

# Tanikan Report Kyushu

vol.2 平成30年地価調査 発表

H30.10版



## ■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンド需要の旺盛なエリアが引き続き上位に

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
2	東山5-1	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
3	下京5-2	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
4	下京5-3	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
5	中5-12	名古屋市中区錦2丁目1901番 『錦二丁目19番1号』	2,180,000	2,720,000	24.8
6	下京5-6	京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町 723番1ほか1筆	572,000	713,000	24.7
6	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 『名駅二丁目40番16号』	940,000	1,170,000	24.5
6	中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20 『三宮町1-4-2』	2,170,000	2,700,000	24.4
9	札幌中央5-9	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	965,000	1,200,000	24.4
10	中京5-8	京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

## ■ 商業地 変動率【福岡県トップ10】 都心部マーケットの活況が引き続き継続

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	1,270,000	1,540,000	21.3
2	福岡中央5-15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆 『天神1-12-3』	5,150,000	6,200,000	20.4
3	福岡博多5-1	福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆 『博多駅東1-12-6』	3,230,000	3,880,000	20.1
4	福岡中央5-4	福岡市中央区天神4丁目41番ほか1筆 『天神4-3-8ほか』	1,950,000	2,340,000	20.0
5	福岡中央5-13	福岡市中央区大名2丁目177番 『大名2-6-36』	2,130,000	2,550,000	19.7
6	福岡博多5-5	福岡市博多区博多駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』	1,080,000	1,290,000	19.4
7	福岡博多5-2	福岡市博多区東光2丁目152番2ほか5筆 『東光2-16-26』	430,000	509,000	18.4
8	福岡中央5-1	福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1 『渡辺通1-12-9』	1,570,000	1,850,000	17.8
9	福岡東5-3	福岡市東区千早5丁目2331番ほか1筆 『千早5-4-25』	335,000	394,000	17.6
10	福岡中央5-6	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3ほか1筆 『舞鶴3-6-17』	570,000	670,000	17.5

## ■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

福岡県内のポイントが8位にランクイン

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	俱知安-2	虻田郡俱知安町字樺山65番132外	27,000	36,000	33.3
2	俱知安-1	虻田郡俱知安町南8条西1丁目3番22	18,500	24,000	29.7
3	俱知安-3	虻田郡俱知安町南4条東5丁目1番67	16,000	20,000	25.0
4	那覇-2	那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』	226,000	263,000	16.4
5	那覇-3	那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』	199,000	231,000	16.1
6	八重瀬-4	島尻郡八重瀬町字屋原東大越地原169番外	69,000	80,000	15.9
7	北谷-2	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	77,900	90,000	15.5
8	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	161,000	185,000	14.9
9	那覇-11	那覇市泉崎2丁目14番3	212,000	240,000	13.2
10	那覇-21	那覇市壺川2丁目11番1 『壺川2-11-1』	159,000	180,000	13.2

## ■ 住宅地 変動率【福岡県トップ10】

福岡市以外のポイントの台頭が顕著

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	161,000	185,000	14.9
2	福岡南-18	福岡市南区塩原3丁目171番1ほか1筆 『塩原3-13-13』	195,000	218,000	11.8
3	福岡東-12	福岡市東区箱崎3丁目3531番12 『箱崎3-32-10』	140,000	156,000	11.4
4	大野城-3	大野城市中央1丁目325番5 『中央1-6-13』	117,000	130,000	11.1
5	春日-9	春日市光町2丁目137番	120,000	132,000	10.0
6	春日-8	春日市宝町3丁目11番8ほか1筆	124,000	136,000	9.7
7	福岡南-4	福岡市南区平和2丁目5区109番4ほか1筆	208,000	228,000	9.6
8	福岡城南-13	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7 『鳥飼7-1-10』	283,000	310,000	9.5
9	福岡中央3	福岡市中央区六本松4丁目61番 『六本松4-5-18』	302,000	330,000	9.3
10	福岡南-1	福岡市南区市崎2丁目43番ほか1筆 『市崎2-2-9』	178,000	194,000	9.0

