

Tanikan Report Kyushu

vol. 1 平成30年地価公示 発表

H30.4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関西・北海道が上位を占める

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	虻田郡倶知安町南1条 西1丁目40番1外	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都市南区東九条 上殿田町50番2外	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外『椿町 15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番 『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条 西3丁目6番31	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6

■ 商業地 変動率【福岡市内トップ10】平成29年地価公示と比して若干変動率は鈍化傾向

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	博多5-6	福岡市博多区博多駅前2丁目172番外	2,170,000	2,590,000	19.4
2	博多5-2	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外 『博多駅東1-12-6』	3,030,000	3,610,000	19.1
3	博多5-1	福岡市博多区博多駅前3丁目46番2外 『博多駅前3-2-1』	4,250,000	5,060,000	19.1
4	福岡中央5-20	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	735,000	873,000	18.8
5	福岡中央5-4	福岡市中央区春吉3丁目11号34番外 『春吉3-16-19』	435,000	516,000	18.6
6	博多5-9	福岡市博多区中洲5丁目23番1外 『中洲5-2-6』	635,000	752,000	18.4
7	博多5-16	福岡市博多区博多駅前4丁目102番外 『博多駅前4-20-16』	465,000	548,000	17.8
8	福岡中央5-12	福岡市中央区大名2丁目177番『大名 2-6-36』	1,980,000	2,330,000	17.7
9	福岡中央5-27	福岡市中央区西中洲1号23番外 『西中洲1-11』	1,380,000	1,620,000	17.4
10	博多5-21	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	905,000	1,060,000	17.1

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

福岡市のポイントは10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	虻田郡俱知安町南3条 東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	俱知安-3	虻田郡俱知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	俱知安-1	虻田郡俱知安町北7条 西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	浦添市西原5丁目681番10	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	中頭郡中城村字南上原 中坂田原840番7	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0

■ 住宅地 変動率【福岡市内トップ10】

上昇地点エリアの裾野が広がっている

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	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0
2	福岡東-18	福岡市東区筥松2丁目2191番1外	127,000	142,000	11.8
3	福岡南-17	福岡市南区大楠1丁目370番	152,000	169,000	11.2
4	城南-1	福岡市城南区鳥飼5丁目6番12	235,000	260,000	10.6
5	福岡東-21	福岡市東区箱崎1丁目2666番外	132,000	145,000	9.8
6	福岡中央-5	福岡市中央区六本松4丁目61番	288,000	316,000	9.7
7	福岡中央-13	福岡市中央区大宮2丁目4号21番外	270,000	296,000	9.6
8	福岡中央-21	福岡市中央区港2丁目10番8	220,000	241,000	9.5
9	福岡東-39	福岡市東区筥松3丁目2219番2	106,000	116,000	9.4
10	早良-27	福岡市早良区高取2丁目221番2外	372,000	407,000	9.4

【上昇の要因を探る】 ① 天神地区の再開発（天神ビックバン）

- ・天神ビックバンとは、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。

数値目標	2024年までの10年間で30棟の民間ビルの建て替えを誘導し、新たな空間と雇用を創出する。
【参考】建て替えによる効果の試算	
■ 延床面積: 約1.7倍(444,000㎡ → 757,000㎡)	
■ 雇用者数: 約2.4倍(39,900人 → 97,100人)	
■ 建設投資効果: 2,900億円	
■ 経済波及効果: 8,500億円/年	

天神ビックバンの数値目標
福岡市HPより抜粋

- ・天神ビック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」が本格始動しており、2020年度の竣工を予定している。
 - ・中央区旧大名小学校跡地において、優先交渉権者が選定され、「ザ・リッツ・カールトン」が入居する24階建て（110m）の高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に開業予定となっている。事業期間は70年で借地にて跡地を活用する。
 - ・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く。
- 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）



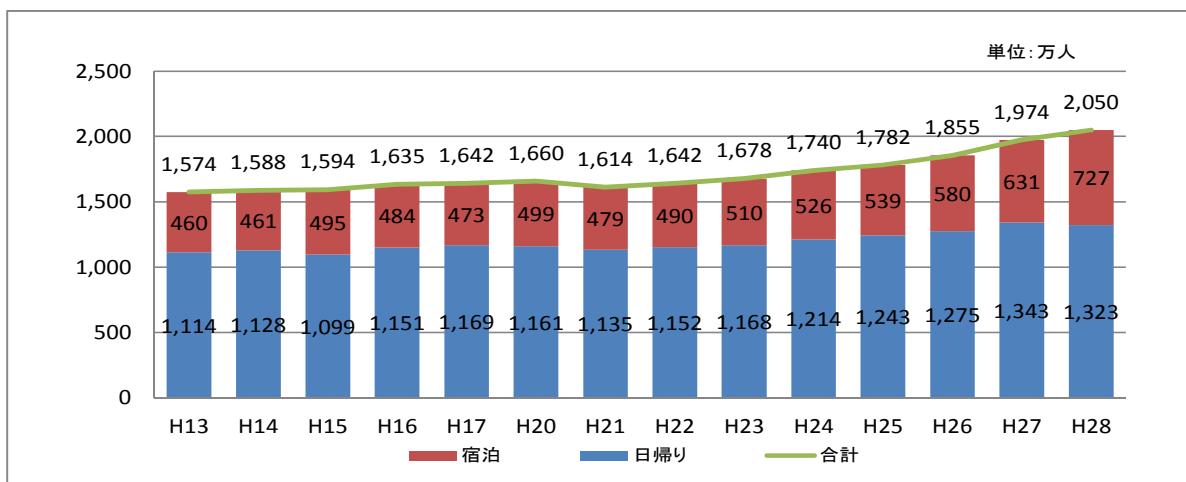
- 大名小学校跡地活用事業
ホテル・オフィス棟 コミュニティ棟 イベントホール等より構成
（2022年12月全体開業・下パースは提案時のもの）



