

Tanikan Report Kyushu

vol. 8 2022年地価調査 発表

2022.9版



博多イーストテラス (2022.8竣工)

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭-5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	20,800	26,000	25.0
6	江別-8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別-4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	140,000	158,000	12.9
2	筑紫野-8	筑紫野市針摺北441番94 『針摺北3-16』	80,000	90,000	12.5
3	福岡博多-6	福岡市博多区西春町3丁目53番2 『西春町3-3-33』	162,000	182,000	12.3
4	福岡博多-3	福岡市博多区麦野6丁目10番1 『麦野6-10-13』	195,000	219,000	12.3
5	福岡博多-4	福岡市博多区那珂1丁目118番 『那珂1-8-25』	143,000	160,000	11.9
6	福岡博多-8	福岡市博多区那珂6丁目283番1 『那珂6-16-16』	170,000	190,000	11.8
7	筑紫野-5	筑紫野市武蔵4丁目158番3 『武蔵4-7-35』	64,000	71,500	11.7
8	福岡南-18	福岡市南区塩原3丁目171番1外 『塩原3-13-13』	275,000	307,000	11.6
9	福岡中央-5	福岡市中央区桜坂2丁目192番 『桜坂2-8-2』	305,000	340,000	11.5
10	太宰府-7	太宰府市観世音寺1丁目216番外 『観世音寺1-16-8』	114,000	127,000	11.4

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳5-4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	1,030,000	1,210,000	17.5
2	福岡中央5-8	福岡市中央区高砂2丁目6号21番 『高砂2-6-23』	468,000	548,000	17.1
3	福岡博多5-15	福岡市博多区竹下4丁目328番 『竹下4-15-8』	300,000	350,000	16.7
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』	820,000	955,000	16.5
5	福岡博多5-8	福岡市博多区綱場町162番1外 『綱場町9-28』	1,100,000	1,280,000	16.4
6	福岡中央5-7	福岡市中央区天神3丁目142番 『天神3-6-18』	1,000,000	1,150,000	15.0
7	福岡博多5-14	福岡市博多区豊2丁目128番2外 『豊2-3-5』	230,000	263,000	14.3
8	福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,440,000	2,780,000	13.9
9	福岡早良5-3	福岡市早良区西新3丁目212番42外 『西新3-2-3』	800,000	910,000	13.8
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』	154,000	175,000	13.6

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1 3 3 3 番 1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1 1 2 6 番 7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1 5 7 6 番 1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目6 6 7 番 2 外 『別府北3-3-10』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県	八女郡広川町大字日吉5 2 3 番 3 外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区多の津2丁目7番2 2 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	志免9-1	糟屋郡志免町別府北3丁目6 6 7 番 2 外 『別府北3-3-10』	101,000	119,000	17.8
2	広川9-1	八女郡広川町大字日吉5 2 3 番 3 外	19,700	23,000	16.8
3	福岡東9-2	福岡市東区多の津2丁目7番2 2 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0
4	粕屋9-1	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2 7 2 9 番 4	80,000	91,800	14.8
5	小郡9-1	小郡市山隈字柳3 0 7 番 1 6 外	30,000	34,000	13.3
6	宇美9-1	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3 3 8 1 番 1 1 外	30,900	34,700	12.3
7	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1 3 5 6 番 1	37,000	41,500	12.2
8	筑後9-1	筑後市大字長浜字南十方2 0 9 0 番 7	14,200	15,900	12.0
8	朝倉9-1	朝倉市屋永字西原4 0 7 0 番外	14,200	15,900	12.0
10	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 1 8 1 番 1 4 外	52,800	59,000	11.7

【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

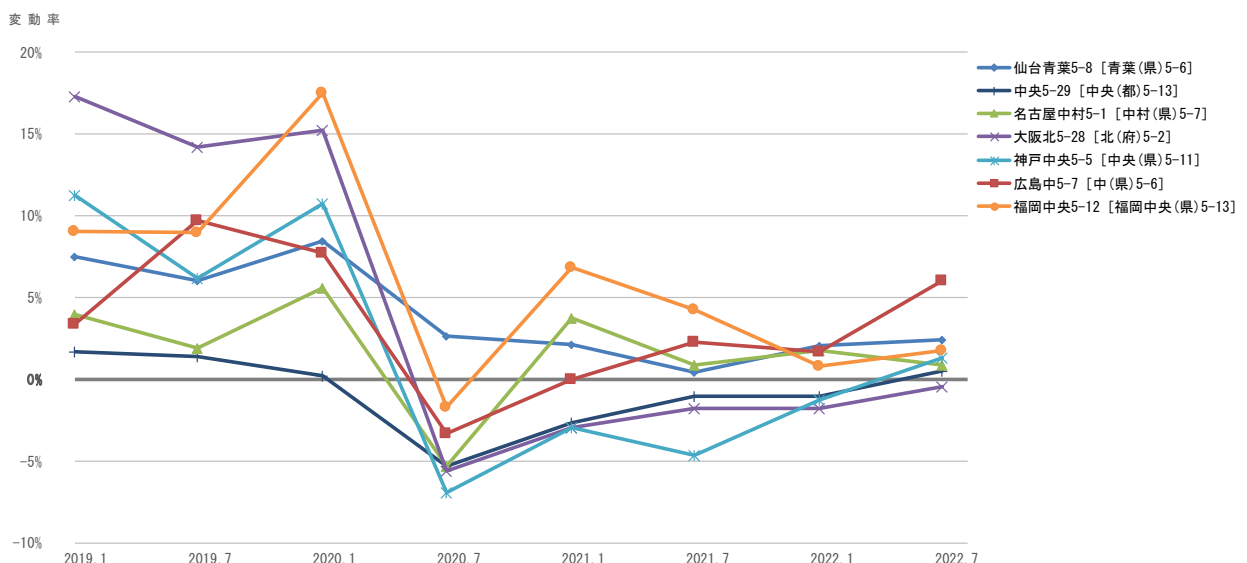
全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

