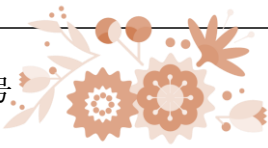




2026 年春号

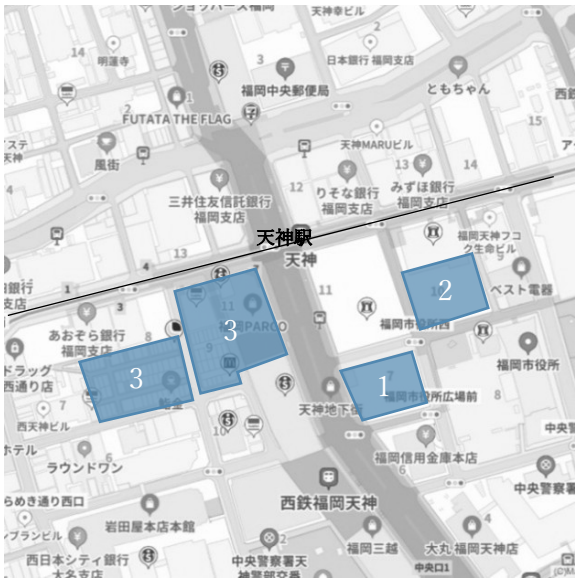


上銘鑑定 上銘不動産鑑定士事務所
福岡県知事第(1)-347 号

■ オフィス市況

天神ビックバン ～官民連携の建て替え～

イムズ跡地の開業遅れ、既存建物の解体工事が難航。



「天神住友生命 FJ ビジネスセンター」が 2025.6 竣工。2026 年以降、「天神ビジネスセンター2 期計画(仮称)」や「イムズ跡地(仮称)」などの竣工が控えている。なおイムズ跡地は既存建物の解体工事に影響により開業遅れとの報道がある。

※公表資料より抜粋



天神住友生命 FJ ビジネスセンター



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	2027 年 5 月
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+3.5%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 **27.8%** (2025.12 時点)

天神ビックバンにより新築オフィス供給床が増えたが、徐々に空室率は落ち着いている。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

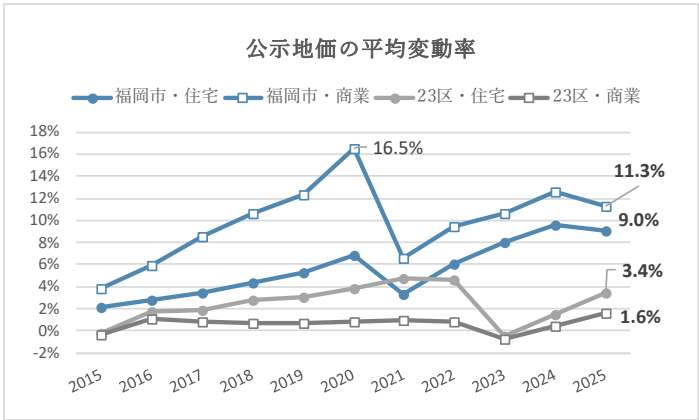
	2025.12 福岡	東京	大阪
平均賃料	12,281 円/坪	21,409 円/坪	12,750 円/坪
対前年比	+3.5%	+4.4%	+4.8%

※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

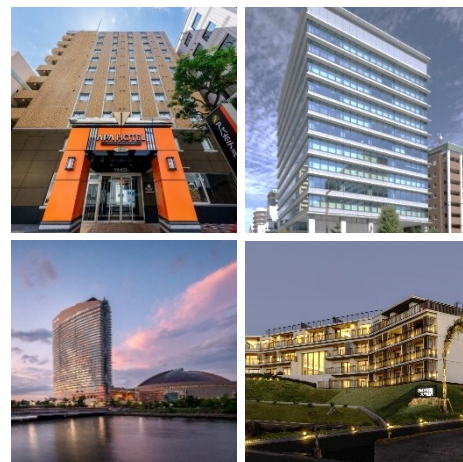
J-REIT の取引事例

還元利回りは低下傾向。大型のオフィスやホテルの取引が目立つ。

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る。

オフィスの取引は、「福岡Kスクエア」「富士ソフト新福岡ビル」など大規模な取引が目立った。還元利回り(CR)は3%台での評価となっている。

ホテルは「アパホテル〈博多駅前 4 丁目〉」「seven x seven 糸島」「&HOTEL HAKATA」などと活況な取引状況といえる。福岡市中心部のビジネスホテルはCR4%前後の取引が多いなか、アパホテルはCR3.9%の取引となり、目を引いた。「seven x seven 糸島」は糸島エリアのホテルは希少で、特色の強い物件となり、今後の稼働状況に注目が集まる。



