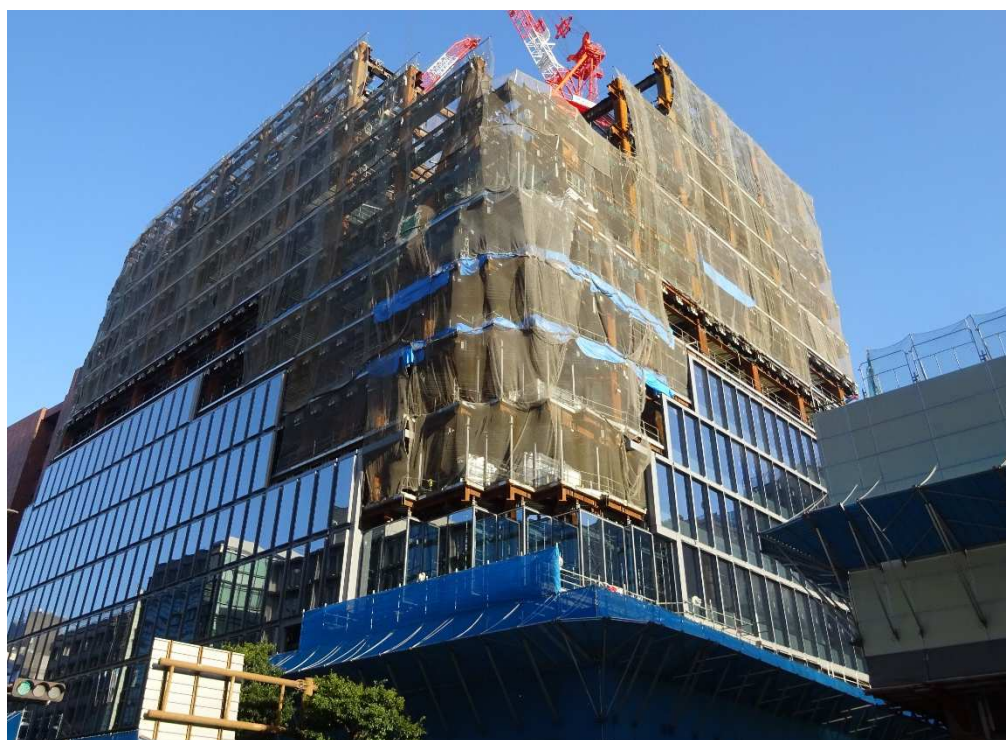


Tanikan Report Kyushu

vol.4 2020年地価調査 発表

2020.10版



(仮称) 天神ビジネスセンター (2021.9竣工予定)

■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	宮古島市城辺 字保良村内507番	3,080	4,230	37.3
2	糸満-2	糸満市西崎町3丁目 279番	75,000	103,000	37.3
3	倶知安-2	虻田郡倶知安町 字樺山65番132外	60,000	77,500	29.2
4	宮古島-3	宮古島市平良 字西里アラバ1537番3	8,850	10,600	19.8
5	豊見城-5	豊見城市宜保2丁目 2番16外	122,000	143,000	17.2
6	西原-3	中頭郡西原町上原2丁目 20番13	94,600	109,000	15.2
7	那覇-9	那覇市壺川1丁目4番6	223,000	255,000	14.3
8	那覇-1	那覇市松尾1丁目245番9 『松尾1-15-11』	225,000	255,000	13.3
9	大分-49	大分市大字田尻字南ノ迫 1045番105	43,300	49,000	13.2
10	宮古島-11	宮古島市下地 字上地ソーガ家502番6	10,800	12,200	13.0

■住宅地 変動率【福岡県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	春日-9	春日市光町2丁目137番	150,000	164,000	9.3
2	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	215,000	235,000	9.3
3	大野城-3	大野城市中央1丁目325番5 『中央1-6-13』	150,000	163,000	8.7
4	大野城-5	大野城市山田1丁目506番35 『山田1-6-16』	118,000	128,000	8.5
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』	361,000	390,000	8.0
6	福岡東-10	福岡市東区千早1丁目2752番227 『千早1-5-22』	115,000	124,000	7.8
7	福岡東-12	福岡市東区箱崎3丁目3531番12 『箱崎3-32-10』	174,000	187,000	7.5
8	春日-8	春日市宝町3丁目11番8	154,000	165,000	7.1
9	福岡西-4	福岡市西区姪の浜3丁目3623番 『姪の浜3-27-21』	129,000	138,000	7.0
10	春日-4	春日市若葉台4丁目30番	115,000	123,000	7.0

