

九州版 2017年

要約版

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

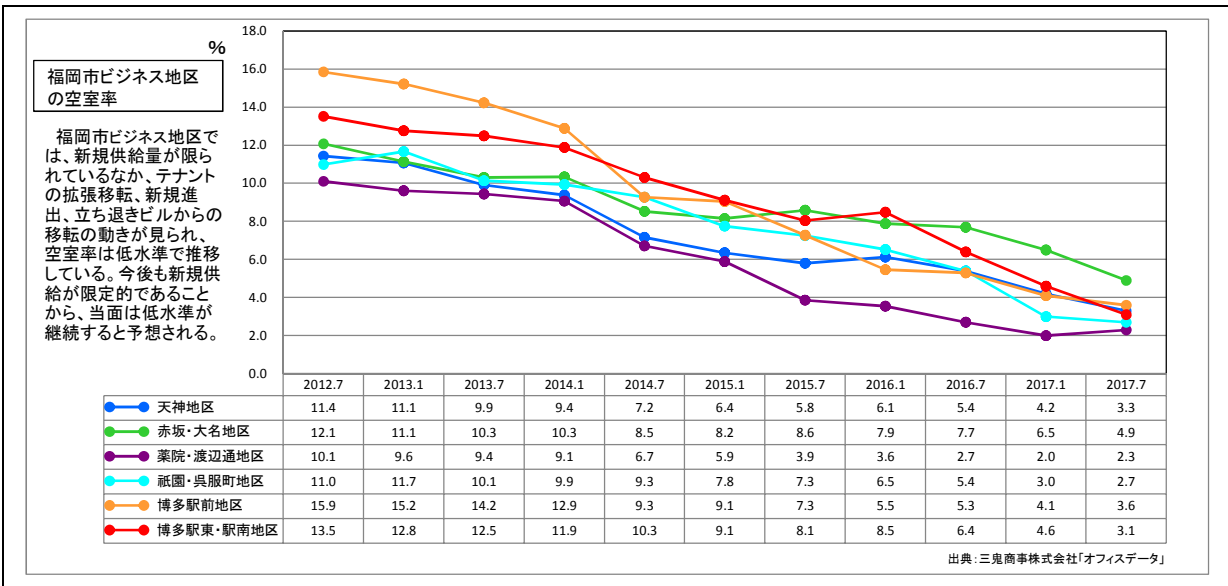
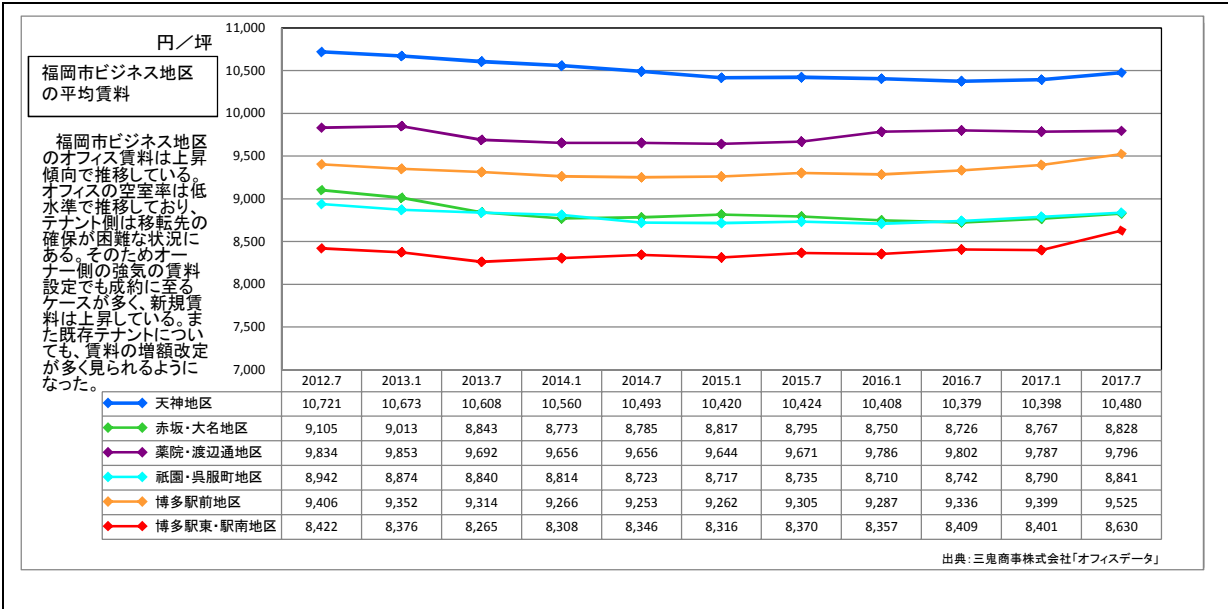
目次