## ■ 商業地 価格順位【福岡市トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡中央5-15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆 『天神1-12-3』	5,150,000	6,200,000	20.4
2	福岡中央5-3	福岡市中央区天神2丁目81番	5,000,000	5,500,000	10.0
3	福岡博多5-1	福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆 『博多駅東1-12-6』	3,230,000	3,880,000	20.1
4	福岡中央5-2	福岡市中央区渡辺通4丁目16番 『渡辺通4-9-18』	2,830,000	3,240,000	14.5
5	福岡中央5-13	福岡市中央区大名2丁目177番 『大名2-6-36』	2,130,000	2,550,000	19.7
6	福岡博多5-9	福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか3筆 『博多駅前4-2-25』	2,150,000	2,520,000	17.2
7	福岡中央5-4	福岡市中央区天神4丁目41番ほか1筆 『天神4-3-8ほか』	1,950,000	2,340,000	20.0
8	福岡中央5-1	福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1 『渡辺通1-12-9』	1,570,000	1,850,000	17.8
9	福岡博多5-6	福岡市博多区中洲4丁目33番1ほか3筆 『中洲4-2-18』	1,470,000	1,700,000	15.6
10	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	1,270,000	1,540,000	21.3

## ■ 住宅地価格順位【福岡市トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡早良-10	福岡市早良区西新7丁目698番4 『西新7-1-36』	325,000	348,000	7.1
2	福岡中央-7	福岡市中央区地行3丁目16番8 『地行3-16-10』	—	346,000	—
3	福岡早良-3	福岡市早良区百道浜4丁目902番128 『百道浜4-23-2』	316,000	337,000	6.6
4	福岡早良-16	福岡市早良区西新7丁目801番12 『西新7-9-16』	315,000	337,000	7.0
5	福岡中央-3	福岡市中央区六本松4丁目61番 『六本松4-5-18』	302,000	330,000	9.3
6	福岡南-12	福岡市南区高宮2丁目100番 『高宮2-10-25』	305,000	320,000	4.9
7	福岡中央-2	福岡市中央区唐人町2丁目42番 『唐人町2-3-57』	295,000	317,000	7.5
8	福岡城南-13	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7 『鳥飼7-1-10』	283,000	310,000	9.5
9	福岡早良-1	福岡市早良区城西2丁目238番 『城西2-5-30』	278,000	298,000	7.2
10	福岡早良-18	福岡市早良区弥生1丁目99番 『弥生1-4-15』	279,000	297,000	6.5

## 【トピックス】 ① 天神地区の再開発（天神ビッグバン）

- ・天神ビッグバンとは、天神地区において、付加価値の高いビルへの建て替えを促し、アジアの拠点都市としての役割・機能を高め、新たな空間と雇用を創出するプロジェクトである。  
また、国家戦略特区により、福岡市は「グローバル創業・雇用創出特区」に指定され、航空法による高さ規制が緩和。この緩和が、シンボリックな建物建設、魅力ある街並みの形成に寄与することが期待されている。
- ・天神ビッグバンの第一号案件として「天神ビジネスセンタービルプロジェクト」が進行しており、2020年度の竣工を予定している。また上記の高さ規制の緩和を受け、設計変更により高さを90m規模とし、ランドマークとなるビルを目指す。

■天神ビジネスセンタービル（仮称・2020年度竣工予定・下パースは提案時のもの）



- ・「天神ビジネスセンタービルプロジェクト」に次いで、福ビル街区（福岡ビル、天神コアビル、天神第一名店ビルを含む街区）において、「福ビル街区建替プロジェクト」第1期事業が決定された。建物概要は地上19階、地下4階、高さ約96m、延床面積100,000㎡となっており、商業・オフィス・ホテル等のミクスドユース施設（複合施設）を建設する予定となっている。

