

九州版

2014年 春夏号

DAIWA  
REAL ESTATE  
MARKET REPORT

要約版

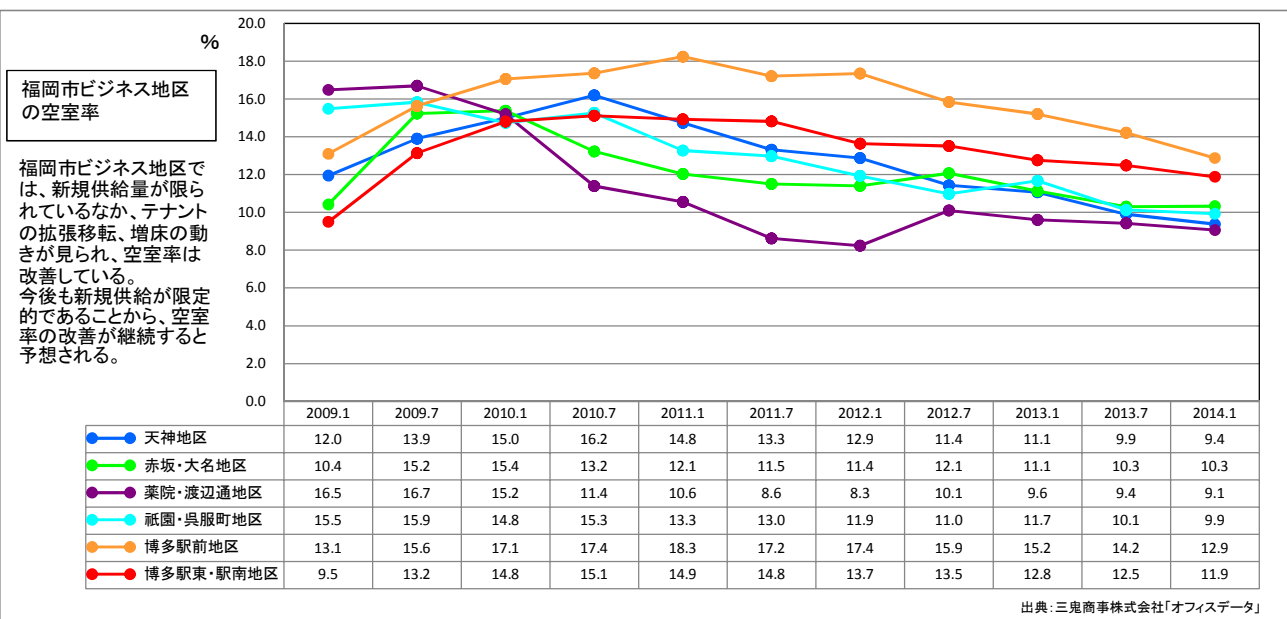
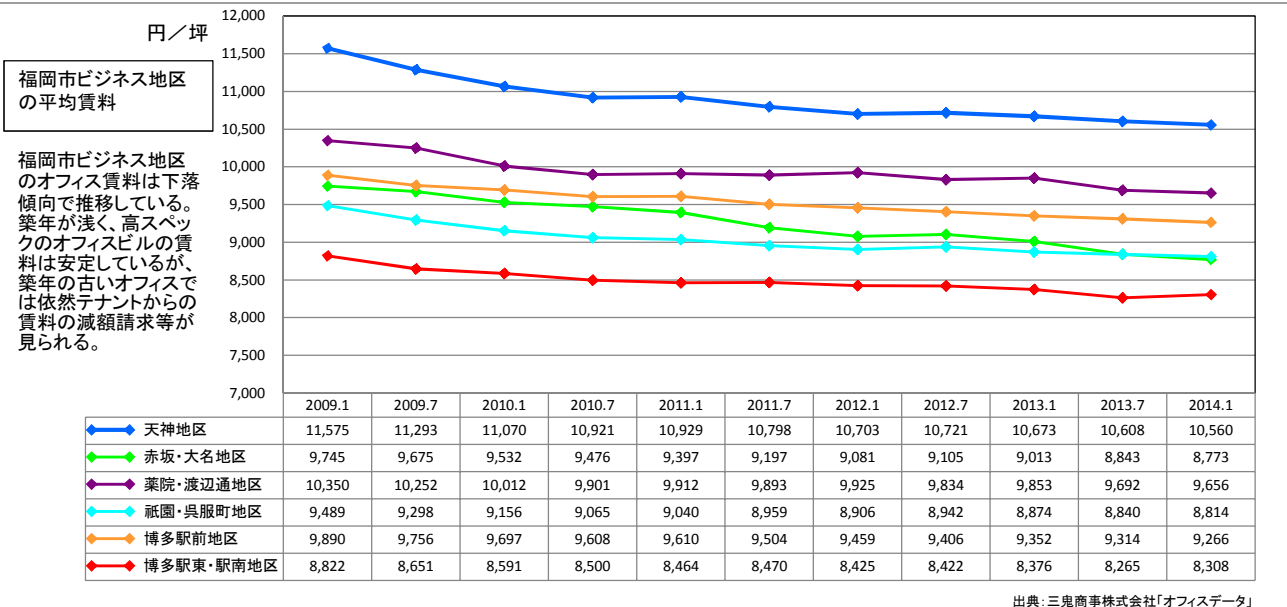
## 目次

