

# Tanikan Report Kyushu

vol.15 2026年地価公示 発表

2026.3版



西日本シティビル

## ■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町 4 7 7 7 番 3 3 『北の峰町 2 5 - 1 1』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7 8 8 6 番 1 0	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南 3 丁目 6 番 7 『港南 3 - 7 - 2 3』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6 5 1 3 番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷 1 丁目 1 0 7 番 1 『本郷 1 - 2 8 - 3』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂 1 丁目 1 4 2 4 番 1 『赤坂 1 - 1 4 - 1 1』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1 9 1 1 番 『赤坂 6 - 1 9 - 2 3』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦 2 丁目 1 番 3 3 『芝浦 2 - 3 - 2 7』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川 4 丁目 1 3 番 『東品川 4 - 2 - 1 1』	1,150,000	1,380,000	20.0

## ■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1 丁目 1 3 区 1 3 3 番 『大濠 1 - 1 3 - 2 6』	1,310,000	1,490,000	13.7
2	福岡南-7	福岡市南区大楠 3 丁目 5 3 5 番 『大楠 3 - 2 6 - 1 0』	416,000	466,000	12.0
3	福岡西-2	福岡市西区姪の浜 5 丁目 9 0 6 番 1 外 『姪の浜 5 - 4 - 1 5』	319,000	357,000	11.9
4	福岡早良-23	福岡市早良区次郎丸 4 丁目 4 1 7 番 6 『次郎丸 4 - 1 2 - 3 2』	168,000	188,000	11.9
5	福岡中央-13	福岡市中央区大宮 2 丁目 4 号 2 1 番外 『大宮 2 - 4 - 3 1』	688,000	769,000	11.8
6	福岡城南-11	福岡市城南区荒江 1 丁目 2 2 3 番 『荒江 1 - 1 2 - 1 9』	233,000	260,000	11.6
7	福岡西-5	福岡市西区橋本 2 丁目 1 2 0 8 番 5 0 『橋本 2 - 2 0 - 1 1』	159,000	177,000	11.3
8	福岡南-9	福岡市南区井尻 2 丁目 7 5 番 5 『井尻 2 - 2 - 2 9』	221,000	246,000	11.3
9	福岡東-42	福岡市東区箱崎 6 丁目 4 0 9 6 番 3 『箱崎 6 - 1 1 - 1』	365,000	406,000	11.2
10	福岡東-21	福岡市東区箱崎 1 丁目 2 6 6 6 番 『箱崎 1 - 2 6 - 1』	277,000	308,000	11.2

## ■ 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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	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』	2,580,000	3,230,000	25.2
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』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

## ■ 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	2025年	2026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』	470,000	555,000	18.1
2	福岡西5-5	福岡市西区北原1丁目136番『北原1-7-5』	380,000	436,000	14.7
3	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』	985,000	1,130,000	14.7
4	春日5-1	春日市春日原北町3丁目55番外	608,000	697,000	14.6
5	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』	127,000	145,000	14.2
6	福岡西5-1	福岡市西区姪浜駅南1丁目71番『姪浜駅南1-6-19』	785,000	895,000	14.0
7	福岡博多5-14	福岡市博多区奈良屋町120番外『奈良屋町7-20』	1,500,000	1,710,000	14.0
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』	995,000	1,130,000	13.6
9	福岡中央5-27	福岡市中央区西中洲1号23番外『西中洲1-11』	3,200,000	3,630,000	13.4
10	久留米5-16	久留米市東町38番44	300,000	339,000	13.0

## ■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	2025年	2026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	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	仙台宮城野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』	160,000	191,000	19.4
7	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
10	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

## ■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡東9-7	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
2	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』	97,800	114,000	16.6
3	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』	129,000	148,000	14.7
4	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』	188,000	213,000	13.3
5	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』	161,000	181,000	12.4
6	福岡東9-4	福岡市東区東浜2丁目32番外 『東浜2-6-51』	154,000	173,000	12.3
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』	208,000	230,000	10.6
8	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』	182,000	201,000	10.4
9	久留米9-1	久留米市梅満町字高海1645番12	32,000	35,100	9.7
10	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』	83,000	91,000	9.6

