



2025 年秋号

上銘 鑑定 上銘不動産鑑定士事務所

福岡県知事第(1)-347 号

## ■ オフィス市況

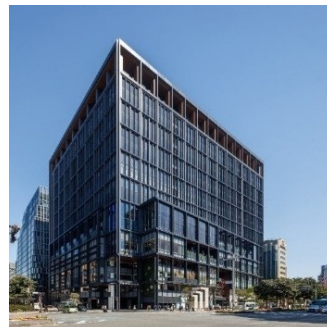
### 天神ビックバン ～官民連携の建て替え～

ワン・フクオカ・ビルディングが竣工、新築オフィスの空室率は高水準。

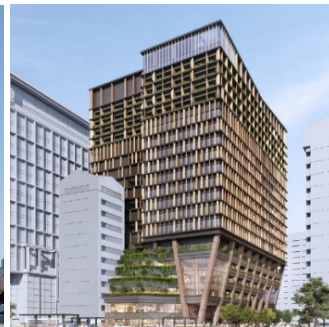


天神ビックバンの目玉である「ワン・フクオカ・ビルディング」が 2025 年 4 月に竣工。2026 年以降、「イムズ跡地(仮称)」や「天神ビジネスセンター2 期計画(仮称)」などの竣工が控えている。

※公表資料より抜粋



ワン・フクオカ・ビルディング



イムズ跡地(仮称)

名称	事業者	用途	竣工予定
1 イムズ跡地(仮称)	三菱地所	商業、ホテル、オフィス	2026 年
2 天神ビジネスセンター2 期計画(仮称)	福岡地所、九州電力、九電工	商業、オフィス	2026 年
3 福岡パルコ・新天町一体計画(仮称)	パルコ、西日本鉄道、SMBC 外	商業 外	2030 年度

既存オフィスの平均賃料は上昇傾向にあり、前年比+3.1%と大阪や名古屋よりも高い上昇率を示している。

また、新築オフィスについては、下記の通り。

- ・募集賃料 **30,000 円/坪** 前後
- ・空室率 **36.4%** (2025.7 時点)

天神ビックバンにより供給床が増え、空室率が上昇傾向にある。ヒアリングによれば、フリーレント交渉等により徐々に空室率が改善しつつある。 ※三鬼商事資料

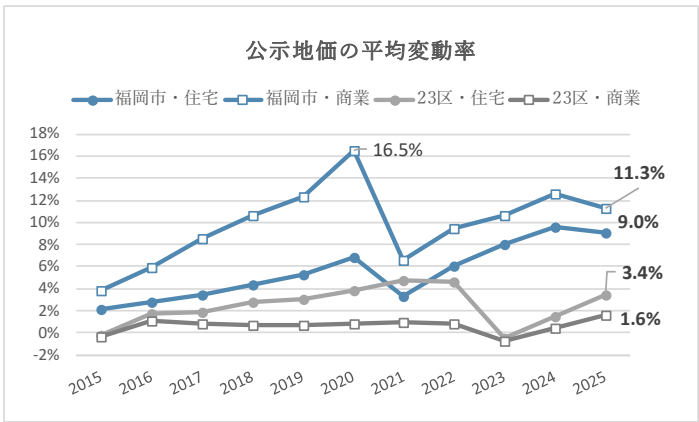
	福岡	東京	大阪
平均賃料	<b>12,086 円/坪</b>	20,907 円/坪	12,423 円/坪
対前年比	<b>+3.1%</b>	+4.4%	+2.4%

※三鬼商事資料より

■ 土地価格

地価の推移 ~令和 7 年 地価公示の結果~

福岡市は住宅地・商業地ともに大きく上昇。東京 23 区の上昇率を上回る水準。



令和 7 年の公示地価の変動率は左記の通り。

福岡市は住宅+9.0%、商業+11.3%

東京 23 区は住宅+3.4%、商業+1.6%

福岡の価格水準の相対的な割安感により、高い変動率を示しているものと考えられる。

公示地価の平均価格は、下記の通り。

福岡市	住宅	239,800 円/坪
	商業	1,526,600 円/坪
東京 23 区	住宅	771,600 円/坪
	商業	3,590,800 円/坪

特徴的な地点

分譲マンション用地のほか、再開発期待「箱崎」エリアが地価を牽引。



市内全域で土地価格は上昇しているが、特に分譲マンション用地は好調。また、再開発期待のある九大箱崎跡地についても、住友商事を代表とする企業連合が公表されるなど、注目が集まっている。