この半期の変動率は大阪市（うめきたエリア）を除きいずれも上昇となり、経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含みを見せていた店舗・オフィス等の需要は回復傾向にあるものと認められる。

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	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%
2022年7月	2,530	+2.4%	39,300	+0.5%	11,500	+0.9%	22,000	△0.5%	6,200	+1.3%	1,940	+6.0%	4,000	+1.8%
1ヶ年変動率		+4.5%		△0.5%		+2.7%		△2.2%		±0.0%		+7.8%		+2.6%
1.5ヶ年変動率		+5.0%		△1.5%		+3.6%		△3.9%		△4.6%		+10.2%		+7.0%
2ヶ年変動率		+7.2%		△4.1%		+7.5%		△6.8%		△7.5%		+10.2%		+14.3%
2.5ヶ年変動率		+10.0%		△9.2%		+1.8%		△12.0%		△13.9%		+6.6%		+12.4%

	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）
東京	中央(都)5-13	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	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番1外 「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）

公的価格半期変動率の推移



【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

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（約111m）の高層ビルを核とした複合施設が2022年12月竣工間近である。

※事業期間は70年で借地にて跡地を活用する。

② 天神北エリア

天神北エリアの商業施設「ミーナ天神」が2022年8月15日、「ノース天神」が2022年8月28日に閉館し、2023年春に統合リニューアル（施設名は「ミーナ天神」）される。運営はファーストリテイリングで、九州最大規模のユニクロやGUといったテナント計画が予定されている。

隣接する「福岡中央郵便局」も建替計画（複合商業施設やホテルの建設）が検討されており、2025年度までの完成を目指している。なお、日本郵政グループとしては、「博多郵便局」跡に2016年4月開業した商業施設「KITTE博多」に続いて大型の再開発計画である。

■博多駅周辺関連

③ 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8月に竣工した。敷地面積約4,900㎡で、基準階面積は約680坪超とエリア最大級の地上10階建のオフィスビル。

④ 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月に開業した。国内4施設目のキッズニアが目玉施設であり、2022年7月末に開業している。隣接地の分譲マンション「ブライトクロス博多」は2022年10月竣工予定で、完売間近である。

⑤ 西九州新幹線（長崎駅 ↔ 武雄温泉駅）開業

福岡市（博多駅）と長崎市（長崎駅）を結ぶ約143kmの新幹線が2022年9月23日に開業した。長崎駅～武雄温泉駅間はフル規格新幹線、武雄温泉駅～博多駅間は在来線特急で運行、武雄温泉駅のホームで乗り換える対面乗換方式（リレー方式）で当面運行される。博多駅～長崎駅間が従来より約30分程度短縮され、観光・ビジネス双方で利便性が高まることとなる。

⑥ 福岡市地下鉄七隈線延伸事業

七隈線延伸事業は、福岡市南西部と中心部間や、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。

工事中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27日に開業予定である。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。

⑦ 博多駅空中都市プロジェクト

JR九州は、博多駅の在来線路上空を立体的に活用する「博多駅空中都市プロジェクト」を2028年末の竣工に向けて事業着手する。博多コネクティッドの対象地区に存し、地下1階・地上12階建のビルで、商業施設・オフィス・高級ホテル等が見込まれている。博多口と筑紫口の回遊性を高め、博多駅の機能強化を図り、にぎわいのある街並みを創出する。

■アイランドシティ関連

⑧ アイランドシティ分譲完了

1994年の着工から28年、港湾区域の最後の土地売却が完了し、全ての土地分譲が完了した。住宅区域にはタワーマンションが建ち並び、島内人口は最終的には約1.8万人を見込んでいる。児童数の急増を受けて、2024年度には3校目の小学校が開校予定である。

一方、福岡周辺で大規模物流施設の需給が逼迫し、物流施設のニーズが高まったことを背景に近時の港湾区域の土地落札額は過熱し、坪100万円程度と高価格帯での落札も見られた。

