

Tanikan Report Kyushu

vol.11 2024年地価公示 発表

2024.4版



コネクトスクエア博多

■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	38,700	49,500	27.9
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番 『緑町3-2-5』	50,000	60,100	20.2
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	13,300	15,900	19.5
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番 『花園5-2-14』	61,500	73,500	19.5
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5

■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多-7	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
2	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』	179,000	212,000	18.4
3	福岡博多-1	福岡市博多区山王1丁目84番	310,000	367,000	18.4
4	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』	674,000	795,000	18.0
5	福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番 『大濠1-13-26』	970,000	1,140,000	17.5
6	福岡博多-15	福岡市博多区三筑1丁目4番4 『三筑1-3-8』	191,000	224,000	17.3
7	福岡南-24	福岡市南区市崎1丁目120番 『市崎1-8-20』	303,000	355,000	17.2
8	古賀-2	古賀市花見南2丁目1815番243 『花見南2-16-40』	64,500	75,000	16.3
9	福岡博多-6	福岡市博多区諸岡5丁目472番 『諸岡5-27-45』	179,000	208,000	16.2
10	古賀-6	古賀市今の庄2丁目517番25 『今の庄2-11-10』	68,000	79,000	16.2

■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1096番2外	57,800	77,000	33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2343番2	73,000	95,500	30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	66,000	86,000	30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越 4093番2	17,200	22,400	30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	92,000	119,000	29.3
6	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	76,000	28.8
7	千歳美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂1番4	280,000	356,000	27.1
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,950,000	6,200,000	25.3
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	106,000	23.3
10	札幌東5-6	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外 『北8条東1-2-1』	496,000	610,000	23.0

■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-12	福岡市博多区竹丘町2丁目10番 『竹丘町2-1-11』	333,000	405,000	21.6
2	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』	627,000	748,000	19.3
3	福岡中央5-23	福岡市中央区荒戸2丁目178番 『荒戸2-1-5』	1,420,000	1,690,000	19.0
4	福岡博多5-9	福岡市博多区中洲5丁目23番1外 『中洲5-2-6』	1,430,000	1,700,000	18.9
5	福岡中央5-11	福岡市中央区荒戸1丁目99番 『荒戸1-5-20』	905,000	1,070,000	18.2
6	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』	669,000	787,000	17.6
7	福岡博多5-10	福岡市博多区店屋町210番1外 『店屋町7-3』	1,080,000	1,270,000	17.6
8	福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目3212番1外 『箱崎3-13-15』	330,000	388,000	17.6
9	福岡博多5-3	福岡市博多区博多駅前2丁目41番 『博多駅前2-17-11』	2,910,000	3,420,000	17.5
10	福岡中央5-22	福岡市中央区長浜1丁目36番 『長浜1-4-13』	1,370,000	1,610,000	17.5

■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000	325,000	29.0
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000	255,000	28.1
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	126,000	160,000	27.0
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	163,000	200,000	22.7
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400	11,500	22.3
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000	200,000	22.0
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
9	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』	68,200	82,000	20.2
10	大阪住之江9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	121,000	145,000	19.8

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	68,200	82,000	20.2
2	福岡東9-2	福岡市東区松島5丁目10区4番1 『松島5-16-17』	111,000	130,000	17.1
3	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』	135,000	158,000	17.0
4	筑紫野9-1	筑紫野市岡田3丁目10番2	44,300	51,800	16.9
5	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』	137,000	160,000	16.8
6	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』	95,300	111,000	16.5
7	福岡東9-7	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	135,000	157,000	16.3
8	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』	152,000	176,000	15.8
9	粕屋9-1	糟屋郡粕屋町長者原東4丁目107番14外 『長者原東4-8-27』	64,000	74,000	15.6
10	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』	155,000	179,000	15.5

【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。2023年供給されたオフィスビルの入居は比較的堅調であるものの、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)
コネクトスクエア博多	博多区博多駅東1丁目	約6,500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
ワンフクオカビルディング	中央区天神1丁目	約44,000坪	2024/12
天神ブリッククロス	中央区天神1丁目	約11,200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	2025/06
中央日土地博多駅前ビル	博多区博多駅前3丁目	約3,950坪	2025/06
(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)天神ビジネスセンター2期計画	中央区天神1丁目	約19,100坪	2026/06

