2026 年 11 月 13 日

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

「エリアマーケットレポート／福岡」2026 年 10 月号を公開

～福岡市の公示価格は全用途にて上昇傾向にあり、特に工業地が直近＋11.3%の上昇。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、中でもシングルタイプが直近 130.12 から 138.60 と高い伸びを示している～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水秀一）は、福岡エリアの不動産マーケットとマクロ経済指標を網羅した「エリアマーケットレポート／福岡」の最新版（2026 年 10 月発行）を公開いたしました。

本レポートは、福岡エリアの市況データを包括的に整理したもので、投資家や事業者の皆様の戦略的な意思決定を支援することを目的としています。

2026 年 10 月レポートの主なトピックおよび各マーケットの主要な状況は以下の通りです。

1. 不動産売買マーケット

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。

新築マンション： 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。

2. 不動産賃貸マーケット

オフィス市況： 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

マンション市況： 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。

3. マクロ経済指標

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(木造)が最も高く推移している。

宿泊施設客室稼働率等： 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。

【レポートのダウンロードはこちら】

https://www.mecyes.co.jp/pdf/files/area-market-report-fukuoka-202610.pdf

＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室　近藤・田中　　TEL：03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

【「エリアマーケットレポート／福岡」 概要】

発行サイクル　：年２回（10 月、４月）

主な掲載内容：不動産売買（公示価格推移、地価分布図、不動産取引件数推移、期待利回り推移、売買トピック、新築マンション平均坪単価等）

不動産賃貸（オフィスの空室率・募集賃料推移・新規供給量、マンション賃料指数）

マクロ経済（建築費動向、業況指数 DI 推移、宿泊施設客室稼働率、工場立地動向等）

【レポート内容・抜粋】

■市場サマリ

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。

■不動産売買マーケット

・公示価格推移（福岡市）

・地価分布図（福岡市）

・不動産取引件数推移（九州・沖縄地方）

・期待利回り推移（福岡市のオフィス・レジデンス・商業施設・ホテル）

・売買トピック（福岡市・福岡県）

・新築マンション　平均坪単価・専有面積の推移（福岡市）

■不動産賃貸マーケット

・オフィス空室率推移（博多駅前・天神・呉服町エリア）

・オフィス募集賃料推移（博多駅前・天神・呉服町エリア）

・オフィス新規供給量（福岡ビジネス地区）

・マンション賃料指数（福岡市）

■マクロ経済指標

・建築費動向（福岡市）

・業況指数（DI 値）推移（九州・沖縄地区）

・宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数（福岡県）

・工場立地動向（九州地方）

以上