■福ビル街区建替プロジェクト（2024年春開業予定・下図は西日本鉄道（株）のHPより掲載）



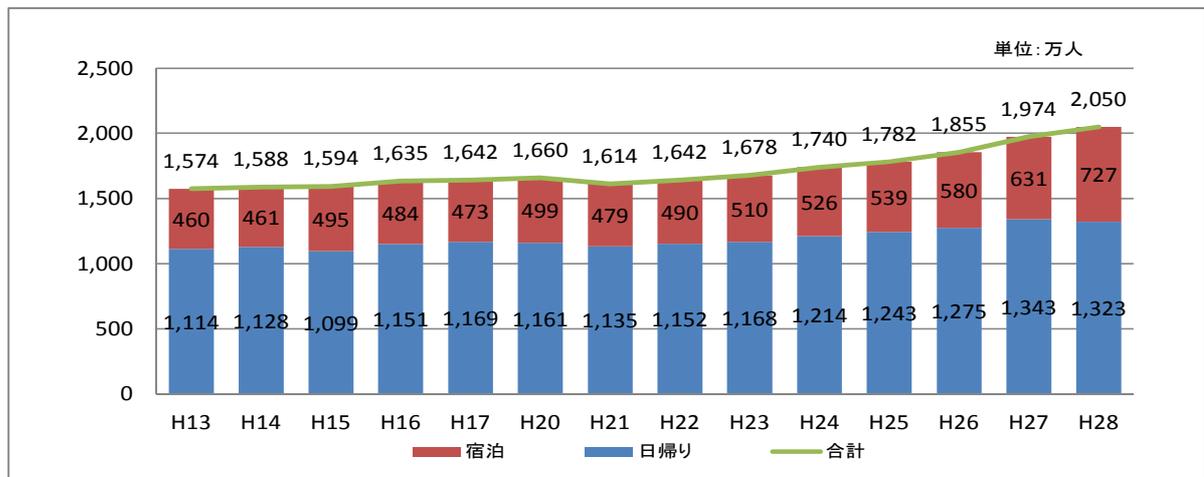
- ・大型オフィスビルの新規供給は限定的で、オフィスビルの空室率低下、賃料の上昇傾向が続いており、契約更新時に増額改定がなされるケースが多数見受けられる。ビッグバンに伴い、仮移転するテナントの受け皿として、商業施設で客足が伸び悩んでいる上層フロアをオフィス利用へ転用するケースが見られ始めた。

また、天神ビッグバンで新規供給されるオフィスビルの成約賃料水準は、これまでの福岡オフィス賃料で観測されたことのない、高水準になることが予想される。

## 【トピックス】 ② 増加する訪日客、ホテルの開業ラッシュ

- ・福岡市の観光・MICE2018年版（2018年4月発表）によれば、2017年の入込観光客数（推計）は、前年比3.9%増の2,050万人と5年連続で過去最高を更新。  
福岡市におけるインバウンドは約298万人と日本全体の約10%を占めている。またインバウンドの構成としては、地理的特性から韓国からの入国者が153万人と50%以上を占める。
- ・好調な訪日客等を背景として、福岡市内のホテルは2020年3月までに33棟（約5,250室）が建設される見通しであり、開業ラッシュとなる模様である。  
またホテルの業態も多様化するものと思われ、地価公示博多5-6において高級ビジネスホテルが建設中（客室数238室）であり、2019年秋に開業予定となっている。
- ・福岡市の国際会議件数は383件となっており、8年連続で東京に次いで全国第2位となった。

### ■福岡市の入込観光客数の推移



- 建設中の東急ステイ福岡天神  
2019年春開業予定  
(中央区春吉3丁目・客室数: 252室)

