

Tanikan Report Kyushu

vol.12 2024年地価調査 発表

2024.9版



ONE FUKUOKA BLDG

■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	恩納－1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島－15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	千歳－3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	98,000	121,000	23.5
4	宮古島－3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	17,500	21,600	23.4
5	千歳－1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	77,000	95,000	23.4
6	宮古島－13	沖縄県	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	9,980	12,000	20.2
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	16,800	20,200	20.2
8	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	33,800	40,600	20.1
9	宮古島－8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	7,880	9,420	19.5
10	宮古島－7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	8,800	10,500	19.3

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多－3	福岡市博多区麦野6丁目10番1 『麦野6－10－13』	252,000	300,000	19.0
2	福岡東－12	福岡市東区箱崎3丁目3531番12 『箱崎3－32－10』	254,000	300,000	18.1
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』	210,000	245,000	16.7
3	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』	180,000	210,000	16.7
5	新宮－6	糟屋郡新宮町中央駅前1丁目6番3 『中央駅前1－6－3』	134,000	155,000	15.7
6	福岡南－12	福岡市南区高宮2丁目100番 『高宮2－10－25』	443,000	510,000	15.1
7	福岡博多－9	福岡市博多区春町2丁目10番 『春町2－1－16』	205,000	236,000	15.1
8	久留米－2	久留米市東和町3番3	200,000	230,000	15.0
9	福岡南－4	福岡市南区平和2丁目5区109番4外 『平和2－5－13』	324,000	372,000	14.8
10	福岡西－11	福岡市西区小戸4丁目1497番2 『小戸4－5－46』	185,000	212,000	14.6

■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	2023年	2024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	90,000	120,000	33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	66,000	88,000	33.3
3	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	83,000	110,000	32.5
4	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	40,100	52,200	30.2
5	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	55,000	70,400	28.0
6	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	303,000	385,000	27.1
7	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	132,000	166,000	25.8
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,840,000	2,300,000	25.0
9	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	102,000	127,000	24.5
10	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』	95,000	118,000	24.2

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-6	福岡市博多区中洲4丁目33番1外 『中洲4-2-18』	2,030,000	2,450,000	20.7
2	福岡東5-7	福岡市東区箱崎1丁目29番 『箱崎1-4-10』	485,000	585,000	20.6
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』	410,000	490,000	19.5
4	福岡中央5-11	福岡市中央区赤坂3丁目216番外 『赤坂3-9-24』	1,260,000	1,500,000	19.0
5	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』	642,000	764,000	19.0
6	粕屋5-2	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番1外	160,000	190,000	18.8
7	筑紫野5-2	筑紫野市二日市中央6丁目567番11外 『二日市中央6-3-22』	245,000	290,000	18.4
7	古賀5-2	古賀市天神5丁目944番1外 『天神5-10-2』	98,000	116,000	18.4
9	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』	2,520,000	2,980,000	18.3
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』	203,000	240,000	18.2

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：092-771-0641

■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	2023年	2024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	24,000	32,000	33.3
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500	20,500	32.3
3	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000	28,500	29.5
4	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	199,000	256,000	28.6
5	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000	257,000	28.5
6	習志野9-1	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	118,000	150,000	27.1
7	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	112,000	140,000	25.0
7	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	80,000	100,000	25.0
9	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	43,000	53,000	23.3
10	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	52,000	64,000	23.1

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	粕屋9-1	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	112,000	140,000	25.0
2	宇美9-1	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	43,000	53,000	23.3
3	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	52,000	64,000	23.1
4	久山9-1	糟屋郡久山町大字久原字原2964番4	57,000	70,000	22.8
5	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	74,000	90,000	21.6
6	宮若9-2	宮若市沼口字平ノ口117番1	14,000	17,000	21.4
7	古賀9-1	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	47,000	57,000	21.3
8	新宮9-2	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	36,500	44,000	20.5
9	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』	51,000	61,200	20.0
9	小郡9-1	小郡市山隈字柳307番16外	35,000	42,000	20.0

【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。今後も新築ビルの大量新規供給が控えていることから、空室率の上昇が懸念される。また、低稼働の新規供給ビルの募集賃料の引き下げ、それに伴う移転需要及び既存ビルの二次空室等の発生も懸念される处であり、今後の動向については留意を要する。