各投資法人 HP より

直近の REIT 取得事例

	物件名	投資法人名	鑑定評価額	還元利回り	取得日
1	アパホテル〈博多駅前 4 丁目〉	日本 H&R	41.7 億円	3.9%	2025.12.2
2	福岡Kスクエア	グローバル・ワン	153.5 億円	3.4%	2025.11.7
3	ヒルトン福岡シーホーク	JHR	717 億円	4.3%	2025.2.21

私募リートの立ち上げが加速

「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。

運用開始予定の私募リート

- ・ 九電プライベートリート投資法人
2026 年 2 月に運用開始。九州圏、首都圏、京阪神圏
- ・ 西日本鉄道の私募リート（予定）
2026 年度の運用開始を目指す。



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。

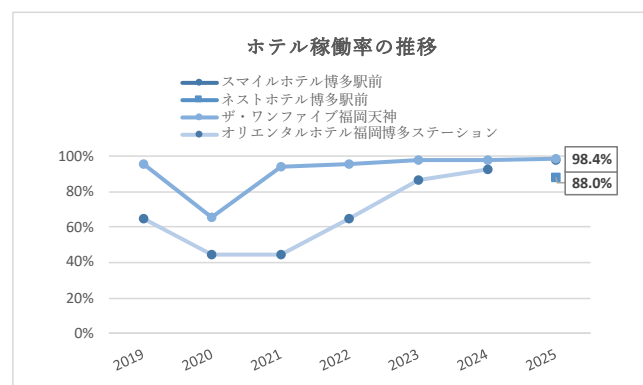
※ 各投資法人 HP より

公表資料によれば、ホテル稼働率は 90% 超で推移している。

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 は上昇傾向となっている。

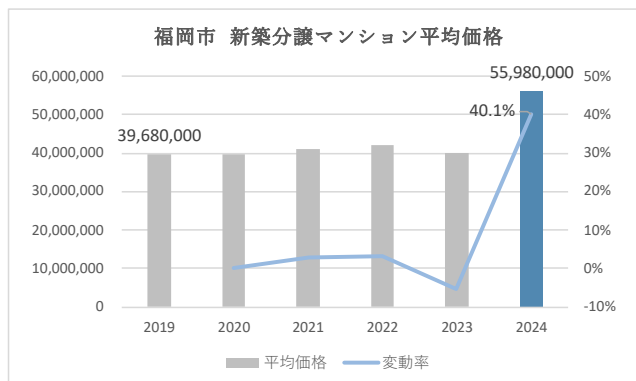
【J-REIT 運営実績・2025 年】

ネストホテル 博多駅前	ADR 15,736 円
	OCC 98%
ザ・ワンファイブ 福岡天神	ADR 14,571 円
	OCC 88%



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。



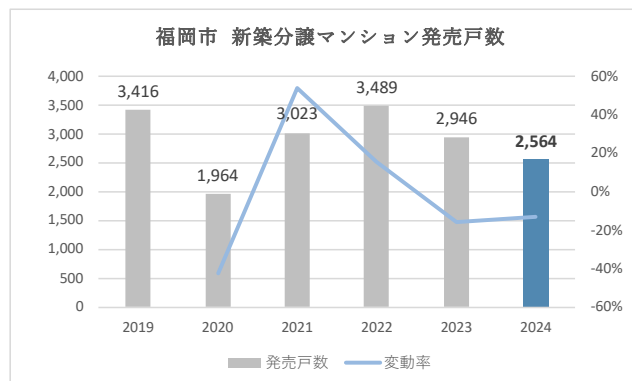
新築分譲マンションの発売戸数は2024年2,564戸であり、前年から▲13.0%減となった。福岡市内における用地取得の激化や建築費高騰を受けて、デベロッパーによる開発計画が思うように進んでいない傾向にある。マンション価格高騰も一因と考えられるものの、好立地かつ新築であれば竣工前に完売している物件が多数である。

一億円を超える高価格帯の新築マンションについても、竣工前完売となる物件が多く、九州各県の富裕層による取得が目立つ。

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。

中古マンション相場も高騰しており、特にエリア内のプライム物件（ブリリアタワー西新、MJR 六本松など）は新築分譲価格から大きく値上がりしている状況にある。

※株式会社不動産経済研究所より



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

地代・家賃の適正化について、ご相談が増えております。

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 福岡県知事第(1)-347号
所在地	福岡市城南区烏飼七丁目12番41
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、同年 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 西南学院大学 非常勤講師、福岡大学 非常勤講師



福岡県不動産鑑定士協会 講師



西南学院大学 非常勤講師

ご納品実績／お客様の声

不動産保有法人

★★★★★ (5)

家賃改定を目的とした不動産鑑定。固定資産税の上昇等のコスト増を家賃に反映できるかのご相談。土地価格や建築費高騰により、新規家賃の上昇を考慮できた。

土地保有法人

★★★★★ (5)

土地活用のため、定期借地権の設定を検討。数社から提案を受けているものの、適正地代が不明。当事務所にて事業用定期借地権の新規地代を算定し、「明確なベンチマークができた」とのお声を頂く。