

Tanikan Report Kyushu

vol. 9 2023年地価公示 発表

2023.3版



福岡大名ガーデンシティ

■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	2022年	2023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	46,000	59,800	30.0
2	北広島－4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島－6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
4	北広島－14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別－2	北海道	江別市朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別－3	北海道	江別市東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭－9	北海道	恵庭市恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
8	恵庭－10	北海道	恵庭市島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
9	北広島－9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別－1	北海道	江別市向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	152,000	179,000	17.8
2	福岡博多－7	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3－17－24』	139,000	163,000	17.3
3	福岡中央－1	福岡市中央区赤坂2丁目2区54番 『赤坂2－2－11』	575,000	674,000	17.2
4	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』	313,000	362,000	15.7
5	福岡中央－21	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2－2－24』	420,000	485,000	15.5
6	福岡博多－1	福岡市博多区山王1丁目84番	269,000	310,000	15.2
7	福岡博多－12	福岡市博多区上呉服町315番 『上呉服町6－12』	214,000	246,000	15.0
8	福岡中央－22	福岡市中央区薬院4丁目327番 『薬院4－17－20』	603,000	690,000	14.4
9	福岡博多－15	福岡市博多区三筑1丁目4番4 『三筑1－3－8』	167,000	191,000	14.4
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』	316,000	359,000	13.6

■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	2022年	2023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	67,000	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	44,000	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	39,500	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道	江別市元江別873番19外	24,000	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道	江別市上江別西町42番6外	30,000	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番 『島松本町1-10-14』	21,800	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道	江別市文京台東町1番25	40,500	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	48,000	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道	恵庭市黄金南7丁目18番6	40,000	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道	江別市3条6丁目9番2外	27,000	33,000	22.2
10	江別5-3	北海道	江別市大麻ひかり町45番8	45,000	55,000	22.2

■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	2022年	2023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13番1 『清川2-4-19』	530,000	627,000	18.3
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』	568,000	669,000	17.8
3	福岡中央5-11	福岡市中央区荒戸1丁目99番 『荒戸1-5-20』	779,000	905,000	16.2
4	福岡中央5-22	福岡市中央区長浜1丁目36番 『長浜1-4-13』	1,180,000	1,370,000	16.1
5	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』	1,020,000	1,180,000	15.7
6	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』	1,160,000	1,340,000	15.5
7	福岡中央5-23	福岡市中央区荒戸2丁目178番 『荒戸2-1-5』	1,230,000	1,420,000	15.4
8	福岡博多5-15	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 『博多駅前1-21-4』	1,570,000	1,810,000	15.3
9	福岡博多5-21	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	2,100,000	2,420,000	15.2
10	福岡博多5-10	福岡市博多区店屋町210番1外 『店屋町7-3』	938,000	1,080,000	15.1

■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	2022年	2023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	78,700	99,100	25.9
2	柏9-3	千葉県	柏市青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏9-1	千葉県	柏市新十余22番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	105,000	126,000	20.0
7	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏9-4	千葉県	柏市風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東9-5	福岡県	福岡市東区二又瀬新町940番1外 『二又瀬新町14-18』	116,000	137,000	18.1

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	116,000	137,000	18.1
2	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』	129,000	152,000	17.8
3	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』	58,500	68,200	16.6
4	筑紫野9-1	筑紫野市岡田3丁目10番2	38,000	44,300	16.6
5	福岡東9-7	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	118,000	135,000	14.4
5	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』	118,000	135,000	14.4
7	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』	136,000	155,000	14.0
8	福岡東9-3	福岡市東区箱崎ふ頭6丁目5番1	102,000	116,000	13.7
9	福岡東9-4	福岡市東区東浜2丁目32番外 『東浜2-6-51』	105,000	118,000	12.4
10	福岡東9-6	福岡市東区多の津4丁目1637番4外 『多の津4-13-13』	85,000	95,300	12.1

