でやや上昇したものの2.0%と低水準で、需給は引き締まった状況にある。募集賃料は博多駅前エリア、天神エリア、呉服町エリアで緩やかな上昇基調となっている。 ● 福岡市のマンション賃料指数は全タイプで上昇傾向が続いており、直近にかけても強い伸びを示している。直近ではシングルタイプが130.12から138.60へと上昇し、全タイプの中でも高い伸びを示した。
マクロ経済指標	● 福岡市における建築費指数（工事原価）は2017年以降上昇傾向にあり、特に2021年以降は上昇ペースが加速した。すべての用途で上昇が続いており、住宅(W)が最も高く推移している。 ● 福岡県の客室稼働率は季節変動はあるものの、ほぼ横ばいで推移しており、2026年6月時点で75.1%となっている。延べ宿泊者数は2024年以降ほぼ横ばいで推移し、内訳では日本人が外国人を上回っている。

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

02

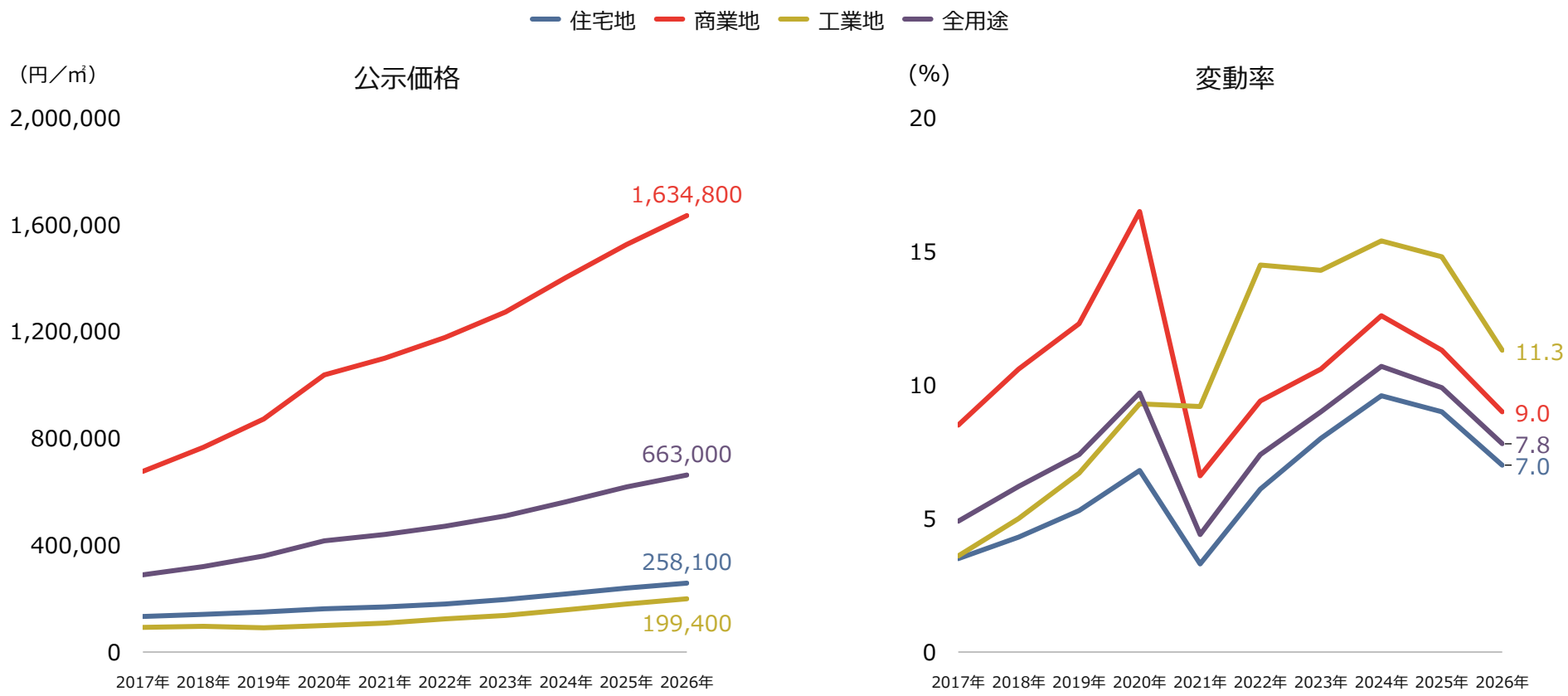
不動産売買マーケット

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

公示価格推移

福岡市の公示価格は、全用途において上昇傾向にある。2021年以降工業地の変動率が大きく、直近では+11.3%となった。

福岡市 / 用途別公示価格推移



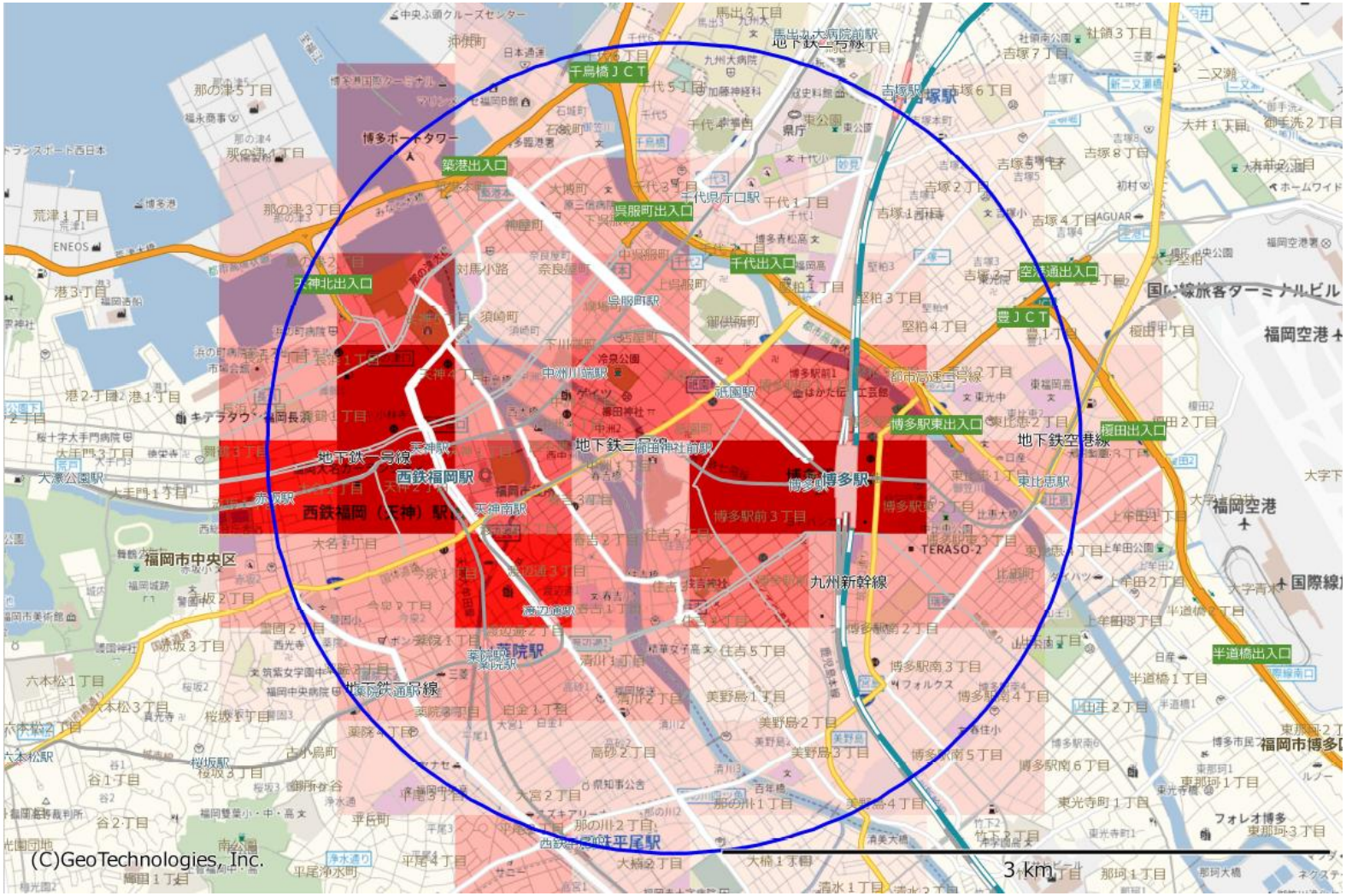
※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第２位を四捨五入し第１位まで求めたもの。）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左。）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

地価分布図：福岡市中心部



（※）JR博多駅と天神駅を中心に半径約2km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

（※）データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点 ）及び都道府県地価調査（約2万1千地点 ）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

