

Tanikan Report Kyushu

vol. 7 2022年地価公示 発表

2022.4版



ららぽーと福岡 (2022.3竣工)

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6
4	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	15,500	18,800	21.3
5	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	27,100	32,500	19.9
6	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	23,600	28,300	19.9
7	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	26,700	32,000	19.9
7	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	26,700	32,000	19.9
9	北広島-10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	11,600	13,900	19.8
10	江別-12	北海道	江別市野幌町23番6	45,500	54,500	19.8

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多-1	福岡市博多区山王1丁目84番	230,000	269,000	17.0
2	福岡博多-15	福岡市博多区三筑1丁目4番4 『三筑1-3-8』	146,000	167,000	14.4
3	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』	133,000	152,000	14.3
4	福岡博多-3	福岡市博多区那珂1丁目118番 『那珂1-8-25』	134,000	152,000	13.4
5	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』	277,000	313,000	13.0
6	福岡中央-6	福岡市中央区谷1丁目293番 『谷1-9-21』	266,000	300,000	12.8
7	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外 『千早4-10-1』	262,000	295,000	12.6
8	福岡中央-13	福岡市中央区大宮2丁目4号21番外 『大宮2-4-31』	408,000	459,000	12.5
9	福岡中央-3	福岡市中央区警固3丁目103番	289,000	324,000	12.1
10	福岡中央-14	福岡市中央区地行1丁目11番23 『地行1-11-34』	282,000	316,000	12.1

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-21	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,780,000	2,100,000	18.0
2	福岡博多5-5	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
3	福岡中央5-26	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
4	福岡中央5-7	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	460,000	530,000	15.2
5	福岡中央5-20	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
6	福岡東5-2	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
7	福岡博多5-11	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9
8	福岡中央5-6	福岡市中央区薬院3丁目40番外 『薬院3-3-8』	889,000	1,020,000	14.7
9	福岡博多5-19	福岡市博多区東比恵2丁目12番 『東比恵2-2-10』	309,000	352,000	13.9
10	福岡博多5-14	福岡市博多区奈良屋町120番外	880,000	1,000,000	13.6

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	61,300	78,700	28.4
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	102,000	129,000	26.5
3	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	175,000	210,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣7丁目7番73	159,000	190,000	19.5
5	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	139,000	166,000	19.4
6	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	88,000	105,000	19.3
7	福岡東9-1	福岡県	福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5 『箱崎ふ頭5-2-13』	114,000	136,000	19.3
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	115,000	137,000	19.1
9	枚方9-1	大阪府	枚方市招提田近1丁目12番2	81,000	95,000	17.3
10	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	50,000	58,500	17.0

■工業地 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	福岡東9-1	福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5 『箱崎ふ頭5-2-13』	114,000	136,000	19.3
2	志免9-1	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	50,000	58,500	17.0
3	筑紫野9-1	筑紫野市岡田3丁目10番2	32,700	38,000	16.2
4	福岡東9-5	福岡市東区二又瀬新町940番1外 『二又瀬新町14-18』	100,000	116,000	16.0
5	福岡東9-3	福岡市東区箱崎ふ頭6丁目5番1	88,000	102,000	15.9
6	福岡博多9-1	福岡市博多区上牟田1丁目232番 『上牟田1-18-29』	206,000	236,000	14.6
6	福岡博多9-3	福岡市博多区西月隈5丁目779番1 『西月隈5-4-33』	103,000	118,000	14.6
8	福岡東9-4	福岡市東区東浜2丁目32番外 『東浜2-6-51』	91,800	105,000	14.4
9	福岡東9-7	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	104,000	118,000	13.5
10	福岡博多9-2	福岡市博多区吉塚8丁目125番1外 『吉塚8-2-15』	114,000	129,000	13.2