名称	所在(福岡県福岡市)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
(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
ONE FUKUOKA BLDG.	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
天神住友生命FJビジネスセンター	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

上記のほか、Walkプロジェクト、博多駅空中都市プロジェクト、天神中央郵便局再開発、福岡天神センタービル建替等も予定されている。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、2024年は2万3,000坪が福岡オフィス市場に供給される見込みである。

■ 物流施設新規供給

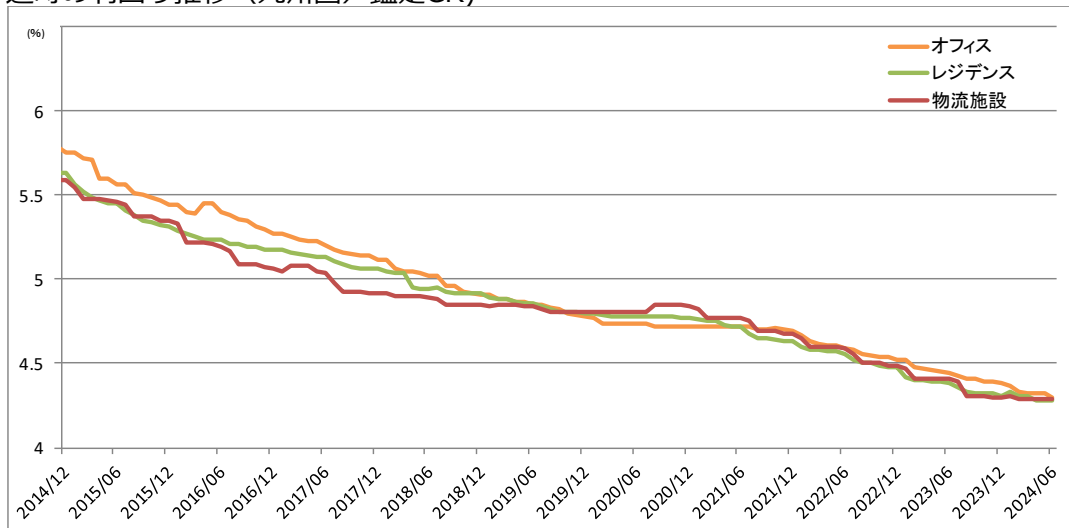
福岡県における2024年10月以降の物流施設の新規供給は下表の通りであり、活発な新規供給が予定されている。物流施設については、全国展開企業の在庫量の増加や拠点再編による戦略的な物流改善の取り組みが進行しているなか、まとまった空室が見受けられず、近時の新規供給物件も満床での竣工予定であるなど、需給は逼迫しており、賃料水準も上昇傾向にある。しかしながら、大規模な新規供給が複数予定されていることから、今後の需給バランスの見通しについては、やや注視を要する。

名称	所在(福岡県)	延床面積 (予定)	竣工年月 (予定)
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
LOGI STATION福岡小郡	小郡市干潟	約26,000坪	2025/07
(仮称)アイミSSIONズパーク多の津	福岡市東区多の津1丁目	約4,400坪	2025/07
(仮称)アスコット・プライム・ロジスティクス小郡	小郡市松崎	約6,330坪	2025年夏
LOGI LAND小郡鳥栖インター I	小郡市小郡	約6,780坪	2025年冬

【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、直近半年間では、複数のホテルの取引が見られるほか、事務所・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傾向が伺える。今後については、金利等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(2024年4月～2024年9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
アクション大手門プレミアム	レジ	福岡市中央区大手門2丁目	2024/08	1,800,000,000円	3.4%
				63,463,000円	3.5%
天神ノースフロントビル	事務所	福岡市中央区天神4丁目	2024/08	6,350,000,000円	3.4%
				259,190,000円	4.1%
いちご博多明治通りビル	事務所	福岡市博多区店屋町	2024/05	3,080,000,000円	4.1%
				150,754,476円	4.9%
いちご博多祇園ビル	事務所	福岡市博多区祇園町	2024/05	1,700,000,000円	3.9%
				70,569,619円	4.2%
いちご天神ノースビル	事務所	福岡市中央区天神4丁目	2024/05	1,550,000,000円	4.0%
				66,995,693円	4.3%
アートホテル小倉 ニュータガワ	ホテル	北九州市小倉北区古船場町	2024/07	4,672,000,000円	5.4%
				262,695,000円	5.6%