## 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 福岡市の建築予定オフィス J-REIT売買事例【オフィス】 その他売買事例【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	..... P3
■ その他市況	J-REIT取得額・取得件数推移(九州・沖縄の動き) 不動産ニュース	..... P7

# 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。



## 福岡市の建築予定オフィス

No.	ビル名	所在地	予定竣工年	構造	階数	延床面積	事業主体
1	新博多ビル(仮称)	福岡市博多区 博多駅中央街	H28.春	—	12FB3F	約44,000㎡ (13,300坪)	JR九州(株) 日本郵便(株)
2	綱場町ビジネスセンター(仮称)	福岡市博多区 綱場町	H27.2	S造	8F	約10,200㎡ (約3,100坪)	(株)長府製作所

## J-REIT売買事例【オフィス】(平成25年4月～平成26年4月)

※事例なし

## その他売買事例【オフィス】(平成25年4月～平成26年4月)

No.	アセット	物件名	所在		時期
1	事務所	博多祇園センタープレイス	福岡市博多区祇園町		H25.9取得
	構造・階層	延床	買主	売主	備考
	S・SRC/B1F11F	17,416.29㎡	日本オープンエンド 不動産投資法人	祇園開発 特定目的会社	—
No.	アセット	物件名	所在		時期
2	事務所	三井住友海上福岡ビル	福岡市博多区博多駅前4丁目		H26.2取得
	構造・階層	延床	買主	売主	備考
	SRC/B1F8F	6,538.84㎡	(株)ザイマックス	三井住友海上 火災保険(株)	—

## J-REIT売買事例【レジデンス】(平成25年10月～平成26年3月)



No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
1	日本賃貸住宅投資法人	ルネッサンス21博多	福岡市博多区神屋町	H19.3	SRC/15F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	4,345.79㎡ (1,314.60坪)	4,010.95㎡ (1,213.31坪)	1,500,000千円	5.6%	5.4%	5.8%		

※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)


No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
2	アドバンス・レジデンス投資法人	プレミネンテパーク薬院大通	福岡市中央区薬院1丁目	H19.6	RC/14F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	3,908.07㎡ (1,182.19坪)	3,221.40㎡ (974.47坪)	—	5.5%	5.3%	5.7%		

※匿名組合出資持分の取得


No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
3	アドバンス・レジデンス投資法人	プレミネンテパーク博多EAST	福岡市博多区博多駅東3丁目	H19.9	RC/15F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	3,724.87㎡ (1,126.77坪)	3,592.60㎡ (1,086.76坪)	—	5.5%	5.3%	5.7%		

※匿名組合出資持分の取得


## J-REIT売買事例【レジデンス】(平成25年10月～平成26年3月)


No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層		外観写真
4	アドバンス・レジデンス投資法人	プレミネンテパーク舞鶴II	福岡市中央区舞鶴1丁目	H19.5	RC/12F		
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	3,297.25㎡ (997.42坪)	3,175.04㎡ (960.45坪)	—	5.5%	5.3%	5.7%	

※匿名組合出資持分の取得


No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層		外観写真
5	アドバンス・レジデンス投資法人	プレミネンテパーク高宮	福岡市南区玉川町	H19.2	RC/6F		
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	1,631.99㎡ (493.68坪)	1,556.02㎡ (470.70坪)	—	5.6%	5.4%	5.8%	