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島5-1	宮古島市平良字西里根間246番	95,000	132,000	38.9
2	那覇5-13	那覇市前島2丁目11番15『前島2-11-17』	230,000	310,000	34.8
3	倶知安5-1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	75,000	99,000	32.0
4	白馬5-2	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外1筆	18,800	24,500	30.3
5	宮古島5-2	宮古島市平良字西里出口556番	59,700	77,700	30.2
6	宮古島5-3	宮古島市平良字下里大嶺356番61外	58,000	72,800	25.5
7	那覇5-6	那覇市泊1丁目6番6	304,000	370,000	21.7
8	那覇5-17	那覇市天久2丁目18番13『天久2-18-11』	428,000	502,000	17.3
9	那覇5-18	那覇市天久2丁目1番1『天久2-1-1』	479,000	561,000	17.1
10	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』	1,550,000	1,800,000	16.1

■商業地 変動率【福岡県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	1,550,000	1,800,000	16.1
2	福岡中央5-4	福岡市中央区天神4丁目41番外『天神4-3-8外』	2,930,000	3,400,000	16.0
3	福岡中央5-13	福岡市中央区大名2丁目177番『大名2-6-36』	3,030,000	3,500,000	15.5
4	福岡中央5-6	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外『舞鶴3-6-17』	790,000	900,000	13.9
5	福岡博多5-13	福岡市博多区博多駅東3丁目31番『博多駅東3-3-16』	810,000	920,000	13.6
6	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番『冷泉町5-32』	1,870,000	2,120,000	13.4
7	福岡中央5-14	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1『舞鶴1-4-30』	632,000	715,000	13.1
8	福岡博多5-3	福岡市博多区神屋町229番1外『神屋町10-19』	560,000	625,000	11.6
9	福岡博多5-1	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外『博多駅東1-12-6』	4,670,000	5,200,000	11.3
10	福岡博多5-4	福岡市博多区博多駅南3丁目20番『博多駅南3-2-6』	660,000	730,000	10.6