大濠公園



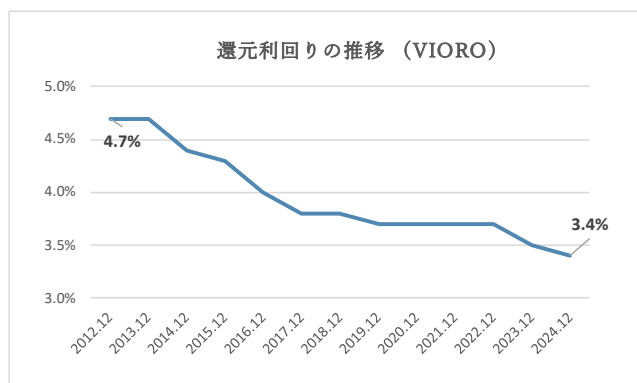
九大箱崎跡地 計画

所在地	価格	変動要因
1 福岡市中央区大濠 1 丁目 (中央-2)	1,310,000 円/㎡ +14.9%	大濠公園前に位置するマンション適地。主に富裕層に好まれる立地であり、建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアである。新築分譲マンションが売り出されれば販売価格も上昇傾向であり、高い地価上昇率が継続している。
2 福岡市中央区天神 1 丁目 (中央 5-9)	12,100,000 円/㎡ +2.5%	オフィス大量供給による市況の先行き不透明感や利回りの下げ止まりにより地価の上昇余地は少なく、上昇率はやや縮小。ただし、依然として天神地区一等地のオフィス用地に対する投資意欲は高く地価動向に注目が集まる。
3 福岡市東区箱崎 6 丁目 (東-42)	365,000 円/㎡ +19.3%	九大跡地の再開発の期待性から箱崎エリアの宅地需要は旺盛である。特に当該公示地は再開発エリアに隣接し、地積規模からみてもマンション適地であることから市場参加者が多数想定され、選好性が強いといえる。
4 福岡市東区箱崎 3 丁目 (東 5-1)	470,000 円/㎡ +21.1%	九大跡地の再開発の期待性から箱崎エリアの宅地需要は旺盛。当該公示地については全面幅員が広い商業地域であるが、再開発エリアに比較的近く、その効果が及ぶエリアとしてマンション用地開発の需要が強い。

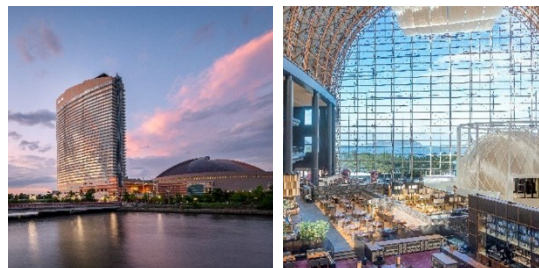
## ■ 不動産の証券化

### J-REIT の取引事例

還元利回りの低下が続き、物件価格は高騰。



収益価格において重要な還元利回りは、長期的に低下傾向にあり、物件価格は高騰している。天神 2 丁目に存する「VIORO」の還元利回りは左記の通り。



ヒルトン福岡シーホーク JHR HP より

直近の REIT 取得事例

	物件名	投資法人	鑑定評価額	還元利回り	取得日
1	アクション大手門プレミアム	福岡リート投資法人	18.1 億円	3.4%	2025.3.28
2	ヒルトン福岡シーホーク	ジャパン・ホテル・リート投資法人	717.0 億円	4.3%	2025.2.21
3	キテラタウン福岡長浜	KDX 不動産投資法人	60.8 億円	4.2%	2023.11.1

### 私募リークの立ち上げが加速

「JR 九州プライベートリート投資法人」「FJ プライベートリート投資法人」が運用開始。

運用を開始した私募リート

- ・ JR 九州プライベートリート投資法人  
2022 年 3 月に運用開始。九州広域の物件を組み入れ。
- ・ FJ プライベートリート投資法人  
福岡地所が 2023 年 4 月に運用開始。