※匿名組合出資持分の取得

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層		外観写真
6	日本賃貸住宅投資法人	グランパーク天神	福岡市中央区舞鶴1丁目	H17.2	SRC/15F		
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	15,014.05㎡ (4,541.75坪)	14,299.21㎡ (4,325.51坪)	4,698,000千円	5.5%	5.3%	5.7%	

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層		外観写真
7	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	ディーウイング・ハーバービュータワー	福岡市中央区港1丁目	H21.2	RC/B1F29F		
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	17,215.88㎡ (5,207.80坪)	11,855.63㎡ (3,586.33坪)	—	5.4%	5.2%	5.6%	

※匿名組合出資持分の取得

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層		外観写真
8	積水ハウス・SI投資法人	シスタス薬院	福岡市中央区平尾1丁目	H18.2	①RC/15F ②RC/11F		
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	①3,968.13㎡ (1,200.36坪) ②1,622.00㎡ (490.66坪)	5,201.46㎡ (1,573.44坪)	2,008,000千円	5.3%	5.4%	5.5%	

※2棟の建物から構成される。

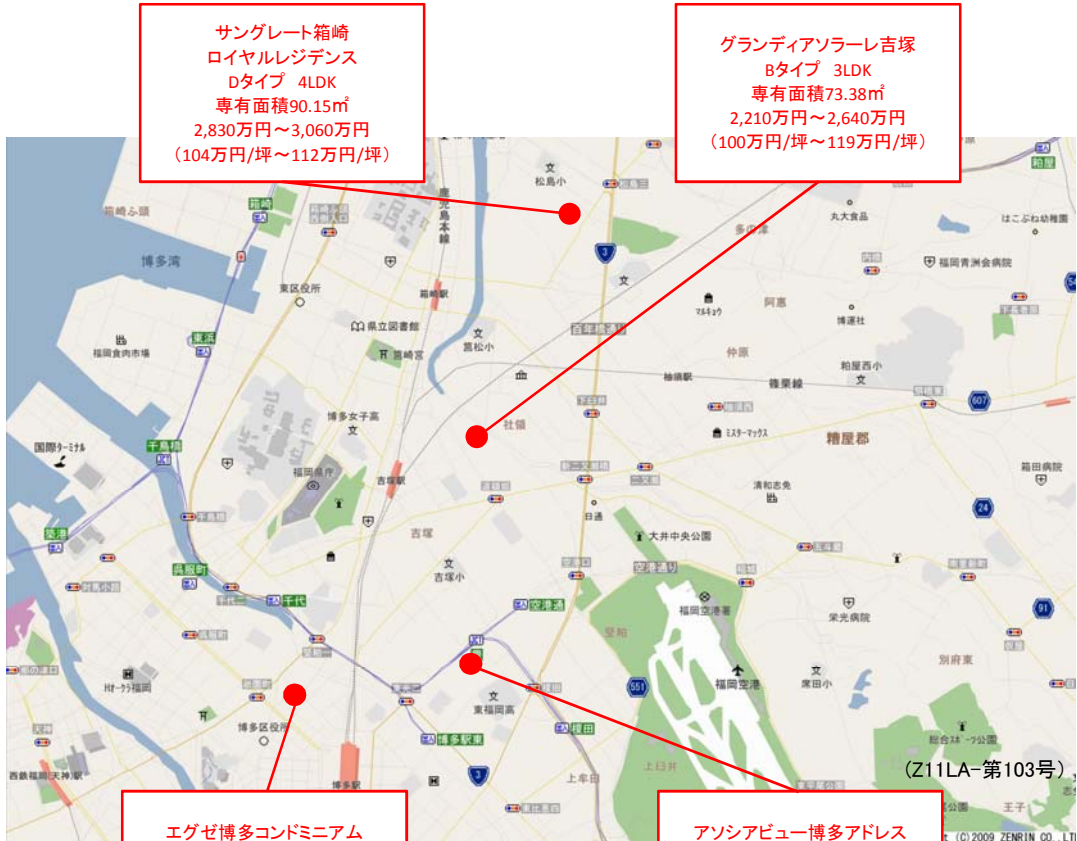
# 福岡市及び周辺の分譲中マンション①

※価格は消費税込価格

<p>レジデンス百道 Mタイプ 3LDK 専有面積84.03㎡ 4,860万円～5,130万円 (191万円/坪～202万円/坪)</p>	<p>ザ・パークハウス大濠公園 70Aタイプ 3LDK 専有面積70.64㎡ 3,818万円 (179万円/坪)</p>	<p>ライオンズ大濠公園 グランゲイト 第2期 C1タイプ 3LDK 専有面積67.03㎡ 3,950万円～3,970万円 (195万円/坪～196万円/坪)</p>	<p>ネクサス薬院 Aタイプ 4LDK 専有面積94.52㎡ 5,430万円～6,070万円 (190万円/坪～212万円/坪)</p>	
<p>アーガス・レーヴ姪浜 貳番館 Cタイプ(3～6F) 4LDK 専有面積80.44㎡ 2,520万円～2,643万円 (104万円/坪～109万円/坪)</p>	<p>(Z11LA-第103号)</p>			
