

九州版

2015年 春夏号

DAIWA
REAL ESTATE
MARKET REPORT

要約版

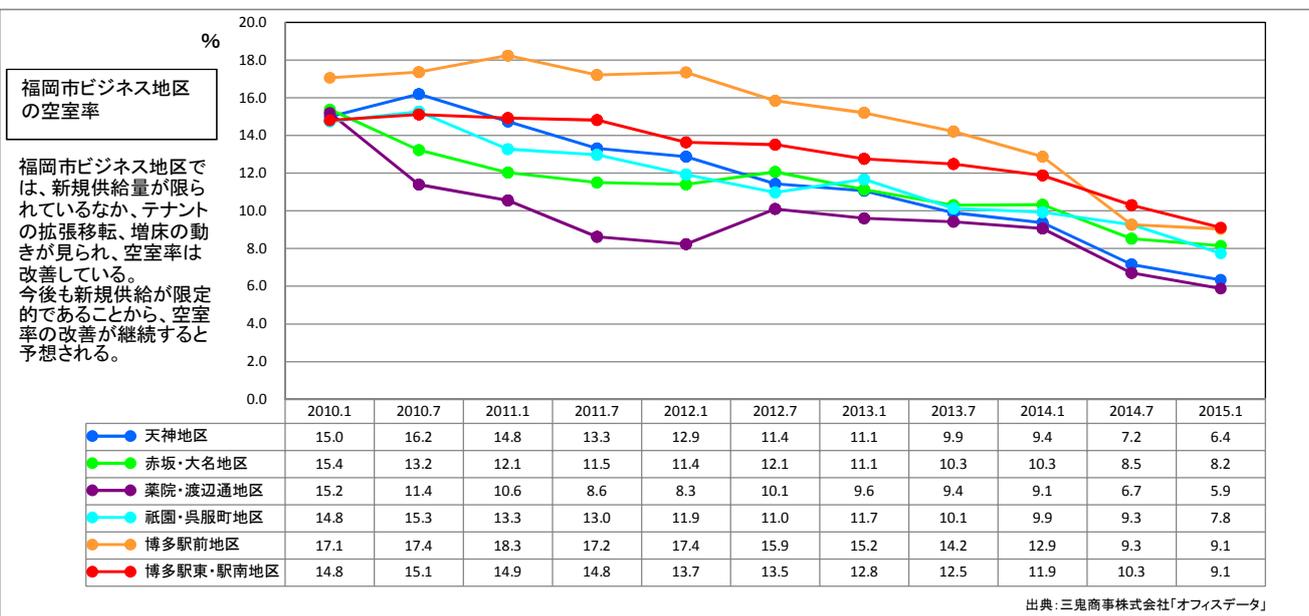