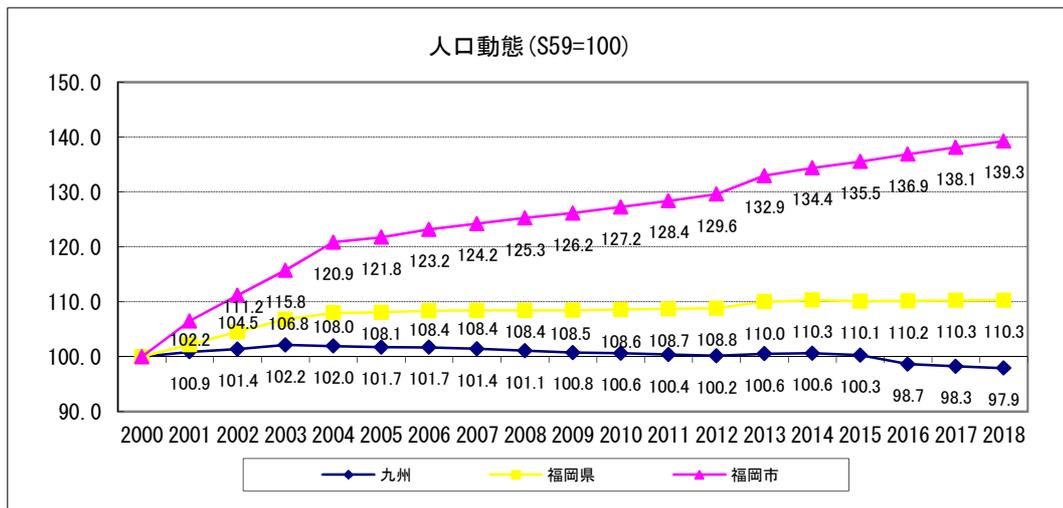


- 地価公示博多5-6 (2,590,000円/㎡・+19.4%)  
(博多駅前2丁目172番)



## 【トピックス】 ③ 増加し続ける福岡市の人口

福岡市は2013年5月に推計人口が150万人を超え、20の政令指定都市で京都市を抜いて6番目の規模となり、平成27年国勢調査において神戸市を抜いて、政令指定都市で5番目の規模となった。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」によると、福岡市については2035年頃までは増加傾向で推移する見通し（2035年の予想人口1,677千人）とされており、福岡市への人口集積が一層進行していくものと考えられる。



## 【トピックス】 ④ 青果市場跡地の再開発

博多区那珂に所在する「青果市場跡地（約9ha）」にて、三井不動産が展開する大型複合商業施設「ららぽーと」を2022年春に開業すると、福岡市が発表。「ららぽーと」は九州発進出であり、核テナントとして子供向け職業体験テーマパーク「キッズニア」も九州初出店となる。

■ 青果市場跡地活用事業（2022年春開業予定・下図は福岡市のHPより掲載）

◆ 全体配置イメージ（屋根伏図）



## 【トピックス】 ⑤ 旺盛な不動産投資需要

福岡都市圏を中心に、不動産投資意欲は依然活発であり、多種多様なプレイヤーが投資市場に参入しているが、供給は限定的であることから、過熱感が否めない取引も散見され、利回りは低下傾向にて推移してきた。しかし、近時では利回りの下げ余力は少なくなっているものと思われる。

### ■ 近時の利回り推移（九州圏／鑑定CR）



### ■ J-REITによる物件取得(平成30年／抜粋)

#### 【福岡都市圏】

名称	主用途	所在(宮城県)	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
ザ・ビー福岡天神	ホテル	福岡市中央区天神1丁目2-1	H30.8	3,000,000,000円	4.5%	157,838,000円	5.3%
ベネフィス博多南グランスウィート	レジ	福岡市博多区竹下2丁目4-29	H30.6	1,032,000,000円	4.8%	52,185,000円	5.1%
木の葉モール橋本	商業	福岡市西区橋本2丁目27-2	H30.2	10,000,000,000円	5.3%	532,249,000円	5.3%
東比恵ビジネスセンターⅡ	オフィス	福岡市博多区東比恵1丁目5-13	H30.2	4,230,000,000円	4.8%	207,686,000円	4.9%
DPL福岡糟屋	物流	糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六642-	H30.2	13,300,000,000円	4.6%	615,000,000円	4.6%
フォレオ博多	商業	福岡市博多区東那珂1丁目14-46	H30.2	3,200,000,000円	5.0%	178,000,000円	5.6%
S-FORT博多東Ⅰ	レジ	福岡市博多区榎田1丁目10-7	H30.1	389,000,000円	4.9%	19,352,000円	5.0%