<p>プレミスト愛宕 Dタイプ 3LDK 専有面積80.94㎡ 3,390万円～3,520万円 (138万円/坪～144万円/坪)</p>	<p>グランフォーレ 藤崎南レジデンス Bタイプ 3LDK 専有面積70.11㎡ 2,880万円～3,330万円 (136万円/坪～157万円/坪)</p>	<p>レジデンス西新パークサイド Dタイプ 3LDK+納戸+2WIC 専有面積70.1㎡ 3,890万円 (183万円/坪)</p>	<p>ブライト・サンリヤン 鳥飼6丁目Ⅰ・Ⅱ Eタイプ(Ⅰ棟) 3LDK 専有面積76.16㎡ 3,500万円～3,660万円 (152万円/坪～159万円/坪)</p>	<p>ウェリス平尾山荘 Hタイプ 3LDK 専有面積81.25㎡ 3,861万円 (157万円/坪)</p>
<p>フリーディア大橋プレミアム 第1期 Aタイプ 4LDK 専有面積87.16㎡ 3,980万円 (151万円/坪)</p>	<p>アクセス筑紫通り Aタイプ 3LDK 専有面積78.28㎡ 2,410万円～2,560万円 (102万円/坪～108万円/坪)</p>	<p>サングレート博多 ロイヤルパークⅡ Bタイプ 3LDK 専有面積72.06㎡ 2,350万円～2,400万円 (108万円/坪～110万円/坪)</p>	<p>サンメゾン南福岡エルド Fタイプ 4LDK 専有面積85.6㎡ 3,180万円 (123万円/坪)</p>	
<p>(Z11LA-第103号)</p>				
<p>アルファライフ南福岡 Eタイプ 3LDK 専有面積71.44㎡ 2,230万円～2,680万円 (103万円/坪～124万円/坪)</p>	<p>エンクレスト南福岡 奏の杜 Aタイプ 3LDK 専有面積75.69㎡ 2,310万円～2,740万円 (101万円/坪～120万円/坪)</p>	<p>アルファステイツ春日Ⅱ Aタイプ 3LDK+S 専有面積82.70㎡ 2,942万円～3,097万円 (118万円/坪～124万円/坪)</p>	<p>アルファステイツ春日原 Eタイプ 4LDK 専有面積81.16㎡ 2,889万円～3,177万円 (118万円/坪～129万円/坪)</p>	

## 福岡市及び周辺に分譲中マンション②

※価格は消費税込価格



サングレート箱崎  
ロイヤルレジデンス  
Dタイプ 4LDK  
専有面積90.15㎡  
2,830万円～3,060万円  
(104万円/坪～112万円/坪)

グランディアソラーレ吉塚  
Bタイプ 3LDK  
専有面積73.38㎡  
2,210万円～2,640万円  
(100万円/坪～119万円/坪)

エグゼ博多コンドミニアム  
Mタイプ 3LDK  
専有面積99.48㎡  
5,990万円～6,180万円  
(199万円/坪～205万円/坪)

アソシアビュー博多アドレス  
Dタイプ 3LDK  
専有面積75.36㎡  
2,870万円  
(126万円/坪)

パーク・サンリヤン  
新宮中央駅前  
Aタイプ 4LDK  
専有面積92.19㎡  
3,310万円  
(119万円/坪)

パークシティ新宮中央第1期  
S-Cタイプ 3LDK  
専有面積79.20㎡  
2,020万円～2,160万円  
(84万円/坪～90万円/坪)

