

Tanikan Report Kyushu

vol.16 2026年地価調査 発表

2026.9版



天神ビジネスセンターⅡ

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9669番1	25,200	30,700	21.8
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
6	品川－8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5－9－28』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高－8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内 2275番87外	6,500	7,700	18.5

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡早良－21	福岡市早良区次郎丸3丁目554番1外 『次郎丸3－10－28』	214,000	237,000	10.7
2	福岡中央－9	福岡市中央区梅光園2丁目25番1 『梅光園2－5－1』	577,000	637,000	10.4
3	福岡東－12	福岡市東区箱崎3丁目3531番12外 『箱崎3－32－10』	340,000	375,000	10.3
4	福岡中央－7	福岡市中央区地行3丁目16番8 『地行3－16－10』	546,000	601,000	10.1
5	福岡中央－10	福岡市中央区地行3丁目29番16 『地行3－29－16』	650,000	715,000	10.0
6	福岡西－8	福岡市西区周船寺2丁目964番4 『周船寺2－20－6』	130,000	143,000	10.0
7	糸島－7	糸島市浦志2丁目405番12 『浦志2－6－32』	87,200	95,500	9.5
8	粕屋－6	糟屋郡粕屋町酒殿4丁目83番 『酒殿4－8－7』	106,000	116,000	9.4
9	福岡西－6	福岡市西区横浜1丁目6番9 『横浜1－4－10』	109,000	119,000	9.2
10	糸島－5	糸島市前原東3丁目1386番15 『前原東3－15－5』	82,500	90,000	9.1

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河 6366番2外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉5-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9577番2外	40,000	50,800	27.0
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,860,000	4,900,000	26.9
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	67,500	85,000	25.9
5	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』	155,000	194,000	25.2
6	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』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿5-18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2-20-5』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東5-5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1-4-15』	1,920,000	2,370,000	23.4

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡東5-1	福岡市東区箱崎1丁目2471番1 『箱崎1-28-17』	506,000	580,000	14.6
2	福岡博多5-8	福岡市博多区綱場町162番1外 『綱場町9-28』	2,100,000	2,400,000	14.3
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』	886,000	1,010,000	14.0
4	志免5-2	糟屋郡志免町別府北2丁目484番10外 『別府北2-5-1』	227,000	258,000	13.7
5	福岡西5-5	福岡市西区西都1丁目2番外 『西都1-18-10』	269,000	305,000	13.4
6	春日5-1	春日市春日原東町3丁目22番	405,000	458,000	13.1
7	福岡博多5-4	福岡市博多区博多駅南3丁目20番 『博多駅南3-2-6』	1,330,000	1,500,000	12.8
8	福岡城南5-3	福岡市城南区荒江1丁目479番 『荒江1-28-20』	412,000	460,000	11.7
9	福岡西5-1	福岡市西区姪の浜4丁目836番1外 『姪の浜4-9-12』	740,000	825,000	11.5
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』	270,000	300,000	11.1

■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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	84,000	105,000	25.0
3	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	59,000	73,300	24.2
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	41,500	51,000	22.9
5	美浜9-2	千葉県	千葉市美浜区新港63番2	128,000	155,000	21.1
6	大田9-1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2-7-16』	482,000	583,000	21.0
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	36,000	43,500	20.8
8	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	12,000	14,400	20.0
8	宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	125,000	150,000	20.0
8	美浜9-1	千葉県	千葉市美浜区新港197番8外	75,000	90,000	20.0

■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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	新宮9-2	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1	53,000	62,000	17.0
2	筑後9-1	筑後市大字長浜字南十方2090番7	25,000	28,700	14.8
3	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』	214,000	245,000	14.5
4	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』	73,400	83,000	13.1
5	福岡博多9-1	福岡市博多区半道橋2丁目187番外 『半道橋2-7-45』	290,000	325,000	12.1
6	古賀9-1	古賀市青柳字藤津田2866番1外	73,500	82,000	11.6
7	飯塚9-2	飯塚市有安字鳥羽958番9	11,000	12,100	10.0
8	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』	144,000	158,000	9.7
9	福岡東9-3	福岡市東区みなと香椎2丁目25番12 『みなと香椎2-2-1』	170,000	186,000	9.4
9	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	106,000	116,000	9.4