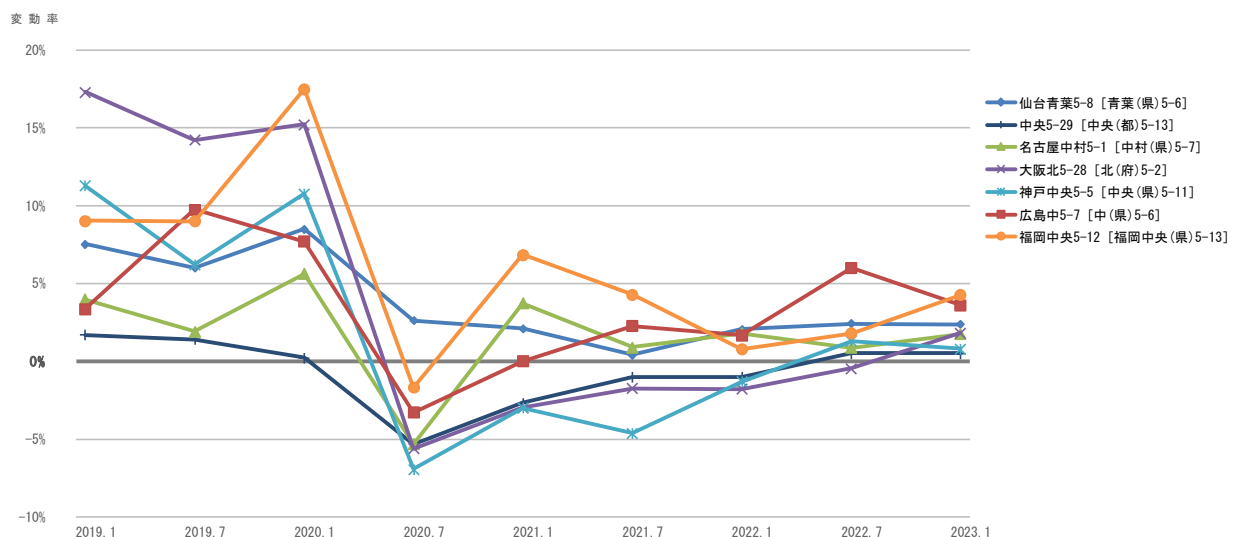
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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/㎡)	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	価格(千円/㎡)	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%
2023年1月	2,590	+2.4%	39,500	+0.5%	11,700	+1.7%	22,400	+1.8%	6,250	+0.8%	2,010	+3.6%	4,170	+4.3%
1ヶ年変動率		+4.9%		+1.0%		+2.6%		+1.4%		+2.1%		+9.8%		+6.1%
1.5ヶ年変動率		+7.0%		±0.0%		+4.5%		△0.4%		+0.8%		+11.7%		+6.9%
2ヶ年変動率		+7.5%		△1.0%		+5.4%		△2.2%		△3.8%		+14.2%		+11.5%
2.5ヶ年変動率		+9.7%		△3.7%		+9.3%		△5.1%		△6.7%		+14.2%		+19.1%
3ヶ年変動率		+12.6%		△8.8%		+3.5%		△10.4%		△13.2%		+10.4%		+17.1%

	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	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



前期において唯一下落継続となっていた大阪市（うめきたエリア）についても上昇に転じており、地価の観点からは、一先ずは脱コロナとなったものと認められる。

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。一方で、竣工時空室が目立つビルも多く、今後の需給動向には注視を要する。

名称	所在(福岡県福岡市)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
九勸末広通りビル	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6,310坪	2024/12
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
(仮称)住友生命福岡ビル・ 天神西通りビジネスセンター建替計画	中央区天神2丁目	約12,700坪	2025/05
北別館跡地活用事業	中央区天神1丁目	約19,100坪	2026/06

