

報道関係者各位



2026年6月5日
GLC GROUP 株式会社

**<東京・福岡・熊本・沖縄エリアで投資用賃貸マンションを展開する GLC GROUP>
福岡は人口増加、熊本は半導体、沖縄は観光、東京は再開発が牽引、
国内外からの投資資金流入と都市再開発が加速する 2026 年、
不動産市場はさらに拡大へ
「GLC 東京/福岡/熊本/沖縄不動産市況レポート（2026 年 5 月版）」を発表**

GLC GROUP 株式会社（本社：福岡県福岡市、代表取締役社長 グループ CEO：高村 隼人、証券コード：2970、以下「GLC GROUP」）は第 1 四半期決算にあわせ、2026 年上期の東京および九州エリア 3 県（福岡・熊本・沖縄）における不動産市場動向をまとめた独自レポート「GLC 東京/福岡/熊本/沖縄不動産市況レポート（2026 年 5 月版）」を発表いたしました。



第 1 四半期決算説明資料はこちら

https://global-assets.irdirect.jp/pdf/menu_file/2970/20260515155207_7503.pdf

【はじめに】

昨今の主要都市および九州・沖縄地方では、地価の上昇が続いており、全体的に不動産市場が活況を呈しています。2026 年公示地価において、東京都は商業地で 12.2%という大幅な上昇率を記録

したほか、福岡市や沖縄県も全国トップクラスの上昇率を維持しています。また熊本県でも半導体関連の大規模投資を背景に、9年連続で地価が上昇しています。地価や建築費が高騰する局面だからこそ、実需に基づいたエリア選定が不可欠です。当社は東京・福岡・熊本・沖縄において、用地仕入から設計、建築、管理、エネルギー供給に至るまでをワンストップで提供する独自の「不動産 SPA モデル」により投資用賃貸マンションを展開しています。このたび、各エリアの分析と今後の展望についてまとめた本レポートを公表いたします。

■ サマリー

・東京エリア

- ①東京エリアの公示地価（2026年）
- ②都心3大再開発（日本橋・八重洲・高輪）による都市価値の向上
- ③歴史的円安とインバウンド（訪日外国人客）回復を背景とした海外資金（外資）の流入

・福岡エリア

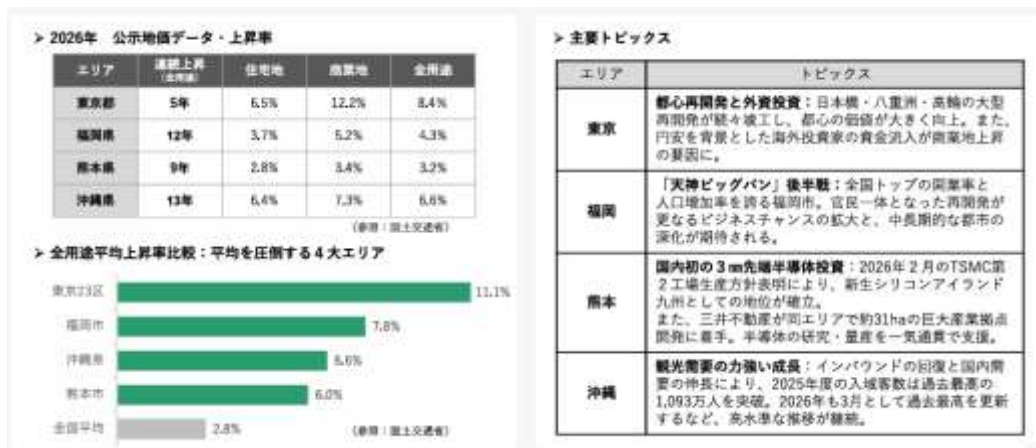
- ①福岡エリアの公示地価（2026年）
- ②天神ビッグバン「第2ステージ」に伴うオフィス環境の進化
- ③全国トップの人口増加・開業率をもたらす住宅需要