【トピックス① 福岡市 2026年地価調査の概況(変動率の推移)】

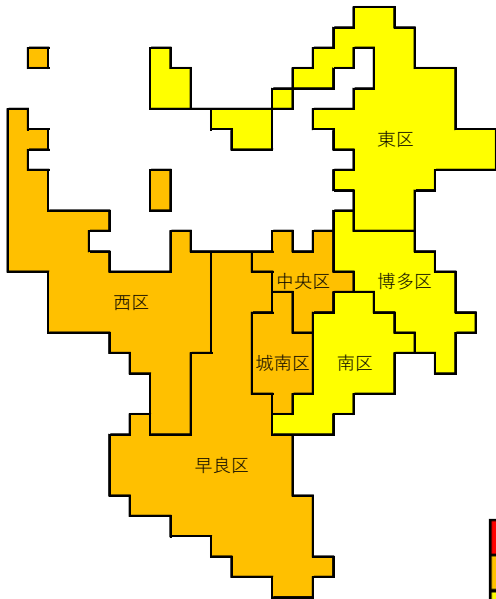
■用途別対前年変動率

福岡市における地価の対前年平均変動率は下記の通りであり、2026年もいずれの区・用途においても上昇する結果となったが、金利や建築費の上昇等を背景に上昇幅は縮小することとなった。商業地については、マンション用地と需要が競合する利便性の高い地点等を中心に、依然高水準での上昇が確認されたが、高価格帯の地点は緩やかな上昇に留まっている。

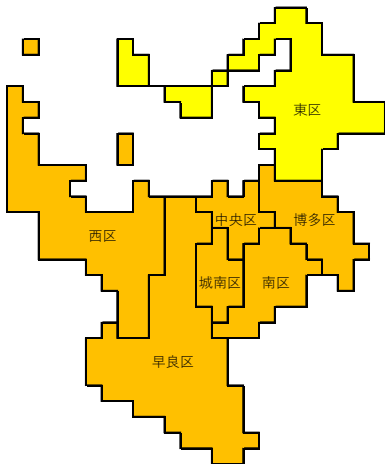
(単位：%)

福岡市	住宅地		商業地		工業地	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
東区	5.0	3.9	7.9	7.1	10.7	9.1
博多区	8.1	5.2	11.0	8.5	13.4	10.2
中央区	7.7	6.0	8.9	6.4		
南区	6.4	4.5	9.2	8.4		
西区	8.0	6.2	11.3	10.3		
城南区	7.8	6.4	10.7	8.1		
早良区	8.5	6.7	13.1	10.1		