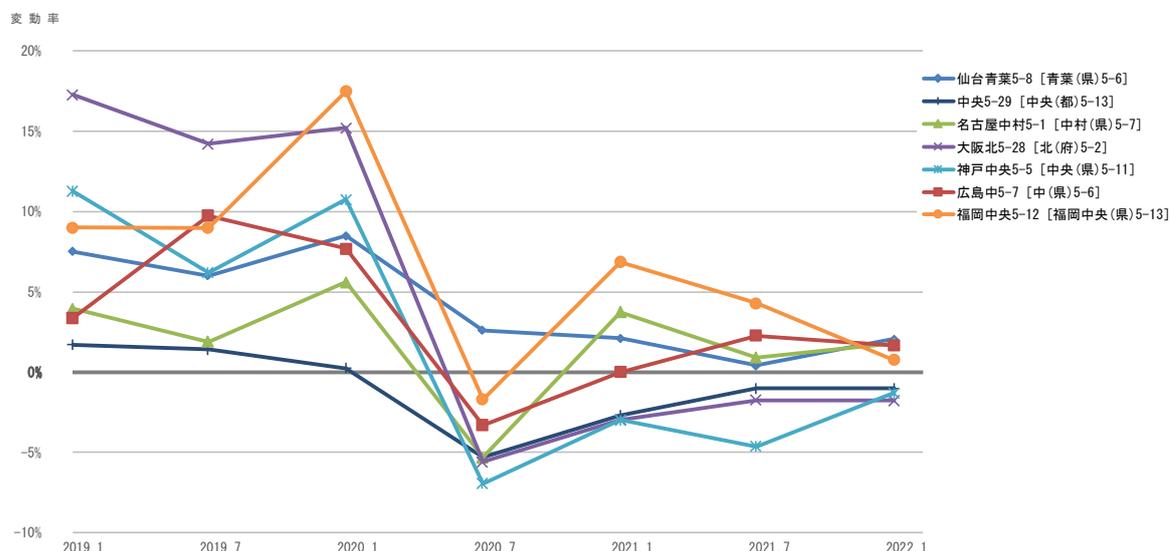
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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	仙台青葉5-8[青葉(県)5-6]		中央5-29[中央(都)5-13]		名古屋中村5-1[中村(県)5-7]		大阪北5-28[北(府)5-2]		神戸中央5-5[中央(県)5-11]		広島中5-7[中(県)5-6]		福岡中央5-12[福岡中央(県)5-13]	
	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率						
2019年1月	2,000		42,600		10,500		19,000		6,120		1,540		2,780	
2019年7月	2,120	+6.0%	43,200	+1.4%	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%	43,300	+0.2%	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%	41,000	△5.3%	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%	39,900	△2.7%	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%	39,500	△1.0%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
2022年1月	2,470	+2.1%	39,100	△1.0%	11,400	+1.8%	22,100	△1.8%	6,120	△1.3%	1,830	+1.7%	3,930	+0.8%
1ヶ年変動率		+2.5%		△2.0%		+2.7%		△3.5%		△5.8%		+4.0%		+5.1%
1.5ヶ年変動率		+4.7%		△4.6%		+6.5%		△6.4%		△8.7%		+4.0%		+12.3%
2ヶ年変動率		+7.4%		△9.7%		+0.9%		△11.6%		△15.0%		+0.5%		+10.4%

	標準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	仙台青葉5-8	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）
東京	中央5-29	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ日本有数の高度商業地域（銀座通り）
名古屋	名古屋中村5-1	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	大阪北5-28	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	神戸中央5-5	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	広島中5-7	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5-12	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）

公的価格半期変動率の推移



これによると、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、2020年7月以降より既に回復しているものと認められる（但し、都市により回復の程度には差が見られる）。一方で、物販店等を中心とする繁華街については、コロナ禍の影響も強く未だ下落圧力が強いものと認められる。

【トピックス② 福岡市内動向】

■天神ビッグバン関連

① 福岡大名ガーデンシティ(仮称)

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 福ビル街区(天神1丁目11番街区)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9月の竣工予定となっている。



■博多駅周辺関連

⑤ 博多イーストテラス

博多コネクティッド(博多駅から半径500mの約80haのビルを対象に、容積率ボーナス等を与えて10年間で20棟の建替を促す政策)第一号物件であり、2022年7月に竣工予定。敷地面積約4,900㎡で、基準階面積は約680坪とエリア最大級の地上10階建のオフィスビル。

⑥ ららぽーと福岡

三井不動産が運営する「ららぽーと」が2022年4月に開業予定。国内4施設目のキッズニアが目玉施設。周辺の住宅地地価は年率10%超の上昇。隣接地で分譲マンション「ブライトクロス博多」が建築中であるが、地域の様相に大きな変化が生じている。

⑦ 福岡市地下鉄七隈線延伸事業

七隈線延伸事業は、福岡市西南部と中心部間や、都心部内の移動利便性向上等を目的として、天神南駅から約1.4km(営業路線は約1.6km)延伸し、博多駅と接続するものである。工事に起きた道路の大規模陥没により遅れていたが、2023年3月開業の発表がなされた。延伸区間内には、大型商業施設「キャナルシティ博多」近くに櫛田神社前駅が設置される。駅予定地周辺の標準地「福岡博多5-21」は全国3番目の上昇率となり、影響は大きい。

