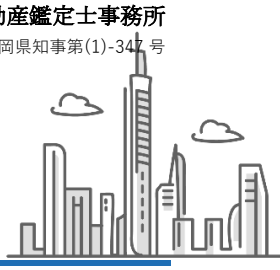
不動産マーケットレポート

福岡と 3 大都市比較版　2026 年冬号

東京 23 区・大阪市・名古屋市・福岡市の地価・オフィス・家賃・人口・住宅・ホテル

上銘不動産鑑定士事務所
不動産鑑定業 福岡県知事第(1)-347 号



■ 総括　福岡市は「上昇継続」だが上昇幅は縮小。

福岡市の基準地価は 2012 年を底に 14 年連続で上昇し、2012 年を 100 とした累積上昇は住宅地 188.6、商業地 310.9 と 3 大都市を上回ります。人口増加率も 3.1%で政令市トップです。家賃はカップル向けで東京 23 区の約 5 割の水準にとどまる一方、ファミリー向けは 2020 年比+56.3%と上昇が目立ちます。

一方、2026 年の基準地価は住宅地+5.5%、商業地+8.1%と 2 年連続で上昇幅が縮小し、東京 23 区・大阪市を下回りました。建築費の高騰や金利上昇が、上昇のペースを抑え始めています。

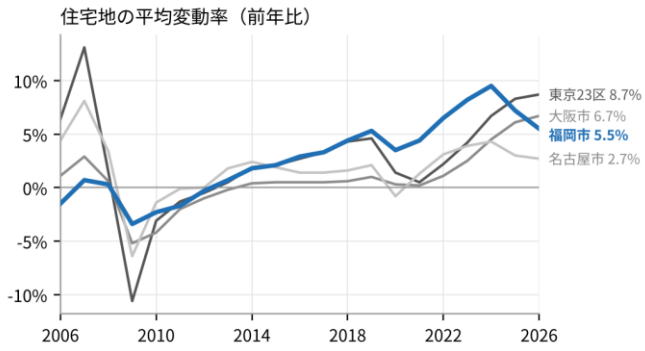
指標	福岡市	東京 23 区	大阪市	名古屋市
基準地価 住宅地 変動率（2026 年）	+5.5%	+8.7%	+6.7%	+2.7%
基準地価 商業地 変動率（2026 年）	+8.1%	+13.3%	+12.3%	+4.0%
住宅地の累積上昇（2012 年＝100）	188.6	165.0	127.3	134.6
商業地の累積上昇（2012 年＝100）	310.9	214.2	239.8	178.4
家賃 カップル向け（2026 年 9 月）	95,774 円	185,109 円	115,934 円	86,170 円
家賃 ファミリー向け 上昇率（2020→26 年）	+56.3%	+37.6%	+41.0%	+21.8%
人口増加率（2020→2025 年）	+3.1%	+2.2%	+1.9%	+0.6%
新築マンション坪単価（2025 年）	279.7 万円	697.2 万円	383.5 万円	284.6 万円
客室稼働率（2025 年・都府県）	72.1%	76.3%	78.6%	69.2%

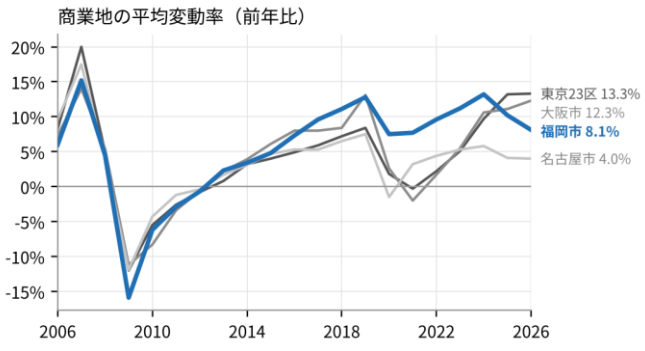
出典：国土交通省、アットホーム、総務省、不動産経済研究所、長谷工総合研究所、観光庁の公表資料より当事務所作成

