

Tanikan Report Kyushu

vol.13 2025年地価公示 発表

2025.3版



ヒューリックスクエア福岡天神

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志-6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	23,000	27,800	20.9
7	石垣-3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣-2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東-42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒-8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4-6-19』	1,750,000	2,080,000	18.9

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡東-42	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
2	福岡博多-15	福岡市博多区三筑1丁目4番4 『三筑1-3-8』	224,000	260,000	16.1
3	福岡博多-7	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	195,000	226,000	15.9
4	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』	212,000	245,000	15.6
5	福岡中央-13	福岡市中央区大宮2丁目4号21番外 『大宮2-4-31』	598,000	688,000	15.1
6	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』	1,140,000	1,310,000	14.9
7	福岡東-18	福岡市東区筥松2丁目2191番1外 『筥松2-27-13』	262,000	299,000	14.1
8	福岡東-13	福岡市東区香椎4丁目2083番19 『香椎4-1-36』	249,000	284,000	14.1
9	福岡南-7	福岡市南区大楠3丁目535番 『大楠3-26-10』	365,000	416,000	14.0
10	福岡博多-9	福岡市博多区吉塚2丁目587番1外 『吉塚2-18-20』	208,000	237,000	13.9

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	86,000	128,000	48.8
2	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	119,000	170,000	42.9
3	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	76,000	104,000	36.8
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	22,400	29,800	33.0
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
6	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	95,500	125,000	30.9
7	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	5,560,000	7,170,000	29.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	330,000	425,000	28.8
9	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,050,000	2,580,000	25.9
10	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3

■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目3212番1外『箱崎3-13-15』	388,000	470,000	21.1
2	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』	405,000	478,000	18.0
3	福岡中央5-22	福岡市中央区長浜1丁目36番『長浜1-4-13』	1,610,000	1,880,000	16.8
4	福岡中央5-19	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1『舞鶴1-4-30』	1,140,000	1,330,000	16.7
5	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』	748,000	872,000	16.6
6	糸島5-1	糸島市前原中央2丁目211番4外『前原中央2-10-30』	109,000	127,000	16.5
7	福岡早良5-3	福岡市早良区荒江2丁目259番外『荒江2-12-1』	385,000	448,000	16.4
8	福岡中央5-2	福岡市中央区高砂2丁目10号3番2『高砂2-10-12』	860,000	995,000	15.7
9	福岡中央5-5	福岡市中央区渡辺通2丁目2号3番1『渡辺通2-2-2』	2,440,000	2,820,000	15.6
10	福岡博多5-4	福岡市博多区奈良屋町248番1『奈良屋町12-18』	853,000	985,000	15.5

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	仙台北宮野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

■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	2024年	2025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』	82,000	97,800	19.3
2	福岡東9-7	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	157,000	187,000	19.1
3	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』	160,000	188,000	17.5
4	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』	130,000	152,000	16.9
5	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』	179,000	208,000	16.2
5	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』	111,000	129,000	16.2
7	大野城9-1	大野城市御笠川6丁目5番4外 『御笠川6-5-8』	139,000	161,000	15.8
8	福岡博多9-3	福岡市博多区西月隈5丁目779番1	158,000	182,000	15.2
9	福岡東9-4	福岡市東区東浜2丁目32番外 『東浜2-6-51』	135,000	154,000	14.1
10	福岡東9-3	福岡市東区箱崎ふ頭6丁目5番1	132,000	150,000	13.6

【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

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。

名称	所在(福岡県福岡市)	竣工年月(予定)
天神ブリッククロス	中央区天神1丁目	2025/04
天神住友生命FJビジネスセンター	中央区天神2丁目	2025/06
中央日土地博多駅前ビル	博多区博多駅前3丁目	2025/06
(仮称)西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト	博多区博多駅前3丁目	2026/01
(仮称)博多駅東プロジェクト	博多区博多駅東3丁目	2026/01
(仮称)博多駅東3丁目プロジェクト	博多区博多駅東3丁目	2026/04
(仮称)天神ビジネスセンター2期計画	中央区天神1丁目	2026/06
(仮称)天神1-7計画(イムズ跡地計画)	中央区天神1丁目	2026/12