技研商事インターナショナル株式会社「MarketAnalyzer™5」で作成

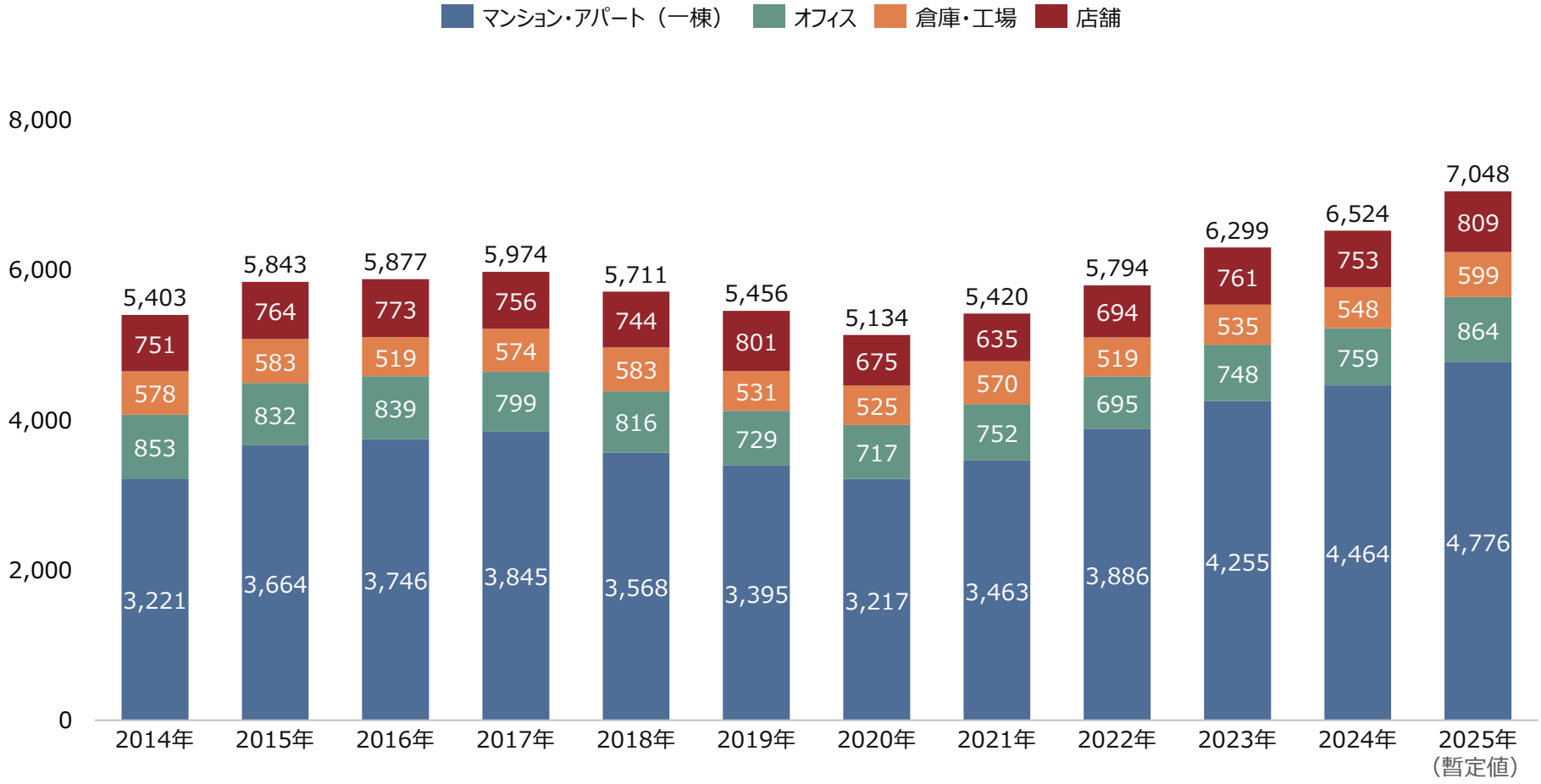
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

不動産取引件数推移

九州・沖縄地方の不動産取引件数は増加傾向が続いており、2025年（暫定値）は7,048件となった。すべてのアセットで増加しており、特にマンション・アパート（一棟）が4,776件と全体の大半を占めている。

九州・沖縄地方／不動産取引件数推移



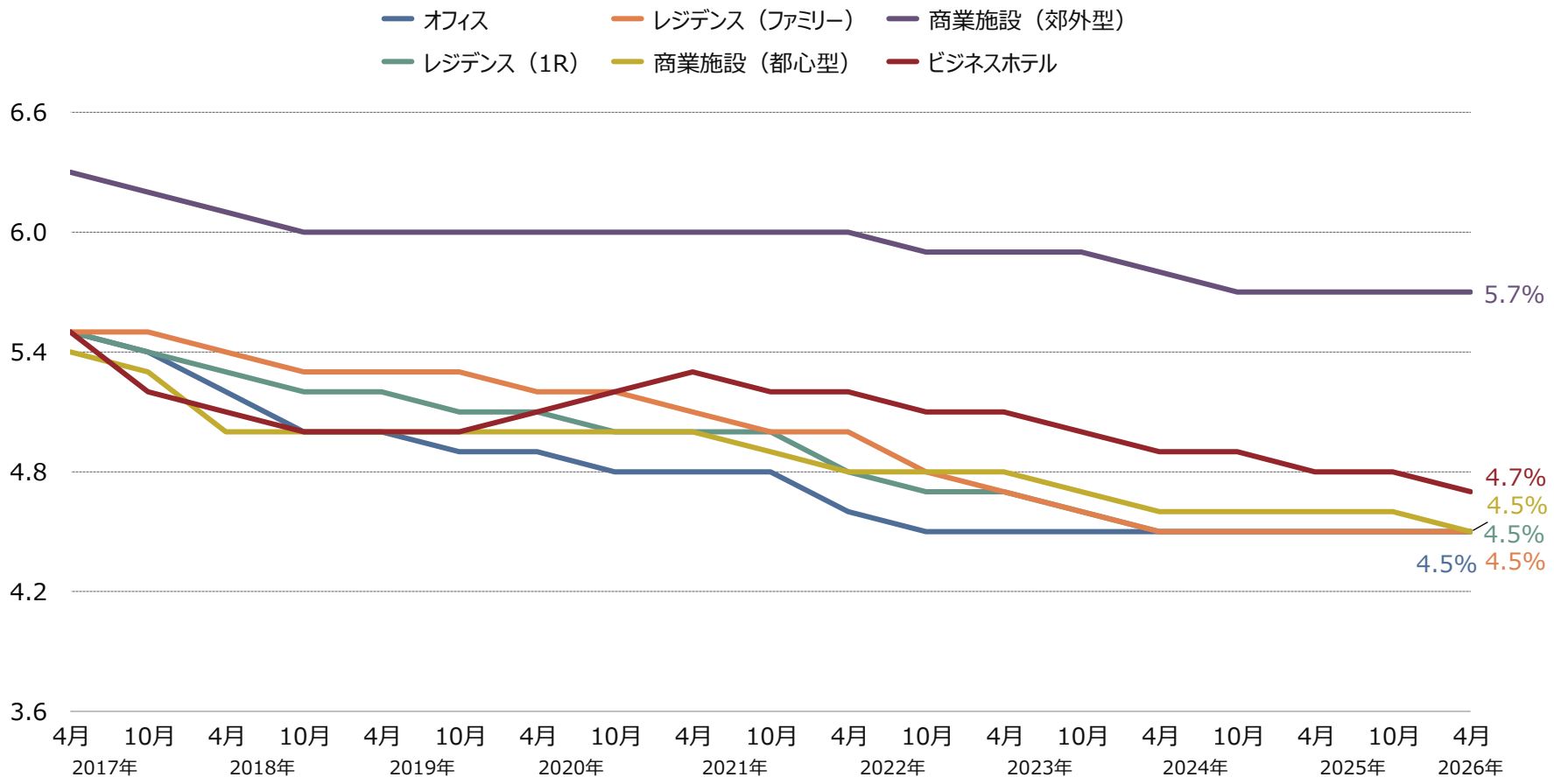
出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2026年6月30日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

期待利回り推移

福岡市の期待利回りは、全体として長期的な低下傾向にある。直近では、これまで横ばいだった都心型商業施設と低下基調が続いていたビジネスホテルが一段と低下した。一方、オフィスやレジデンス、郊外型商業施設は横ばいが続いている。