目 次

■ オフィス市況	福岡市ビジネス地区の平均賃料・空室率 福岡市の新築・建築予定オフィス J-REIT売買事例【オフィス】 P1
■ 住宅市況	J-REIT売買事例【レジデンス】 福岡市及び周辺に分譲中マンション P4
■ その他市況	J-REIT取得額・取得件数推移(九州・沖縄の動き) P8

福岡市のオフィス市況

福岡県福岡市の主なオフィス地区としては、博多駅を中心に駅西側に広がる「博多駅前」地区、博多駅東側、南側に広がる「博多駅東、南」地区、「祇園・呉服町」地区、天神駅を中心にオフィス・商業施設が建ち並ぶ「天神」地区、「天神」地区の西に隣接する「赤坂・大名」地区、「天神」地区の南に隣接する「渡辺通・薬院」の6ゾーンが挙げられる。



福岡市の新築・建築予定オフィス

No.	物件名	所在地	竣工年	構造	階数	延床面積	事業主体
1	JS博多渡辺ビル	福岡市博多区 住吉4	H30.2予定	S造	7F	約6,170㎡ (1,866坪)	渡辺地所(株)、 (株)サンライト
2	紙与博多中央ビル	福岡市博多区 博多駅前中央街	H30.4予定	B1F・RC造 1F・SRC造 2-13F・S造	B1F13F	約18,853㎡ (5,703坪)	紙与産業(株)
3	(仮称)冷泉町ビル新築工事	福岡市博多区 冷泉町	H31.1予定	S造	8F	約8,000㎡ (2,420坪)	(株)南日本保証 センター
4	(仮称)祇園NKビル建替計画	福岡市博多区 冷泉町	H30～H31 予定	S造	8F	約3,530㎡ (1,067坪)	西部ガス興商(株)
5	天神ビジネスセンタービル(仮称)	福岡市中央区 天神1	H32予定	S造、一部 RC造	B2F16F	約60,250㎡ (18,226坪)	福岡地所(株)
6	(仮称)深見ビル建替計画	福岡市博多区 博多駅前4	H33～H34 予定	不明	14F	約10,650㎡ (3,221坪)	深見興産(株)、 (独)都市再生 機構 九州支社

J-REIT売買事例【オフィス】(平成28年7月～平成29年9月、福岡市内)



No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
1	スターアジア 不動産投資法人	博多駅 イーストプレイス	福岡市博多区 博多駅東3	S61.2	SRC/9F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	6,243.13㎡ 駐車場: 94㎡含む (1,888.55坪)	4,632.70㎡ (1,401.39坪)	2,286,000千円	4.9%	4.7%	5.1%		

※CR: 還元利回り、DR: 割引率、TCR: 最終還元利回り(取得時鑑定評価、以下同様)

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
2	マリモ地方創生 リート投資法人	プレスト 博多祇園ビル	福岡市博多区 祇園町	H20.8	S/10F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	2,239.53㎡ (677.45坪)	1,931.47㎡ (584.26坪)	800,000千円	5.3%	5.1%	5.5%		


J-REIT売買事例【オフィス】(平成28年7月～平成29年9月、福岡県外)





No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層		外観写真
3	大和ハウスリート 投資法人	那覇新都心 センタービル※	沖縄県那覇市 おもろまち1	H23.7	S/B1F19F		
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	34,180.43㎡※2 (10,339.58坪)	26,959.99㎡ (8,155.40坪)	7,600,000千円	5.8%	5.6%	6.0%	