2024年の福岡ビジネス地区における新規供給は、14棟、約68,460坪(延床面積合計)であった。2025年以降も新規供給が見込まれ、上記のほか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。

■ 物流施設新規供給

福岡県における2025年4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ことから、需給バランスの見通しについては注視を要する。また、人手不足や人件費・燃料費の上昇等がテナントの経営を圧迫する懸念も否めない。しかし、立地・スペックに優れた物流施設の需要は底堅く、また、中継拠点としての物流施設の需要も見込まれることから、賃貸市場は概ね安定的に推移するものと推測される。

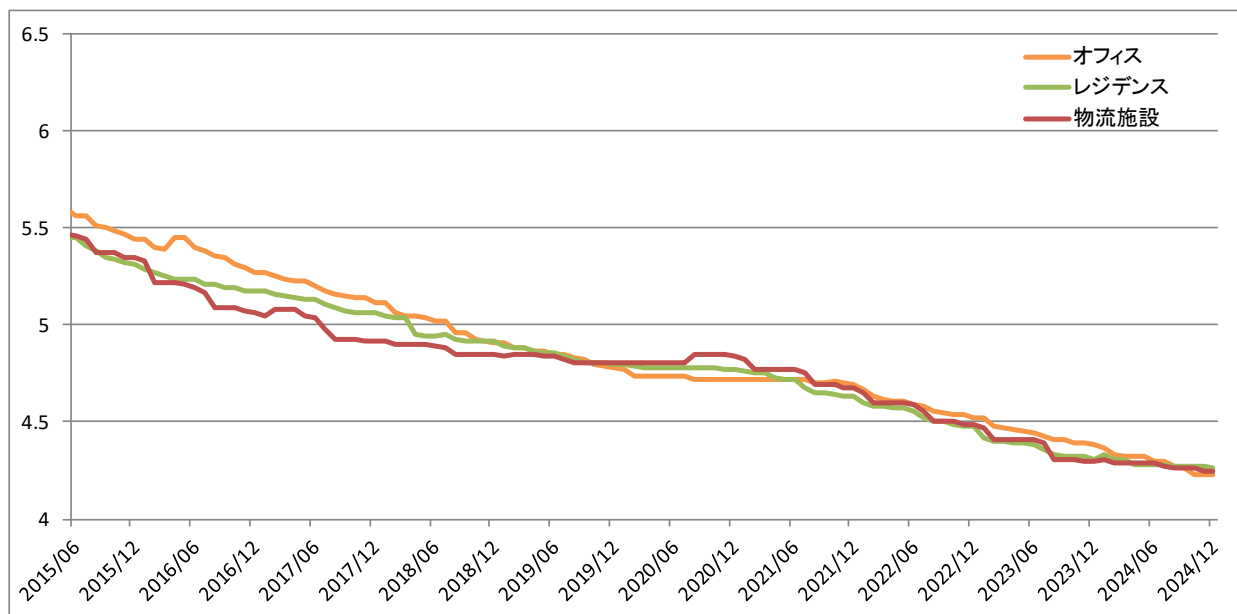
名称	所在(福岡県)	竣工年月(予定)
NPCロジスティクスセンター福岡空港	福岡市博多区東那珂2丁目	2025/05
LOGI STATION福岡小郡	小郡市干潟	2025/07
アイミッションズパーク多の津	福岡市東区多の津1丁目	2025/07
アスコット・プライム・ロジスティクス小郡	小郡市松崎	2025/07
LOGI LAND小郡鳥栖インター I	小郡市小郡	2025年冬
名称未定(JR九州・吉田海運(株))	京都郡苅田町	2026/01
CBRE IM 福岡小郡B	小郡市吹上	2026/03
(仮称)Landport福岡久山 II	糟屋郡久山町	2026/04
CBRE IM 福岡小郡A	小郡市吹上	2026/06
LOGI LAND 小郡鳥栖インター II	小郡市小郡	2026年
(仮称)OAK LOGISTICS CENTER福岡箱崎	福岡市東区箱崎4丁目	2026年度
メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター2期	筑紫野市古賀	2026年以降
(仮称)Landport小倉	北九州市小倉南区沼南町	2027/06