## 【トピックス① 物流施設・オフィス新規供給】

### ■ 物流施設新規供給

福岡県における2026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)
(仮称)OAK LOGISTICS CENTER福岡箱崎	福岡市東区箱崎	2026/05
ロジシティ須恵	糟屋郡須恵町	2026/09
CBRE IM 福岡小郡 I	小郡市吹上	2026/11
(仮称)高田屋箱崎ふ頭5丁目計画	福岡市東区箱崎ふ頭	2026/11
LOGI LAND 小郡鳥栖インター II	小郡市小郡	2026年
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
LOGI STATION小倉東	北九州市小倉南区長野本町	2027/01
CBRE IM 福岡小郡 II	小郡市吹上	2027/02
LOGI STATION福岡箱崎	福岡市東区箱崎ふ頭	2027/03
(仮称)DPL福岡東	福岡市東区松田	2027/03
(仮称)福岡苅田物流計画	京都郡苅田町	2027/04
Landport福岡古賀 I	古賀市青柳	2027/04
N-Base福岡新宮	糟屋郡新宮町	2027年春
CDP福岡	糟屋郡粕屋町	2027/05
GLP福岡IC I	糟屋郡粕屋町	2027/07
(仮称)Landport小倉	北九州市小倉南区大字曾根	2027/09
(仮称)Landport福岡久山 II	糟屋郡久山町	2027/10
Landport福岡古賀 II	古賀市青柳	2028/02
(仮称)福岡アイランドシティ物流センター	福岡市東区みなと香椎	2028/08
(仮称)北九州新門司物流施設PJ	北九州市門司区新門司	2028年夏頃
T-LOGI福岡久山	糟屋郡久山町	2028年夏頃
GLP福岡ICプロジェクト(複数棟)	糟屋郡粕屋町	2028年内

## ■ オフィス新規供給

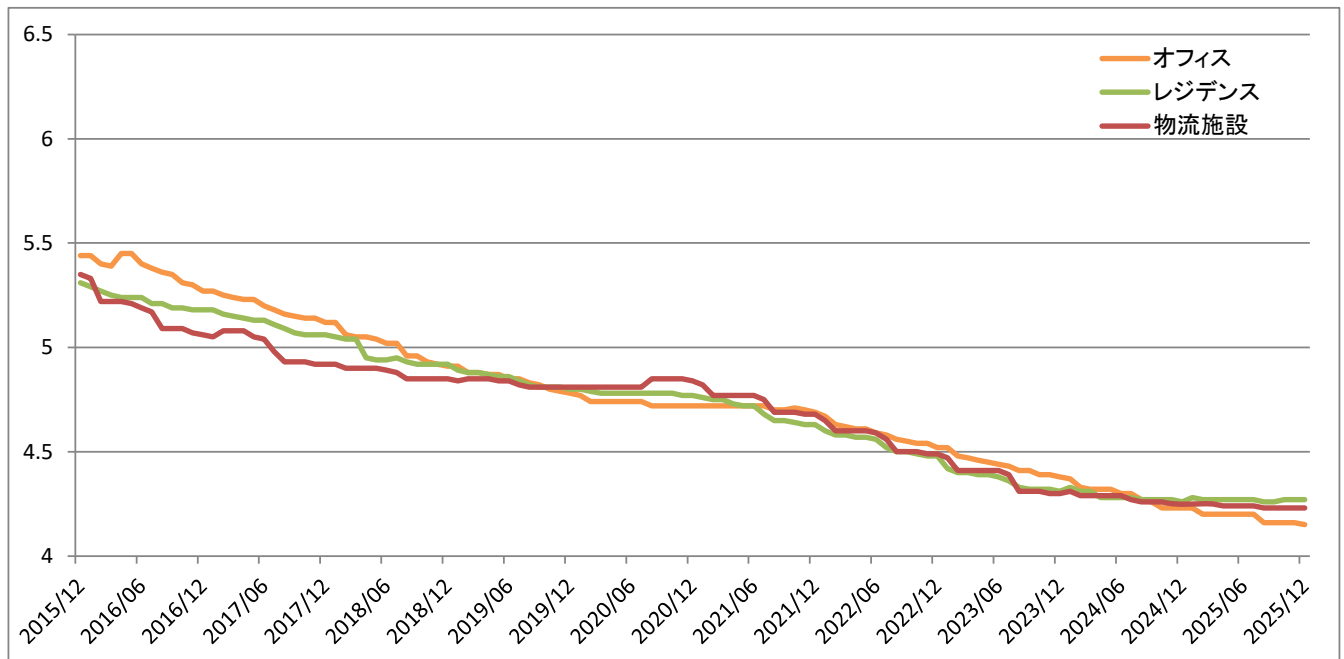
福岡市が推進する政策「天神ビッグバン」及び「博多コネクティッド」による高機能ビル建替計画の進捗及び拡大が見受けられ、2024年は「コネクストスクエア博多」や「ONE FUKUOKA BLDG.」などの大規模ビルが竣工し、新規供給量は前年比+11%増加し約3.0万坪となった。新規供給面積は2025年が約1.8万坪、2026年が約2.7万坪に達する見通しで、2025年～2026年における福岡ビジネス地区の総ストック量に対する供給割合は4.8%と、主要地方都市の中でも最も高い水準となる見込みである。但し、2027年以降は「天神ビッグバン」の制度終了等に伴い、新規供給は落ち着く見通しである。