・熊本エリア

- ①熊本エリアの公示地価（2026年）
- ②最先端「3nm」半導体投資と巨大産業エコシステムの誕生
- ③国内外の技術者・高所得層の流入によるレジデンス不足と将来性

・沖縄エリア

- ①沖縄エリアの公示地価（2026年）
- ②過去最高1,093万人を突破した観光需要と宿泊インフラの拡張
- ③慢性的な交通渋滞を背景とした「都心・職住近接」ニーズの台頭



■東京エリア

①東京都の公示地価（2026年）

東京都の公示地価は5年連続で上昇しています。2026年の最新データでは、住宅地で6.5%、商業地で12.2%、全用途平均で8.4%の上昇率を記録しました。商業地が2桁超の大幅な伸びを示したほか、住宅地もバブル崩壊後の最高水準の上昇率となっており、都心部を中心とした不動産需要の圧倒的な強さが実証されています。

②都心3大再開発（日本橋・八重洲・高輪）による都市価値の向上

東京の都心部では、国際競争力の強化に向けた大規模な再開発プロジェクトが相次いで都市の姿を変えています。日本橋エリアや八重洲エリアにおける超高層複合ビルの続々たる竣工、および高輪ゲートウェイ駅周辺の大規模な街区開発などが着実に進捗しています。これらのプロジェクトは、単なるビルの建て替えに留まらず、オフィス、商業、文化、インフラ機能が一体となった利便性を生み出し、エリア周辺の不動産価値・地価を中長期的に押し上げる強力な要因となっています。

③歴史的円安とインバウンド（訪日外国人客）回復を背景とした海外資金（外資）の流入

2026年の公示地価において、東京都の商業地は12.2%という極めて高い上昇率を記録しました。この爆発的な地価上昇の最大の背景にあるのが、歴史的な円安トレンドとインバウンドの力強い回復です。日本の不動産市場の割安感や安定した利回りに着目した海外の機関投資家や外資系ファンドによる、都心主要エリアへの積極的な資金流入が続いており、これが商業地の価格を強力に牽引しています。

GLC GROUP 株式会社 企画・人事グループ マネージャー 吉田 淳 コメント

2026年の東京エリアは、歴史的な円安を背景とした海外マネーの流入が市場を力強く牽引しています。しかし、単なる為替差益を狙った一時的な投資にとどまらず、日本橋や高輪などの大規模再開発によって『国際都市としての根本的な価値』が向上している点が重要です。都市機能がアップデートされることで周辺エリアの居住ニーズも多様化・高度化しており、グローバルな視点で見ても、東京の不動産市場は極めて安定した利回りと資産価値の保全が期待できる盤石な投資環境が維持されていくものと捉えています。

■福岡エリア

①福岡エリアの公示地価（2026年）

福岡エリアの公示地価は12年連続で上昇しています。2026年のデータでは、住宅地で3.7%、商業地で5.2%、全用途平均で4.3%の上昇率を記録しており、全国トップクラスの堅調な推移を維持しています。

②天神ビッグバン「第2ステージ」に伴うオフィス環境の進化

都心再開発を促進する「天神ビッグバン」は当初の想定を大幅に超えて加速しています。福岡市は当初「民間ビル30棟の建て替え」を目標としていましたが、計画の進展により2030年代までに計約100棟の建て替えが行われる見通しとなりました。

また、最新の市試算（2026年4月発表）によると、天神ビッグバンによる経済波及効果は毎年約1兆8,900億円に上るとされ、当初試算の2.2倍に拡大しています。さらに、JR博多駅周辺の「博多コネクティッド」でも30棟を超える申請が行われており、天神・博多の2大コアを中心とした都市全体のオフィス環境・ビジネス機能の進化が急速に実を結んでいます。

③全国トップの人口増加・開業率をもたらす住宅需要

福岡市は「人口増加数」「人口増加率」「開業率」のいずれも全国トップクラスを維持しています。こうした豊富なビジネスチャンスと都市力の向上に伴い、職住近接を求める単身者や若年労働層、高所得者層の流入が継続しています。中長期的な都市の拡張に伴い、住宅需要（賃貸需要）は今後も強固に推移すると考えられるため、新築賃貸マンションの資産価値および賃料相場の安定的な上昇が引き続き見込まれます。