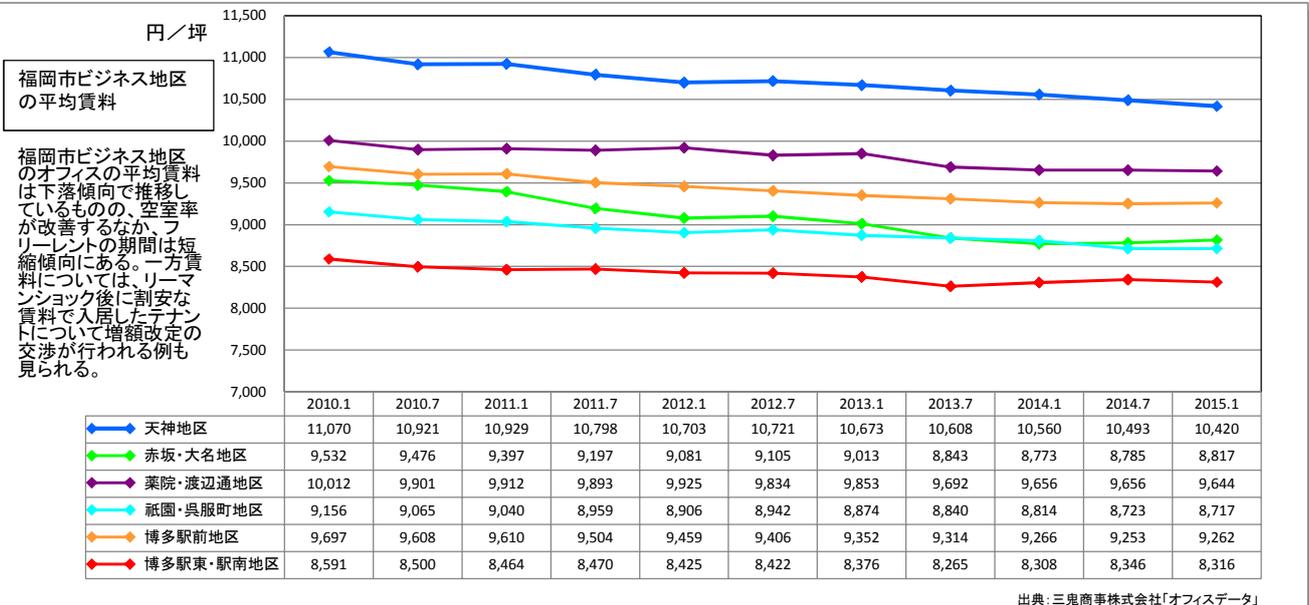
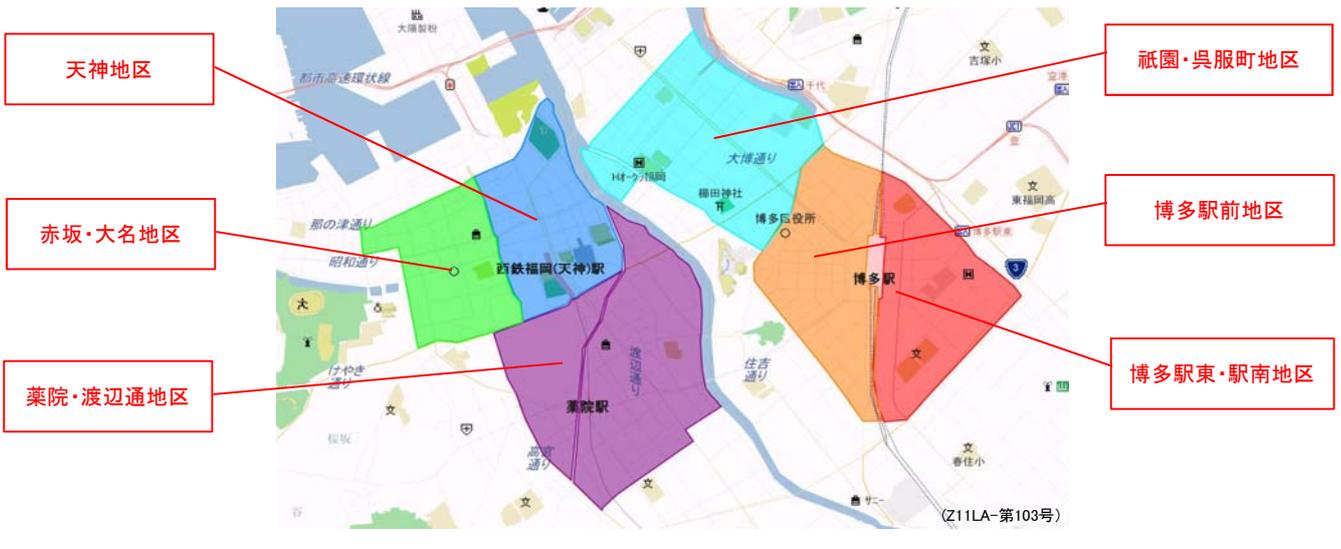
目次