※1区分所有権 ※2区分所有建物の専有部分の床面積ではなく、一棟全体の登記簿面積


J-REIT売買事例【レジデンス】(平成28年7月～平成29年9月、福岡市内)

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
1	平和不動産 リート投資法人	HF博多東 レジデンス	福岡市博多区 東比恵3	H20.9	RC/7F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	2,702.02㎡ (817.36坪)	2,486.82㎡ (752.26坪)	880,000千円	4.8%	住居	


No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
2	サムティ・レジデ ンシャル投資法人	S-FORT 福岡東	福岡市博多区 榎田1	H19.5	RC/10F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	5,762.97㎡ (1,743.29坪)	5,584.41㎡ (1,689.28坪)	1,900,000千円	5.0%	住居	


No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
3	マリモ地方創生 リート投資法人	アルティザ 博多プレミア	福岡市博多区 千代1	H18.2	RC/10F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	3,961.45㎡ (1,198.33坪)	3,804.39㎡ (1,150.82坪)	1,060,000千円	5.4%	住居	

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
4	マリモ地方創生 リート投資法人	アルティザ 博多駅南	福岡市博多区 博多駅南5	H18.6	SRC/15F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	1,811.55㎡ (547.99坪)	1,691.50㎡ (511.67坪)	500,000千円	5.3%	住居	

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
5	ケネディクス・レジ デンシャル投資法 人	KDXレジデンス 西新	福岡市早良区 西新2	H8.4	RC/8F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	4,746.73㎡ (1,435.88坪)	4,472.72㎡ (1,352.99坪)	1,600,000千円	4.9%	住居	

J-REIT売買事例【レジデンス】(平成28年7月～平成29年9月、福岡県外)

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
1	サムティ・レジデンス シャル投資法人	S-FORT 佐賀本庄	佐賀県佐賀市 本庄町	H17.3	RC/8F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	4,972.84㎡ (1,504.28坪)	4,972.84㎡ (1,504.28坪)	1,050,000千円	5.7%	住居	

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
2	サムティ・レジデンス シャル投資法人	S-FORT 佐賀医大前	佐賀県佐賀市 鍋島4	H18.3	RC/8F	
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	1,507.35㎡ (455.97坪)	1,507.35㎡ (455.97坪)	375,000千円	5.8%	住居	