#### 【九州地方】

名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
DPL北九州	物流	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5-	H30.9	3,510,000,000円	5.6%	196,000,000円	5.6%
Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	物流	佐賀県鳥栖市弥生が丘3丁目1-3	H30.2	9,200,000,000円	5.1%	481,000,000円	5.2%
ロジスクエア鳥栖	物流	佐賀県鳥栖市曾根崎町字落合975-1	H29.12	2,880,000,000円	4.8%	151,994,000円	5.3%
ホテルマイステイズ大分	ホテル	大分県大分市荷揚町1丁目32	H30.2	1,604,000,000円	5.7%	93,919,000円	5.9%
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	ホテル等	福岡県北九州市小倉北区浅野2丁目14-2	H30.1	16,600,000,000円	5.5%	931,025,000円	5.6%

# こんなとき

## タニカンにお声掛けください。

### ◎保有不動産の時価評価

時価会計の導入によって、会計書類作成や減損処理において保有不動産の時価を把握する必要が以前にも増して増えてきております。

また、最近では事業承継に伴う不動産関係の清算処理においても、創業者が所有している事業用不動産の価格の把握が問題となっております。

こんなとき、不動産鑑定士による的確な鑑定評価を取り入れていただければ、ステークホルダーの方に対する説明責任が果たせまし、外部機関による鑑定評価によって、財務の客観性・健全性が担保されます。

### ◎動産評価

機械設備、船舶・航空機などの動産の時価を、国際標準の適正な評価手法を用いて評価いたします。

### ◎エネルギー関連施設の評価

自然エネルギーの可能性を求められる中、地熱発電・太陽光発電等に関する評価実績を有しており、今後もエネルギー関連施設の評価について積極的に取り組んでまいります。

### ◎市街地再開発事業等に関する総合コーディネート業務

再開発事業の初動期から完了まで順次必要とされる調査・評価・補償積算・資金計画・権利変換計画・管理運営計画・価額確定等の一連の業務とともに事業全般にわたる総合コーディネート業務で数多くの実績を残しております。

**評価に関することなら何でもお問い合わせください。**

## 九州支社概要

〒810-0001

福岡市中央区天神2丁目8番38号

協和ビル4F

(地下鉄空港線「天神」駅)

**TEL:092-771-0641**

FAX:092-711-0643

支社長 不動産鑑定士 的野 泰浩

不動産鑑定士 桐野 祐記

不動産鑑定士 桑原 哲治

不動産鑑定士 平田 淳

Mail: [kyusyu@tanikan.co.jp](mailto:kyusyu@tanikan.co.jp)

URL: <http://www.tanikan.co.jp/>



# 会社概要

名称 株式会社谷澤総合鑑定所  
設立 1967年2月1日(昭和42年2月1日)  
資本金 2,500万円  
代表者 代表取締役社長 岡村 秀樹  
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号  
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補26第600号  
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(1)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 70名(平成30年4月1日現在)

## グループ会社

ユニオンリサーチ(補償コンサルティングを中心に業務展開しています)

ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)

ジャパンホテルアプレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

## 九州支社以外の拠点一覧

### 本社

大阪市北区中之島2丁目2番7号  
中之島セントラルタワー  
(大阪市役所・日銀大阪支店近く)  
TEL:06-6208-3500  
FAX:06-6208-3591

### 東京本社

東京都港区赤坂1丁目11番44号  
赤坂インターシティ  
(溜池山王駅13番出口近く)  
TEL:03-5549-2202  
FAX:03-3505-2202

### 東北支社

仙台市青葉区本町3丁目4番18号  
太陽生命仙台北町ビル  
(宮城県庁すぐ)  
TEL:022-722-2933  
FAX:022-722-2934

### 神戸支社

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号  
三宮インテス  
(三宮駅近く)  
TEL:078-231-0701  
FAX:078-231-0729

### 中部支社

名古屋市中区錦2丁目13番30号  
名古屋伏見ビル  
(伏見地下街E出口近く)  
TEL:052-203-1005  
FAX:052-203-1006

### 中国支社

広島市中区立町1番23号  
ごうぎん広島ビル  
(広島県庁近く)  
TEL:082-241-6464  
FAX:082-241-6468