

Tanikan Report Kyushu

vol.5 2021年地価公示 発表

2021.4版



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	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安－3	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2	北広島－1	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島－6	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島－4	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安－2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6	北広島－14	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
6	白馬－1	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多－16	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5－1－10』	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央－21	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2－2－24』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安－1	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

■住宅地 変動率【福岡県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多－16	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5－1－10』	248,000	277,000	11.7
2	福岡中央－21	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2－2－24』	338,000	376,000	11.2
3	筑紫野－11	筑紫野市二日市北1丁目422番6 『二日市北1－22－8』	83,800	92,800	10.7
4	筑紫野－12	筑紫野市大字筑紫667番80外	59,300	65,400	10.3
5	福岡博多－1	福岡市博多区山王1丁目84番	209,000	230,000	10.0
6	福岡博多－11	福岡市博多区諸岡1丁目18番8外 『諸岡1－24－10』	121,000	133,000	9.9
7	福岡博多－15	福岡市博多区三筑1丁目4番4 『三筑1－3－8』	134,000	146,000	9.0
8	福岡博多－5	福岡市博多区美野島1丁目824番11 『美野島1－23－14』	215,000	234,000	8.8
9	福岡博多－7	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3－17－24』	115,000	125,000	8.7
10	福岡中央－3	福岡市中央区警固3丁目103番	266,000	289,000	8.6

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021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 4 0 番 1 外	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央 5 - 7	福岡市中央区清川 2 丁目 4 号 1 3 番 1 『清川 2 - 4 - 1 9』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多 5 - 1 0	福岡市博多区店屋町 2 1 0 番 1 外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央 5 - 8	福岡市中央区平尾 2 丁目 2 8 1 番 『平尾 2 - 1 9 - 2 2』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多 5 - 1 4	福岡市博多区奈良屋町 1 2 0 番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多 5 - 2 1	福岡市博多区祇園町 3 5 5 番 1 『祇園町 4 - 6 0』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央 5 - 4	福岡市中央区春吉 3 丁目 1 1 号 3 4 番外 『春吉 3 - 1 6 - 1 9』	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多 5 - 1 5	福岡市博多区博多駅前 1 丁目 4 7 0 番 1 外 『博多駅前 1 - 2 1 - 4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島 5 - 2	北広島市栄町 1 丁目 1 番 3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多 5 - 8	福岡市博多区諸岡 1 丁目 1 9 番 5 『諸岡 1 - 2 3 - 2 7』	202,000	226,000	11.9

■商業地 変動率【福岡県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡中央 5 - 7	福岡市中央区清川 2 丁目 4 号 1 3 番 1 『清川 2 - 4 - 1 9』	400,000	460,000	15.0
2	福岡博多 5 - 1 0	福岡市博多区店屋町 2 1 0 番 1 外	728,000	830,000	14.0
3	福岡中央 5 - 8	福岡市中央区平尾 2 丁目 2 8 1 番 『平尾 2 - 1 9 - 2 2』	695,000	790,000	13.7
4	福岡博多 5 - 1 4	福岡市博多区奈良屋町 1 2 0 番外	780,000	880,000	12.8
5	福岡博多 5 - 2 1	福岡市博多区祇園町 3 5 5 番 1 『祇園町 4 - 6 0』	1,580,000	1,780,000	12.7
6	福岡中央 5 - 4	福岡市中央区春吉 3 丁目 1 1 号 3 4 番外 『春吉 3 - 1 6 - 1 9』	800,000	900,000	12.5
7	福岡博多 5 - 1 5	福岡市博多区博多駅前 1 丁目 4 7 0 番 1 外 『博多駅前 1 - 2 1 - 4』	1,240,000	1,390,000	12.1
8	福岡博多 5 - 8	福岡市博多区諸岡 1 丁目 1 9 番 5 『諸岡 1 - 2 3 - 2 7』	202,000	226,000	11.9
9	福岡中央 5 - 6	福岡市中央区薬院 3 丁目 4 0 番外 『薬院 3 - 3 - 8』	797,000	889,000	11.5
10	福岡中央 5 - 2 5	福岡市中央区平尾 3 丁目 1 0 9 番 『平尾 3 - 6 - 8』	702,000	778,000	10.8