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】	..... 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	不動産ニュース J-REIT取得額・取得件数推移(九州・沖縄の動き)	..... P6

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「薬院・渡辺通」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.	ビル名	所在地	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.春予定	—	12FB3F	約44,000㎡ (13,300坪)	JR九州(株) 日本郵便(株)
2	長府博多ビジネスセンター	福岡市博多区 綱場町	H27.2	S造	8F	約10,300㎡ (約3,100坪)	(株)長府製作所

J-REIT売買事例【オフィス】(平成26年5月～平成27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	いちご不動産 投資法人	いちご・みらい 信金ビル※1	大分県大分市 荷揚町	H6.2	S・RC/8F			NO DATA
		延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
		5,591.20㎡※2 (1,691.34坪) 383.06㎡※3 (115.88坪)	304.04㎡※4 (91.97坪)	58,000千円	6.7%	6.9%	6.9%	

※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)

※1 建物の区分所有権の一部及び土地の敷地所有権の共有持分の一部取得

※2 取得部分を含む建物全体の延床面積 ※3 取得部分の延床面積※4 取得部分の賃貸可能面積

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
2	いちご不動産 投資法人	いちご熊本ビル	熊本県熊本市 中央区辛島町	H3.3	S・SRC/12F			
		延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
		6,580.39㎡ (1,990.57坪)	4,499.08㎡ (1,360.97坪)	1,450,000千円	6.3%	6.1%	6.5%	

J-REIT売買事例【レジデンス】(平成26年5月～平成27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	積水ハウス・SI レジデンシャル 投資法人	プライムメゾン セントラルパーク	福岡市東区 香椎照葉4丁目	H23.2	RC/14F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	10,249.72㎡ (3,100.54坪)	10,268.74㎡ (3,106.29坪)	2,230,000千円	5.5%	※1 5.2% ※2 5.0%	5.6%		

※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)

※1 住宅部分の割引率

※2 貸地部分の割引率

No.	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層			外観写真
2	福岡リート 投資法人	グランフォーレ 薬院南	福岡市中央区 平尾1丁目	H19.12	RC/10F			
	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR		
	2,715.76㎡ (821.52坪)	2,496.06㎡ (755.06坪)	1,100,000千円	5.2%	5.3%	5.4%		

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

グランドメゾン百道プレイス
Aタイプ 2LDK+DEN
専有面積80.06㎡
4,790万円～5,170万円
(198万円/坪～213万円/坪)

サンメゾン大濠公園エルド
Bタイプ 3LDK
専有面積71.87㎡
3,790万円～4,350万円
(174万円/坪～200万円/坪)

ネクサス薬院二丁目
Dタイプ 3LDK
専有面積73㎡
3,920万円～4,760万円
(178万円/坪～216万円/坪)

**ザ・パークハウス
平尾レジデンス**
Bタイプ 3LDK
専有面積90.58㎡
4,898万円・5198万円
(179万円/坪・190万円/坪)

アルファステイツ室見サウスⅡ
Eタイプ 3LDK
専有面積72.13㎡
3,080万円・3,260万円
(141万円/坪・149万円/坪)

グランドメゾン高取レジデンス
Dタイプ 3LDK
専有面積80.42㎡
4,850万円
(199万円/坪)

モンレー輝国グレースコート
Gタイプ 3LDK
専有面積74.16㎡
3,360万円～3,440万円
(150万円/坪～153万円/坪)

グランディアソラーレ長丘
Eタイプ 3LDK
専有面積74.67㎡
2,820万円～3,060万円
(125万円/坪～135万円/坪)

デュレミア平尾
Dタイプ 3LDK
専有面積74.05㎡
3,630万円
(162万円/坪)

**ファーンレスト
大橋二丁目プレナス**
Bタイプ 3LDK
専有面積72.56㎡
3,160～3,460万円
(144万円/坪～158万円/坪)

ヒューマインド シティオアシス
Aタイプ 3LDK
専有面積74.42㎡
2,430万円～2,580万円
(108万円/坪～115万円/坪)

アクセス筑紫通り
Eタイプ 3LDK
専有面積75.47㎡
2,450万円
(107万円/坪)

サンメゾン南福岡エルド
Fタイプ 4LDK+トランクルーム
専有面積85.6㎡
3,100万円～3,420万円
(120～132万円/坪)

アーバンパレス井尻クレア
Aタイプ 4LDK
専有面積80.41㎡
2,960万円～3,410万円
(122万円/坪～140万円/坪)

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)