■ 物流施設新規供給

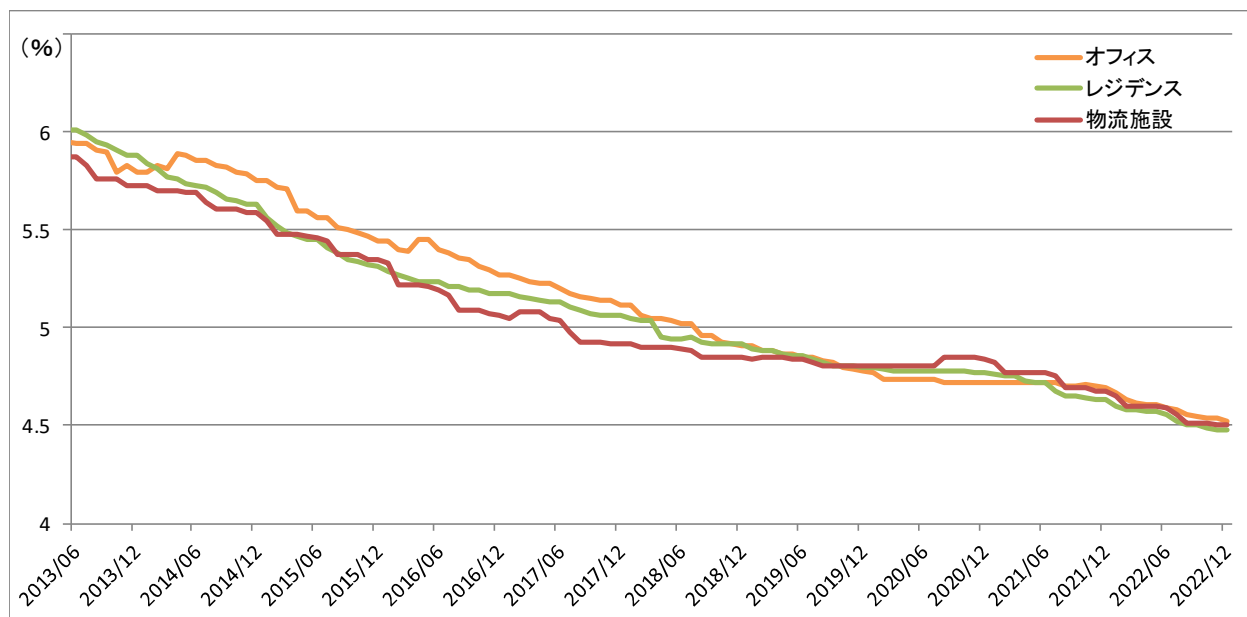
福岡県における2023年3月以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。

名称	所在(福岡県)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
ロジシティ古賀	古賀市青柳町	約14,960坪	2023/03
(仮称)福岡市東区多の津四丁目計画	福岡市東区多の津4丁目	約5,870坪	2023/03
Landport福岡久山	糟屋郡久山町大字久原	約6,320坪	2023/05
GLP福岡小郡	小郡市小郡	約27,500坪	2023/11
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)	筑紫野市大字古賀	約70,100坪	2023～2024
(仮称)T-LOGI福岡アイランドシティ	福岡市東区みなと香椎3丁目	約44,500坪	2024/01
ロジスクエア福岡小郡	小郡市山隈	約7,230坪	2024/02

【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。直近では、複数のホテルの取引、商業施設の取引が見られるほか、オフィス・レジデンス・物流施設について引き続き堅調であり、当該アセットについては利回りの低下が顕著である。

■近時の利回り推移（九州圏／鑑定CR）



■J-REITによる取引(2022年10月～2023年3月／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
NMF天神南ビル(譲渡)	オフィス	福岡市中央区渡辺通3丁目	2023/03	3,040,000,000円	4.3%
				131,139,000円	4.3%
いちご博多駅東ビル	オフィス	福岡市博多区博多駅東1丁目	2023/01	3,500,000,000円	4.3%
				164,635,237円	4.7%
福岡建設会館	オフィス	福岡市博多区博多駅東3丁目	2023/01	2,750,000,000円	4.4%
				126,993,104円	4.6%
FUNDES天神西通り	商業	福岡市中央区天神2丁目	2022/12	3,310,000,000円	3.5%
				125,819,000円	3.8%
プロロジスパーク小郡	物流	小郡市山隈	2022/12	5,920,000,000円	4.4%
				258,000,000円	4.4%
久留米東櫛原SC(譲渡)	商業	久留米市東櫛原町	2022/10	2,740,000,000円	5.5%
				153,504,000円	5.6%

【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
熊本イーストフロントビル	オフィス	熊本県熊本市中央区新屋敷1丁目	2023/03	1,450,000,000円	4.7%
				72,264,000円	5.0%
イオンモール都城駅前	商業	宮崎県都城市栄町	2023/01	4,460,000,000円	5.7%
				261,252,001円	5.9%
レジディア熊本辛島(vivo karashima)	レジ	熊本県熊本市中央区辛島町	2022/10	4,000,000,000円	4.3%
				180,214,000円	4.5%

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(3)第8359号

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

所属鑑定士 79名(2023年3月27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
三宮ブラザ 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