福岡市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



※エリア：オフィス／福岡 天神地区、レジデンス・商業施設／福岡、ビジネスホテル／福岡 JR博多駅周辺

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

売買トピック：福岡市／売買取引事例一覧

取引時期	アドレス	種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2026年1月	福岡市中央区草香江２丁目	ビル	約244㎡	約133㎡	1983年	福岡県 その他の各種商品卸売業	福岡県 建物売買業
2026年3月	福岡市博多区博多駅東３丁目	ビル	約496㎡	約680㎡	1978年	東京都 不動産代理業・仲介業	福岡県 不動産代理業・仲介業
2026年2月	福岡市博多区博多駅南４丁目	マンション	約692㎡	約2,461㎡	1986年	福岡県 経営コンサルタント業	大阪府 建築工事業 （木造建築工事業を除く）
2026年2月	福岡市中央区天神３丁目	ホテル・旅館	約815㎡	約3,377㎡	2020年	東京都 不動産代理業・仲介業	福岡県 投資運用業
2026年3月	福岡市博多区冷泉町	ホテル・旅館	約242㎡	約730㎡	1998年	東京都 不動産代理業・仲介業	東京都 その他の不動産賃貸業
2026年3月	福岡市中央区大手門３丁目	倉庫・配送所	約421㎡	約207㎡	1983年	福岡県 不動産代理業・仲介業	福岡県 建物売買業
2026年2月	福岡市中央区赤坂１丁目	店舗	約130㎡	約395㎡	2020年	福岡県 不動産代理業・仲介業	個人

出所：当社調べ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

売買トピック：福岡県／大型売買取引事例

名称	ナインアワーズ博多駅
買主	日本リート投資法人
売主	合同会社TU31
取得形態	不動産信託受益権
取得日	2026年7月31日
取得価格	2,060百万円
鑑定評価額	3,400百万円 （2026年6月1日、大和不動産鑑定株式会社）
鑑定NOI	183.2百万円
鑑定NOI利回り	約8.9%
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目22-2
最寄駅	JR・福岡市地下鉄各線「博多」駅 徒歩3分
竣工年月	2020年8月
規模	地上9階（鉄骨造）
用途	ホテル・店舗
面積	敷地面積 約109坪／延床面積 約515坪/ 賃貸可能面積 約512坪
客室数	208カプセル
テナント数	3
ホテルオペレーター	株式会社ナインアワーズ
稼働率	100.0%（2026年6月末時点）
マスターリース会社	日本リート投資法人



取引概要

日本リート投資法人は、福岡市博多区博多駅前三丁目のカプセルホテル「ナインアワーズ博多駅」の取得を決定した。売主は合同会社TU31。2026年7月31日に信託受益権を20億6,000万円で取得した。
物件はJR・福岡市地下鉄「博多」駅徒歩3分に位置し、「福岡空港」駅へも2駅5分でアクセスできる。2020年8月竣工の地上9階建てで、1・2階が店舗区画、3～9階がカプセルホテルとなっている。ホテルは男女別フロアの全208カプセルで、ラウンジやロッカー、シャワーブースを備える。ホテルオペレーターはナインアワーズで、2026年6月末時点の稼働率は100%となっている。

土地は事業用定期転借地権で、建物を信託財産とする借地権付き物件となる。取得予定価格は鑑定評価額34億円を約39%下回り、鑑定NOIをもとに算出した利回りは約8.9%。ホテル部分の賃料には営業利益に連動する変動賃料を採用しており、日本リートは博多駅周辺の宿泊需要に加え、インフレ局面での収益成長余地を評価した。

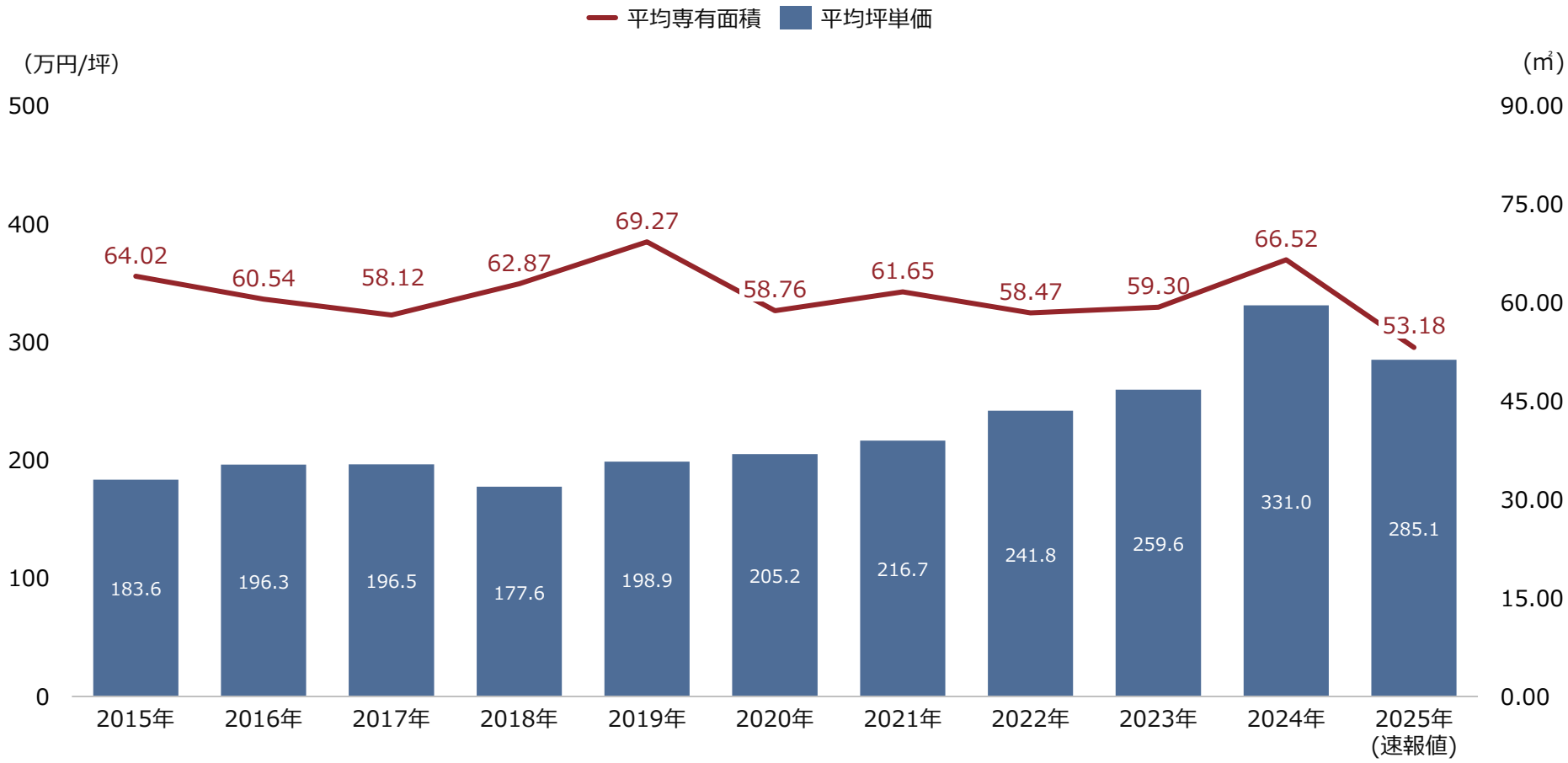
出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

福岡市の新築マンション平均坪単価は2024年まで上昇傾向が続いていたが、2025年（速報値）は285.1万円／坪（前年比▲13.9%）となり、前年から下落した。平均専有面積も前年の66.52㎡から53.18㎡へ縮小している。

福岡市／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.125」を基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

03

不動産賃貸マーケット

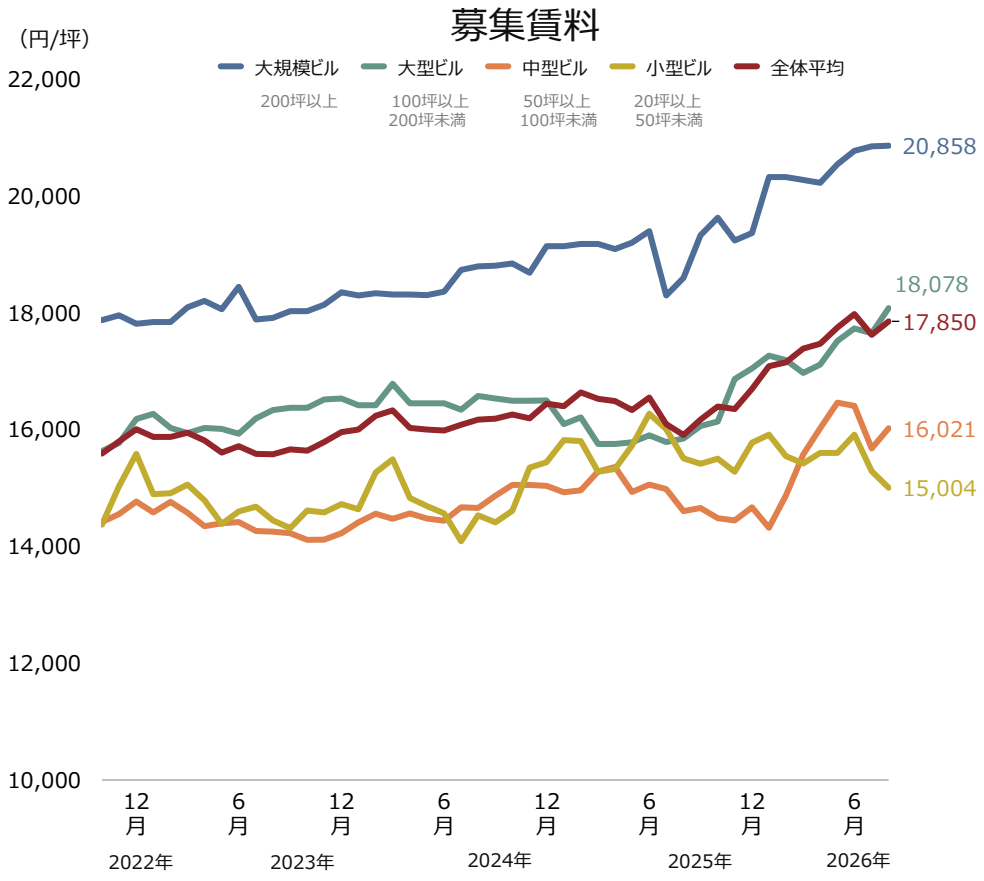
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス空室率・募集賃料推移（博多駅前エリア）