■ 今後の見通し　当面は上昇基調、上昇幅は縮小か。家賃は上昇局面が続く。

- 人口増加と交通利便性の高いエリアの土地需要は依然として強く、地価・家賃とも当面は上昇基調が続くと考えられます。
- 一方、住宅ローン金利の上昇と建築費の高騰により、購入者の負担は増しています。割高感のある物件では価格調整の動きもみられます。
- 東京・大阪では上昇幅が拡大し、福岡市は 2 年連続で縮小しました。今後は「伸び率トップ」から「安定的な上昇」へ移る局面といえます。
- 家賃は新規の募集家賃の上昇が先行しており、既存契約の家賃改定では、市場賃料との差をどう評価するかが重要になります。

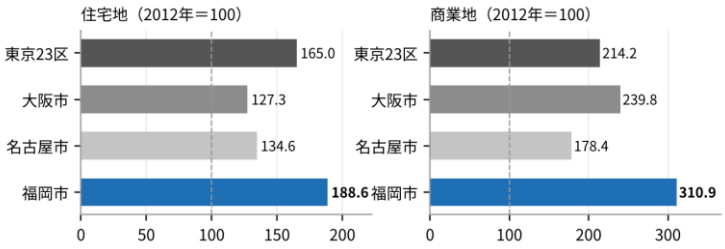
■ 土地価格　2006 年からの基準地価（平均変動率）





出典：国土交通省「都道府県地価調査」。2006～2008 年は東京都・大阪府・名古屋市・福岡市の地価調査資料

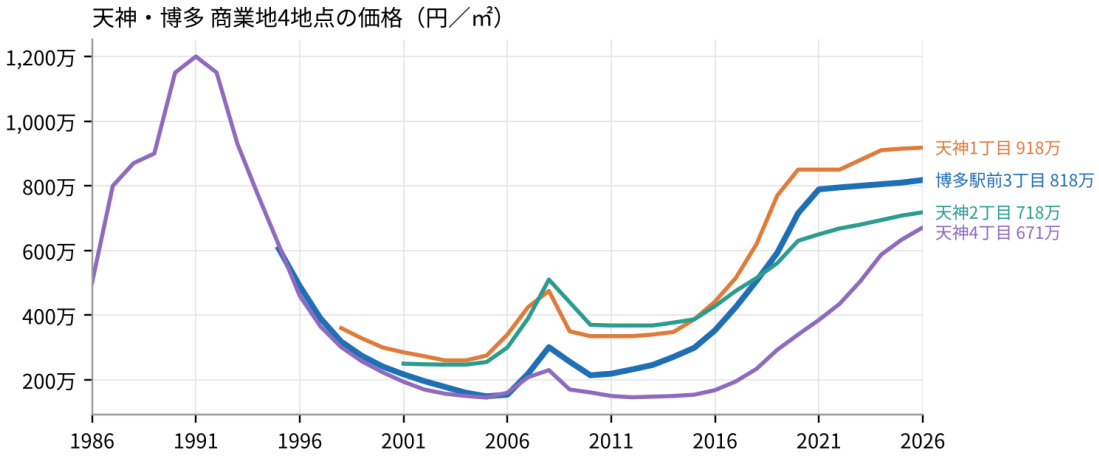
2007 年のミニバブル期、福岡市の住宅地は+0.7％と小幅な上昇にとどまり、2009 年の下落も▲3.4％と東京 23 区（▲10.6％）より浅く済みました。2013 年以降は上昇が続き、2020～2021 年のコロナ禍でも商業地は+7％台を保ちました。同じ時期に東京 23 区・大阪市の商業地はマイナスとなっており、福岡市の底堅さが目立ちます。



