Tanikan Report Kyushu

vol.6　2021年地価調査　発表

2021.9版

天神ビジネスセンター（2021.9竣工）

谷澤総合鑑定所
The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

■住宅地 変動率【全国トップ１０】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	4,230	5,200	22.9
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道	石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

■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	2020年	2021年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	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』	390,000	437,000	12.1
2	福岡博多-8	福岡市博多区那珂6丁目283番1 『那珂6-16-16』	152,000	170,000	11.8
3	福岡博多-4	福岡市博多区那珂1丁目118番 『那珂1-8-25』	128,000	143,000	11.7
4	筑紫野-8	筑紫野市針摺北441番94 『針摺北3-16』	72,500	80,000	10.3
5	福岡中央-4	福岡市中央区輝国2丁目279番6 『輝国2-24-16-1』	127,000	140,000	10.2
5	福岡博多-2	福岡市博多区堅粕4丁目391番1外 『堅粕4-17-3』	157,000	173,000	10.2
7	福岡中央-8	福岡市中央区御所ケ谷126番3 『御所ケ谷2-40』	403,000	443,000	9.9
8	福岡中央-5	福岡市中央区桜坂2丁目192番 『桜坂2-8-2』	278,000	305,000	9.7
8	福岡東-10	福岡市東区千早1丁目2752番227 『千早1-5-22』	124,000	136,000	9.7
10	福岡東-12	福岡市東区箱崎3丁目3531番12 『箱崎3-32-10』	187,000	205,000	9.6

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

■商業地 変動率【全国トップ１０】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城 字新田3020番837外1筆	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

■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	2020年	2021年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	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』	715,000	820,000	14.7
5	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』	900,000	1,030,000	14.4
6	福岡中央5-9	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
7	太宰府5-2	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
8	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』	3,400,000	3,850,000	13.2
8	福岡博多5-15	福岡市博多区竹下4丁目328番 『竹下4-15-8』	265,000	300,000	13.2
10	福岡中央5-5	福岡市中央区那の津4丁目13番 『那の津4-8-11』	137,000	154,000	12.4

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

■工業地 変動率【全国トップ１０】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年 円／㎡	2021年 円／㎡	変動率 %
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県	中頭郡西原町字小那覇古茶川原1300番	32,700	36,900	12.8
6	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	33,000	37,000	12.1
7	宇美9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県	松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

■工業地 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	2020年 円／㎡	2021年 円／㎡	変動率 %
1	志免9-1	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
2	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	33,000	37,000	12.1
3	宇美9-1	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	27,600	30,900	12.0
4	古賀9-1	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2
5	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	48,000	52,800	10.0
6	飯塚9-3	飯塚市平恒字源知435番74外	6,550	7,200	9.9
7	福岡東9-2	福岡市東区多の津2丁目7番22『多の津2-6-2』	73,000	80,000	9.6
8	粕屋9-1	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	73,200	80,000	9.3
9	福岡博多9-2	福岡市博多区上牟田3丁目118番2『上牟田3-11-3』	153,000	167,000	9.2
9	朝倉9-1	朝倉市屋永字西原4070番外	13,000	14,200	9.2