博多駅前エリアの空室率は2026年上期まで低下傾向にあったが、その後はやや上昇し、直近では2.0%となった。募集賃料は、大規模ビルが2025年下期以降上昇しており、全体平均を押し上げている。

博多駅前エリア／空室率・募集賃料推移（ビル規模別）





博多駅前エリア：福岡市博多区博多駅中央街・博多駅前・祇園町・住吉

出所：三幸エステート「相場データ：福岡エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2026年9月8日

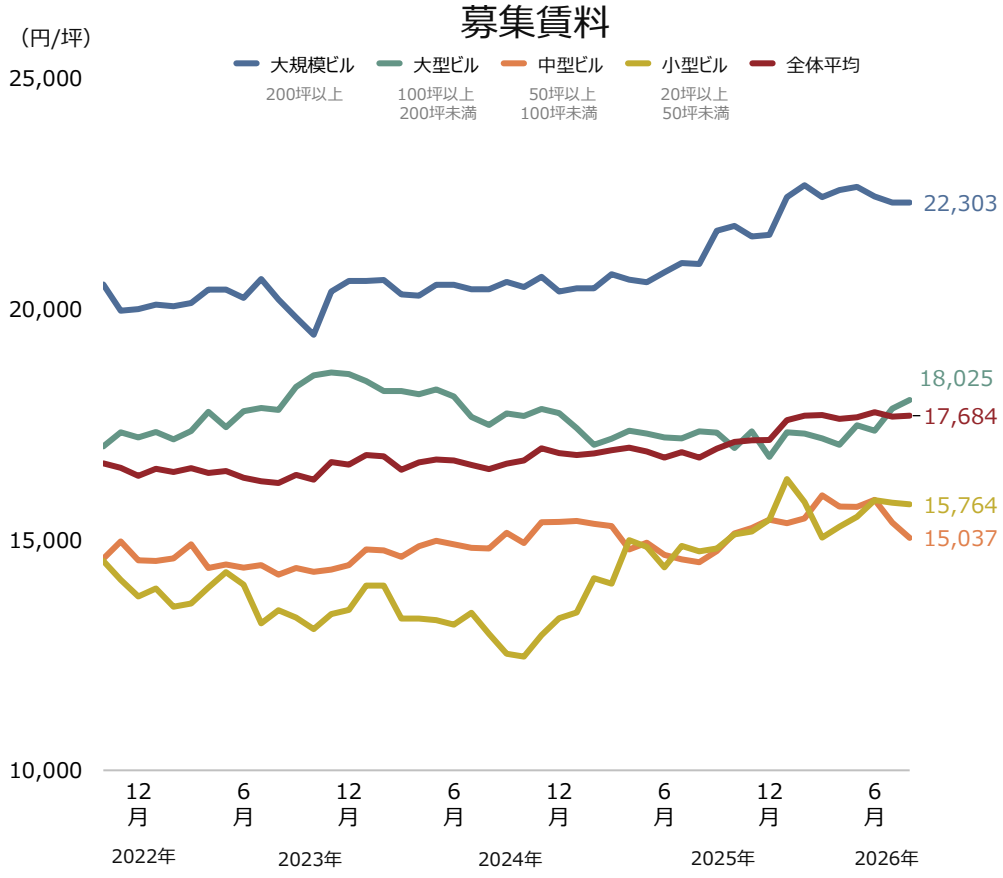
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス空室率・募集賃料推移（天神エリア）

天神エリアの空室率は2024年半ばのピークから低下傾向にあるものの、直近では7.1%となっており、博多駅前や呉服町エリアと比較すると依然として高い水準にある。募集賃料の全体平均は緩やかに上昇している。

天神エリア／空室率・募集賃料推移（ビル規模別）





天神エリア：福岡市中央区天神・西中洲・長浜・舞鶴・大名・赤坂

出所：三幸エステート「相場データ：福岡エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2026年9月8日

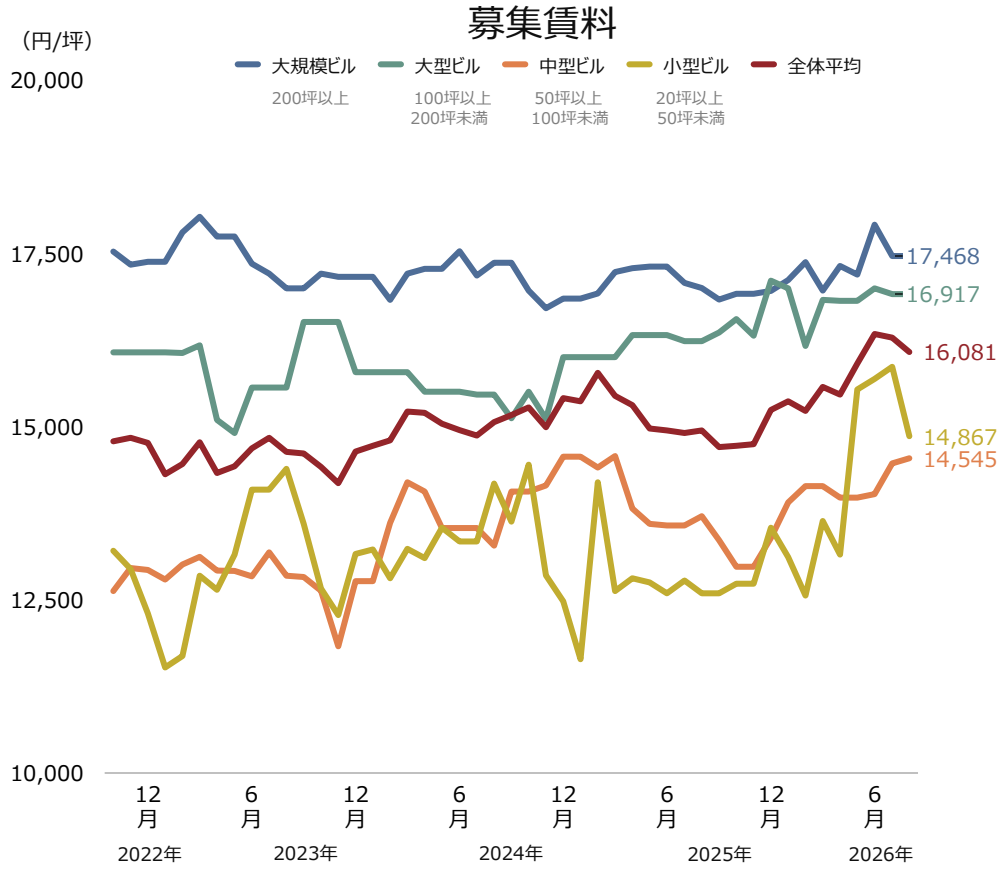
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス空室率・募集賃料推移（呉服町エリア）

呉服町エリアの空室率は2023年以降低下傾向にあり、直近では3.2%となった。募集賃料の全体平均は16,081円/坪となり緩やかな上昇傾向にある。他エリアと比較して中型・小型ビルの賃料変動の幅が広い。

呉服町エリア／空室率・募集賃料推移（ビル規模別）





呉服町エリア：福岡市博多区沖浜町・石城町・大博町・下呉服町・中呉服町・上呉服町・御供所町・神屋町・ 奈良屋町・綱場町・店屋町・冷泉町・築港本町・対馬小路・古門戸町・須崎町・中洲中島・中洲・下川端町・上川端町