■ 物流施設新規供給

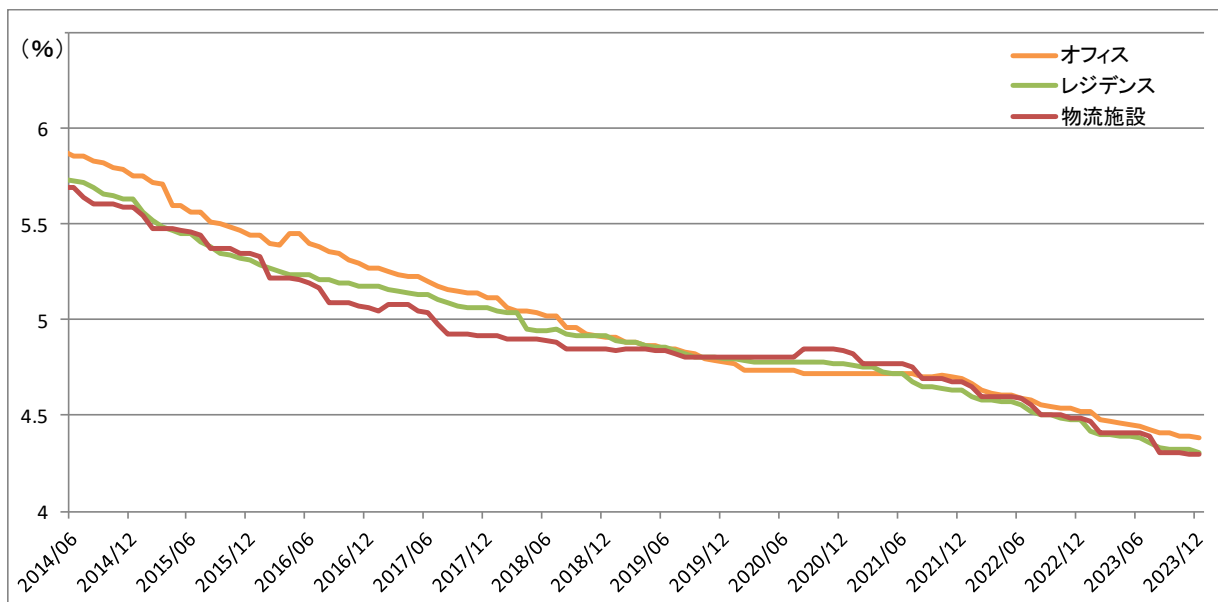
福岡県における2024年3月以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。

名称	所在(福岡県)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
(仮称)小郡ロジスティクスセンター	小郡市山隈	約5,990坪	2024年春
LOGI FLAG DRY&COLD 福岡古賀 I	古賀市玄望園	約11,100坪	2024/06
(仮称)ロジシティ小郡	小郡市山隈	約8,580坪	2024/07
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
(仮称)NPCロジスティクスセンター福岡空港	福岡市博多区東那珂2丁目	約3,480坪	2025/05

【トピックス② 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、直近半年間のJ-REITによる取引は、産業ファンド投資法人によるバルク取引のほかはやや低調となっており、今後については、金利等の動向とその動向が不動産取引市場に及ぼす影響について注視を要するところである。

■近時の利回り推移（九州圏／鑑定CR）



■J-REITによる取引(2023年10月～2024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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
プロシード日赤通り	レジ	福岡市南区大楠1丁目	2024/03	1,130,000,000円	3.9%	44,816,000円	4.0%
				—	—	—	—
FORECAST 博多呉服町	事務所	福岡市博多区網場町	2024/03	1,750,000,000円	3.7%	68,119,000円	3.9%
				—	—	—	—
マリノアシティ福岡 (マリナサイド棟建物)(譲渡)	商業	福岡市西区小戸2丁目	2024/02	783,000,000円	—	—	—
				—	—	—	—
IIF 北九州ロジスティクスセンター I	物流	京都郡苅田町新浜町	2024/02	1,250,000,000円	4.4%	65,000,000円	5.2%
				—	—	—	—
IIF 北九州ロジスティクスセンターII	物流	京都郡苅田町新浜町	2024/02	2,210,000,000円	4.3%	110,000,000円	5.0%
				—	—	—	—
IIF 北九州ロジスティクスセンターIII	物流	京都郡苅田町大字与原	2024/02	7,350,000,000円	4.3%	349,000,000円	4.7%
				—	—	—	—
IIF 福岡久山ロジスティクスセンター	物流	糟屋郡久山町大字久原	2024/02	14,630,000,000円	3.8%	594,000,000円	4.1%
				—	—	—	—
IIF 北九州門司港タンクターミナル	底地 (物流)	北九州市門司区瀬戸町	2023/11	586,000,000円	5.0%	31,000,000円	5.3%
				—	—	—	—