【トピックス① 新型コロナウイルスの影響 その1】

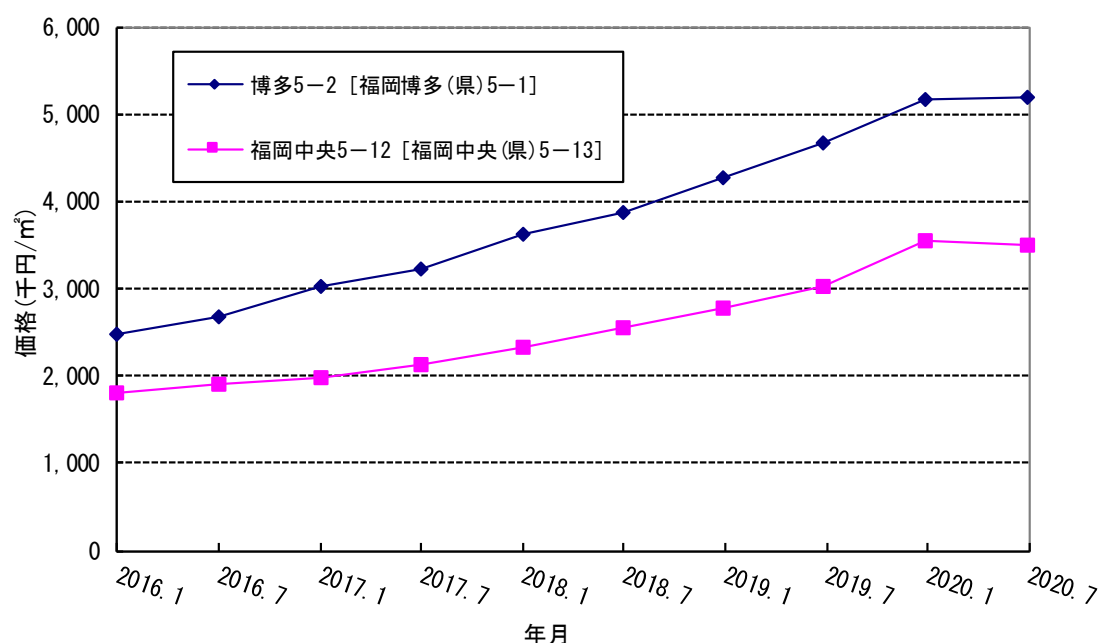
■地価動向

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う渡航制限や外出自粛等によって、福岡市中心部の商業地は大きな打撃を受けた。

2020年都道府県地価調査においては、コロナ禍の影響を受ける基準地が散見された。下記に参考として、国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている博多5-2〔福岡博多(県)5-1〕及び福岡中央5-12〔福岡中央(県)5-13〕の価格推移を半年毎に掲載する。2020年1月1日までは大幅な上昇傾向で推移していた地点であるが、2020年1月1日～2020年7月1日では上昇傾向の鈍化もしくは下落傾向に転じる等状況変化が見て取れる。

年月	博多5-2〔福岡博多(県)5-1〕		福岡中央5-12〔福岡中央(県)5-13〕	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2016年1月	2,480	—	1,800	—
2016年7月	2,670	+7.7%	1,900	+5.6%
2017年1月	3,030	+13.5%	1,980	+4.2%
2017年7月	3,230	+6.6%	2,130	+7.6%
2018年1月	3,610	+11.8%	2,330	+9.4%
2018年7月	3,880	+7.5%	2,550	+9.4%
2019年1月	4,280	+10.3%	2,780	+9.0%
2019年7月	4,670	+9.1%	3,030	+9.0%
2020年1月	5,170	+10.7%	3,560	+17.5%
2020年7月	5,200	+0.6%	3,500	△1.7%

