

Tanikan Report Kyushu

vol.10 2023年地価調査 発表

2023.9版



福岡Kスクエア

■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道	千歳市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道	千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	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』	182,000	210,000	15.4
2	福岡博多-3	福岡市博多区麦野6丁目10番1 『麦野6-10-13』	219,000	252,000	15.1
3	福岡博多-7	福岡市博多区空港前2丁目1840番2外 『空港前2-14-49』	196,000	225,000	14.8
4	古賀-2	古賀市中央3丁目872番38 『中央3-7-17』	64,500	74,000	14.7
5	福津-8	福津市宮司浜2丁目2295番136 『宮司浜2-19-16』	36,700	42,000	14.4
6	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	280,000	320,000	14.3
7	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』	190,000	217,000	14.2
8	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』	158,000	180,000	13.9
9	粕屋-5	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75番1	92,500	105,000	13.5
9	小郡-1	小郡市小坂井字仙寺牟田207番17	55,500	63,000	13.5
9	小郡-6	小郡市力武字龍頭310番31	49,800	56,500	13.5

■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 11番8	105,000	132,000	25.7

■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	久山5-1	糟屋郡久山町大字久原字空田3214番1	54,000	65,000	20.4
2	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』	1,210,000	1,430,000	18.2
3	福岡博多 5-5	福岡市博多区博多駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』	2,150,000	2,520,000	17.2
3	福岡博多 5-8	福岡市博多区綱場町162番1外 『綱場町9-28』	1,280,000	1,500,000	17.2
3	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』	548,000	642,000	17.2
6	福岡博多 5-15	福岡市博多区竹下4丁目328番 『竹下4-15-8』	350,000	410,000	17.1
7	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』	955,000	1,110,000	16.2
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』	4,350,000	5,050,000	16.1
9	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』	175,000	203,000	16.0
10	福岡博多 5-12	福岡市博多区美野島1丁目610番5外 『美野島1-17-8』	385,000	446,000	15.8

■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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	18,300	24,000	31.1
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』	119,000	155,000	30.3
3	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	6,800	8,800	29.4
4	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	12,000	15,500	29.2
5	須恵9-2	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 181番14外	59,000	74,000	25.4
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	41,500	52,000	25.3
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	34,700	43,000	23.9
8	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2729番4	91,800	112,000	22.0
9	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800	47,000	21.1
10	新宮9-1	福岡県	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 『上府北4-1-30』	42,200	51,000	20.9

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
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』	119,000	155,000	30.3
2	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	59,000	74,000	25.4
3	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	41,500	52,000	25.3
4	宇美9-1	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3381番11外	34,700	43,000	23.9
5	粕屋9-1	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	91,800	112,000	22.0
6	古賀9-1	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	38,800	47,000	21.1
7	新宮9-1	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外 『上府北4-1-30』	42,200	51,000	20.9
8	新宮9-2	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	30,500	36,500	19.7
9	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』	92,000	110,000	19.6
10	飯塚9-2	飯塚市有安字鳥羽958番9	7,250	8,600	18.6

【トピックス① 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)
KD東比恵ビル	博多区東比恵2丁目	約540坪	2023/11
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
(仮称)天神1-7計画(イムズ跡地計画)	中央区天神1丁目	約22,400坪	2026/03
(仮称)福岡市役所北別館・MMTビル跡	中央区天神1丁目	約19,100坪	2026/06

■ 物流施設新規供給

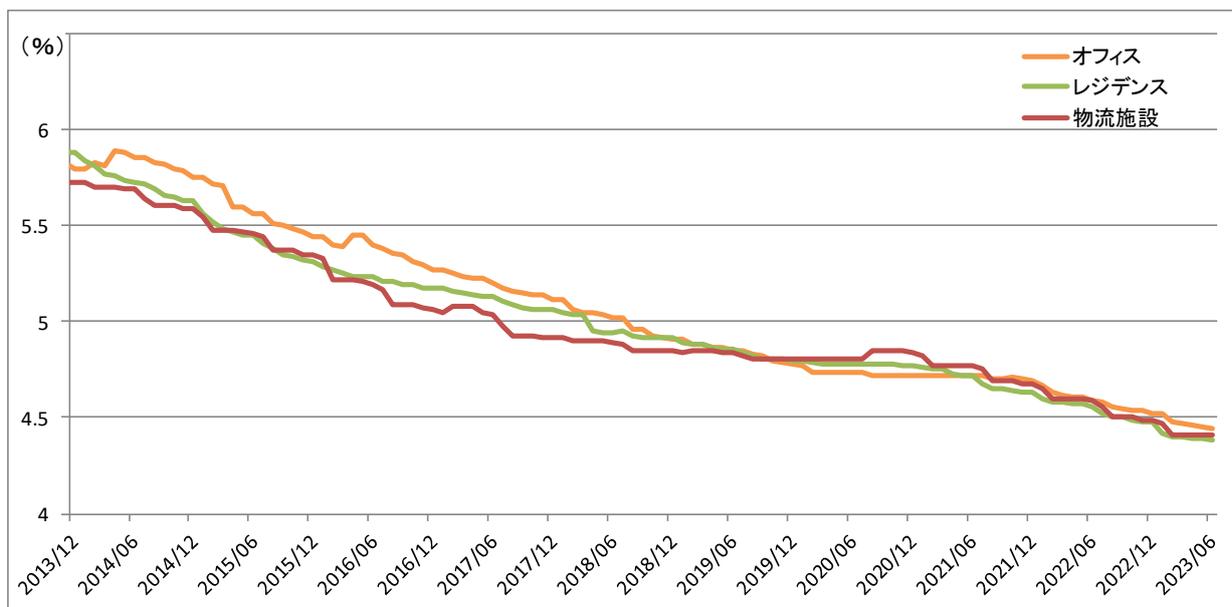
福岡県における2023年9月以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。