GLC GROUP 株式会社 企画・人事グループ マネージャー 吉田 淳 コメント

福岡エリアの不動産市場は、単なる『再開発への期待』から、経済波及効果という『確かな実績』のフェーズへと移行しました。天神・博多エリアの急速なビジネス機能の高度化は、全国トップクラスの開業率と相まって、新たな雇用と人口流入を生み出し続けています。特に、職住近接を重視する若年層や高所得なビジネスパーソンの増加は顕著であり、それぞれのライフスタイルに見合ったデザイン性・利便性の高い新築賃貸マンションへの需要は、今後さらに強固なものになると分析しています。

■熊本エリア

①熊本エリアの公示地価（2026年）

熊本エリア（熊本県内）の公示地価は9年連続で上昇しています。2026年の最新データでは、住宅地で2.8%、商業地で3.4%、全用途平均で3.2%の上昇率を記録しました。

一方で、台湾積体回路製造（TSMC）の進出によって過熱していた用地需要には一服感が見られ、前年からの地価上昇幅はいずれも縮小傾向にあります。今後は一過性の土地バブルから、実需に基づいた安定的な市場へと移行していくと考えられます。

②最先端「3nm」半導体投資と巨大産業エコシステムの誕生

熊本エリアは「新生シリコンアイランド九州」の核心として、国内初となる3ナノメートル（nm）世代の先端半導体投資が加速しています。2026年2月にはTSMCが第2工場の具体的な生産方針を表明し、さらなる経済波及効果が確実視されています。これに伴い、周辺の産業基盤整備も急速に進行しており、三井不動産が同エリアで約31ヘクタール（ha）に及ぶ巨大な産業拠点開発に着手するなど、半導体の研究開発から量産までを一気通貫で支援するインフラが誕生します。これらの一大産業クラスターの形成により、エリア全体の経済活力と都市機能は中長期的に向上していくと考えられます。

③国内外の技術者・高所得層の流入によるレジデンス不足と将来性

半導体関連産業の一大クラスター形成に伴い、国内外から多くの技術者や関連労働者の人口流入が進んでいます。一方で、最新の経済報道等では「TSMC関連で熊本に赴任する高インカム層や台湾系法人の駐在員が、生活利便性を求めて福岡市内に居住地を選ぶ（新幹線通勤等）」という職住の乖離トレンドも指摘されています。このため、熊本市内において彼らを引き留めるためには、これまでのローカル市場にはなかった「高級かつホテルライクな仕様を持つ高品質なレジデンス」の供給が不可欠であり、依然として特定の高価格帯賃貸市場における需給ギャップ（供給不足）が存在しています。過度な地価高騰が落ち着きを見せ始めた今だからこそ、明確なターゲット層（高所得技術者・法人借上げ）に訴求できる新築一棟賃貸マンションは、手堅い実需に基づいた投資機会となっています。

GLC GROUP 株式会社 企画・人事グループ マネージャー 吉田 淳 コメント

TSMC進出による初期の過熱感から脱し、現在の熊本市場は実需に基づく健全な成長期に入りました。ここで鍵となるのが、最先端の半導体産業を支える高度技術者や駐在員といった「新たな高所得層」の定着です。現在、彼らが求めるハイスペックな住環境が熊本エリアには不足しており、結果として福岡市等に生活拠点を置かれてしまうケースも生じています。この需給ギャップを的確に埋める高品質な賃貸マンションの供給こそが、これからの熊本市場における最も確実かつ成長性の高い投資領域になると確信しています。

■ 沖縄エリア

① 沖縄エリアの公示地価（2026年）

沖縄エリア（沖縄県内）の公示地価は13年連続で上昇しています。2026年の最新データでは、住宅地で6.4%、商業地で7.3%、全用途平均で6.6%の上昇率を記録しました。観光需要の力強い回復と人口動態の底堅さを背景に、那覇市などの中心部だけでなく、周辺の主要市町村へも強い地価上昇の波が波及しており、全国トップクラスの高い上昇率を維持しています。