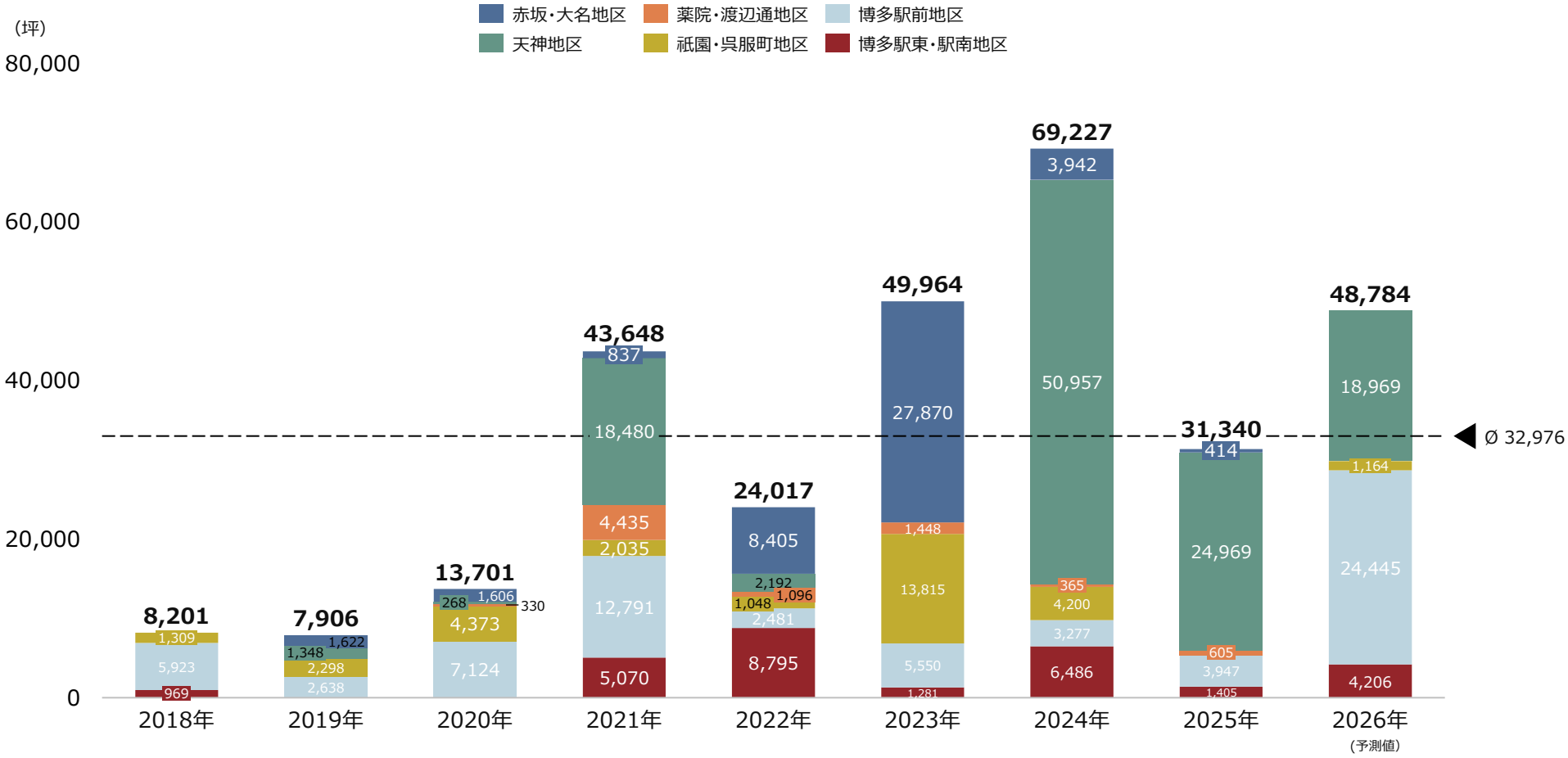
出所：三幸エステート「相場データ：福岡エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2026年9月8日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス新規供給量

福岡ビジネス地区の新規供給量は、2026年は天神地区と博多駅前地区において大規模再開発が見込まれており、今後空室率に影響を及ぼす可能性がある。

福岡ビジネス地区／大型オフィス新規供給量【2025年12月時点】



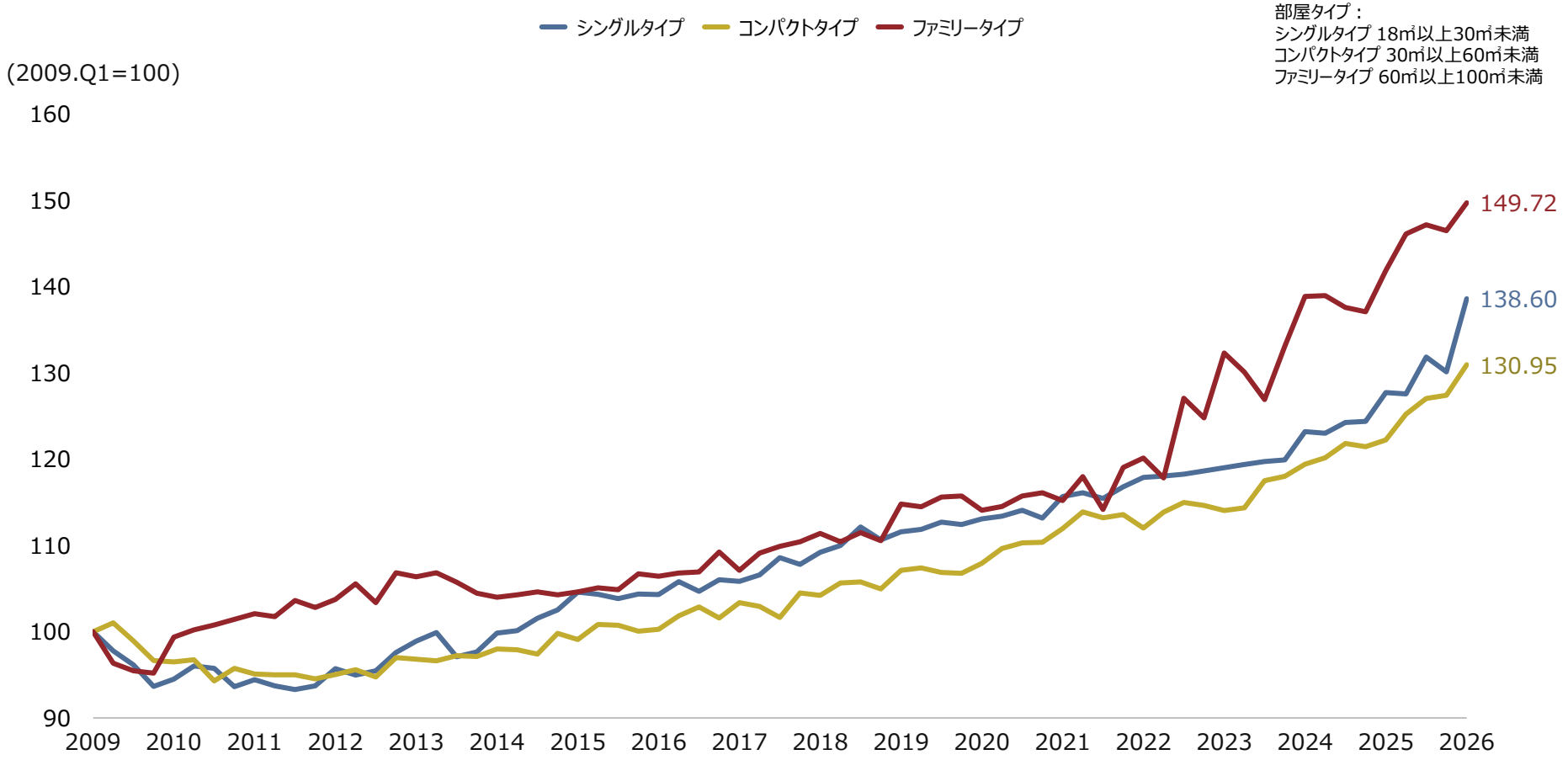
出所：三鬼商事「OFFICE REPORT2026」を基に当社作成
対象：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

マンション賃料指数

福岡市のマンション賃料指数は全タイプで上昇傾向が続いており、直近にかけても強い伸びを示している。直近ではシングルタイプが130.12から138.60へと上昇し、全タイプの中でも高い伸びを示した。

マンション賃料インデックス／福岡市



出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
公表日：2026年6月22日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