名称	所在(福岡県)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
GLP福岡小郡	小郡市小郡	約27,500坪	2023/11
(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
(仮称)KRD-LOGISTICS 小郡	小郡市山隈	約7,770坪	2024/02
LOGI FLAG DRY&COLD 福岡古賀 I	古賀市玄望園	約11,100坪	2024/06
ロジポート福岡粕屋	糟屋郡粕屋町大字江辻	約27,800坪	2024/08
CBRE IM 福岡久山	糟屋郡久山町山田	約16,400坪	2025/02

【トピックス② 利回り動向（九州エリア）】

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1年間では、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(2023年3月～2023年9月／抜粋)

【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	
スマイルホテル沖縄那覇	ホテル	沖縄県那覇市前島3丁目	2023/09	1,120,000,000円	4.4%	5.0%
				55,494,000円	5.0%	
KOKO HOTEL 鹿児島天文館	ホテル	鹿児島県鹿児島市東千石町	2023/08	3,800,000,000円	5.0%	5.7%
				215,958,000円	5.7%	
フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	ホテル	沖縄県石垣市宇新川	2023/07	40,293,000,000円	5.1%	5.2%
				2,098,162,000円	5.2%	
S-FORT熊本病院前(譲渡)	レジ	熊本県熊本市中央区本荘3丁目	2023/06	1,154,000,000円	4.9%	4.8%
				55,042,000円	4.8%	
S-FORT熊本船場(譲渡)	レジ	熊本県熊本市中央区船場町下1丁目	2023/06	1,055,000,000円	4.8%	4.6%
				48,546,000円	4.6%	
GLP 沖縄浦添	物流	沖縄県浦添市牧港5丁目	2023/05	17,900,000,000円	4.4%	4.8%
				867,000,000円	4.8%	

【トピックス② 利回り動向 (福岡エリア)】

【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
プライムアーバン千早(譲渡)	レジ	福岡市東区千早4丁目	2023/09	560,000,000円	4.6%
				24,642,048円	4.4%
レジディア九大学研都市	レジ	福岡市西区西都1丁目	2023/09	1,048,000,000円	4.3%
				52,036,000円	5.0%
レジディア九産大前	レジ	福岡市東区松香台1丁目	2023/09	806,000,000円	4.3%
				39,641,000円	4.9%
ホテルオリエンタルエクスプレス福岡中洲川端	ホテル	福岡市博多区店屋町	2023/09	4,460,819,000円	4.2%
				260,518,000円	5.8%
さわやか大島参番館(譲渡)	老人ホーム	北九州市小倉北区大島1丁目	2023/09	—	5.1%
				18,035,000円	—
KOKO HOTEL 福岡天神	ホテル	福岡市中央区今泉1丁目	2023/08	5,000,000,000円	4.2%
				228,157,000円	4.6%
ベストウェスタンプラス福岡天神南	ホテル	福岡市中央区春吉3丁目	2023/08	3,800,000,000円	5.2%
				230,271,000円	6.1%
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋(共有持分50%)	物流	糟屋郡粕屋町大字江辻	2023/07	3,040,000,000円	—
				139,000,000円	4.6%
博多祇園開発用地	土地	福岡市博多区祇園町	2023/07	2,300,000,000円	—
				—	—
グランカーサ渡辺通	レジ	福岡市中央区清川2丁目	2023/06	668,346,000円	3.7%
				27,614,000円	4.1%
S-FORT博多東Ⅱ(譲渡)	レジ	福岡市博多区榎田1丁目	2023/06	500,000,000円	4.3%
				18,585,000円	3.7%
S-FORT博多東Ⅰ(譲渡)	レジ	福岡市博多区榎田1丁目	2023/06	502,000,000円	4.3%
				18,563,000円	3.7%
GLP 福岡粕屋	物流	糟屋郡粕屋町大字上大隈	2023/05	14,000,000,000円	3.7%
				552,000,000円	3.9%
DSタワー大博通り	レジ	福岡市博多区奈良屋町	2023/04	1,550,000,000円	3.7%
				61,592,000円	4.0%
アクション別府駅前プレミアム	レジ	福岡市城南区別府3丁目	2023/03	1,525,000,000円	3.6%
				52,107,000円	3.4%
博多FDビジネスセンター	オフィス	福岡市博多区綱場町	2023/03	14,100,000,000円	3.8%
				576,987,000円	4.1%