【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)
福岡大名ガーデンシティ	中央区大名2丁目	約27,700坪	2022/12
博多綱場プロジェクト(仮称)	博多区綱場町	約6,600坪	2023/02
九勸博多駅前三丁目ビル計画(仮称)	博多区博多駅前3丁目	約2,370坪	2023/04
鹿島中洲中島町ビル(仮称)	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
(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画	中央区天神2丁目	約6,260坪	2024/09
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
天神一丁目北14番街区ビル	中央区天神1丁目	約11,900坪	2025/03

■ 物流施設新規供給

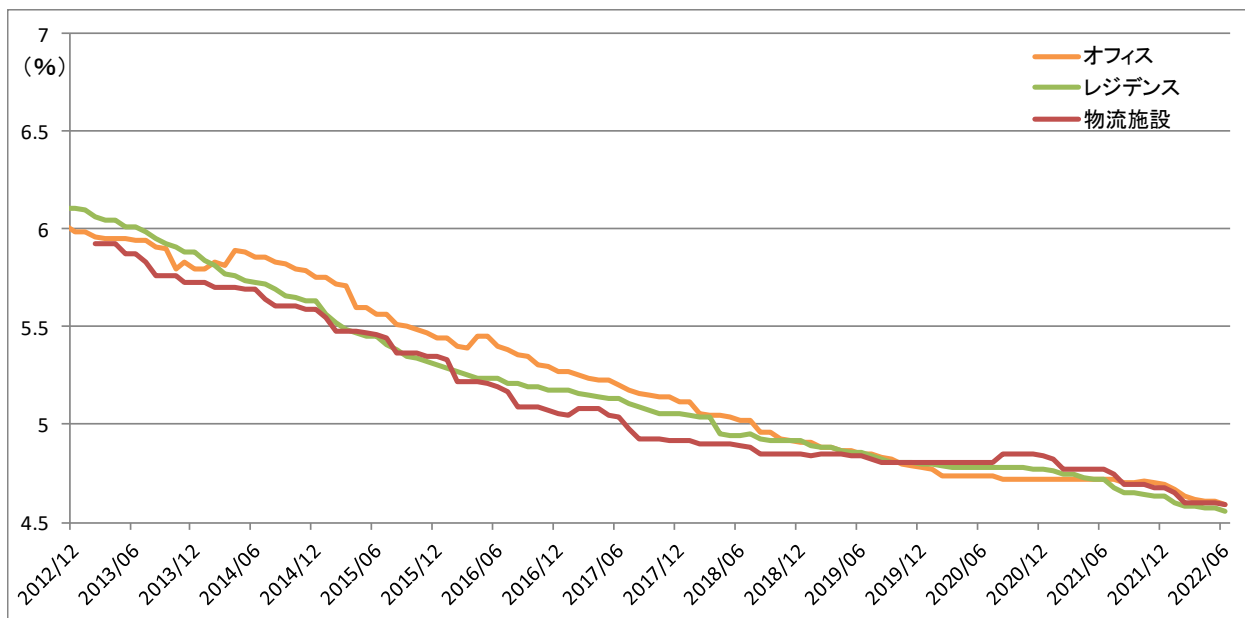
福岡県における2022年9月以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。

名称	所在(福岡県)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	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	朝倉市一木	約70,700㎡	2022/12
(仮称)ロジシティ古賀青柳	古賀市青柳町	約49,500㎡	2023/03
Landport福岡久山	糟屋郡久山町大字久原	約20,900㎡	2023/05
GLP福岡小郡	小郡市小郡	約91,000㎡	2023/11
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)	筑紫野市大字古賀	約232,000㎡	2023~2024
(仮称)T-LOGI福岡アイランドシティ	福岡市みなと香椎3丁目	約147,000㎡	2024/01

【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年以降は、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(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
家電住まいる館YAMADA福岡志免本店 (増築部分の追加取得)	商業	糟屋郡志免町南里5丁目	2022/07	701,000,000円	—
				—	—
レジディア博多東	レジ	福岡市博多区吉塚6丁目	2022/06	845,000,000円	4.1%
				38,501,000円	4.6%
JMFL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%
				162,000,000円	4.9%
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%
				95,612,000円	5.2%

【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
S-FORT鹿児島駅前ベイサイド	レジ	鹿児島県鹿児島市小川町	2022/07	672,000,000円	5.0%
				34,020,000円	5.1%
アルティザ熊本新町	レジ	熊本県熊本市中央区新町1丁目	2022/06	520,000,000円	4.9%
				26,048,000円	5.0%
星のや 沖縄(共有持分77.47%)	ホテル	沖縄県中頭郡読谷村儀間	2022/06	12,210,000,000円	5.2%
				697,572,756円	5.7%
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%
				135,441,000円	8.3%

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 川藤 等
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)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 79名(2022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