福岡市及び周辺に分譲中マンション①

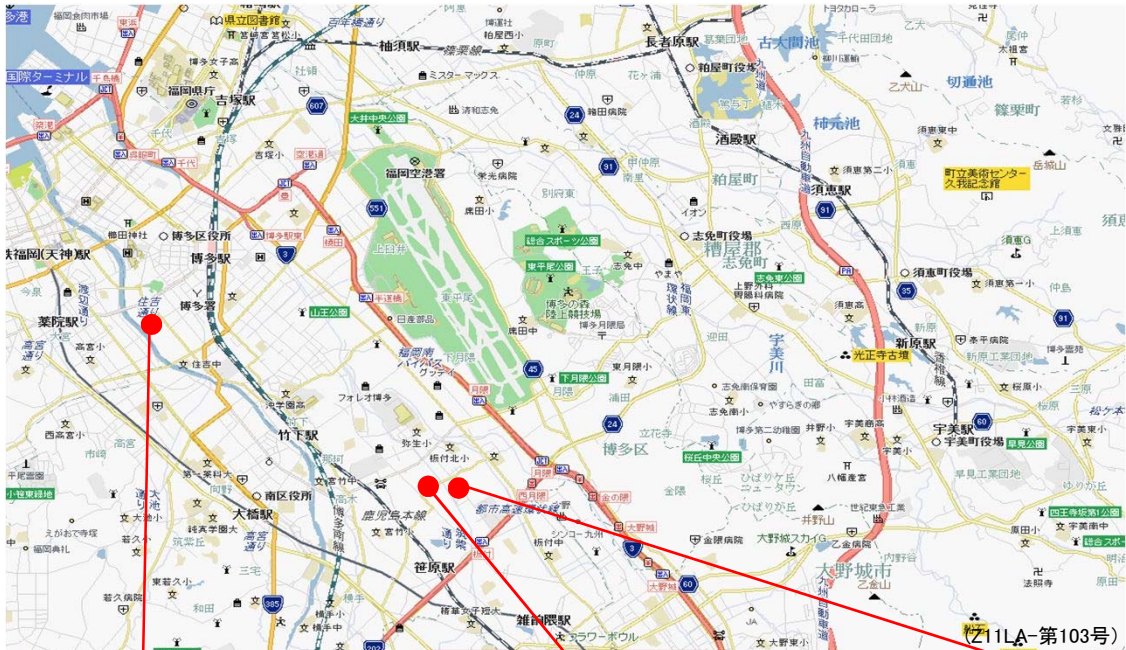
※価格は消費税込価格

The map shows the city of Fukuoka, Japan, with several apartment complexes highlighted by red dots and callout boxes. The callouts provide details for each complex, including name, type, floor count, area, price range, and price per square meter.

Complex Name	Type	Floor Count	Area (m ²)	Price Range (¥)	Price per m ² (¥)
デュオヒルズ大濠公園桜並木	Aタイプ	3LDK+WIC+FC	専有面積68.7㎡	価格:未定	
ブラントン大濠公園	Bタイプ	3LDK	専有面積74.35㎡	4,380万円~4,630万円	(195万円/坪~206万円/坪)
フリーディア赤坂レジデンス	B1(セレクト5)タイプ	3LDK+S	専有面積102.51㎡	7,180万円	(232万円/坪)
ザ・パークハウス 赤坂タワーレジデンス	Bタイプ	3LDK+WIC	専有面積81.9㎡	4,528万円~5,188万円	(183万円/坪~209万円/坪)
パークホームズ大濠二丁目	Iタイプ	4LDK	専有面積120.52㎡	14,800万円	(406万円/坪)
プレミスト天神赤坂タワー		2LDK	専有面積67.34㎡~	5,210万円台~	
グランドメゾン赤坂けやきレジデンス	Eタイプ	3LDK+2WIC+SC+P	専有面積114.12㎡	10,350万円~12,650万円	(300万円/坪~366万円/坪)
グランドオーク地行	Cタイプ	3LDK	専有面積74.2㎡	4,110万円~4,640万円	(183万円/坪~207万円/坪)
グランドメゾン浄水ガーデンシティ フォレストゲートII	Lタイプ	3LDK	専有面積84㎡	6,280万円	(247万円/坪)
MJR桜坂ザ・レジデンス	Bタイプ	3LDK	専有面積89.39㎡	5,780万円~6,970万円	(214万円/坪~258万円/坪)
グランド・サンリヤン六本松	タイプ	4LDK	専有面積88.66㎡	5,930万円~6,250万円	(221万円/坪~233万円/坪)
ザ・パークハウス桜坂サンリヤン	70B1タイプ	3LDK+N+WIC	専有面積70.74㎡	4,158万円~4,678万円	(194万円/坪~219万円/坪)
グランドパレス浄水通り		2LDK/3LDK	専有面積76.88㎡~147.43㎡	5,140万円~16,150万円	
グランドメゾン浄水ガーデンシティ フォレストゲートIII	Bタイプ	3LDK+WIC+SC+U	専有面積76.63㎡	5,040万円~5,430万円	(217万円/坪~234万円/坪)

福岡市及び周辺の分譲中マンション②

※価格は消費税込価格



デュ・レジア博多住吉
A1タイプ 3LDK
専有面積75.59㎡
4,880万円
(213万円/坪)

サングレート博多
ロイヤルブレイス
3LDK・4LDK
専有面積72.67㎡～107.19㎡
価格:未定

サーバス博多サウスガーデン
Cタイプ 3LDK
専有面積74.71㎡
3,030万円
(134万円/坪)

センターマークスター
3LDK
専有面積77.91㎡
価格:2,698万円～
(114万円/坪～)

パークフロント香椎照葉
3LDK・4LDK
専有面積81.80㎡～117.33㎡
価格:3,290万円～6,650万円

アイタワー
Eタイプ 3LDK+2WIC
専有面積107.8㎡
4,030万円
(124万円/坪)