04

マクロ経済指標

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

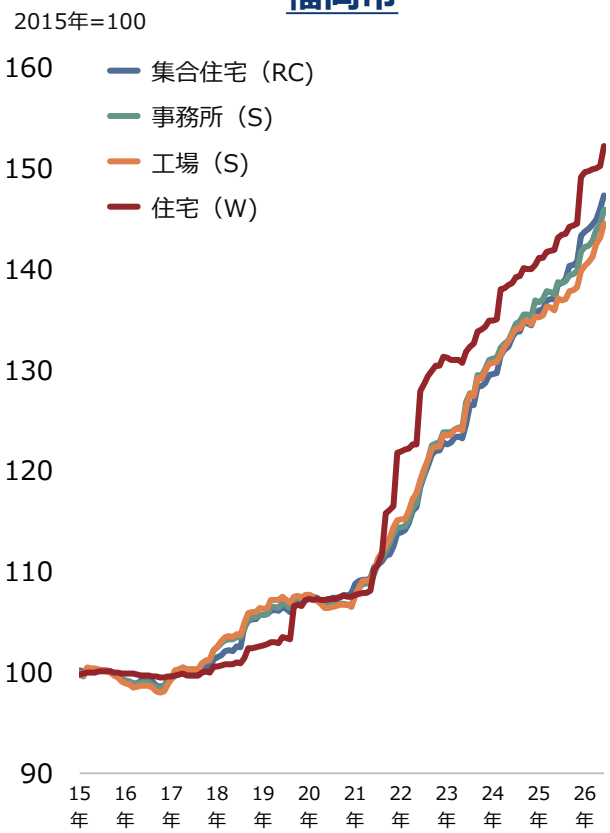
三菱地所リアルエステートサービス

建築費動向

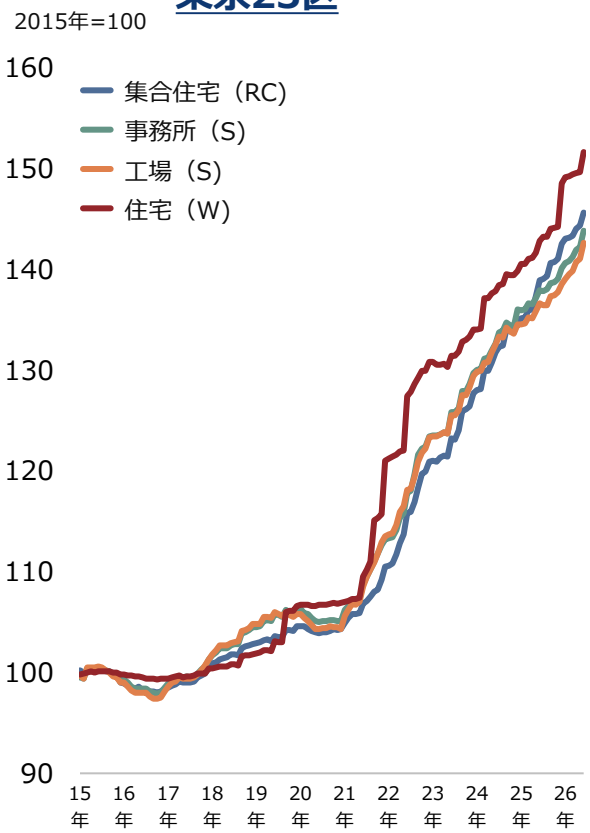
福岡市における建築費指数（工事原価）は2017年以降上昇傾向にあり、特に2021年以降は上昇ペースが加速した。すべての用途で上昇が続いており、住宅(W)が最も高く推移している。

建築費指数（工事原価）

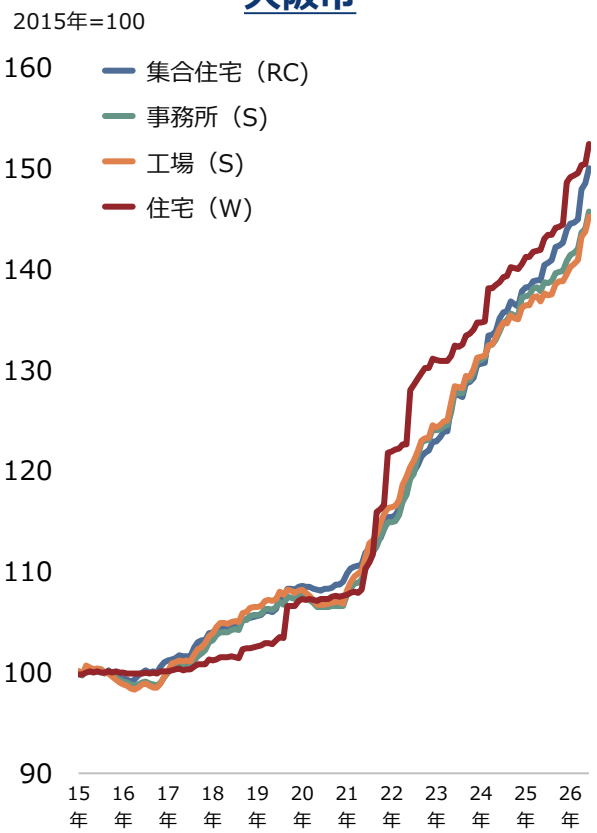
福岡市



東京23区



大阪市



出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年9月10日

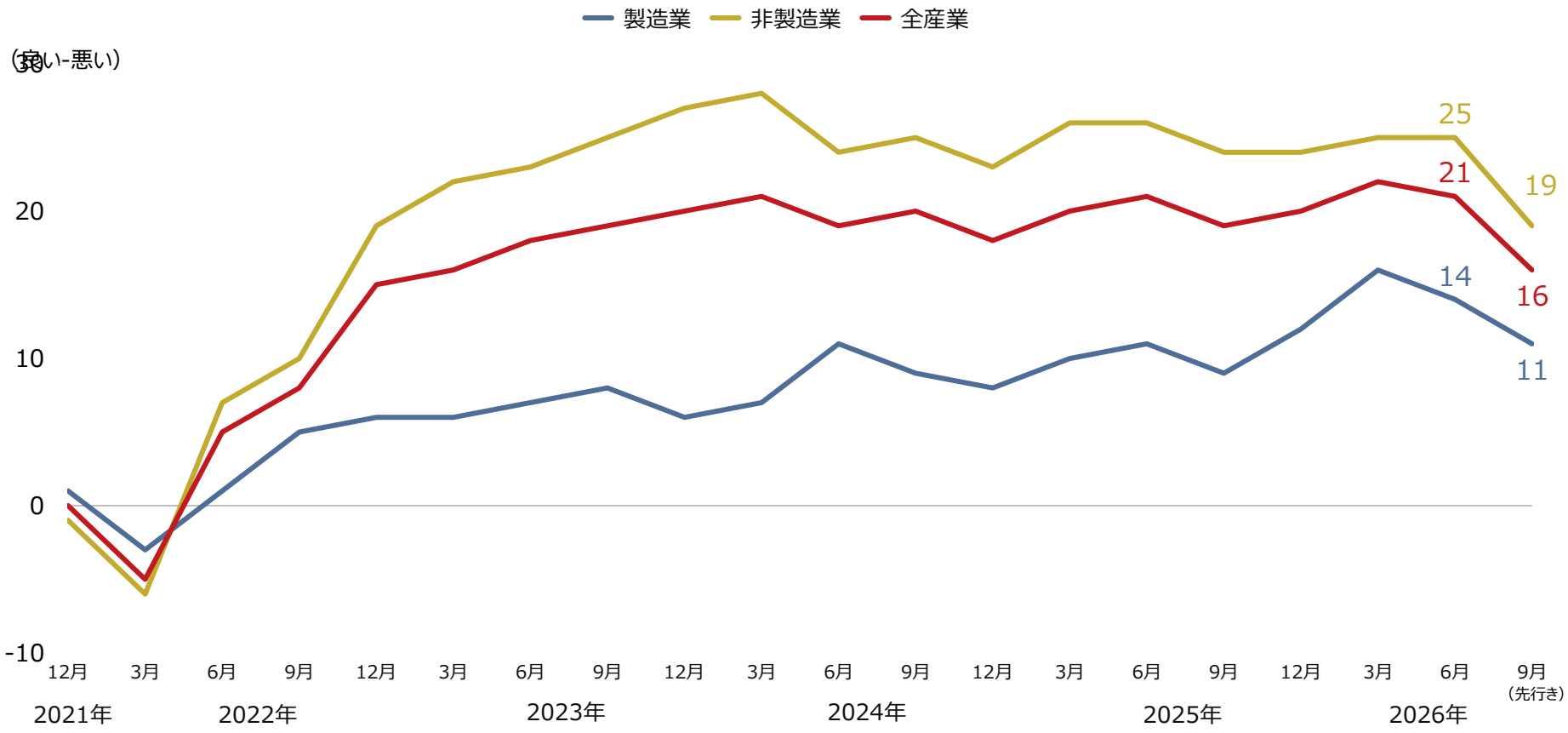
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

業況指数（DI値） 推移

九州・沖縄地区の業況指数(DI値)は、2022年半ば以降、製造業・非製造業ともプラス圏での推移が続いている。
2026年6月時点では製造業が14へ低下、非製造業が25と横ばいとなったものの、高い水準を保っている。

九州・沖縄地区／業況判断 (全規模)