【トピックス① 新型コロナウイルスが地価へ与える影響】

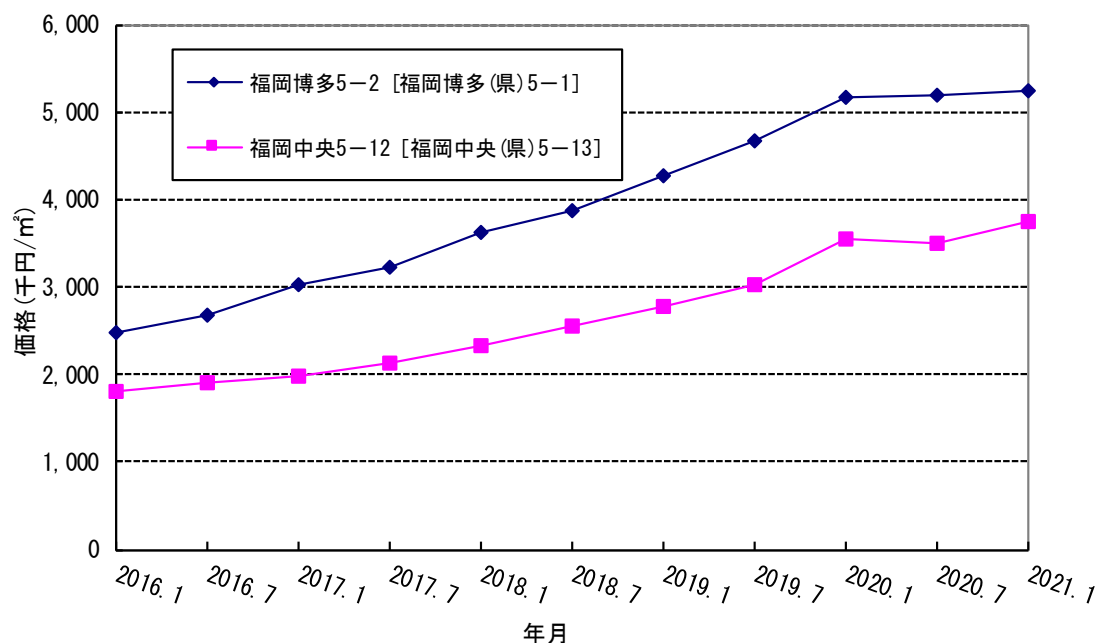
■地価動向

2021年国土交通省地価公示においては、2020年都道府県地価調査に引き続き、コロナ禍の影響を受ける地点が散見された。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福岡博多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～2021年1月1日では上昇率が鈍化しており、コロナ禍による状況変化が見て取れる。

一方で、全国的に見ると、先述の2021年国土交通省地価公示変動率トップ10（商業地）に福岡市が8地点ランクインする等、商業地・住宅地ともに福岡県が全国トップの上昇率となっている。これは、福岡市が①2035年頃まで人口増加が見込まれる点、②若年人口が多い点、③行政と連携した再開発が活発である点等、アフターコロナを見据えた上で、市場参加者の観点から底堅いマーケットであるためと考えられる。

年月	福岡博多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%
2021年1月	5,250	+1.0%	3,740	+6.9%

公的価格の推移



【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 大名ガーデンスクエアプロジェクト

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 天神1丁目11番街区開発プロジェクト

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。航空法による高さ規制の緩和も決定し、高さ約92～96m程度まで建築可能となっている。

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。

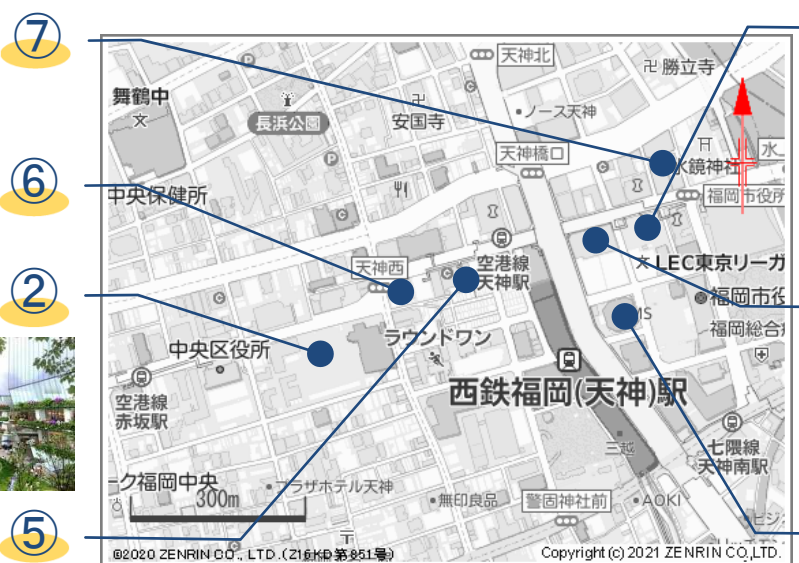
「日本生命福岡ビル」・「福岡三栄ビル」一体建替

「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

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

【トピックス③ オフィス・物流施設新規供給】

■ 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)
HAKATA EAST SQUARE	博多区博多駅東3丁目	約4,710坪	2021/05
(仮称)博多駅前4丁目ビル	博多区博多駅前4丁目	約6,490坪	2021/06
天神ビジネスセンター	中央区天神1丁目	約18,500坪	2021/09
(仮称)博多駅前1丁目プロジェクト	博多区博多駅前1丁目	約840坪	2021/10
福岡舞鶴スクエア	中央区舞鶴3丁目	約6,200坪	2022/03
(仮称)博多駅東1丁目開発計画	博多区博多駅東1丁目	約8,820坪	2022/07
(仮称)大名ガーデンスクエアプロジェクト	中央区大名2丁目	約27,300坪	2022/12
(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	約43,900坪	2024/12