出典：平均変動率から算出（地点の入れ替えがあるため実際の価格水準の比ではありません）

2012 年を 100 とした累積上昇は、住宅地・商業地とも 3 大都市を上回ります。分譲マンション用地やホテル用地の需要が、地価を押し上げてきたと考えられます。

■ 天神・博多の地点別推移　地価公示・地価調査

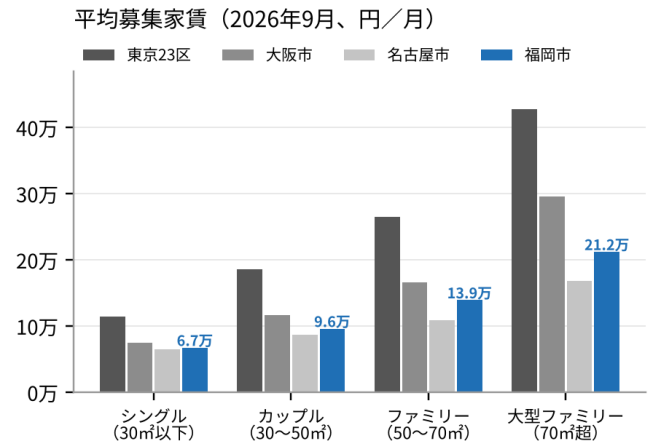


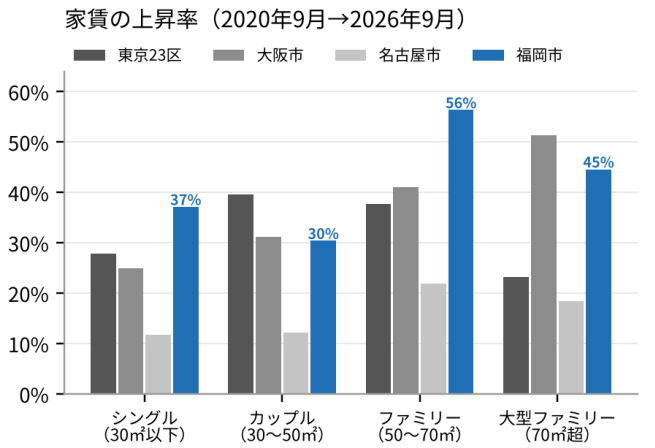
出典：国土交通省 地価公示（1 月 1 日時点：天神 2 丁目・博多駅前 3 丁目）、福岡県 地価調査（7 月 1 日時点：天神 1 丁目・天神 4 丁目）

地点	調査	2026 年	2000 年以降の底値	底値からの倍率
博多駅前 3 丁目（博多 5-1）	地価公示	818 万円/㎡	149 万円（2005 年）	5.5 倍
天神 1 丁目（中央 5-15）	地価調査	918 万円/㎡	260 万円（2003 年）	3.5 倍
天神 2 丁目（中央 5-1）	地価公示	718 万円/㎡	247 万円（2003 年）	2.9 倍
天神 4 丁目（中央 5-4）	地価調査	671 万円/㎡	145 万円（2005 年）	4.6 倍

博多駅前 3 丁目は 2005 年の 149 万円から 2026 年に 818 万円と約 5.5 倍になり、2020 年に天神 2 丁目を上回って、市内の最高価格地である天神 1 丁目に迫っています。天神 1・2 丁目は 2020 年以降、年 1～3％程度の小幅な上昇にとどまる一方、天神 4 丁目は再開発を背景に上昇が続いています。

■ 賃貸住宅　割安感を残したまま上昇



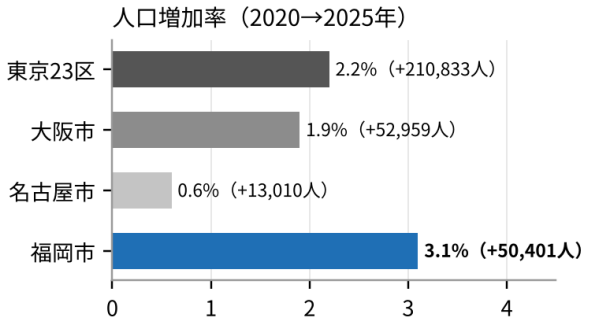


出典：アットホーム「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」（2020 年 9 月・2026 年 9 月）