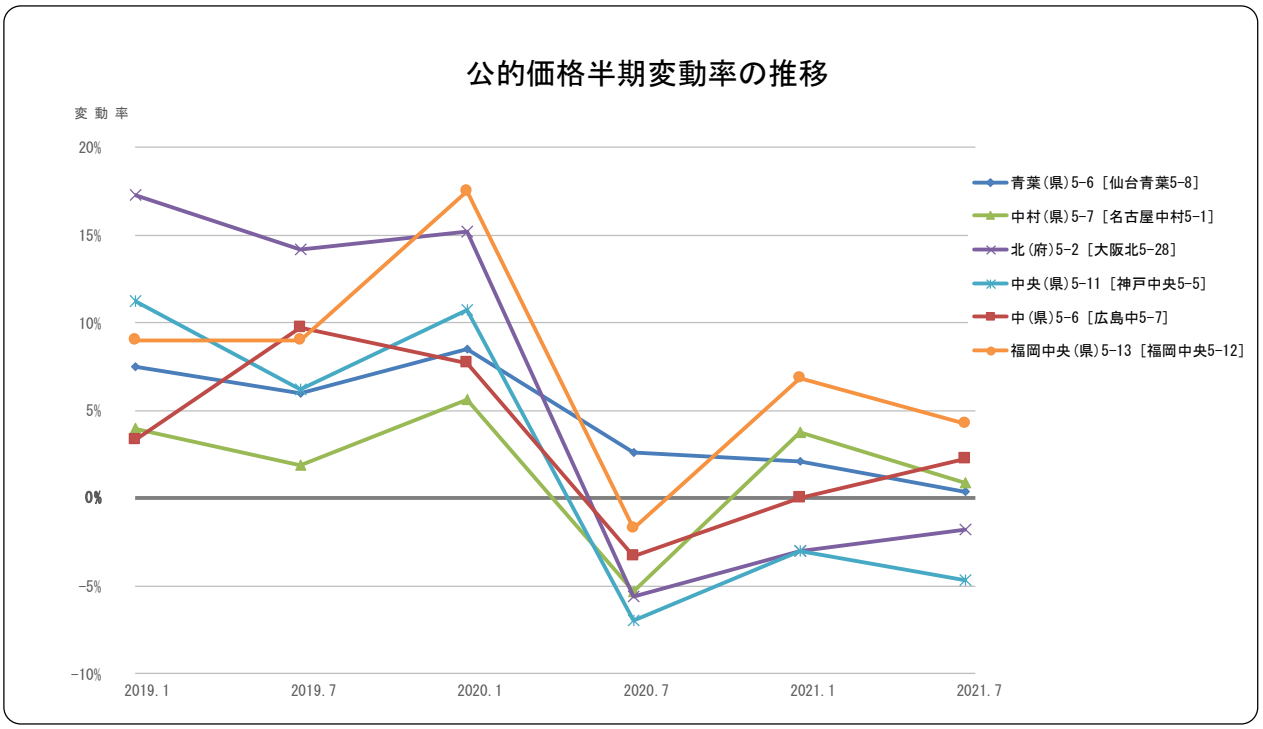
株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

東京を除く全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（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地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

年月	青葉(県)5-6[仙台青葉5-8]		中村(県)5-7[名古屋中村5-1]		北(府)5-2[大阪北5-28]		中央(県)5-11[神戸中央5-5]		中(県)5-6[広島中5-7]		福岡中央(県)5-13[福岡中央5-12]	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2018年7月	1,860		10,100		16,200		5,500		1,490		2,550	
2019年1月	2,000	＋7.5%	10,500	＋4.0%	19,000	＋17.3%	6,120	＋11.3%	1,540	＋3.4%	2,780	＋9.0%
2019年7月	2,120	＋6.0%	10,700	＋1.9%	21,700	＋14.2%	6,500	＋6.2%	1,690	＋9.7%	3,030	＋9.0%
2020年1月	2,300	＋8.5%	11,300	＋5.6%	25,000	＋15.2%	7,200	＋10.8%	1,820	＋7.7%	3,560	＋17.5%
2020年7月	2,360	＋2.6%	10,700	△5.3%	23,600	△5.6%	6,700	△6.9%	1,760	△3.3%	3,500	△1.7%
2021年1月	2,410	＋2.1%	11,100	＋3.7%	22,900	△3.0%	6,500	△3.0%	1,760	±0.0%	3,740	＋6.9%
2021年7月	2,420	＋0.4%	11,200	＋0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	＋2.3%	3,900	＋4.3%
1ヶ年変動率		＋2.5%		＋4.7%		△4.7%		△7.5%		＋2.3%		＋11.4%
1.5ヶ年変動率		＋5.2%		△0.9%		△10.0%		△13.9%		△1.1%		＋9.6%

	基準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	青葉(県)5-6	青葉区本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（東二番丁通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番 「名駅4-6-23」	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域（名古屋駅前、桜通）
大阪	北(府)5-2	北区大深町207番外 「大深町4-20」	都市機能の集積が進む超高層ビル中心の商業地域（大阪駅前、うめきたエリア）
神戸	中央(県)5-11	中央区三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域（神戸三宮駅前、三宮センター街）
広島	中(県)5-6	中区三川町2番3外 「三川町2-3」	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域（中央通り）
福岡	福岡中央(県)5-13	中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域（明治通り）



これによると、ターミナル駅付近の物販店等を中心とする繁華街（神戸,大阪）については、人流の抑制により未だ下落圧力が強い一方で、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、都市により程度の差はあるものの既に回復しているものと認められる。

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。
なお、天神ビッグバンの第一号案件である「天神ビジネスセンター」が2021年9月に竣工している。

■天神周辺で今後予定される建替プロジェクト等

①　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。

②　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。

③　「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8月末に営業が終了した。
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。