名称	所在(福岡県福岡市)	竣工年月(予定)
ゼクシオンビル	博多区博多駅東3丁目	2026/04
天神ビジネスセンターⅡ	中央区天神1丁目	2026/06
(仮称)T-PLUS博多駅前	博多区博多駅前4丁目	2026/10
(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
H <sup>1</sup> O中洲川端	博多区中洲4丁目	2026/12
電気ビル西館	中央区渡辺通2丁目	2028/03
(仮称)福岡天神センタービル建替計画	中央区天神2丁目	2028年

## 【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、直近半年間においても、各アセットの取引については引き続き堅調であり、利回りは低水準で推移している。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(2025年10月～2026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
キャンパステラス九大学研都市 (NNB 九大スクエア)	レジ	福岡市西区北原2丁目	2025/12	3,200,000,000円	4.0%	133,932,000円	4.2%
				790,000,000円	4.2%	33,579,000円	4.3%
パークアクセス高宮東(譲渡)	レジ	福岡市南区清水1丁目	2025/12	3,315,000,000円	4.0%	143,322,000円	2.2%
JRE天神クリスタルビル (譲渡 準共有持分:50%)	事務所	福岡市中央区天神4丁目	2026/02	1,742,000,000円	3.6%	78,235,000円	4.5%
L.Biz呉服町	事務所	福岡市博多区奈良屋町	2026/02	1,350,000,000円	3.9%	46,862,000円	3.5%
プリオ大名II(譲渡)	事務所	福岡市中央区大名1丁目	2026/02	14,865,300,000円	3.4%	524,201,000円	3.5%
福岡Kスクエア(準共有持分83%)	事務所	福岡市博多区中洲中島町	2025/10	4,184,000,000円	4.1%	180,818,010円	4.3%
クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep	ホテル	福岡市博多区博多駅東2丁目	2026/03	3,930,000,000円	3.9%	164,140,000円	4.2%
アパホテル〈博多駅前4丁目〉	ホテル	福岡市博多区博多駅前4丁目	2025/11				

【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
いちご・みらい信金ビル(譲渡)	事務所	大分県大分市荷揚町	2025/11	1,750,000,000円	5.7%	82,874,976円	4.7%
				1,598,000,000円	3.9%	65,658,000円	4.1%
Mビル那覇国際通り I	商業	沖縄県那覇市久茂地3丁目	2025/12	871,000,000円	3.9%	35,781,000円	4.1%
Mビル那覇国際通り II	商業	沖縄県那覇市久茂地3丁目	2025/12	751,000,000円	4.0%	35,000,000円	4.7%
鳥栖物流センター	物流	佐賀県鳥栖市姫方町	2026/03	1,762,000,000円	4.6%	93,758,822円	5.3%
クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep	ホテル	鹿児島県鹿児島市呉服町	2026/03	10,460,000,000円	5.4%	761,271,118円	7.3%
ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	ホテル	沖縄県那覇市首里山川町1丁目	2026/03				