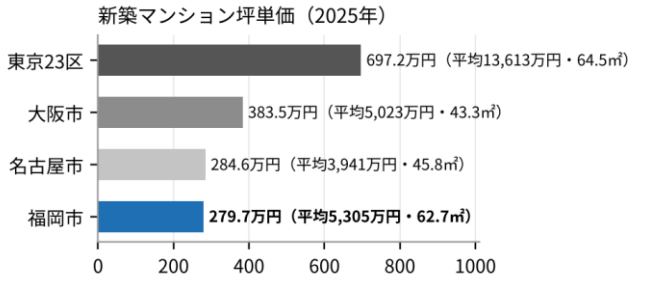
2026 年 9 月の福岡市のカップル向け（30〜50 ㎡）の平均募集家賃は 95,774 円で、東京 23 区（185,109 円）の約 52%、大阪市（115,934 円）の約 83%の水準です。シングル向けは 67,115 円で名古屋市（65,084 円）を上回りました。2020 年 9 月からの上昇率は、ファミリー向け（50〜70 ㎡）が+56.3%と 3 大都市を上回っています。

新規の募集家賃が上がるなかで、既存の賃貸借契約の家賃（継続賃料）をどう見直すかは、貸主・借主の双方にとって重要な論点になっています。

■ 人口・新築マンション　需要の厚みと価格の割安感



出典：総務省「令和 7 年国勢調査 人口等基本集計」（確定値）

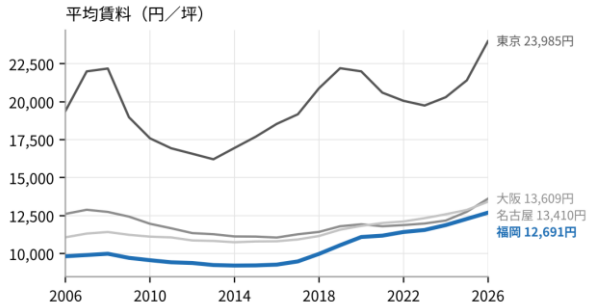


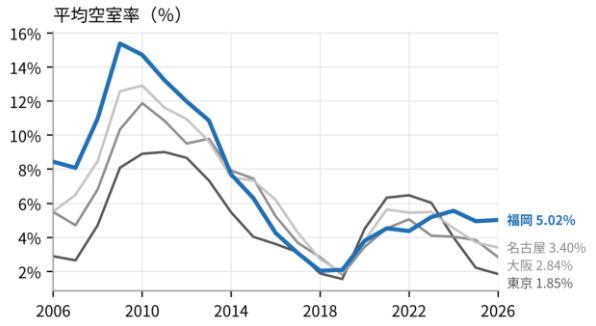
出典：不動産経済研究所（東京 23 区・大阪市）、長谷工総合研究所「CRI」2026 年 5 月号（名古屋市・福岡市）。坪単価は㎡単価×3.30578 で換算

2025 年国勢調査（確定値）の福岡市の人口は 166 万 2,793 人で、5 年間で 5 万 401 人（+3.1%）増えました。増加率は政令市で 2 回連続の 1 位で、若い世代の流入が住宅需要を支えています。

2025 年の新築マンションの坪単価は、福岡市が 279.7 万円で東京 23 区（697.2 万円）の約 4 割、大阪市（383.5 万円）の約 7 割にとどまり、名古屋市（284.6 万円）とほぼ同じ水準です。平均価格は 5,305 万円と大阪市・名古屋市を上回りますが、これは平均面積が約 63 ㎡と大きいためです。