※九州・沖縄地区：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

出所：日本銀行福岡支店「短観（九州・沖縄）」を基に当社作成
公表日：2026年7月3日

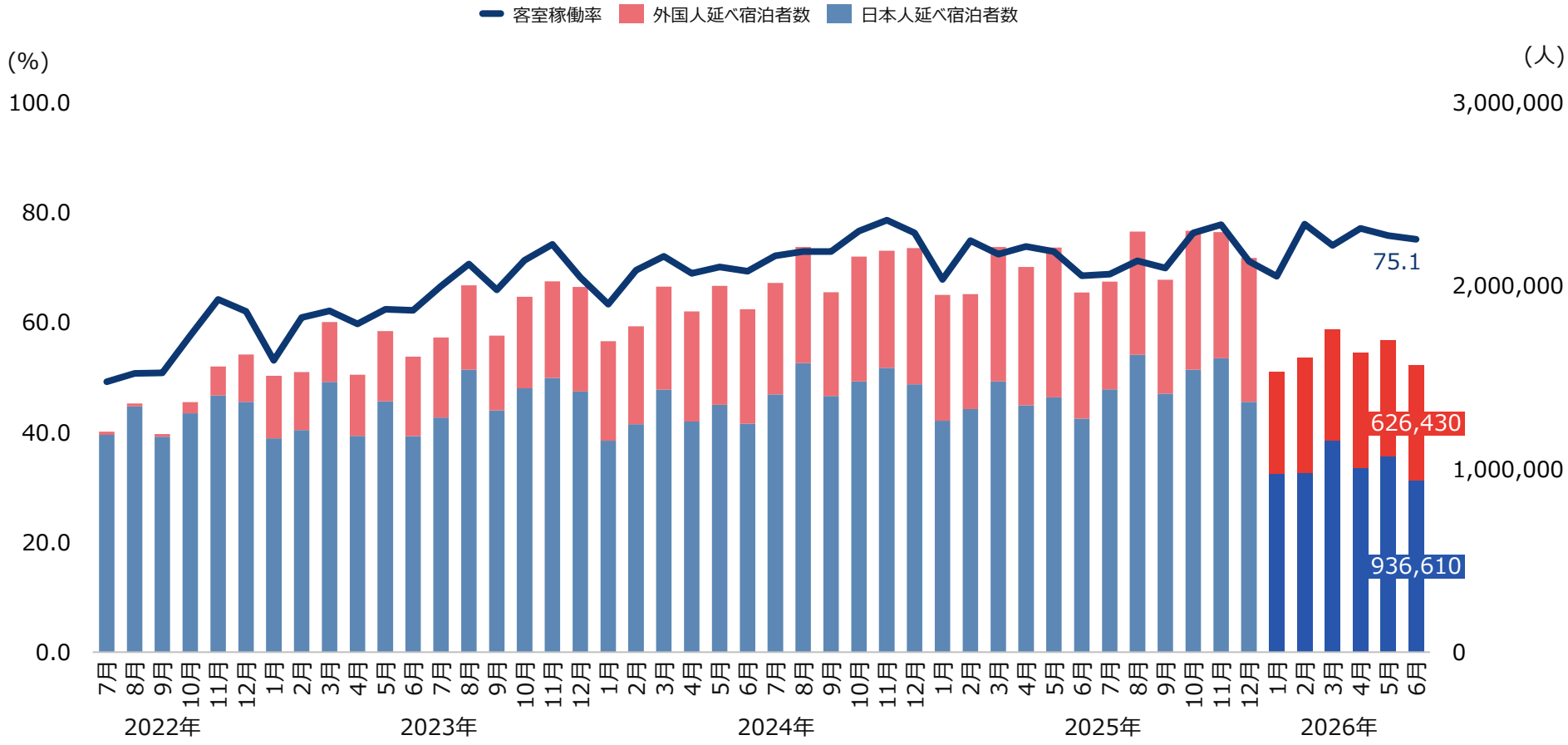
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

福岡県の客室稼働率は季節変動はあるものの、ほぼ横ばいで推移しており、2026年6月時点で75.1%となっている。
延べ宿泊者数は2024年以降ほぼ横ばいで推移し、内訳では日本人が外国人を上回っている。

福岡県／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数



※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和８年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年8月31日

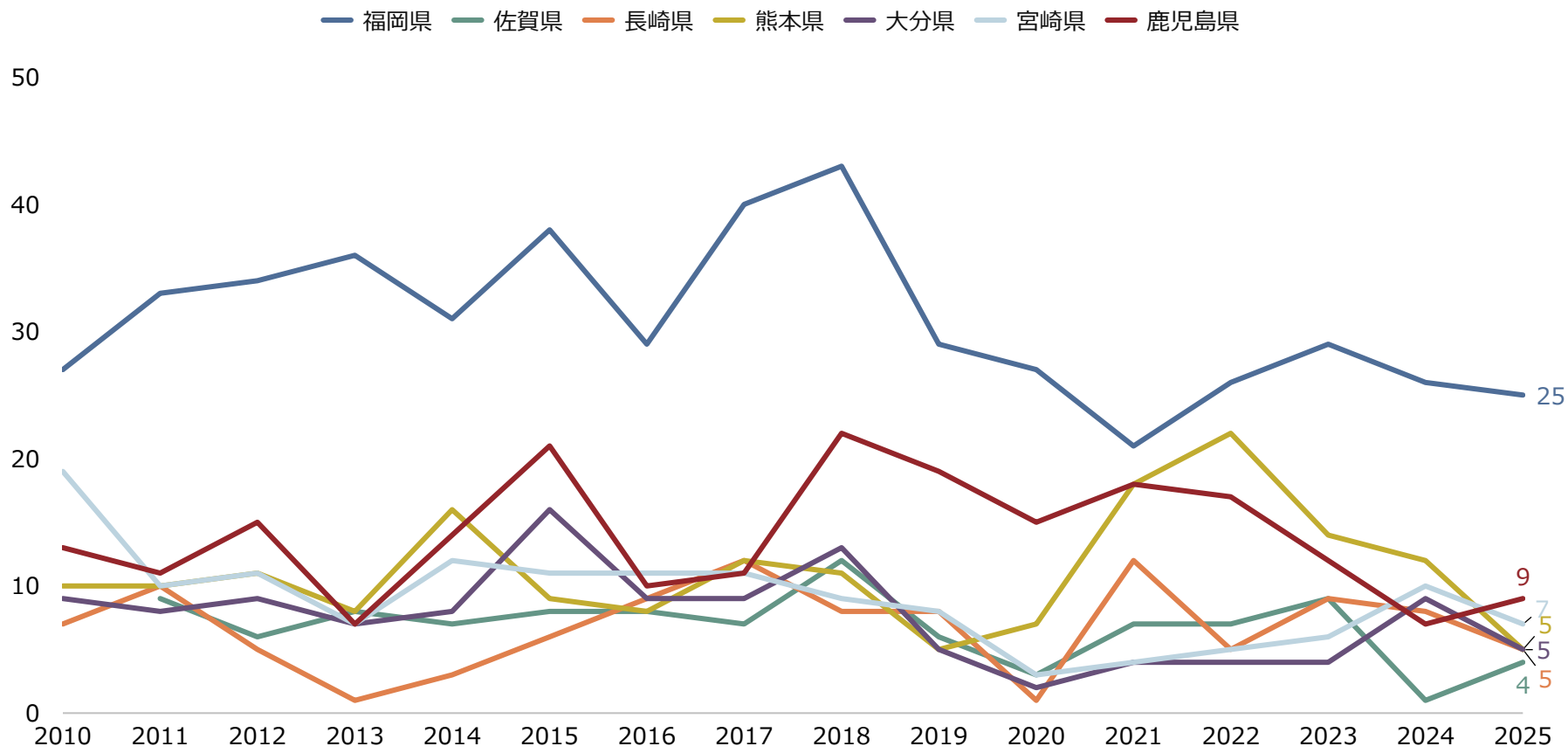
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

工場立地動向

九州地方の工場立地動向は福岡県が最多水準を維持しており、2025年も25件と他県を大きく引き離している。
2025年時点では鹿児島県（9件）や宮崎県（7件）をはじめ、福岡県以外は10件未満となっている。

九州地方／工場立地件数推移



（※）製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所及び太陽光発電施設を除く。）、ガス業及び熱供給業のための工場、事業場又は研究所を建設する目的をもって1,000m2以上の用地を取得（借地を含む。）したものを対象

出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2026年6月15日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

