

Tanikan Report Kyushu

vol.3 2019年地価公示 発表

2019.4版



天神交差点 / 建替を控え閉館となった福岡ビル（通称：福ビル）

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の標準地が上位に

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条 西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11 『おもろまち3-6-20』	270,000	351,000	30.0
4	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条 東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5-1-20』	571,000	720,000	26.1
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外 『天久1-7-21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2-12-9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋中-8	名古屋市中区泉1丁目502番 『泉1-5-26』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3-8-1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中-1	名古屋市中区正木1丁目902番1 『正木1-9-2』	244,000	300,000	23.0

■ 住宅地 変動率【福岡県内トップ10】

駅周辺のマンション素地が地価上昇を牽引

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	福岡中央-10	福岡市中央区草香江2丁目12区220番1 『草香江2-2-16』	375,000	437,000	16.5
2	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外 『千早4-10-1』	177,000	205,000	15.8
3	福岡中央-21	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2-2-24』	241,000	276,000	14.5
4	福岡東-18	福岡市東区筥松2丁目2191番1外 『筥松2-27-13』	142,000	161,000	13.4
5	福岡東-13	福岡市東区香椎4丁目2083番19 『香椎4-1-36』	121,000	137,000	13.2
6	福岡南-17	福岡市南区大楠1丁目370番 『大楠1-19-2』	169,000	190,000	12.4
7	春日-12	春日市日の出町5丁目6番	125,000	140,000	12.0
8	春日-6	春日市春日原南町4丁目37番80外	183,000	204,000	11.5
9	大野城-5	大野城市栄町3丁目38番 『栄町3-4-7』	152,000	169,000	11.2
10	春日-2	春日市光町2丁目137番	126,000	140,000	11.1

■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンド需要の旺盛な北海道・関西・沖縄が上位を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019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	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪府中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪府北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』	4,030,000	5,810,000	44.2
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	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪府北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外 『前島3-1-15』	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都市下京区七条通間之町 東入材木町481番	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1 『久茂地3-1-1』	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪府淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,230,000	1,700,000	38.2

■ 商業地 変動率【福岡県内トップ10】 ホテル開発熱が地価上昇に拍車

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	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』	548,000	688,000	25.5
2	福岡中央5-20	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	873,000	1,070,000	22.6
3	博多5-21	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,060,000	1,290,000	21.7
4	博多5-15	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 『博多駅前1-21-4』	796,000	955,000	20.0
5	博多5-7	福岡市博多区博多駅南1丁目149番1 『博多駅南1-14-14』	703,000	840,000	19.5
6	福岡中央5-12	福岡市中央区大名2丁目177番 『大名2-6-36』	2,330,000	2,780,000	19.3
7	博多5-9	福岡市博多区中洲5丁目23番1外 『中洲5-2-6』	752,000	896,000	19.1
8	博多5-11	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	631,000	750,000	18.9
9	博多5-10	福岡市博多区店屋町210番1外 『店屋町7-3』	468,000	556,000	18.8
10	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』	516,000	612,000	18.6

【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、規制緩和によっ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棟の民間ビルの建替を誘導し、新たな空間と雇用を創出する。
【参考】建替による効果の試算	
■ 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