④　「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。2024年末の竣工予定となっている。

⑤　「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。

⑥　「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れた建替えとなる。周辺の地権者と併せた一体再開発の可能性も存する。

⑦　福岡市役所北別館跡地活用事業
老朽化した福岡市役所北別館における建築計画（事業期間60年の借地にて跡地活用）で、地上19階建/地下2階の店舗・オフィス等が、2025年11月頃の開業予定となっている。

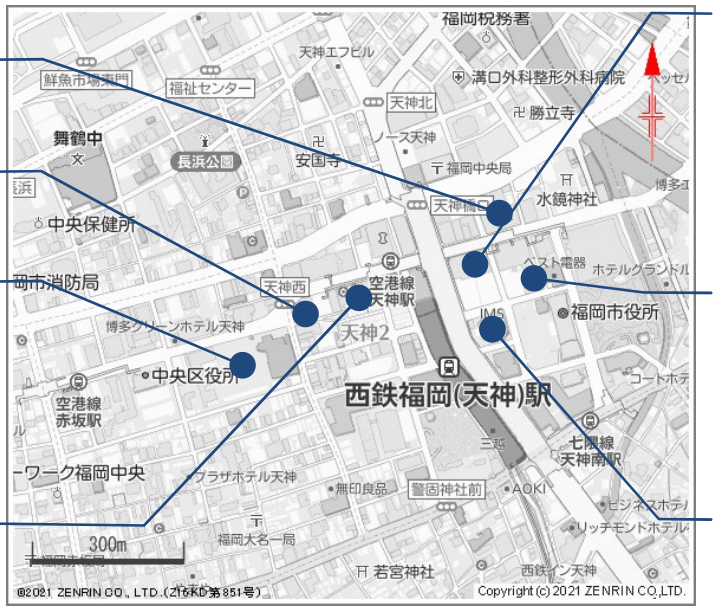
建替目標を30棟としているなか、2024年の期限（感染症対策に取り組んだビルについては2026年まで）を前に、着実にプロジェクトが進行している状況である。

「日本生命福岡ビル」・「福岡三栄ビル」一体建替 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 ⑤

大名ガーデンスクエアプロジェクト ①

「ヒューリック福岡ビル」建替 ④



② 天神1丁目11番街区開発プロジェクト

⑦ 福岡市役所北別館跡地活用事業

③ 「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）
天神ビジネスセンター	中央区天神1丁目	約18,500坪	2021/09
博多駅センタータワー(仮称)	博多区博多駅中央街	約920坪	2022/02
福岡舞鶴スクエア	中央区舞鶴3丁目	約6,200坪	2022/03
博多駅東1丁目開発計画(博多駅スターレーン跡)	博多区博多駅東1丁目	約8,820坪	2022/06
大名スクエアガーデンPJ(仮称)	中央区大名2丁目	約27,300坪	2022/12
綱場プロジェクト(仮称)	博多区綱場町2丁目	約6,600坪	2023/02
鹿島中洲中島町ビル	博多区中洲中島町	約4,800坪	2023/06
福岡東総合庁舎敷地有効活用事業	博多区博多駅東1丁目	約5,700坪	2024/04
福ビル街区建替プロジェクト	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）における2022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。