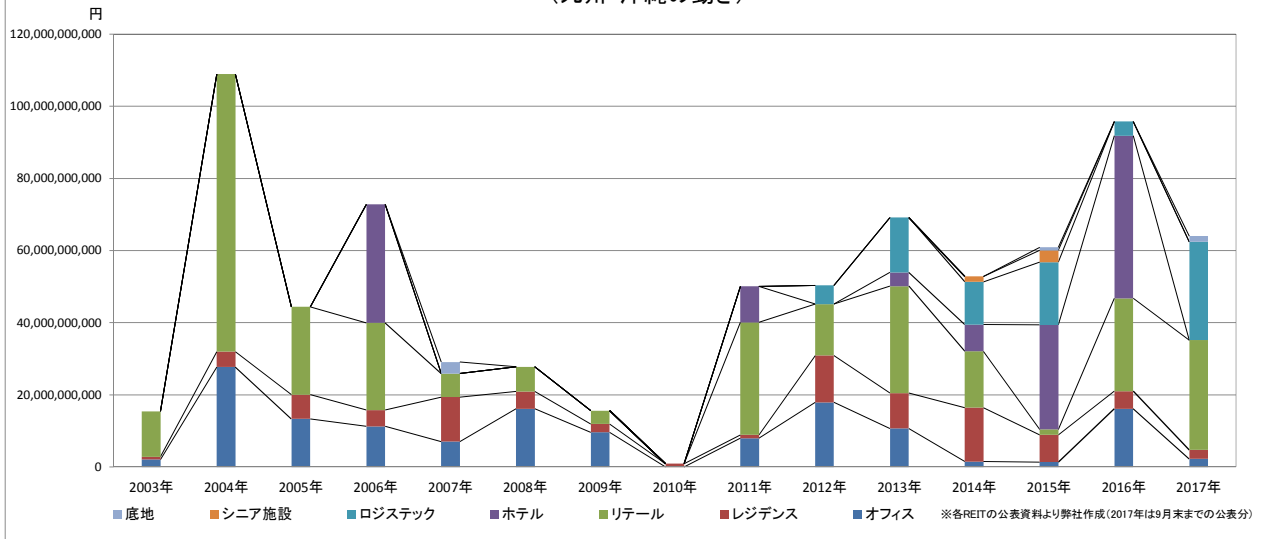


モントレー香椎浜サーフタワー
イーストウイング
12タイプ 3LDK
専有面積72.05㎡
2,500万円～2,610万円
(115万円/坪～120万円/坪)

プレミスト千早中央公園
Gタイプ 3LDK
専有面積73.85㎡
3,950万円～4,100万円
(177万円/坪～184万円/坪)

J-REIT 取得額推移

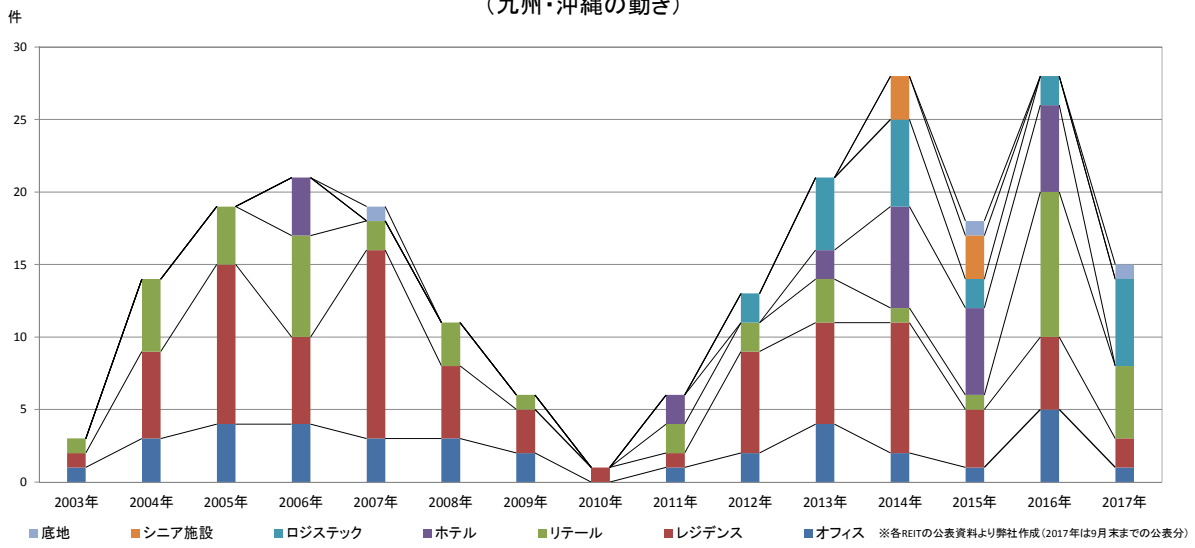
(九州・沖縄の動き)