公的価格の推移

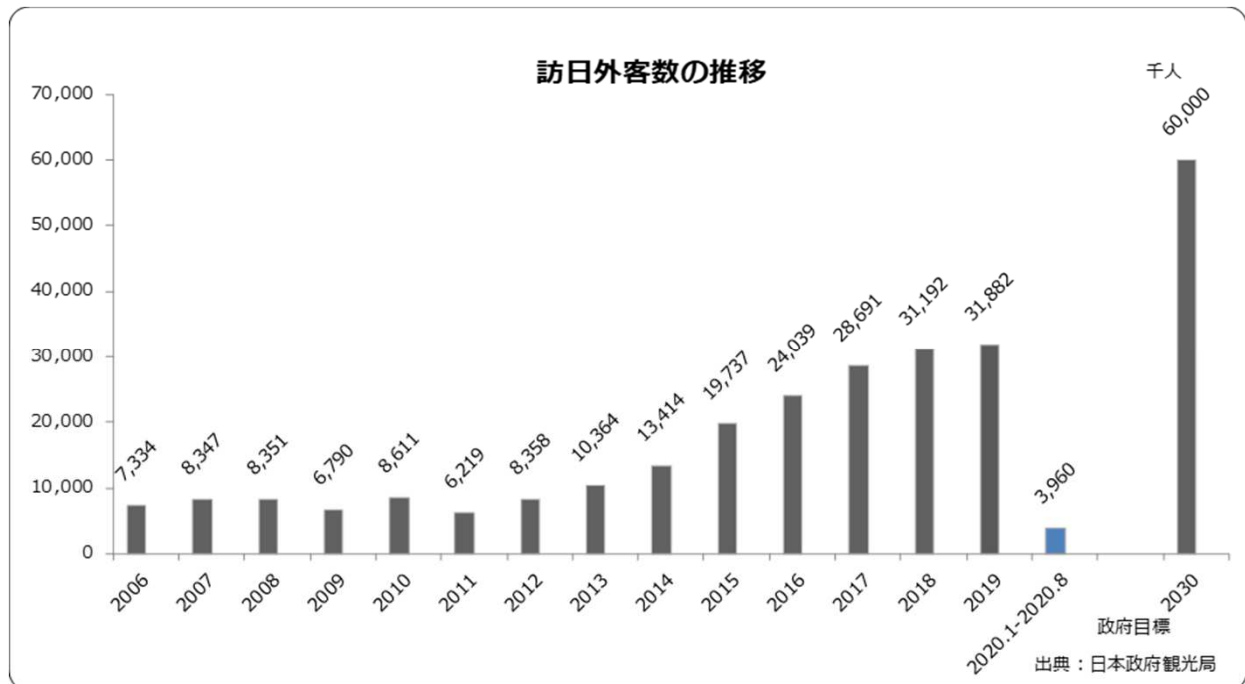


【トピックス① 新型コロナウイルスの影響 その2】

■インバウンドの動向

インバウンドの増加に伴い、ホテル市場を中心に、ここ数年福岡市の商業系のマーケットは活況を呈していた。しかしながら、WHOによりパンデミックに指定された新型コロナウイルスの感染拡大により、各国の外出制限、水際対策の実施及び航空会社の大幅な運休、減便等で、2020年2月以降のインバウンド数は激減している。日本政府観光局によると、2020年8月までの訪日外客数は、3,960千人（前年同月比△82.1%）であった。

東京オリンピック・パラリンピックについては、2021年に開催が延期されており、世界的な流行を引き起こした新型コロナウイルス感染症の終息時期が見込めない現状において、インバウンド回帰は一定の期間を要するものと思料される。これまで政府方針によるインバウンドの増加により、宿泊・観光業界は中長期的に堅調な推移を示してきたが、今後の動向には注視を要する。



福岡市中心部において、インバウンド向けに開設された店舗（ドラッグストア等）の閉店が2020年4月以降見受けられ、賃料負担力から未だテナントを募集している状況にある。



株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

【トピックス② 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、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。

■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

天神ビッグバンの第一号案件として本格始動しており、2021年9月竣工予定となっている。

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、「ザ・リッツ・カールトン福岡」が入居する25階建て（約111m）の高層ビルを核とした複合施設が2022年12月竣工を目指し、2019年7月着工している。※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）における建替計画で、地上19階建/地下4階の商業施設・オフィス・ホテル等が、2024年3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で、新ビルは地下鉄天神駅に直結することになる。

⑥ 「天神西通りビジネスセンター」・「住友生命福岡ビル」一体建替

オフィス・商業施設を主たる用途として、2024年末竣工を目指して、一体的に再開発を行う予定である。地下通路を新ビルを経由し西通りまで接続するほか、新たに広場も整備する予定である。

⑦ 「日本生命福岡ビル」・「福岡三栄ビル」一体建替

2棟は福岡市が拡幅延伸を検討する都市計画道路「天神通線」の予定地に敷地の一部が重なっており、道路拡幅を視野にいた建替えとなる。周辺の地権者と併せた一体再開発の可能性も存する。