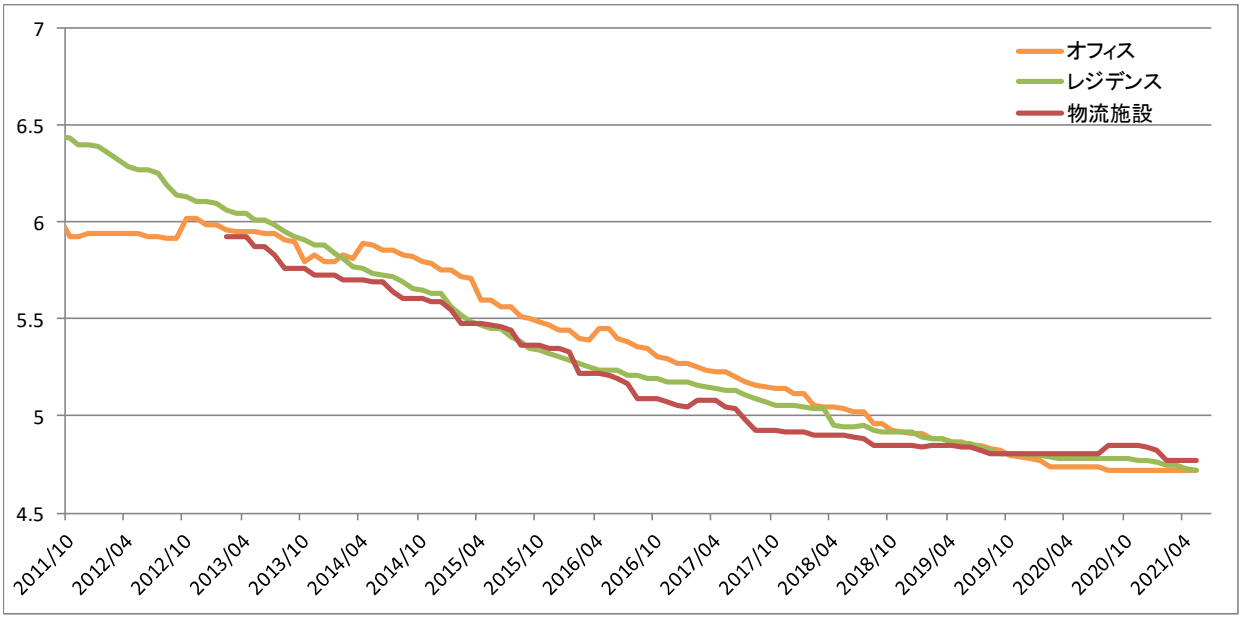
名称	所在	延床面積（予定）	竣工年月（予定）
GLP福岡粕屋	福岡県糟屋郡粕屋町大字上大隈	約41,000㎡	2022/04
(仮称)T-LOGI福岡	福岡県糟屋郡須恵町大字新原	約16,600㎡	2022/04
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市山隈	約27,000㎡	2022/06
DPL福岡久山	福岡県糟屋郡久山町大字久原	約22,000㎡	2022/06
S.LOGI福岡空港	福岡県福岡市博多区東那珂2丁目	約11,600㎡	2022/08
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	福岡県糟屋郡粕屋町大字江辻	約36,100㎡	2022/09
メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター（第1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

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

【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である。なお、2020年2月以降の新型コロナウイルス感染拡大により、一時的な取引の停滞が見られ、とりわけホテル・商業にその傾向が顕著であったが、2021年に入ってからは、複数のホテルの取引、商業施設の取引が見られる等状況変化が見てとれる。オフィス・レジデンスについてはコロナ禍の影響はほとんど見受けられず、引き続き堅調である。

■近時の利回り推移（九州圏／鑑定CR)



■J-REITによる取引(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 NCF(あるいはNOI)	鑑定CR 取引利回り
キテラタウン福岡長浜	商業	福岡市中央区港1丁目	2021/09	6,000,000,000円	4.5%
				277,614,000円	4.6%
博多筑紫通りセンタービル	オフィス	福岡市博多区博多駅南2丁目	2021/08	4,320,000,000円	4.3%
				204,522,000円	4.7%
日立九州ビル	オフィス	福岡市早良区百道浜2丁目	2021/08	10,000,000,000円	4.3%
				446,000,000円	4.5%
博多冷泉町ビル	オフィス	福岡市博多区冷泉町	2021/08	2,700,000,000円	3.9%
				113,650,000円	4.2%
エスティメゾン上呉服(譲渡)	レジ	福岡市博多区上呉服町	2021/07	970,000,000円	4.6%
				38,531,000円	4.0%
カスタリア大濠ベイタワー(譲渡)	レジ	福岡市中央区港1丁目	2021/07	3,740,000,000円	5.1%
				195,000,000円	5.2%

【九州地方】

名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格 NCF(あるいはNOI)	鑑定CR 取引利回り
イオンモール佐賀大和	商業	佐賀県佐賀市大和町	2021/08	3,720,000,000円	6.2%
				245,711,425円	6.6%
サムティ鹿児島中央レジデンス	レジ	鹿児島県鹿児島市西千石町	2021/07	787,000,000円	5.1%
				40,398,000円	5.1%
EMYU平成けやき通り	レジ	熊本県熊本市南区平田2丁目	2021/07	755,000,000円	5.3%
				41,027,000円	5.4%
シュロアモール長嶺	商業	熊本県熊本市東区長嶺西1丁目	2021/07	4,600,000,000円	5.2%
				245,000,000円	5.3%

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

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すし、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　眞里谷 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　85名(2021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
太陽生命仙台本町ビル
(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