MJR新宮中央  
Fタイプ(E棟) 4LDK  
専有面積87.61㎡  
2,795万円～3,022万円  
(105万円/坪～114万円/坪)



セントラルパーク香椎照葉  
香番館G  
Jタイプ 3LDK+トランクルーム  
専有面積88.09㎡  
2,889万円～3,609万円  
(108万円/坪～135万円/坪)

オーヴィジョン照葉アクアテラス  
Dタイプ 3LDK+2WIC  
専有面積74.80㎡  
2,470万円～2,690万円  
(109万円/坪～119万円/坪)

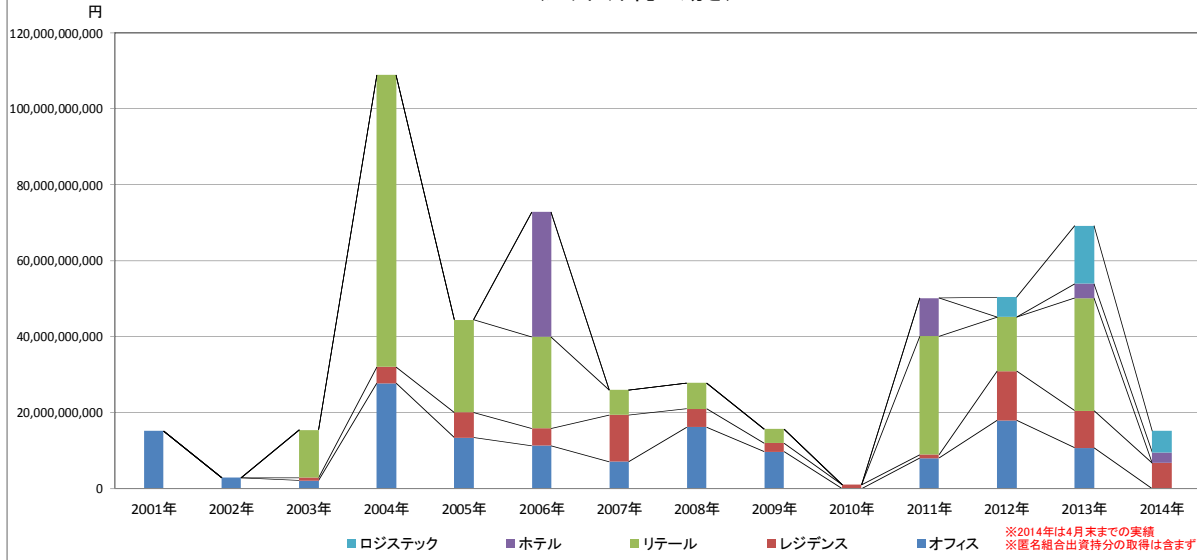
モンロー香椎浜  
サーフコート第二期  
Fタイプ 4LDK  
専有面積88.13㎡  
2,880万円～3,120万円  
(108万円/坪～117万円/坪)

MJRシティ香椎サウス  
Fタイプ 4LDK  
専有面積85.83㎡  
3,136万円～3,198万円  
(121万円/坪～123万円/坪)



### J-REIT 取得額推移

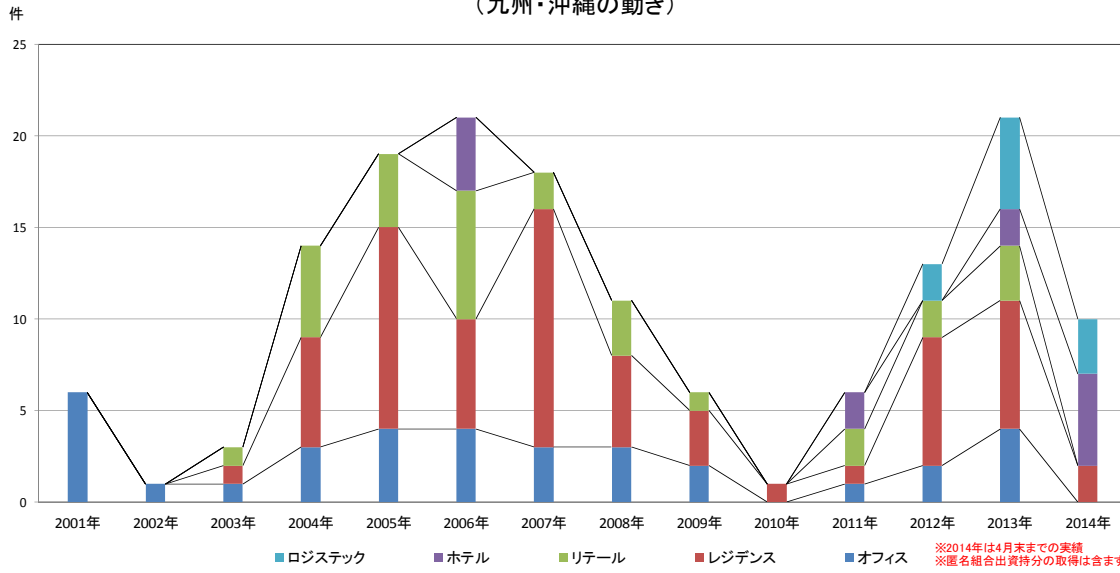
(九州・沖縄の動き)