天神周辺で今後予定される建替プロジェクト等

① 天神ビジネスセンタープロジェクト

天神ビックバンの第一号案件として本格始動しており、2021年度の竣工を予定している。

② 旧大名小学校跡地活用事業

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た。

「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。

③ 福ビル街区建替プロジェクト

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）における建替計画が発表された。

地上19階建/地下4階の商業施設・オフィス・ホテル等が、2023年12月竣工予定となっている。

④ 「イムズ」建替

三菱地所の商業施設「イムズ」の建替が発表され、2021年度中に営業が終了することとなった。

「イムズ」が立地する場所は高さ規制の緩和区域ではないが、今後福岡市と協議する見通しである。

⑤ 「ヒューリック福岡ビル」建替

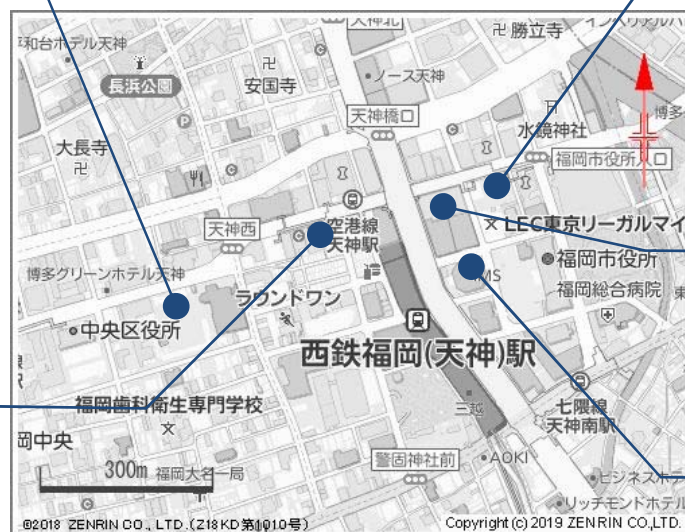
オフィスビル「ヒューリック福岡ビル」を高級ホテルを核とした大型複合商業ビルに建て替える計画が発表された。新ビルは地下鉄天神駅に直結することになる。

大型建替プロジェクトが発表される一方で、2024年の期限を前に、既存テナントの受け皿オフィス不足に起因して建替決定件数は限定的であり、オフィスビルの空室率低下、賃料の上昇傾向がなお続く。

旧大名小学校跡地
活用事業



「ヒューリック福岡
ビル」建替



① 天神ビジネス
センタープロ
ジェクト



③ 福ビル街区建替
プロジェクト



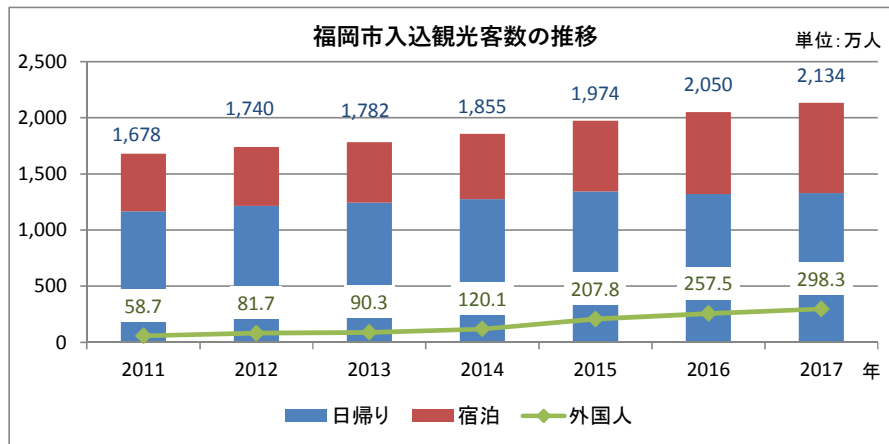
④ 「イムズ」建替

※画像・パースはいずれも物件HPより

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

【上昇の要因を探る】 ② 増加する観光客、ホテルの開業ラッシュ

- ・福岡市観光統計によれば、2017年の入込観光客数は2,100万人を突破し、6年連続で過去最高を更新した。
- ・このうち、外国人入国者数は約298万人（2018年は約309万人）であり、7年連続で過去最高を更新しており、直近5年間で2.6倍となっている。なお、日本全体における訪日外客数（2018年）は約3,100万人であり、福岡市の外国人入国者数はこの10%に相当する。



- ・観光客増加による宿泊需要を背景に、福岡市内ではホテルの開業が相次いでいる。2019～2020年の間に47棟（6,680室）が開業予定であり、2018年の客室数28,329室から約2割以上の客室数増加が見込まれる。一方で、訪日客は著しい増加傾向にあり、ホテルの稼働率は高水準にて推移している。
- ・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ほか、大名小学校跡地にはリッツカールトンが進出することが決まっている。また、「天神ビッグバン」を活用し、高級ホテルへ建替えが決まったオフィスも見られる。

■大名小学校跡地に建設予定のリッツ・カールトンホテル
2022年末開業予定（客室数：約160室）



※パースは提案時のもの

■地価公示博多5-6（3,040,000円/㎡・+17.4%）
（博多駅前2丁目172番）
地上14階建 客室数：238室（予定）



【上昇の要因を探る】 ③ 好調なマンション販売

■ブリリアタワー西新

(2020年12月竣工予定・下画像は物件HPより)