建替目標を30棟としているなか、2024年の期限（感染症対策に取り組んだビルについては2026年まで）を前に、着実にプロジェクトが進行している状況である。

「日本生命福岡ビル」・「福岡三栄ビル」一体建替

⑦

「天神西通りビジネスセンター」・「住友生命福岡ビル」一体建替

⑥

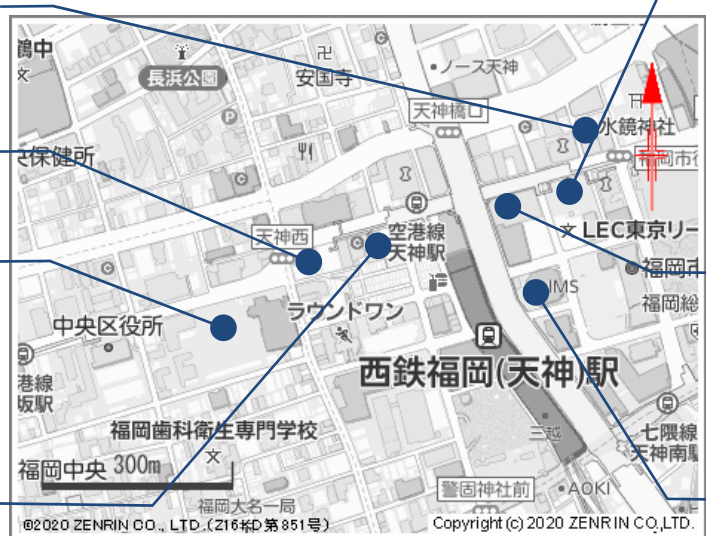
旧大名小学校跡地活用事業

②



「ヒューリック福岡ビル」建替

⑤



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

【トピックス③ オフィス・ホテル新規供給】

■ オフィス新規供給

リーマンショック以降、新規供給は抑制されていたものの、福岡市が推進する政策「天神ビッグバン」及び「博多コネクティッド」による高機能ビル建替計画の進捗及び拡大が見受けられるほか、他のエリアにおいても既存ビルの建替工事が確認されるなど、オフィス供給は徐々に増加傾向にある。

名称	所在(福岡県福岡市)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
(仮称)博多冷泉町ビル	博多区冷泉町	920坪	2020/12
(仮称)博多駅前4丁目計画	博多区博多駅前4丁目	3,800坪	2021/01
(仮称)博多駅東3丁目プロジェクト	博多区博多駅東3丁目	5,000坪	2021/04
(仮称)博多駅前4丁目ビル	博多区博多駅前4丁目	6,500坪	2021/06
(仮称)天神ビジネスセンター	中央区天神1丁目	18,000坪	2021/09
(仮称)舞鶴オフィスビルプロジェクト	中央区舞鶴3丁目	7,260坪	2022.春
(仮称)博多駅東1丁目開発計画	博多区博多駅東1丁目	8,800坪	2022/06
(仮称)天神1丁目11番街区開発プロジェクト	中央区天神1丁目	41,000坪	2024/03

■ ホテル新規供給

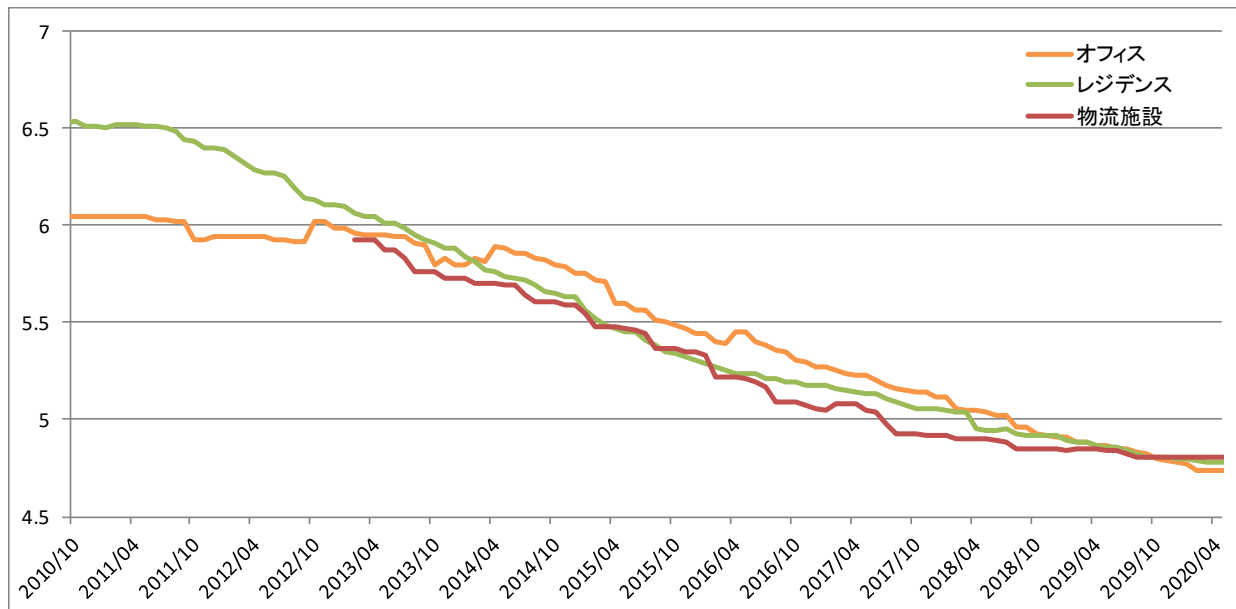
福岡市中心部における2020年以降の主なホテルの新規供給は下表の通りであり、福岡市内においては引き続き活発な新規供給が行われている。福岡市中心部においては2019年から2021年にかけて4,000室程度の供給がある見通しである。新型コロナウイルス感染症の世界的感染拡大による影響と併せて、今後は更なる競合環境の激化が予測される。