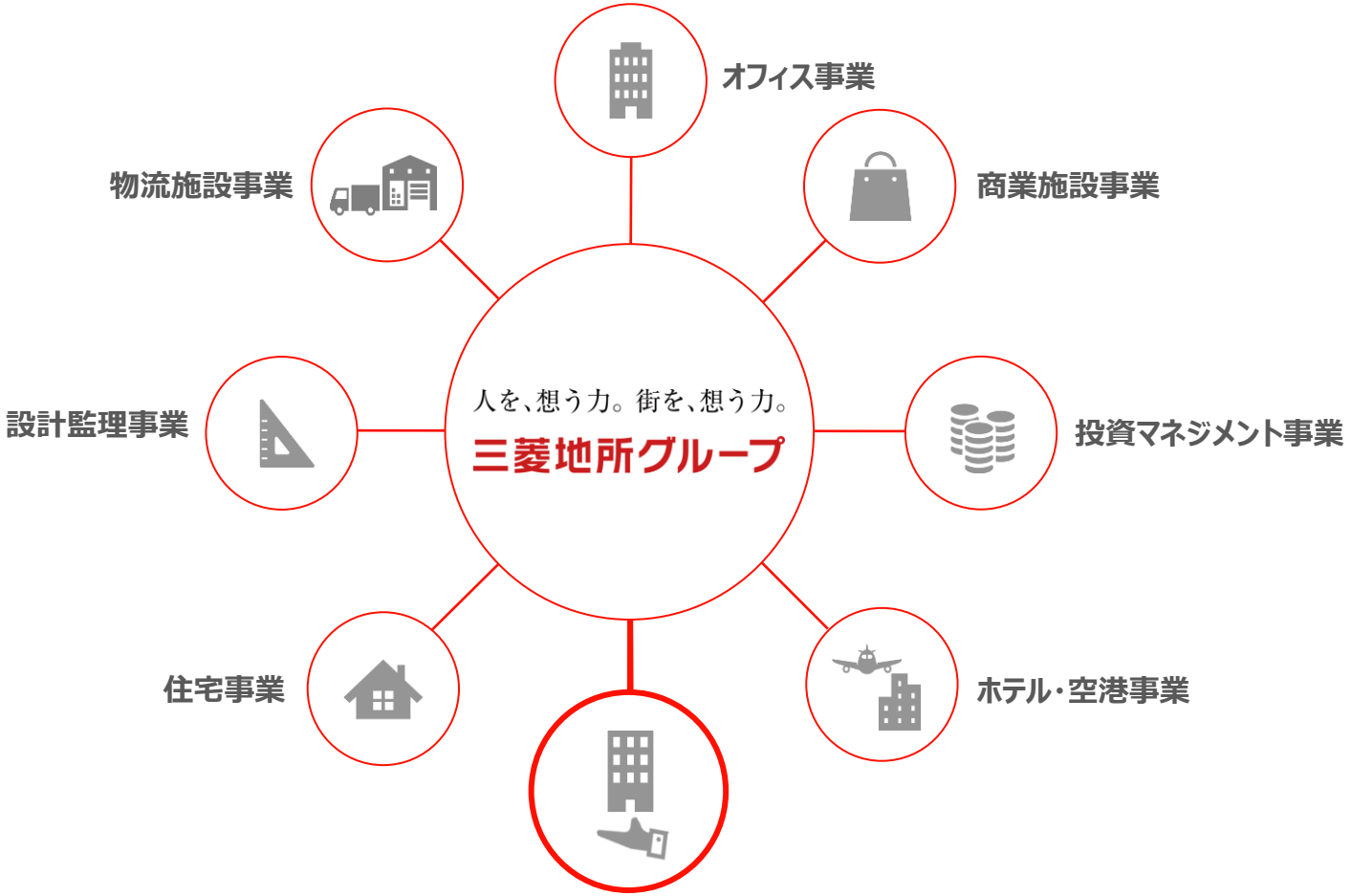
05

三菱地所リアルのご紹介

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



三菱地所リアルエステートサービス

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中でも、
不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
代表者	代表取締役社長　清水 秀一
設立	1972年12月20日
資本金	24億円
取扱高	608,217百万円（2026年3月期）
従業員数	694名（2026年4月1日現在）
本社情報	〒100-0004　東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階
事業内容	1. 不動産の売買、仲介及び鑑定 2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託 3. 不動産の所有、管理及び貸借 4. 前各号に関連するプラットフォーム業務 5. 駐車場の管理及び運営 6. 駐車場の管理及び運営の受託 7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務 8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業 9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザリー業務









© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値

取扱高 …… **6,082億円**

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長

クライアント数…… **14万以上**

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引

※2026年3月末時点

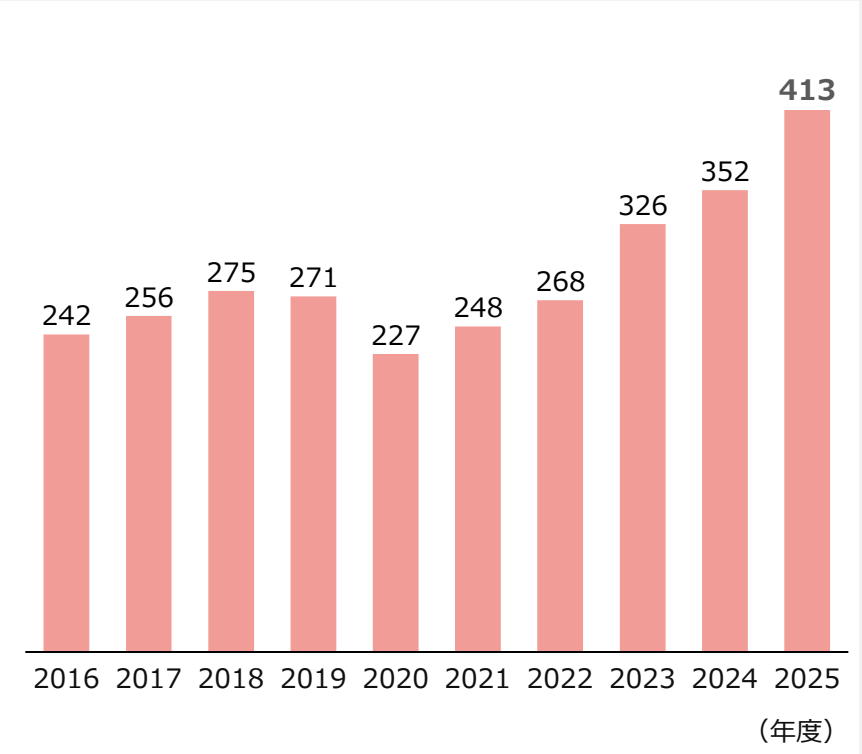
年間取扱数 …… **87,960件**

売買仲介受託数	：約15,000件
マンション管理戸数	：約11,800戸
ビル管理棟数	：約160棟
オフィス仲介登録棟数	：約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。

不動産売却サポート
顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績

不動産購入サポート
豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み

不動産M&Aサポート
不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート

企業再生サポート
幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート

不動産投資サポート
高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート

不動産鑑定サービス
売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価

オフィス移転サポート
独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案

賃貸不動産経営マネジメント
収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い

ビル賃貸経営サポート
空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート

マンション賃貸経営サポート
ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案

CRE戦略実行サポート
不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート

駐車場運営マネジメント
戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。

拠点再編コンサルティング	課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、 不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス
不動産バリューアップ コンサルティング	物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現
CRE戦略策定・実行マネジメント	“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定 個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供
不動産賃貸事業立上げ支援	お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢 必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現
ワークプレイス最適化サポート	ウェルビーイング経営の推進やハイブリッドワークの最適化、社員エンゲージメント向上など、変化する 組織と働く人の課題解決を通して、持続的な企業成長を支える理想のワークプレイス施策を提案
不動産財務マネジメント	資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、 お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

06

支店紹介

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

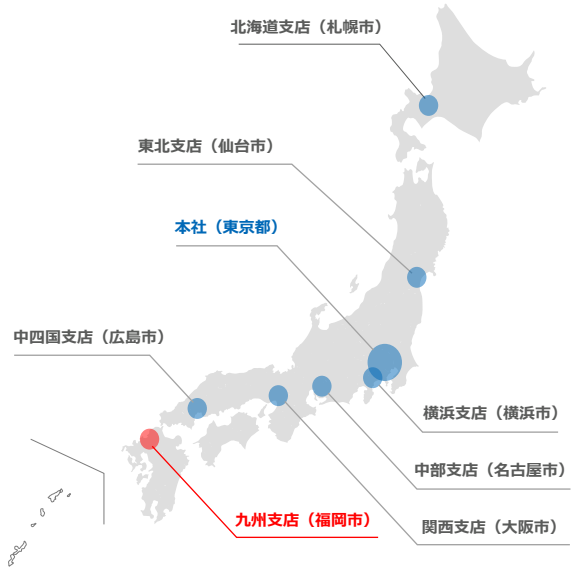
九州支店のご紹介

事業用不動産に特化したプロフェッショナルな人材がお客様の不動産戦略・不動産投資を全面的にバックアップします。

支店	九州支店
所在	〒810-0001　福岡市中央区天神1-6-8　天神ツインビル13階
電話番号	0120-320-525（フリーダイヤル）
人員数	13名

九州支店によるご支援の特徴

事業用不動産特化	事務所、一棟マンション、ビル、旅館・ホテル、マンション用地、工場用地など、事業用不動産に特化した不動産売買、コンサルティングを提供
プロフェッショナル人材	宅建士は勿論、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスターの資格者、地元に特化したプロ人材のメンバー構成
地元優良企業との強固なネットワーク	地元に地盤のある優良企業や、パートナー企業のご紹介が可能



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に
配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

ホームページを見る

不動産に関するお問い合わせ



相談する

実際の売却の流れを知りたい



事例を見る

他のサービス情報が知りたい



お役立ち情報を見る

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【留意事項】

- 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

Contacts

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

九州支店
0120-320-525（フリーダイヤル）

マーケティング部
03-3510-8037（代）

ホームページからのお問い合わせ

こちらから
お問い合わせが可能です。

三菱地所リアルエステートサービス