旧プラリバ跡地に建設中の「ブリリアタワー西新」（総戸数：306戸 竣工予定：2020年12月）が販売開始となり、大きな話題を呼んだ。

物件の特徴：

- ① 福岡市地下鉄空港線「西新」駅直結という利便性
- ② 商業施設との一体開発
- ③ 高さ制限のある福岡市にあって40階建の高層タワーマンションという希少性
- ④ 総戸数：306戸という規模

なお、1期1・2次における販売平均単価は約370万円/坪であり、早良区の新規物件平均単価285.5万円/坪と比較しても飛び抜けて高水準である点でも注目を集めたが、242戸（うち201戸は1戸当たり6,000万円以上）は既に完売しており、物件に対する高い評価を反映した形となった。

■ザ・パークハウス福岡 Towers (EAST/WEST)

(2019年12月・2020年12月竣工予定
右画像は物件HPより)



(※画像は物件HPより)

「西新」駅の隣駅である「唐人町」を最寄として、「ヤフオク! ドーム」の周辺では、2019年にオープンした大型商業施設

「MARK・IS」に隣接して2棟のタワーマン

ション「ザ・パークハウス福岡 Towers (EAST/WEST)」（総戸数：584戸）が販売中であり、「ブリリアタワー西新」と合わせて注目を集めることとなった。

なお、「ザ・パークハウス福岡 Towers」WEST棟1期販売における販売平均単価は231.9万円/坪であり、既に176戸が完売している。

【上昇の要因を探る】 ④ 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。

2019年地価公示において、全国の住宅地地価上昇率は、福岡県は沖縄、宮城、東京に次ぐ第4位であった。とりわけ、須恵町、春日市、志免町における地価変動率は、それぞれ+9.4%・+9.0%・+7.8%と高い変動率を示しており、福岡市周辺地域における堅調な住宅需要を反映する形となった。

【上昇の要因を探る】 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(2018年～2019年／抜粋)

【福岡県】

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	
ミスターマックス春日(底地)	商業	春日市星見ヶ丘4丁目	2019/02	3,387,000,000円	—	DR: 4.6%
MFLP福岡 I	物流	糟屋郡須恵町大字新原	2019/01	5,263,000,000円	261,000,000円	4.9% 5.0%
エステメゾン小倉	レジ	北九州市小倉北区京町4丁目	2018/11	1,040,000,000円	53,147,000円	5.0% 5.1%
スマイルホテル博多駅前	ホテル	福岡市博多区博多駅前3丁目	2018/10	3,800,000,000円	166,000,000円	4.2% 4.4%
DPL北九州	物流	北九州市小倉南区首根北町	2018/09	3,510,000,000円	196,000,000円	5.6% 5.6%
ザ・ビー福岡天神	ホテル	福岡市中央区天神1丁目	2018/08	3,000,000,000円	157,838,000円	4.5% 5.3%
博多駅東113ビル	オフィス	福岡市博多区博多駅東1丁目	2018/07	2,850,000,000円	98,957,359円	4.6% 3.5%
ホテルWBF福岡天神南	ホテル	福岡市中央区春吉3丁目	2018/07	1,970,000,000円	88,722,676円	4.4% 4.5%
オリコ博多駅南ビル	オフィス	福岡市博多区博多駅南3丁目	2018/07	1,680,000,000円	75,000,000円	4.2% 4.5%

【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	
ホテルニラナカイ西表島	ホテル	沖縄県八重山郡竹富町字上原	2019/03	3,650,000,000円	209,846,271円	5.4% 5.7%
ティサージホテル那覇	ホテル	沖縄県那覇市西2丁目	2018/11	2,835,000,000円	150,758,000円	4.9% 5.3%
スマイルホテル那覇シティリゾート	ホテル	沖縄県那覇市久米2丁目	2018/10	4,000,000,000円	209,000,000円	4.9% 5.2%

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:092-771-0643

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	中野 貢一
	不動産鑑定士	平田 淳
	不動産鑑定士	俵谷 史

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
宮城県知事登録 第18710079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 75名(2019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

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

大阪本社

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
三宮プラザ WEST
(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