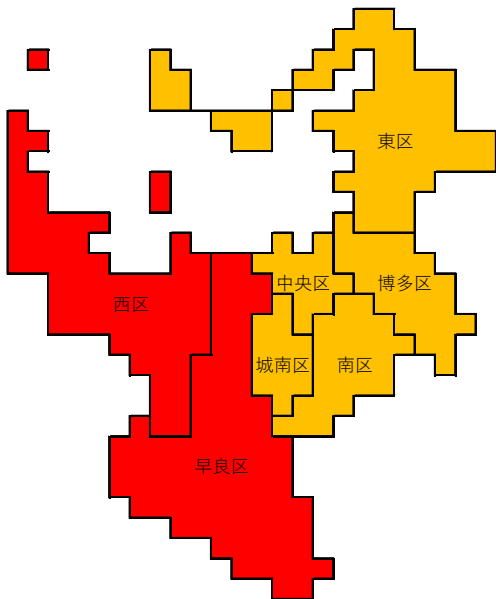
■住宅地



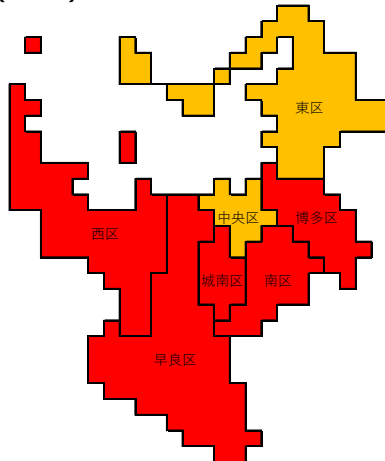
(参考)2025年



■商業地



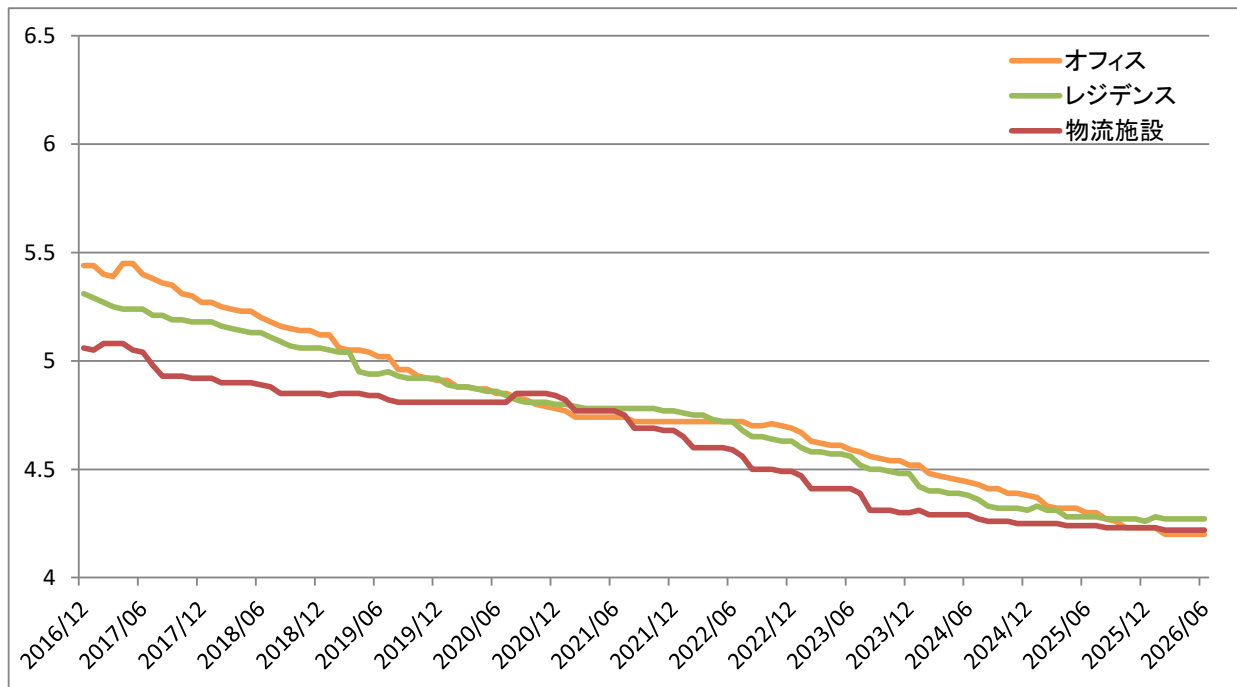
(参考)2025年



【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、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。
直近半年間においては、賃料のアップサイドを見込めるアセットを中心に取引は引き続き堅調であったが、金利の上昇等を背景に利回りの低下余地は小さくなっているものと思料される。今後についても、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。

■近時の利回り動向(九州圏／鑑定CR)



■J-REITによる取引動向(2026年4月～2026年9月／抜粋)

【福岡県】					
名称	主用途	所在(福岡県)	契約締結日	取引価格	鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り
福岡グリーンビルディング	事務所	福岡市早良区百道浜2丁目	2026/09	5,500,000,000円	4.4%
				217,000,000円	3.9%
KDXロジスティクス福岡空港	物流	福岡市博多区板付1丁目	2026/06	4,598,000,000円	3.7%
				176,053,168円	3.8%
ナインアワーズ博多駅	ホテル	福岡市博多区博多駅前3丁目	2026/07	2,060,000,000円	4.4%
				180,742,000円	8.8%
Grand STAY 博多駅北	ホテル	福岡市博多区堅粕3丁目	2026/06	1,845,000,000円	4.3%
				89,624,000円	4.9%
【九州・沖縄(福岡県以外)】					
名称	主用途	所在	契約締結日	取引価格	鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り
S-RESIDENCE小松原afford	レジ	鹿児島県鹿屋市小松原2丁目	2026/09	962,000,000円	4.8%
				48,673,000円	5.1%
那覇新都心センタービル	事務所	沖縄県那覇市おもろまち1丁目	2026/08	10,600,000,000円	4.5%
				488,831,000円	4.6%
on-L 旭志伊坂	物流	熊本県菊池市旭志伊坂	2026/09	2,200,000,000円	4.0%
				98,000,000円	4.5%
ザ・ビーチタワー沖縄(譲渡)	ホテル	沖縄県中頭郡北谷町	2026/07	30,900,000,000円	4.5%
				468,526,000円	1.5%
ネストホテル那覇久茂地	ホテル	沖縄県那覇市久茂地2丁目	2026/05	5,490,000,000円	4.3%
				252,000,000円	4.6%