	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
■ オフィス	15,169百万円	2,810百万円	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	0円
■ レジデンス	0円	0円	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	12,960百万円	9,783百万円	6,706百万円
■ リテール	0円	0円	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	0円	0円
■ ホテル	0円	0円	0円	0円	0円	32,842百万円	0円	0円	0円	0円	9,984百万円	29,660百万円	3,810百万円	2,829百万円
■ ロジステック	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	5,200百万円	15,190百万円	5,570百万円
合計	15,169百万円	2,810百万円	15,437百万円	108,897百万円	44,420百万円	72,799百万円	25,929百万円	27,782百万円	15,646百万円	960百万円	50,089百万円	80,026百万円	39,485百万円	15,105百万円

### J-REIT 取得件数推移

(九州・沖縄の動き)



	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
■ オフィス	6件	1件	1件	3件	4件	4件	3件	3件	2件	0件	1件	2件	4件	0件
■ レジデンス	0件	0件	1件	6件	11件	6件	13件	5件	3件	1件	1件	7件	7件	2件
■ リテール	0件	0件	1件	5件	4件	7件	2件	3件	1件	0件	2件	2件	3件	0件
■ ホテル	0件	0件	0件	0件	0件	4件	0件	0件	0件	0件	2件	0件	2件	5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	0件	0件	2件	5件	3件
合計	6件	1件	3件	14件	19件	21件	18件	11件	6件	1件	6件	13件	21件	10件

九州・沖縄における投資法人の新規取得物件の特徴としては、2012年以降物流施設の取得が増加していることが挙げられる。物流施設の立地としては、博多湾に面する博多港臨港地区、九州自動車道と長崎・大分自動車道の結節点である鳥栖JCT周辺の工業地域が中心となっている。また2014年に入ってから星野リゾート・リート投資法人による取得により、ホテルの取得件数が多くなった。

■ 福岡パルコの新館(仮称)、平成26年秋開業予定。

株式会社パルコより、平成25年3月に取得した福岡パルコ隣地を新たな商業施設に建て替えることが発表された。「新館(仮称)」の概要は以下の通り。

所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目 9-18※ ※建替え前の建物の住居表示
建物規模	地上6階、地下3階 S造
延床面積	約14,000㎡
建替えスケジュール	平成25年6月 解体着工 平成25年12月 建替え本工事着工 平成26年秋 「新館(仮称)」開業

■ 株式会社パルコ、隣接するソラリアステージビルの一部への出店を発表。

株式会社パルコより、福岡パルコが隣接するソラリアステージビルの一部(地下1階、M3階、3階、4階、賃借面積約3,300㎡(予定))の出店が発表された。



**福岡パルコの新館(仮称)**  
住所:福岡県福岡市中央区天神二丁目9-18※  
アクセス:西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」、  
福岡市営地下鉄空港線「天神」至近  
※建替え前の建物の住居表示

**ソラリアステージビル**  
住所:福岡県福岡市中央区天神二丁目11-2  
アクセス:西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」、  
福岡市営地下鉄空港線「天神」至近

■ 日本郵便株式会社、旧博多郵便局敷地において商業施設の建築を発表。

平成26年2月、日本郵便株式会社より、旧博多郵便局敷地における商業施設の建築が発表された。当該商業施設へは株式会社丸井グループの出店が決定している。当該商業施設の概要は以下の通り。なお、株式会社丸井グループの売り場面積は地上1階から7階で約14,000㎡となっている。