【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
S-FORT鹿児島Blossom	レジ	鹿児島県鹿児島市南林寺町	2024/09	500,000,000円	4.6%
				24,390,000円	4.9%
S-FORT鹿児島鴨池	レジ	鹿児島県鹿児島市鴨池1丁目	2024/09	384,000,000円	4.6%
				18,644,000円	4.9%
小松原山元マンション(譲渡)	レジ	鹿児島県鹿児島市小松原2丁目	2024/08	658,000,000円	5.1%
				35,230,000円	5.4%
(仮称)御船物流センター	物流	熊本県上益城郡御船町大字木倉	2024/08	11,000,000,000円	4.1%
				481,288,000円	4.4%
サザンビーチホテル&リゾート沖縄	ホテル	沖縄県糸満市西崎町1丁目	2024/06	16,200,000,000円	5.0%
				1,028,731,000円	6.4%
沖縄ハーバービューホテル	ホテル	沖縄県那覇市泉崎2丁目	2024/06	21,500,000,000円	5.3%
				1,305,077,000円	6.1%
アートホテル鹿児島	ホテル	鹿児島県鹿児島市鴨池新町	2024/07	3,395,000,000円	5.4%
				186,923,000円	5.5%
アートホテル宮崎 スカイトワー	ホテル	宮崎県宮崎市高千穂通2丁目	2024/07	3,821,000,000円	5.9%
				230,280,000円	6.0%
アートホテル大分	ホテル	大分県大分市都町2丁目	2024/07	5,484,000,000円	5.8%
				328,118,000円	6.0%
ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	ホテル	熊本県熊本市中央区紺屋今町	2024/07	6,831,000,000円	5.6%
				397,772,000円	5.8%

【トピックス③福岡市内交通インフラ】

■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。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2024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－5（+13.9%）※前年+12.9%
- ・「賀茂」駅：福岡早良－19（+13.8%）※前年+12.0%
- ・「野芥」駅：福岡早良－7（+13.8%）※前年+12.8%
- ・「梅林」駅：徒歩圏内に基準地なし
- ・「福大前」駅：福岡城南－7（+6.4%）※前年+3.5%
- ・「七隈」駅：福岡城南－5（+9.6%）※前年+7.5%

■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年地価調査において、新駅周辺の福岡博多－9は年率15.1%と福岡県内の住宅地の上昇率7位となっている。雑餉隈駅～下大利駅間周辺の2024年地価調査の対前年地価変動率は下記の通りである。

- ・「桜並木」駅：福岡博多－9（+15.1%）※2023年新設
- ・「雑餉隈」駅：福岡博多－3（+19.0%）※前年+15.1%
- ・「春日原」駅：春日5－1（+11.5%）※前年+10.7%
- ・「白木原」駅：大野城5－2（+13.8%）※前年+12.1%
- ・「下大利」駅：大野城5－1（+13.1%）※前年+12.0%

■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。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
公社HPより引用」