【トピックス③ オフィス新規供給動向】

福岡都心部では、「天神ビックバン*1」や「博多コネクティッド*2」を背景に大規模開発計画が複数進行している。2025年は「天神ブリッククロス」や「天神住友生命FJビジネスセンター」などの大規模ビルが竣工、新規供給量は約2.0万坪と6年連続で1万坪を上回った。

2026年3月以降の主なオフィス新規供給(予定)は次表の通りである。福岡オフィス市場における今後3年間(2026年～2028年)の新規供給面積は約4.8万坪に達する見通しで、総ストック量に対する供給割合は5.0%と主要地方都市の中でも札幌に次いで高い水準となる見込みである。

なお、「天神ビックバン」の制度終了等に伴い、2027年以降の新規供給はやや落ち着く見通しである。

■福岡オフィスの新規供給(2026年3月～／抜粋)

名称	所在 (福岡市)	建築主	延床面積	階数	竣工年月
西日本シティビル	博多区博多駅前3丁目	西日本シティ銀行、福岡地所	約22,900坪	13F/B4F	2026年3月
ゼクシオンビル	博多区博多駅東3丁目	個人	約2,170坪	9F	2026年4月
天神ビジネスセンターⅡ	中央区天神1丁目	福岡地所、九州電力、クラフティア	約19,000坪	18F/B2F	2026年6月
T-PLUS博多駅前	博多区博多駅前4丁目	東京建物	約1,550坪	8F	2026年11月※
H10中洲川端	中央区大名1丁目	野村不動産	約2,760坪	7F	2026年12月※
天神大樹(TENJIN TAIJU)	中央区中洲4丁目	三菱地所	約22,400坪	21F/B4F	2027年5月※
電気ビル西館	中央区天神2丁目	九州電力、電気ビル十八親和銀行、福岡商事	約10,900坪	15F	2028年3月※
福岡天神センタービル建替計画	中央区天神1丁目	野村不動産、竹中工務店	約22,900坪	21F/B3F	2028年度※
博多新三井ビル建替計画	博多区博多駅前1丁目	三井不動産、三井住友銀行	約6,700坪	13F/B2F	2028年※

上表のほか、「西日本シティ銀行本店別館ビル・事務本部ビル」、「福岡商工会議所ビル」、「日本生命博多駅前ビル」、「太陽生命博多ビル」、「福岡PARCO」等の建替も予定されている。

■西日本シティビル(2026.3竣工)



オフィス賃料(月坪3.6万円)は市内最高水準。

■福岡天神センタービル建替計画(2028年度竣工予定)



当社九州支社会議室より(2026.9.28撮影)。

*1「天神ビックバン」：福岡市が2015年から進めている天神エリアの老朽ビル建替えを促進する都市再開発誘導事業。天神交差点を中心に半径約500m、約80haの範囲で、航空法の高さ制限の特例(最大約115m)や容積率緩和(最大1400%)を活用して民間投資を呼び込む仕組み。「複数街区にまたがる段階的・連鎖的な建替計画」の申請期限は2022年12月末。

福岡市のHP(2026.8.31)によると、2015年2月から2026年3月末までに約90棟、2030年代までに約120棟が建替予定。

*2「博多コネクティッド」：福岡市が2019年から本格始動した博多駅周辺の再開発促進プロジェクトで、対象エリアは博多駅を中心に半径約500m、約80haの範囲。天神ビックバン同様、航空法の高さ制限の特例(個別案件ごとの特例承認)や容積率緩和(最大50%上乗せ)がある。2028年12月末までに竣工予定のビルがボーナス認定の対象となる。

福岡市のHPによると、2019年1月から2026年3月末までの建築確認申請数は35棟、2028年末までに約35棟が建替予定。

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
	不動産鑑定士	黒田	亮
	不動産鑑定士	森	祐太

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 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 : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 89名(2026年9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