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅中央街 1-1 外 (地番)
計画名称	博多駅中央街S W計画 (仮称)
建物規模	地上11階地下3階、地上S造、地下RC造一部SRC造※ ※建築基準法上は地上12階地下4階
延床面積	約65,800㎡
開業	平成28年春(予定)

■ 九州旅客鉄道株式会社と日本郵便株式会社、「新博多ビル(仮称)」の新築工事着工を発表。

平成26年4月九州旅客鉄道株式会社と日本郵便株式会社は、博多駅中央街南西街区において、「新博多ビル(仮称)」の新築工事着工を発表した。当該ビルの概要は以下の通り。

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅中央街9番外 福岡県福岡市博多区博多駅中央街1番3
建物規模	地上12階、地下3階
用途	オフィス、店舗、駐車場
規模	敷地面積:約3,350㎡、延床面積約44,000㎡
開業	平成28年春(予定)



**旧博多郵便局**  
住所:福岡県福岡市博多区博多駅中央街1-1外(地番)  
アクセス:JR鹿児島本線外「博多」駅至近

**新博多ビル(仮称)**  
住所:福岡県福岡市博多区博多駅中央街9番外  
アクセス:JR鹿児島本線外「博多」駅至近

■ 中洲の「ゲイツビル」、福岡スタンダード石油株式会社が取得



**gate's(ゲイツ)**  
 住所: 福岡県福岡市博多区中洲3-7-24  
 アクセス: 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅至近

■ 西部ガスグループ「TERASO-Ⅱ」グランドオープン

平成26年4月、西部ガスグループが建設していた複合ビル「TERASO(テラソ)-Ⅱ」がオープンした。  
 当該ビルは1階及び2階の一部が商業店舗、2階～5階がショールーム、5階～10階までがオフィスとなっている。  
 なお、平成23年11月にオープンした「TERASO-Ⅰ」は中華料理店が入居している。



**TERASO-Ⅱ**  
 住所: 福岡県福岡市博多区博多駅東2-7-27  
 アクセス: 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅約6分

■ LINE株式会社、福岡社屋を建設

LINE株式会社は東京に構える本社に加え、国内第2の拠点として、福岡に社屋を建設する。  
 建物の概要は以下の通り。

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前 2-172
敷地面積	1,589.83 m <sup>2</sup>
建物規模	地上11階地下2階
延床面積	13,752.43 m <sup>2</sup>
完成	平成28年春(予定)



**(株)LINE 福岡社屋**  
 住所: 福岡県福岡市博多区博多駅前2-172  
 アクセス: 福岡市営地下鉄空港線「博多」駅約6分

## (ご利用上の注意)

- ・「大和のマーケットレポート」は、本情報利用者の皆様に対しての情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的として提供するものではありません。
- ・大和不動産鑑定株式会社は、「大和のマーケットレポート」における数値等の内容が真正であることを保証するものではなく、本情報利用者の皆様が何らかの損害を蒙った場合であっても、一切の責任を負いません。
- ・大和不動産鑑定株式会社は、自らの判断により、本情報利用者の皆様に事前の通知を行うことなく、本情報の内容の更新、追加、変更、削除、部分改廃等を行う場合があります。

ご質問等は、弊社ホームページのお問い合わせフォームまたは、下記メールアドレスからお願い致します。

<http://www.daiwakantei.co.jp>

九州支社 吉川

E-Mail : [hiroki.yoshikawa@daiwakantei.co.jp](mailto:hiroki.yoshikawa@daiwakantei.co.jp)

なお、J-REITレポートの使用データは一部、以下でご確認頂けます。



### 九州支社

〒810-0001 福岡市中央区天神1丁目12番20号 (日之出天神ビル7F)  
Tel. 092-712-9112 Fax. 092-761-0876

### 東京本社

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号 (パレスサイドビル3F)  
Tel. 03-5219-3210(代表) Fax. 03-5219-3220

### 大阪本社

〒550-0005 大阪市西区西本町1丁目4番1号 (オリックス本町ビル11F)  
Tel. 06-6536-0600(代表) Fax. 06-6536-7744

### 全国ネット

仙台／京都／奈良／北九州／福岡



※ISO9001については下記部門のみ取得  
東京本社 鑑定・証券化部、大阪本社鑑定部、  
大阪本社システム評価部、京都支社システム評価部、  
奈良支社システム評価部、九州支社システム評価部