名称	所在(福岡県福岡市)	客室数 (予定含む)	開業年月 (予定含む)
ホテルフォルツァ博多駅筑紫口Ⅱ	博多区博多駅東1丁目	160室	2020/01
アパホテル<福岡天神西>	中央区大名1丁目	268室	2020/05
三井ガーデンホテル福岡中洲	博多区中洲5丁目	257室	2020/07
HOTEL TRAD 博多	博多区住吉3丁目	209室	2020/08
ベストウェスタンプラス福岡天神南	中央区春吉3丁目	236室	2020/10
アパホテル<博多駅東>	博多区博多駅東1丁目	166室	2021/02
アパホテル&リゾート<博多駅筑紫口>	博多区博多駅東1丁目	345室	2021/03
アパホテル<博多駅前>	博多区博多駅東1丁目	429室	2021/04

【トピックス④ 利回り動向】

近時、福岡都市圏を中心に、極めて緩和的な金融環境の下で、J-REITや不動産ファンド、事業会社等による物件取得が活発な状況が継続してきた。また、新規供給が限定的であったことから、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。ところが、2020年においては新型コロナウイルス感染拡大の影響下において、九州圏では、賃貸需要が底堅い物流や景気変動を受けにくいレジデンスなどのアセットが好感され、利回りは安定的に推移する一方、インバウンドの恩恵を受けてきたホテルや商業などのアセットでは慎重な投資姿勢が窺える。

■近時の利回り推移（九州圏／鑑定CR）



■J-REITによる物件取得(2020年／抜粋)

【福岡県】

名称	主用途	所在(福岡県)	契約締結日	取得価格	鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り
HF大濠レジデンスBAYSIDE	レジ	福岡市中央区長浜3丁目	2020/09	1,150,000,000円	4.5%
				57,600,000円	5.0%
Gビル天神西通り02	商業	福岡市中央区大名1丁目	2020/08	5,000,000,000円	3.4%
				189,000,000円	3.8%
東比恵ビジネスセンターⅢ	オフィス	福岡市博多区東比恵4丁目	2020/04	3,290,000,000円	4.3%
				143,325,000円	4.4%
ブランチ博多パピヨンガーデン(追加取得)	商業	福岡市博多区千代1丁目	2020/03	3,915,548,000円	4.2%
				168,538,000円	4.3%
TENJIN216	商業	福岡市中央区天神2丁目	2020/02	2,550,000,000円	3.6%
				93,823,000円	3.7%

【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
カンデオホテルズ長崎新地中華街	ホテル	長崎県長崎市銅座町	2020/09	3,140,000,000円	5.0%
				160,000,000円	5.1%
S-FORT大分寿町	レジ	大分県大分市寿町	2020/07	732,000,000円	5.5%
				40,637,000円	5.6%
S-FORT保田窪	レジ	熊本県熊本市中央区保田窪2丁目	2020/07	593,000,000円	5.5%
				33,056,000円	5.6%
ホームプラザナフコ パークプレイス大分店	商業	大分県大分市公園通り西	2020/07	990,000,000円	5.4%
				60,010,000円	6.1%
ソルヴィータホテル那覇	ホテル	沖縄県那覇市松山2丁目	2020/01	3,860,000,000円	4.5%
				178,993,459円	4.6%

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:092-771-0643

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 代表取締役会長 真里谷 和美
代表取締役社長 川藤 等

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31第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(2)第8359号

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

所属鑑定士 79名(2020年9月1日現在)

グループ会社

株式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)
株式会社ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)
株式会社日本ホテルアブレイザル(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

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

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