( 以下 余 白 )

## 【トピックス③福岡県 2026年地価公示の概況（変動率の推移）】

2026年の地価公示において引き続き上昇基調にあるものの、住宅地、商業地では2025年に引き続き上昇率が縮小。また、工業地では、4年連続で拡大していた上昇率が縮小に転じた。しかしながら、2026年地価公示において、福岡県全用途の平均変動率は12年連続で上昇しており、福岡県の全国における変動率順位は5位に位置している。

### ■住宅地

建築費の高騰や土地価格の上昇、住宅ローン金利の上昇等の影響によりエリアによっては、戸建住宅の売れ行きが鈍化し、地価の上昇が減速している。

福岡市 (9.0%→7.0%) / 小郡市 (4.3%→2.3%) / 筑紫野市 (5.0%→2.5%)  
大野城市 (7.9%→5.6%) / 宗像市 (5.9%→2.9%) / 古賀市 (10.0%→4.9%)  
福津市 (7.9%→5.3%) / 新宮町 (7.3%→4.7%) / 粕屋町 (7.4%→4.7%)

### ■商業地

地価上昇率が縮小する中、マンション用地の需要が競合する駅接近性に優れた商業地を中心に高い地価上昇が継続している。また、春日市については容積率緩和の影響により上昇率が拡大し、大宰府市についてはインバウンド需要が堅調なため、高い地価上昇が継続している。

福岡市 (11.3%→9.0%) / 春日市 (9.0%→9.2%) / 大宰府市 (11.8%→10.1%)  
糸島市 (10.5%→9.2%)

### ■工業地

地価上昇率が縮小するも、堅調な物流施設用地需要や事業所需要が牽引し、一部のエリアでは高い地価上昇が継続している。

福岡市 (14.8%→11.3%) / 大野城市 (15.8%→12.4%) / 志免町 (19.3%→16.6%)  
粕屋町 (12.2%→9.6%)

【福岡県の用途別平均変動率（()内は福岡県の全国における変動率順位）】

年/用途	全用途	住宅地	商業地	工業地
2020年	4.4% (2位)	3.5% (2位)	6.7% (5位)	3.9% (5位)
2021年	1.9% (1位)	1.5% (1位)	2.4% (1位)	3.9% (4位)
2022年	3.5% (2位)	3.2% (2位)	4.1% (1位)	6.2% (3位)
2023年	4.6% (2位)	4.2% (2位)	5.3% (1位)	6.6% (5位)
2024年	5.7% (1位)	5.2% (2位)	6.7% (1位)	8.1% (4位)
2025年	5.5% (3位)	4.9% (3位)	6.5% (6位)	8.9% (4位)
<b>2026年</b>	<b>4.3% (5位)</b>	<b>3.7% (4位)</b>	<b>5.2% (7位)</b>	<b>7.3% (9位)</b>
<b>備考</b>	<b>12年連続上昇</b>	<b>12年連続上昇</b>	<b>11年連続上昇</b>	<b>10年連続上昇</b>

## 【トピックス④福岡県中心部交通インフラ】

### ■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（JR貝塚駅）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、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依然として高い上昇率にて推移している。

- ・福岡東-42 「箱崎6-11-1」 :406千円/㎡ (+11.2%※) ※福岡県内住宅地の上昇率9位
- ・福岡東5-1 「箱崎3-13-15」 :555千円/㎡ (+18.1%※) ※福岡県内商業地の上昇率1位