■ 物流施設新規供給

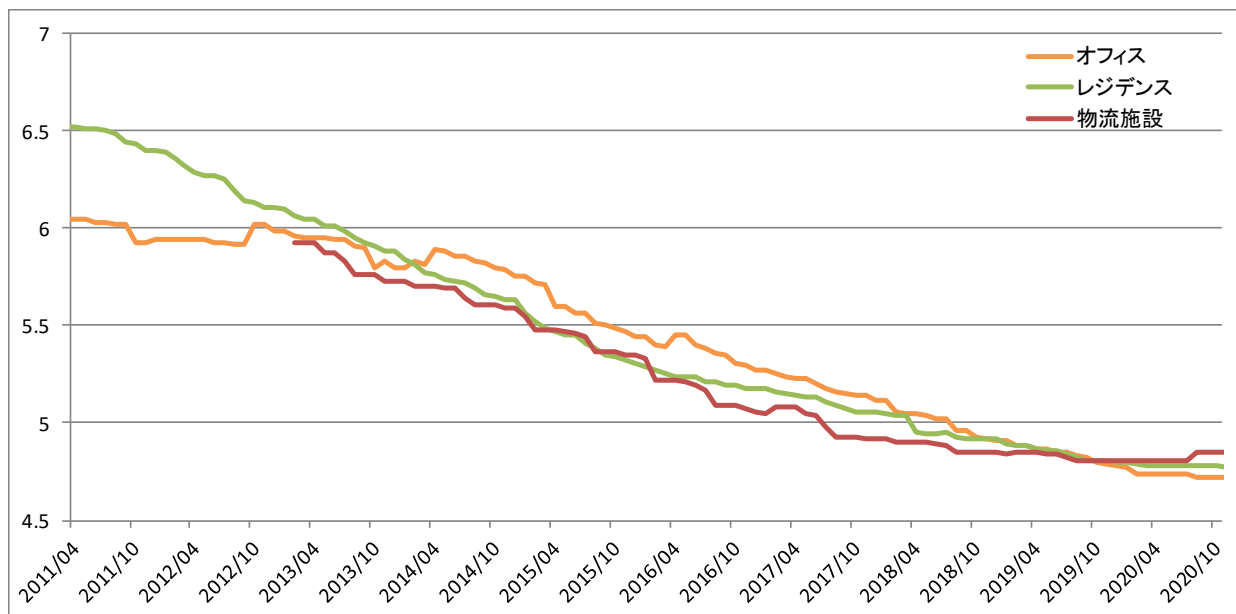
北部九州（主に福岡県及び佐賀県鳥栖市）における2020年以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。

名称	所在	延床面積 (予定含む)	開業年月 (予定含む)
ロジシティみなと香椎ノース	福岡県福岡市東区 みなと香椎3丁目	約47,200㎡	2020/09
MFLP鳥栖	佐賀県鳥栖市原町	約35,300㎡	2021/03
DPL鳥栖	佐賀県鳥栖市宿町,轟木町	約50,400㎡	2021/04
(仮称)DPL福岡空港北	福岡県糟屋郡志免町 別府東3丁目	約31,800㎡	2021/06
GLP福岡粕屋	福岡県糟屋郡粕屋町 大字上大隈	約41,000㎡	2022/04
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市山隈	約27,000㎡	2022/06
(仮称)粕屋町物流施設計画	福岡県糟屋郡粕屋町 大字大隈	約36,000㎡	2022/09
メーブルツリー筑紫野ロジスティクス センター(第1倉庫・第2倉庫 計2棟)	福岡県筑紫野市大字古賀	約232,000㎡	2023～2024

【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2月以降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、保有物件の売却を検討する動きも散見される状況にある。

■近時の利回り推移（九州圏／鑑定CR）



■J-REITによる取引(2020年～2021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博多東レジデンスⅡ	レジ	福岡市博多区豊1丁目	2021/03	1,198,500,000円	4.4%
				61,192,000円	5.1%
HF福岡レジデンスEAST	レジ	福岡市東区二又瀬新町	2021/03	1,180,000,000円	4.5%
				65,558,000円	5.6%
ANAクラウンプラザホテル福岡(譲渡)	ホテル	福岡市博多区博多駅前3丁目	2021/03	7,700,000,000円	4.4%
				385,828,313円	5.0%
グランドハイアット福岡	ホテル	福岡市博多区住吉1丁目	2021/03	7,700,000,000円	4.6%
				410,966,839円	5.3%
JPR博多ビル(譲渡:65%) ※記載は一棟	オフィス	福岡市博多区博多駅前1丁目	2020/12	4,100,000,000円	4.3%
				180,782,000円	4.4%

【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
小松原山元マンション	レジ	鹿児島県鹿児島市小松原2丁目	2021/02	670,000,000円	5.4%
				37,291,000円	5.6%
S-FORT熊本県立大学前	レジ	熊本県熊本市東区月出2丁目	2020/11	426,000,000円	5.4%
				23,190,000円	5.4%
シュロアモール長嶺(譲渡)	商業	熊本県熊本市東区長嶺西1丁目	2020/10	3,500,000,000円	5.8%
				196,169,672円	5.6%
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%

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 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 83名(2021年4月10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

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