	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
■ オフィス	2,080百万円	27,720百万円	13,350百万円	11,289百万円	7,050百万円	16,150百万円	9,639百万円	0円	8,000百万円	17,936百万円	10,702百万円	1,508百万円	1,380百万円	16,165百万円	2,286百万円
■ レジデンス	757百万円	4,267百万円	6,707百万円	4,528百万円	12,339百万円	4,784百万円	2,307百万円	960百万円	930百万円	12,980百万円	9,783百万円	14,961百万円	7,549百万円	4,885百万円	2,480百万円
■ リテール	12,600百万円	76,910百万円	24,363百万円	24,140百万円	6,540百万円	6,848百万円	3,700百万円	0円	31,175百万円	14,250百万円	29,660百万円	15,600百万円	1,497百万円	25,700百万円	30,435百万円
■ ホテル	0円	0円	0円	32,842百万円	0円	0円	0円	0円	9,984百万円	0円	3,810百万円	7,409百万円	28,989百万円	45,091百万円	0円
■ ロジステック	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	5,200百万円	15,190百万円	11,840百万円	17,370百万円	3,940百万円	27,216百万円
■ シニア施設	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	1,809百万円	3,290百万円	0円	0円
■ 底地	0円	0円	0円	0円	3,179百万円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	860百万円	0円	1,600百万円
合計	15,437百万円	108,897百万円	44,420百万円	72,799百万円	29,108百万円	27,782百万円	15,646百万円	960百万円	50,089百万円	50,366百万円	69,145百万円	52,827百万円	60,915百万円	95,781百万円	64,017百万円

J-REIT 取得件数推移

(九州・沖縄の動き)



	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
■ オフィス	1件	3件	4件	4件	3件	3件	2件	0件	1件	2件	4件	2件	1件	5件	1件
■ レジデンス	1件	6件	11件	6件	13件	5件	3件	1件	1件	7件	7件	9件	4件	5件	2件
■ リテール	1件	5件	4件	7件	2件	3件	1件	0件	2件	2件	3件	1件	1件	10件	5件
■ ホテル	0件	0件	0件	4件	0件	0件	0件	0件	2件	0件	2件	7件	6件	6件	0件
■ ロジステック	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	2件	5件	6件	2件	2件	6件
■ シニア施設	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	3件	3件	0件	0件
■ 底地	0件	0件	0件	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0件	1件
合計	3件	14件	19件	21件	19件	11件	6件	1件	6件	13件	21件	28件	18件	28件	15件

2016年の九州・沖縄における投資法人の新規取得件数は、2014年に並び28件となった。特徴としてはホテル、商業施設の取得が多かったことが挙げられる。ホテルについては、高稼働が継続しADRの上昇余地も見られたことから、2015年に続き取得件数が多かった。商業施設については、取得された10件のうち都市型商業施設は2件(1件は商業・オフィスの複合施設)であり、8件はいずれも福岡県の郊外あるいは、福岡県外の郊外型商業施設であった。2017年はホテルの取得が一般しており、代わりにインターネット通販の旺盛な需要等を背景に物流施設の取得が増加している。



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式會社

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 ハレスサイドビル ☎ 03-5219-3210 📠 03-5219-3220

大阪本社 〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル ☎ 06-6536-0600 📠 06-6536-7744

東北支社 (仙台) / 名古屋支社 / 京都支社 / 奈良支社 / 九州支社 (福岡) / 北九州支社