立ち上げ予定の私募リート（設立準備中）



### ホテル ADR の推移

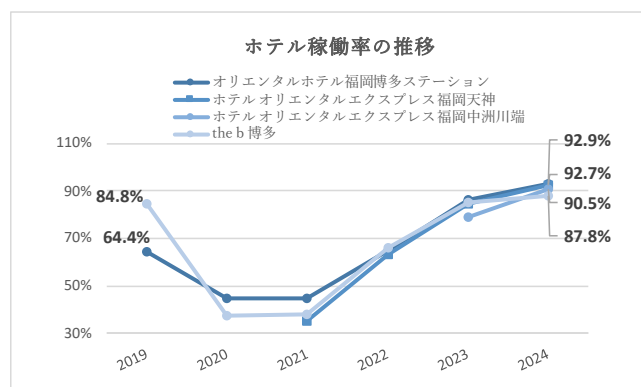
ホテルはインバウンド観光客の追い風も受けて高稼働・高単価に。

※ JHR HP より

公表資料によれば、ホテル稼働率は 90%前後で推移している。

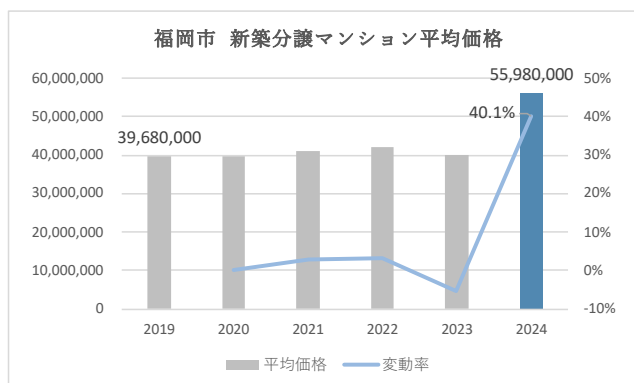
好調な稼働率を背景に宿泊料金の値上げが相次ぎ、直近の ADR は下記の通りとなっている。

オリエンタルホテル 福岡博多 S	ADR <b>24,912 円</b> (+15.9%)
ホテル オリエンタル E 福岡天神	ADR <b>13,636 円</b> (+23.2%)



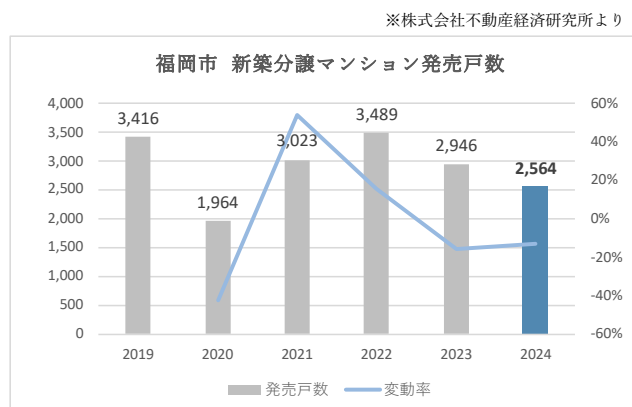
## 新築分譲マンションの価格推移

平均価格は 5,598 万円、前年比+40.1%と高価格で推移。



新築分譲マンションの発売戸数は 2024 年 2,564 戸であり、前年から ▲13.0%減となった。福岡市内における用地取得の激化や建築費高騰を受けて、デベロッパーによる開発計画が思うように進んでいない傾向にある。マンション価格高騰も一因と考えられるものの、好立地かつ新築であれば竣工前に完売している物件が多数である。

土地価格の上昇や建築費高騰を受けて、福岡市内の新築分譲マンション価格も上昇している。ただし、世帯年収を考えた購買力からは上限付近に達していると思われ、ペアローンや買い替え等が選択肢となる。



本資料は公表資料に基づき、上銘不動産鑑定士事務所が作成したものであり、無断転載や転送を禁止いたします。

## 事務所概要

【御礼】開業一周年を迎えました。

### 事務所概要

福岡都市圏のほか、九州各県・山口県・関東 1 都 3 県で評価実績がございます。お問い合わせは下記よりお願いいたします。

(TEL) 090-6711-4332 / (メール) info@jkantei-office.com

事務所名	上銘不動産鑑定士事務所 福岡県知事登録第(1)-347 号
所在地	福岡市城南区鳥飼七丁目 12 番 41-413 号
専任の 不動産鑑定士	上銘 隆佑 2014 年 大和不動産鑑定株式会社 東京本社入社 2018 年 三菱地所投資顧問株式会社 出向 2019 年 不動産鑑定士 登録 2019 年 大和不動産鑑定株式会社 九州支社配属 2024 年 上銘不動産鑑定士事務所を開所
沿革	2024 年 5 月 開業 2024 年 10 月 不動産鑑定業者 登録
業務内容	不動産鑑定業 (不動産鑑定、価格等調査 等) 不動産デューデリジェンス業務 (PPT 作成 等)
公職	国土交通省地価公示 評価員 福岡県地価調査 評価員



福岡県不動産鑑定士協会 YouTube



福岡県不動産鑑定士協会 講師

### 他士業との連携事例

#### ・弁護士

事業再生を目的とした不動産 DD、地代や家賃の交渉を前提とした不動産鑑定。

#### ・税理士

個人の不動産所得の圧縮を目的として、新設法人へ不動産を時価譲渡する際の不動産鑑定など。

#### ・宅地建物取引士

不動産を購入予定の法人へ、価格の妥当性の検証のための不動産鑑定。

#### ・中小企業診断士、公認会計士

事業再生や不動産 M&A を目的とした法人について、不動産デューデリジェンスとしての不動産鑑定。