↑ GLP 福岡粕屋 グランカーサ渡辺通→

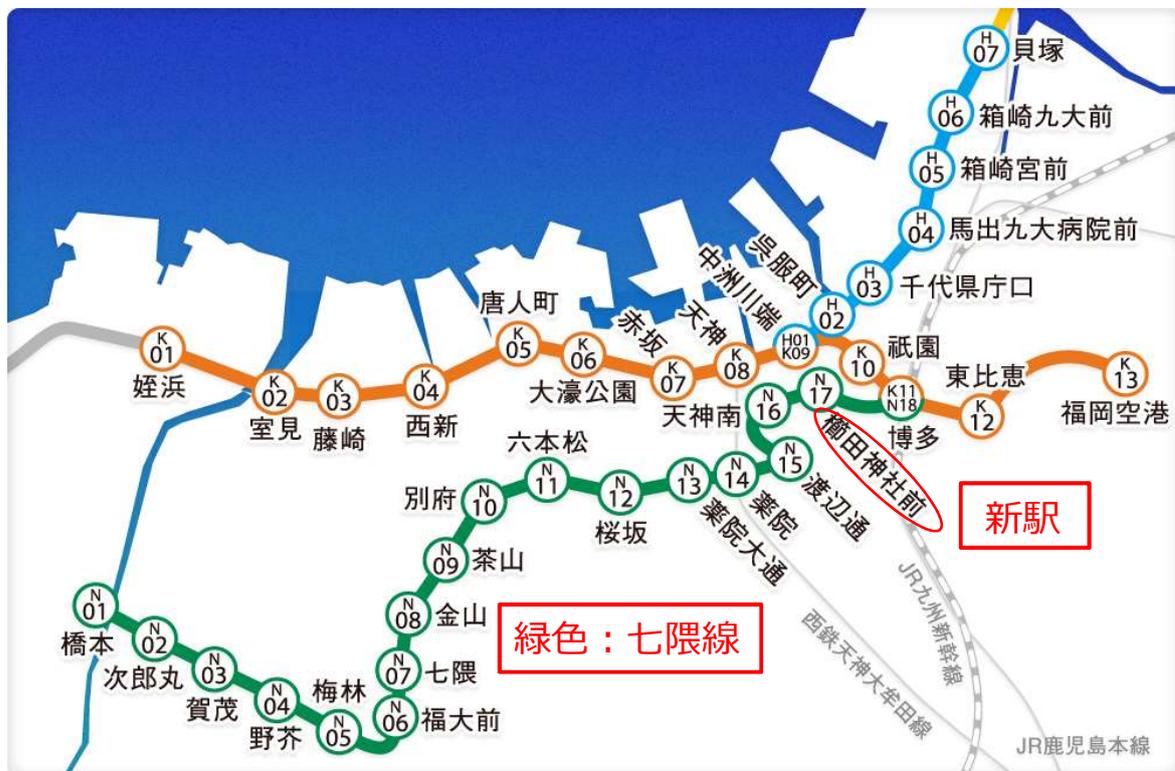
【トピックス③ 福岡市内交通インフラ関連】

■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り、2023年3月27日に開業した。

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」駅が設置されている。七隈線各駅周辺の2023年地価調査の対前年地価変動率は下記の通りである。利便性の向上に伴い、とりわけ郊外部の地価上昇が+12.0%超と顕著である。

- ・「橋本」駅：徒歩圏内に基準地なし
- ・「次郎丸」駅：福岡早良（県）－5（+12.9%）※前年+8.5%
- ・「賀茂」駅：福岡早良（県）－19（+12.0%）※前年+6.0%
- ・「野芥」駅：福岡早良（県）－7（+12.8%）※前年+7.6%
- ・「梅林」駅：徒歩圏内に基準地なし
- ・「福大前」駅：福岡城南（県）－7（+3.5%）※前年+1.4%
- ・「七隈」駅：福岡城南（県）－5（+7.5%）※前年+6.6%



「福岡市地下鉄HPより引用」

■西日本鉄道天神大牟田線新駅開業（予定）

天神大牟田線の雑餉隈（ザッショノクマ）～春日原間に、新駅「桜並木」駅が2023年度後半開業予定である。新駅を含む雑餉隈～下大利間は2022年8月28日より高架化されており、踏切がなくなることにより、踏切遮断による交通渋滞や踏切事故解消に寄与している。なお、2023年地価調査において、新駅周辺に福岡博多（県）－9が新設され、㎡当たり205,000円となっている。

■JR九州鹿児島本線新駅開業（予定）

鹿児島本線の千早～箱崎間に、新駅（名称未定）が2027年開業予定である。当初2025年開業を目指していたものの、九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりにおける公募延期等に伴い、開業が延期されることとなった。なお、福岡市地下鉄箱崎線・西鉄貝塚線の「貝塚」駅から東へ徒歩圏内の位置に新駅が設置される予定である。また、「貝塚」駅周辺において、九州大学箱崎キャンパス跡地を含み、土地区画整理事業が計画されており、街並みが大きく変わる見込みである。

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 東京都知事登録 第65706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 81名(2023年9月20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