【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)
福岡舞鶴スクエア	中央区舞鶴3丁目	約6,200坪	2022/03
博多イーストテラス	博多区博多駅東1丁目	約8,820坪	2022/07
福岡大名ガーデンシティ(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	約6,600坪	2023/02
九勤博多駅前三丁目ビル計画(仮称)	博多区博多駅前3丁目	約2,360坪	2023/04
(仮称)鹿島中洲中島町オフィスビル	博多区中洲中島町	約4,880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6,510坪	2024/03
福ビル街区建替プロジェクト	中央区天神1丁目	約44,500坪	2024/12

■ 物流施設新規供給

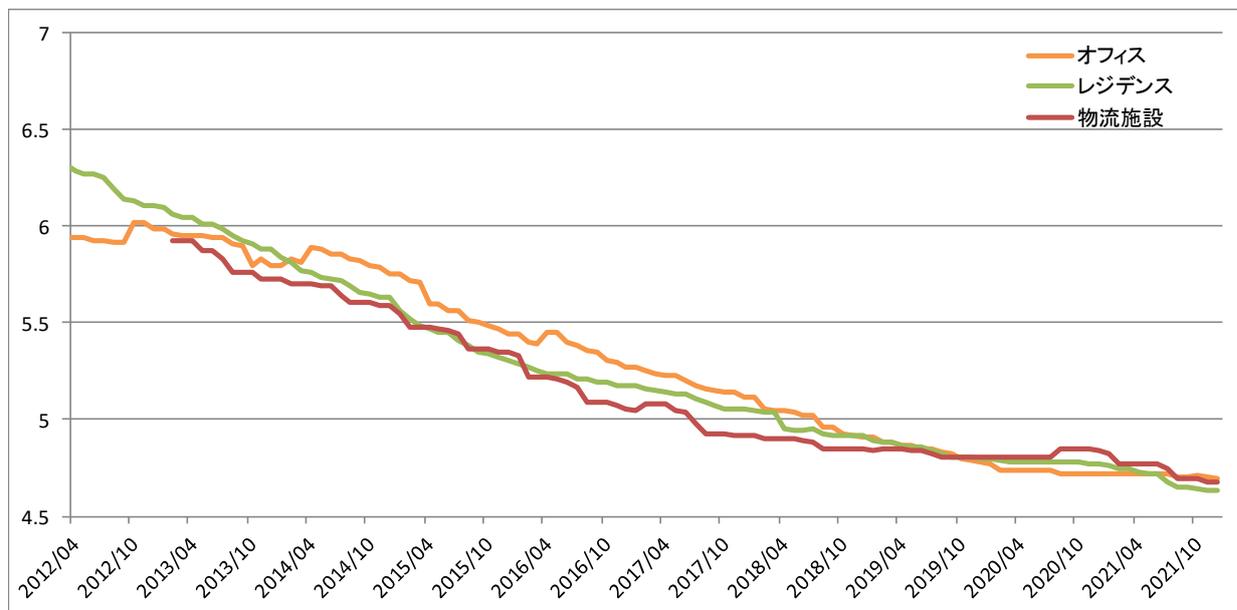
福岡県における2022年以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。

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21,900㎡	2022/07
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
ESR福岡甘木ディストリビューションセンター	福岡県朝倉市一木	約70,700㎡	2022/12
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

【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、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・2022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	
JMFレジデンス千早(旧ルネッサンス21千早)	レジ	福岡市東区千早5丁目	2022/01	3,280,000,000円	4.3%	4.9%
				162,000,000円		
アルティザ小倉	レジ	北九州市小倉北区吉野町	2022/01	1,849,000,000円	4.8%	5.2%
				95,612,000円		
アルティザ博多駅南(譲渡)	レジ	福岡市博多区博多駅南5丁目	2021/11	700,000,000円	4.8%	4.1%
				28,464,000円		
HF九大病院前レジデンス(譲渡)	レジ	福岡市博多区千代4丁目	2021/11	641,000,000円	4.7%	3.9%
				25,224,000円		
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%	4.6%
				277,614,000円		
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%	4.7%
				204,522,000円		

【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	
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風(譲渡)	ホテル	長崎県長崎市大島町	2022/01	1,640,000,000円	5.2%	8.3%
				135,441,000円		
界 霧島	ホテル	鹿児島県霧島市霧島田口	2021/11	3,913,000,000円	5.3%	5.5%
				217,019,000円		
界 別府	ホテル	大分県別府市北浜2丁目	2021/11	7,335,000,000円	5.0%	5.3%
				387,707,000円		
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%	6.6%
				245,711,425円		

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 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(2022年3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