【トピックス④ TSMC関連】

■ TSMC進出地(熊本県菊陽町)周辺状況

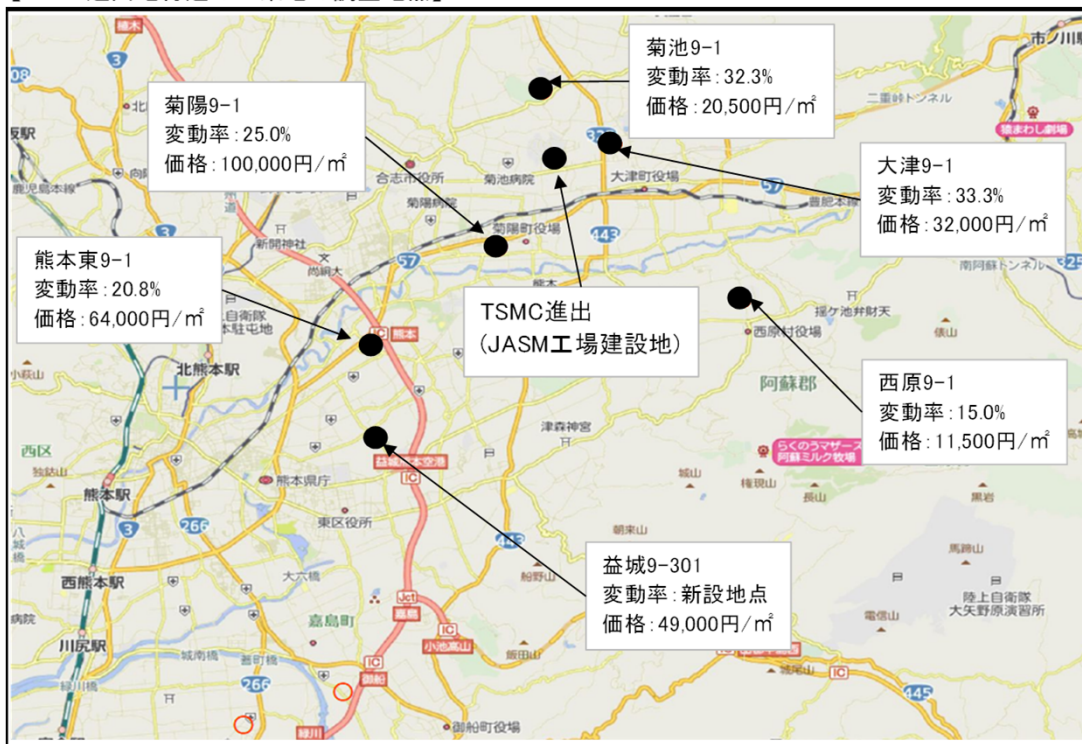
半導体の受託生産で世界最大手の台湾企業TSMC (台湾積体回路製造)はソニーセミコンダクタソリューションズ、デンソーと共同で新会社JASMを設立し、JASMを通じて熊本県菊陽町に新工場を建設し、2024年2月に開所した。さらに、このJASMの第一工場の隣接地に第二工場の建設が予定されており、稼働開始予定時期は2027年となっている。JASMの工場は菊陽町と合志市にまたがるセミコンテクノパークに位置しており、一帯は半導体関連企業(東京エレクトロン九州等)の一大集積地となっている。TSMC進出を契機として半導体関連企業を中心に事業所開設が続々と予定されており、新規工場の建設や増設などの設備投資を行う企業は、セミコンテクノパーク周辺や、くまもと臨空テクノパーク等に多く見られ、JASMを中心としたサプライチェーンが構築されるものと思料される。

■ 地価動向

菊陽町へのTSMC進出の影響により、周辺市町(熊本市、大津町、菊池市、合志市等)の調査地点は地価が大きく上昇した。2024年地価調査において、大津町の商業地2地点(大津5-1・大津5-301:いずれも変動率+33.3%)及び工業地(大津9-1:変動率+33.3%)の変動率は全国の全ての調査地点の中で1位となった。

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。

【TSMC進出地付近の工業地の調査地点】



【菊陽町及びその周辺市区町村の用途別平均変動率】

(単位: %)

市区町村	住宅地			商業地			工業地		
	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6
熊本市東区	1.2	2.4	2.9	1.5	6.0	6.0	4.1	9.7	20.8
熊本市北区	1.1	1.3	1.6	1.4	3.2	4.1	-	-	-
菊池市	0.2	1.5	1.7	▲0.7	0.0	0.1	23.7	29.2	32.3
合志市	6.6	8.4	7.6	2.1	3.4	6.0	-	-	29.5
大津町	5.5	10.0	10.8	10.7	30.2	31.5	19.6	31.1	33.3
菊陽町	7.7	12.8	11.5	13.6	25.5	25.1	31.6	-	25.0
西原村	0.3	0.3	0.3	0.6	0.9	3.4	2.2	5.3	15.0
益城町	0.7	0.9	1.8	2.1	2.1	3.1	-	-	-

株式会社谷澤総合鑑定所
電話: 092-771-0641

タニカンにお声掛けください。

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 88名(2024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2番23号
野村不動産広島ビル
(広島県庁近く)
TEL:082-241-6464
FAX:082-241-6468