【トピックス② 利回り動向】

近時、福岡都市圏を中心に、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・レジデンス等の取引について引き続き堅調であり、各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10月～2025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		
UUR天神西通りビル(譲渡)	商業	福岡市中央区天神2丁目	2025/03	6,000,000,000円	3.3%		
				126,695,000円	2.1%		
レソラサウステラス	商業	福岡市中央区今泉1丁目	2025/03	5,300,000,000円	3.6%		
				204,470,000円	3.9%		
ヒルトン福岡シーホーク	ホテル	福岡市中央区地行浜2丁目	2025/01	64,350,000,000円	4.3%		
				3,109,862,000円	4.8%		
博多中洲ワシントンホテルプラザ(譲渡)	ホテル	福岡市博多区中洲2丁目	2024/12	4,610,000,000円	4.3%		
				199,554,000円	4.3%		
ネストホテル博多駅前	ホテル	福岡市博多区博多駅前2丁目	2024/11	6,500,000,000円	4.1%		
				273,943,365円	4.2%		
ザ・ワンファイブマリン福岡	ホテル	福岡市博多区奈良屋町	2024/11	2,600,000,000円	4.2%		
				112,895,444円	4.3%		

【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		
S-FORT水前寺(譲渡)	レジ	熊本県熊本市中央区水前寺3丁目	2024/12	1,370,000,000円	4.9%		
				66,477,000円	4.9%		
S-FORT長崎興善町(サムティ興善町)	レジ	長崎県長崎市興善町	2024/11	1,075,000,000円	4.8%		
				51,783,000円	4.8%		
S-FORT大分岩田町(RESCO岩田)	レジ	大分県大分市岩田町3丁目	2024/11	911,000,000円	4.9%		
				47,159,000円	5.2%		
沖縄ハーバービューホテルの隣地	ホテル	沖縄県那覇市泉崎2丁目	2024/10	62,820,000円	-		
				-	-		

【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、2025年地価公示において、新駅周辺の福岡博多5-12は年率+18.0%と福岡県内の商業地の上昇率2位となっている。雑餉隈駅～下大利駅間周辺の2025年地価公示の対前年地価変動率は下記の通りであり、前年同様強含みで推移している。

- ・「桜並木」駅 : 福岡博多5-12 (+18.0%) ※前年+21.6%
- ・「雑餉隈」駅 : 福岡博多-13 (+12.6%) ※前年+13.1%
- ・「春日原」駅 : 春日 5-1 (+13.6%) ※前年+13.6%
- ・「白木原」駅 : 大野城-3 (+11.1%) ※前年+10.2%
- ・「下大利」駅 : 大野城5-1 (+12.1%) ※前年+13.1%

■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、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む土地区画整理事業が計画されている。近時、当該計画の概要が明らかになったことを受け、将来的な期待感から高値での取引が散見されており、周辺の住宅地・商業地は下記の通り高い上昇率にて推移している。

- ・福岡東-9「箱崎6-11-1」 : (+19.3%) ※前年+15.0% 福岡県内住宅地の上昇率1位
- ・福岡東-18「筥松2-27-13」 : (+14.1%) ※前年+11.5% 福岡県内住宅地の上昇率7位
- ・福岡東5-1「箱崎3-13-15」 : (+21.1%) ※前年+17.6% 福岡県内商業地の上昇率1位

■福岡都市高速3号線延伸事業

福岡空港で航空機の混雑緩和などを目的に整備された2本目の滑走路の運用が、2025年3月20日から開始された。かかる中、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