■ オフィス市況　福岡と 3 大都市のビジネス地区

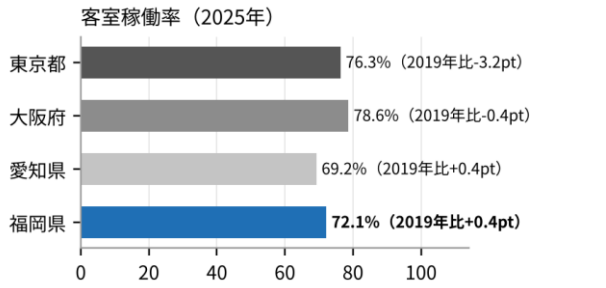




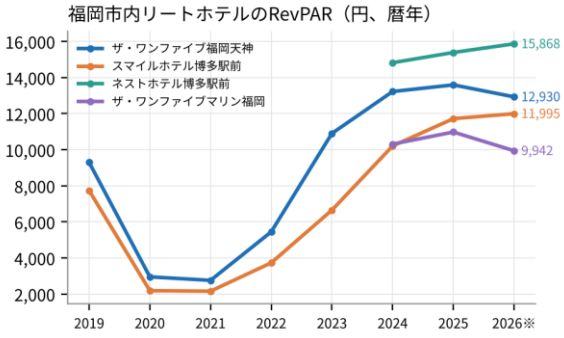
出典：三鬼商事「オフィスマーケット」（各年 12 月、2026 年は 9 月）

2026 年 9 月の福岡ビジネス地区の平均賃料は 12,691 円／坪で、2019 年 12 月（10,547 円）から約 2 割上昇しました。空室率は天神ビッグバンなどによる新築ビルの大量供給で 5%台に上昇しましたが、空室消化は進んでおり、賃料の上昇基調は続いています。

■ ホテル　コロナ禍を経て高稼働・高単価



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」2025 年確定値



出典：各投資法人の開示資料より当事務所が暦年で集計（2026 年は 1〜9 月）

J-REIT 保有ホテル（2025 年）	投資法人	ADR	稼働率	RevPAR	RevPAR 2019 年比
ザ・ワンファイブ福岡天神	いちご	13,829 円	98.3%	13,592 円	+46.2%
スマイルホテル博多駅前	みらい	11,890 円	98.6%	11,720 円	+51.5%
ネストホテル博多駅前	いちご	17,121 円	89.9%	15,387 円	—
ザ・ワンファイブマリン福岡	いちご	11,065 円	99.2%	10,978 円	—

出典：いちごホテルリート投資法人「ホテル運営状況のお知らせ」、投資法人みらい「変動賃料ホテル運用状況の推移」。ネスト・マリンは 2025 年取得で 2019 年の開示なし

2025 年の福岡県の客室稼働率は 72.1%でコロナ前の 2019 年を上回りました。リート保有ホテルは稼働率がほぼ満室に近く、宿泊単価（ADR）の上昇が RevPAR を押し上げています。J-REIT の取引でも、2025 年にヒルトン福岡シーホーク（取得価格 643.5 億円、CR4.3%）など大型の取引が続き、福岡の物件への投資意欲は底堅いといえます。

■ 事務所概要　地代・家賃の適正化、不動産の評価のご相談



上銘不動産鑑定士事務所　不動産鑑定業 福岡県知事第(1)-347 号

代表・不動産鑑定士　**上銘 隆佑**

大和不動産鑑定株式会社（東京本社・九州支社）、三菱地所投資顧問株式会社への出向を経て、2024 年 5 月に開業。国土交通省地価公示 評価員、西南学院大学・福岡大学 非常勤講師。

家賃・地代の改定、担保評価など、不動産鑑定のご相談を承っています。

TEL 090-6711-4332／info@jkantei-office.com／https://jkantei-office.com

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、無断転載を禁止いたします。数値は各資料の公表時点（2026 年 10 月）のものです。