【九州・沖縄(福岡県以外)】

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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
IIF 鳥栖ロジスティクスセンターII	物流	佐賀県鳥栖市弥生が丘7丁目	2024/02	5,350,000,000円	3.8%	223,000,000円	4.2%
				—	—	—	—
沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	ホテル	沖縄県宜野湾市真志喜3丁目	2024/01	22,000,000,000円	4.1%	1,052,156,689円	4.8%
				—	—	—	—

【トピックス③福岡市内交通インフラ】

■西日本鉄道天神大牟田線新駅開業

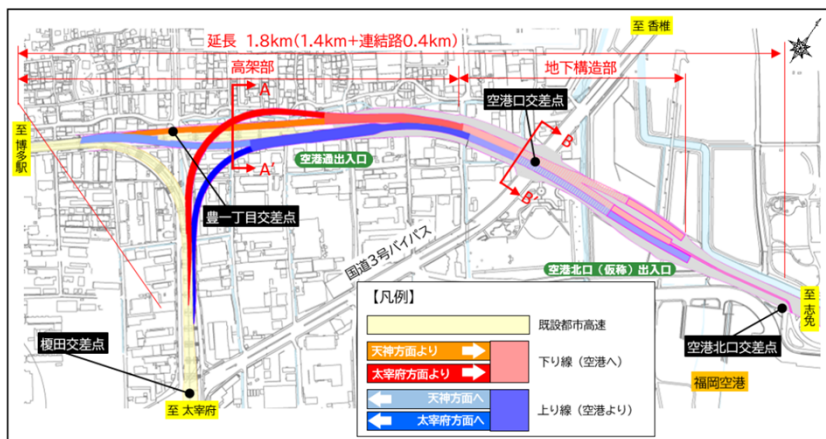
天神大牟田線の雑餉隈(ザッショノクマ)～春日原間に、新駅「桜並木」駅が2024年3月16日開業。新駅を含む雑餉隈～下大利間は2022年8月28日より高架化されており、踏切がなくなることにより、踏切遮断による交通渋滞や踏切事故解消に寄与している。なお、2024年地価公示において、新駅周辺の福岡博多5-12は年率21.6%と福岡県内の商業地の上昇率1位となっている。

■JR九州鹿児島本線新駅設置事業

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。

■福岡都市高速3号線延伸事業

福岡空港の滑走路増設などの機能強化が進められている中、福岡市南部地域や太宰府IC方面からの国内線旅客ターミナルへのアクセス強化と、空港口交差点をはじめとする福岡空港周辺道路の混雑緩和を図る。道路延長は1.8km(4車線)の予定である。



「福岡北九州高速道路
会社HPより引用」

【トピックス④ TSMC関連】

■TSMC第一工場完成

熊本県菊池郡菊陽町に、半導体の受託生産で世界最大手の台湾企業TSMC(台湾積体回路製造)の第一工場建屋が2023年12月に竣工した。進出先に熊本が選ばれた理由は、豊富で質の良い地下水が供給可能であること、九州北部は半導体生産拠点として「シリコンアイランド」と呼ばれる等多くの半導体関連企業があり、半導体の生産に好立地であること等が挙げられる。2024年末までの量産開始を予定している。また、第二工場が2024年末に着工予定とのことである。その他、三菱電機株式会社が2024年4月より熊本県菊池市で延床面積約4.2万㎡の新工場棟建設を発表する等今後も多くの半導体関連工場の建設が行われるものと予想される。

■地価動向

TSMC第一工場周辺の主な地価公示の推移は下記の通りである。2024年地価公示において、熊本大津5-1及び菊陽5-1はそれぞれ全国の商業地の上昇率1,2位となっている。近時周辺では不動産取引・開発が活発であり、市街化調整区域内における土地利用制限の緩和や農地転用手続き期間の短縮も検討される等今後も地価は大幅な上昇傾向が予測される。

- ・菊陽5-1(+30.8%) ※前年+21.7%
- ・菊陽-3(+12.3%) ※前年+8.5%
- ・熊本大津5-1(+33.2%) ※前年+16.8%
- ・熊本大津-1(+10.6%) ※前年+5.5%

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 東京都知事登録 第65706号
大阪府知事登録(イ)第26550号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06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(2024年4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