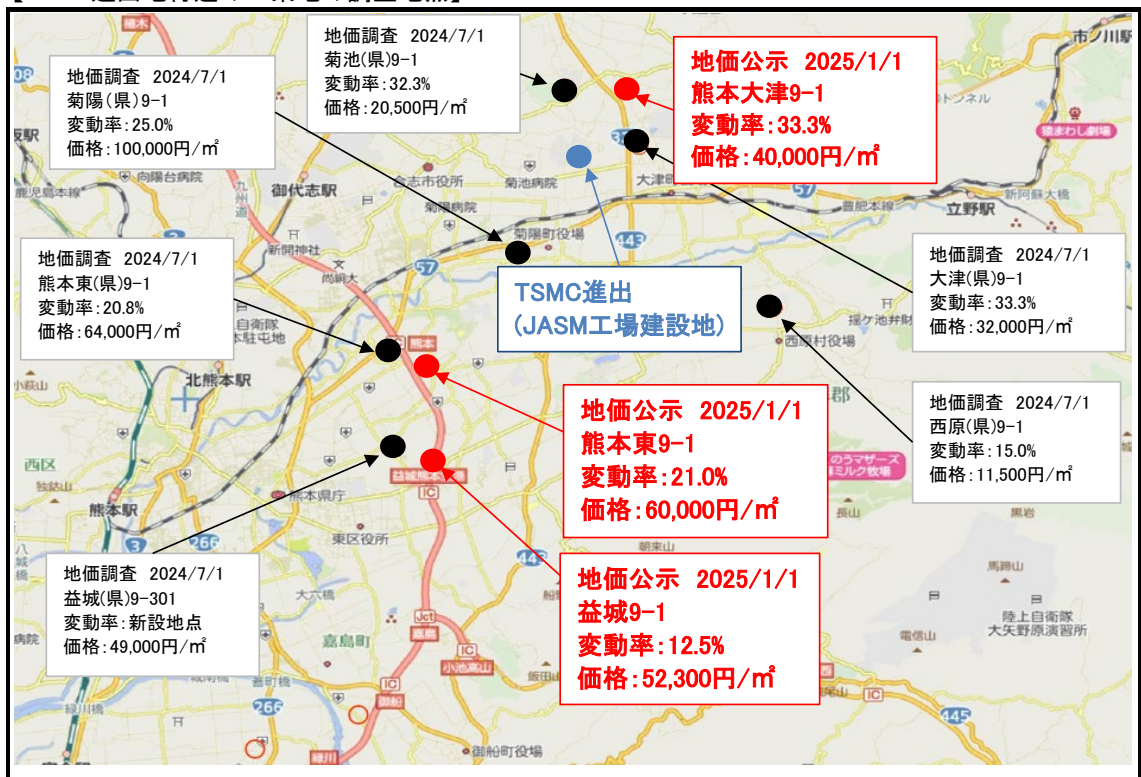
半導体の受託生産で世界最大手の台湾企業TSMC (台湾積体回路製造)はソニーセミコンダクタソリューションズ、デンソーと共同で新会社JASMを設立し、JASMを通じて熊本県菊陽町に新工場を建設し、2024年2月に開所した。さらに、2025年内にJASMの第一工場の隣接地に第二工場の着工が予定されており、稼働開始予定時期は2027年となっている。JASMの工場は菊陽町と合志市にまたがるセミコンテクノパークに位置しており、一帯は半導体関連企業(東京エレクトロン九州等)の一大集積地となっている。

■地価動向

菊陽町へのTSMC進出の影響により、周辺市町の調査地点は地価が大きく上昇した。2025年地価公示において、個別地点変動率でみると、菊陽町の商業地点(菊陽5-1：変動率+30.9%)は全国の商業地点の中で6位、大津町の工業地点(熊本大津9-1：変動率+33.3%)は全国の工業地点の中で1位となっており、大幅な地価上昇が確認される。

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。

【TSMC進出地付近の工業地の調査地点】



copyright (C) 2024 ZENRIN CO., LTD. (Z16K第851号)

【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	
	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年
熊本市東区	2.6	3.3	5.1	6.0	9.3	21.0
熊本市北区	2.7	3.0	2.0	2.4	-	-
菊池市	1.4	1.7	0.3	0.5	-	-
合志市	9.8	9.9	11.5	4.2	-	-
大津町	10.1	11.3	33.2	24.0	-	33.3
菊陽町	10.5	12.4	30.8	30.9	-	-
益城町	1.4	1.8	1.9	1.7	10.7	12.5

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 90名(2025年2月1日時点)

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