【上昇の要因を探る】 ② 増加する訪日客、ホテルの開業ラッシュ

- ・福岡市観光統計によれば、2016年の入込観光客数は2,000万人を突破し、5年連続で過去最高を更新。
福岡市への入国者は、地理的特性から韓国からの入国者が50%以上を占める。また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。
- ・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）がする見通しであり、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)



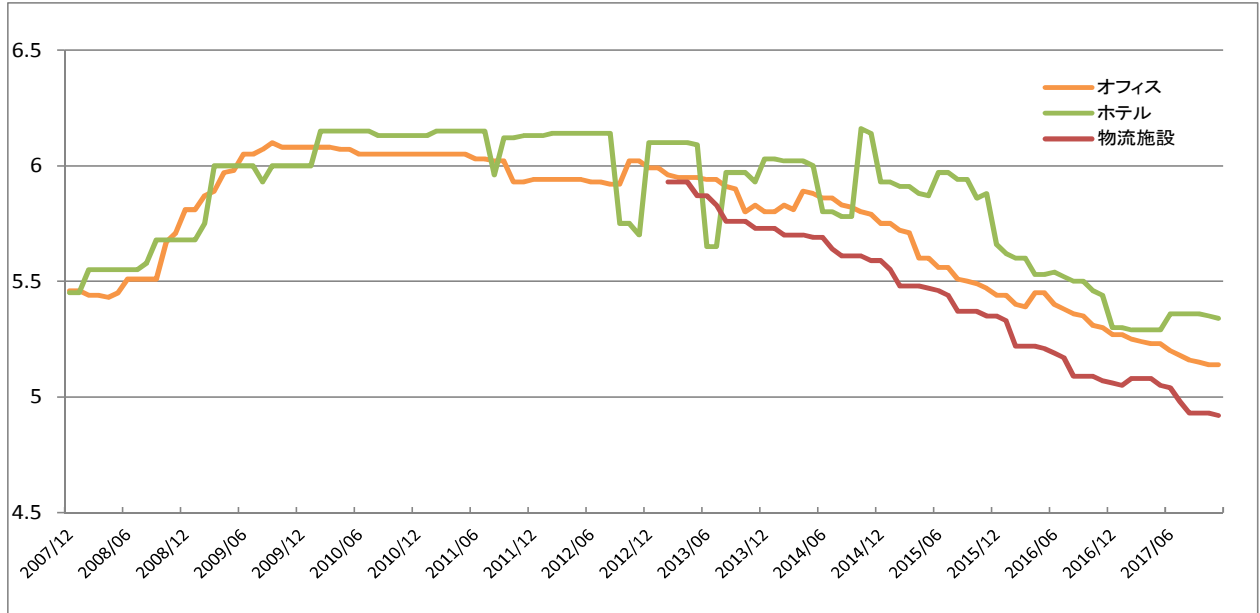
【上昇の要因を探る】 ③ 人口増を追い風とする堅調な住宅需要

福岡市の人口増加数及び人口増加率は政令指定都市で第1位となっており、人口増加を追い風に福岡市はもとより福岡市周縁部へも地価上昇が波及している。
住宅地で上昇率第1位となった福岡東-42（東区千早4丁目・+12.0%）は、全国の住宅地上昇地点で第10位にランクインする結果となった。

【上昇の要因を探る】 ④ 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29年～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
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%
ルネッサンス21千早	レジ	福岡市東区千早5丁目4-25	H29.12	2,700,000,000円	5.0%	160,382,000円	5.9%
ベッセルイン博多中洲	ホテル	福岡県福岡市博多区中洲5丁目1-12	H29.11	2,760,000,000円	4.2%	118,290,000円	4.3%

【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
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	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%
MRRさせぼ	商業	長崎県佐世保市大和町978-6	H30.1	990,000,000円	5.6%	71,129,000円	7.2%

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

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