### ■スマートIC（インターチェンジ）新規事業

今後、福岡県中心部付近（福岡県糟屋郡及び久留米市）において、以下3箇所（新宮町・宇美町・久留米市）にスマートICが整備予定である。本IC新設アクセス性の向上により、IC周辺の物流用地・物流施設等の需要の高まりが期待される。

#### ○久留米市

- ・名称：久留米南スマートIC（仮称）
- ・位置：福岡県久留米市
- ・路線名：九州縦貫自動車道鹿児島線（久留米IC～広川IC間）

#### ○新宮町

- ・名称：新宮スマートIC（仮称）
- ・位置：福岡県糟屋郡新宮町
- ・路線名：九州縦貫自動車道鹿児島線（古賀IC～福岡IC間）

#### ○宇美町

- ・名称：未定（検討段階）
- ・検討位置：福岡県糟屋郡宇美町（未定）
- ・路線名：九州縦貫自動車道鹿児島線（須恵スマートIC～太宰府IC間）



■国土交通省ホームページより

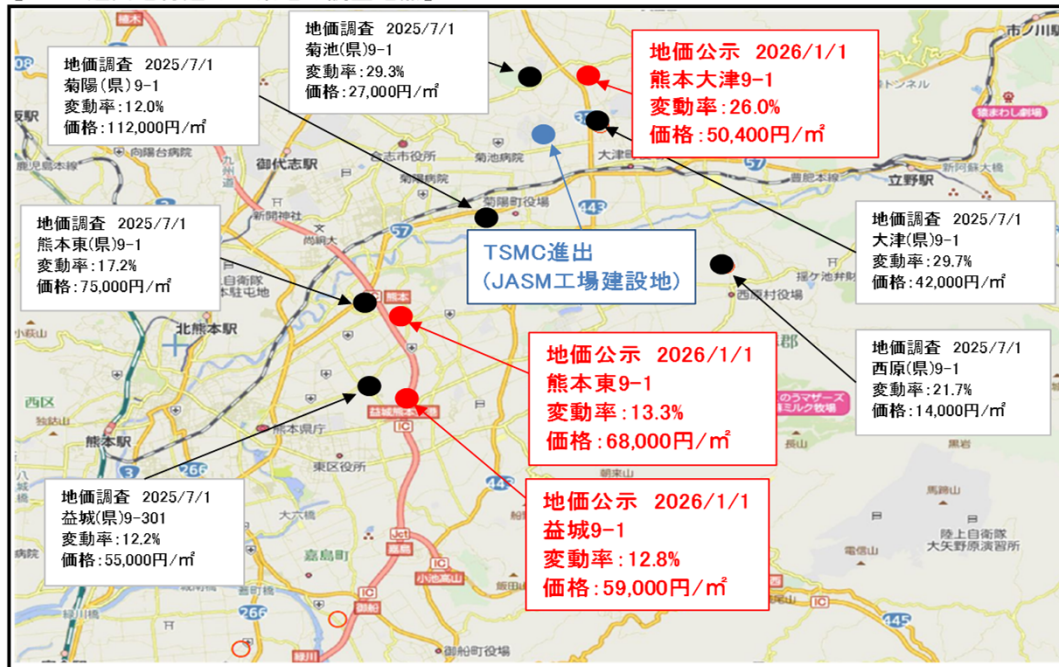
## 【トピックス⑤ TSMC関連】

### ■TSMC進出地(熊本県菊陽町)周辺の地価動向

菊陽町へのTSMC進出の影響により、2023年以降、周辺市町の地価は大きく上昇した。2026年地価公示において、依然として大幅な地価上昇が確認される。熊本大津9-1(菊池郡大津町大字杉水)の2026年の地価上昇率は+26.0%（前年+33.3%）と**全国工業地の上昇率1位**となっており、今後も上昇傾向の継続が予測される。

近時周辺では不動産取引・開発が活発であり、西日本最大級のアーバンスポーツパーク「くまモンアーバンスポーツパーク」が2026年4月、新駅が、JR豊肥本線三里木駅～原水駅間に2027年春に開業予定である。

#### 【TSMC進出地付近の工業地の調査地点】





# 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 藤野 裕三  
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 95名(2026年3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