② 過去最高 1,093 万人を突破した観光需要と宿泊インフラの拡張

沖縄エリアの経済を牽引する観光需要は、過去最高の成長を記録しています。県および報道（2026年4月発表）によると、2025年度の入域観光客数は前年度比9.9%増の1,093万5,800人となり、コロナ前の2018年度（1,000万4,300人）を超えて過去最多を更新しました。国内からの観

光客が 799 万 4,500 人で過去最多となったほか、航空路線の拡充やクルーズ船寄港の増加に伴い海外からの観光客も 294 万 1,300 人と大幅に伸長しています。これに伴いビジネスインフラや都市機能も拡張を続けており、海外・本土の大手ホテルの新規参入が進んだ結果、県内の宿泊施設数は 2024 年時点で過去最多の 4,251 軒に達しています。さらに 2026 年も 3 月として過去最高を更新するなど高水準な推移が継続しており、観光・商業を軸とした都市の活力が中長期的に維持される見通しです。

③観光急増に伴う交通・生活環境の課題

入域観光客数が過去最高の 1,093 万人を突破し市場が活性化する一方、急激な観光需要の回復に伴う地域社会への影響も顕在化しています。観光客やレンタカーの急増による慢性的な交通渋滞や、通勤・通学時間帯における沖縄都市モノレール（ゆいレール）の深刻な混雑、さらには地価高騰に伴う住宅価格の上昇などが地元の生活環境における課題として指摘されています。今後は持続可能な都市環境の整備と、それを支える生産年齢人口の定着に向けた安定的な住宅供給の重要性が一段と高まると考えられます。

GLC GROUP 株式会社 企画・人事グループ マネージャー 吉田 淳 コメント

インバウンドの増加や観光産業の急成長は、慢性的な渋滞や居住用不動産の価格高騰といった都市課題も浮き彫りにしました。インバウンドによる経済の活況と、地元住民の快適な生活をいかに両立させるかが、現在の沖縄市場の最大のテーマです。利便性の高い職住近接型の賃貸マンションは、交通インフラへの負荷を緩和しつつ、都市の価値をさらに一段引き上げる重要な役割を果たすものと期待されます。

【解説者】

GLC GROUP 株式会社 企画・人事グループ マネージャー 吉田 淳

プロフィール：

経営企画と人事を担当し、企業全体の成長戦略を支える。地域に根ざした視点で、市場のリアルな動きを見つめています。

レポート総評：

2026 年の国内不動産市場は全体として活況を呈していますが、牽引する要因はエリアごとに大きく異なります。福岡の『再開発と人口増』、熊本の『半導体産業』、沖縄の『観光と職住近接』、東京の『再開発と外資流入』。このように成長ドライバーが多極化する環境下では、各地域の特性を正確に捉え、実需に基づいた分散投資を行うことが、中長期的なリスクヘッジと安定収益に直結します。

当社は独自の『不動産 SPA モデル』によって各都市の市場変化をいち早く捉え、表面的な利回りだけでなく、その土地の真のニーズを満たす価値ある投資用賃貸マンションを今後も提供してまいります。

■ GLC グループについて

GLC グループは「価値を創り、成長し続ける。」を経営理念として、不動産投資家に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地仕入、販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介、エネルギー供給までのサービスをワンストップで提供する独自の「不動産 SPA モデル」を確立しています。福岡・熊本・沖縄エリアを中心に自社賃貸マンションブランド「LIBTH」を展開し、これまでに累計 202 棟を開発しています。誠実な事業運営と継続的な成長を基盤に、企業価値の向上を行いながら、信頼される企業を目指していきます。

会社名：GLC GROUP 株式会社

所在地：福岡県福岡市博多区博多駅前 3 丁目 4 番 1 号 中央日土地博多駅前ビル 12 階

代表者：代表取締役社長 グループ CEO 高村隼人

URL：<https://www.goodlife-c.co.jp/>