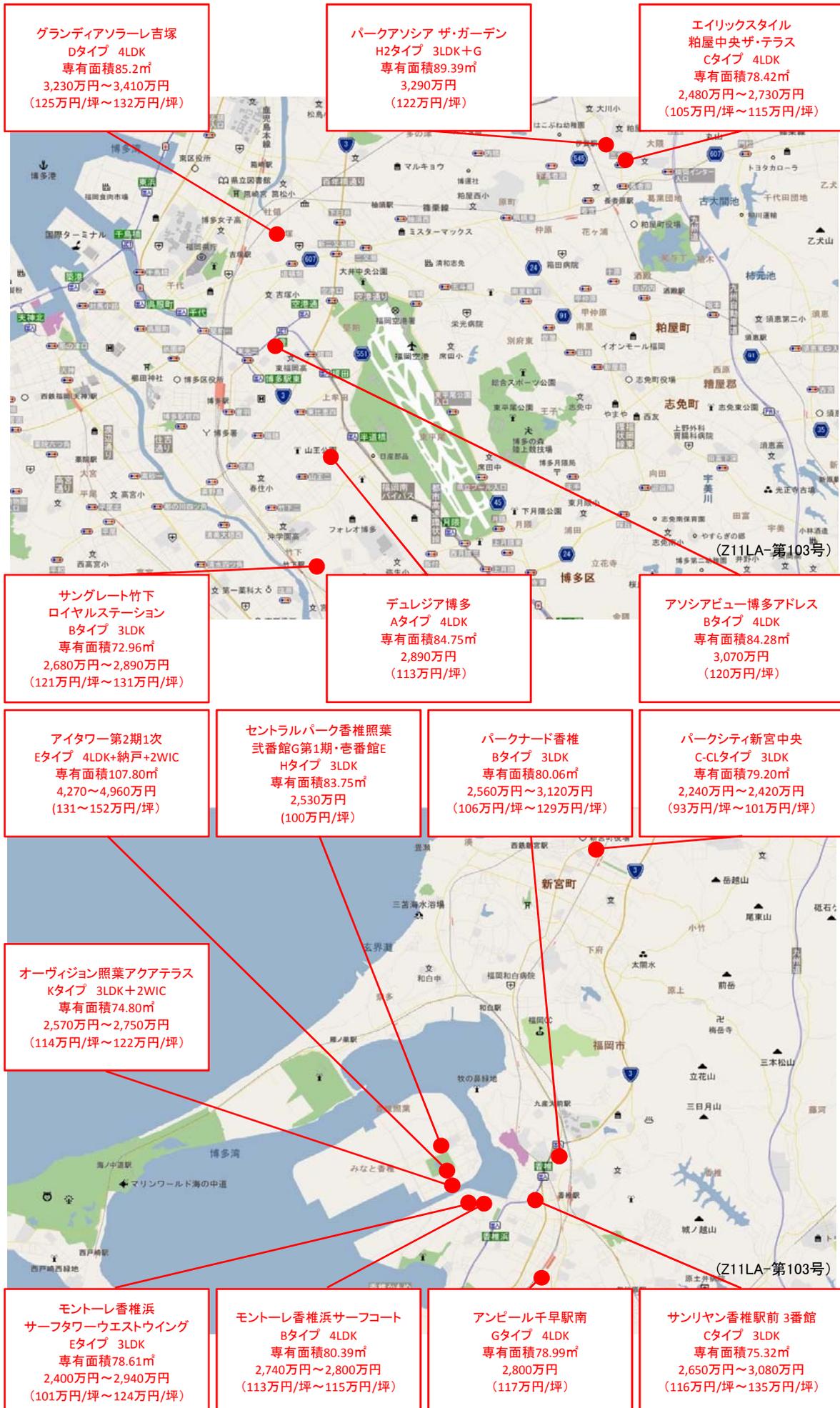
**アーバンパレス
春日原南町プレナス**
Aタイプ 4LDK
専有面積94.98㎡
4,020万円
(140万円/坪)

(Z11LA=第103号)

(Z11LA=第103号)

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、WICはウォークインクローゼットの略



■ 福岡パルコ新館、平成26年11月13日オープン

平成26年11月13日、福岡パルコの新館がオープンした。

福岡パルコ新館には全国初業態の8店舗を含む全45店舗が出店しており、20代後半から30代以降の女性をはじめ、消費マインドの高い40代、50代をもターゲットとするなど、幅広いニーズに対応した店舗づくりとなっている。

福岡パルコ新館の概要は以下の通り(株式会社パルコHP NEWS RELEASEより)。

名称	福岡パルコ新館
建物規模	地下2階～地上6階
延床面積	約14,000㎡
年間売上目標	50億
年間動員目標	600万人
投資額	約56億円※1
営業時間(予定)	午前10時～午後8時30分※2
店舗数	45店舗

※1 福岡パルコ(新館含む)の土地建物を対象不動産とする信託受益権取得額265億円除く

※2 一部店舗除く



福岡パルコ新館

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

■ 「天神セントラルプレイス」解体される

福岡市を東西に横断する明治通り沿いで、福岡地所株式会社が所有する「天神セントラルプレイス」が解体された。今後、隣接ビルの敷地と合わせてオフィスの建替がなされる予定となっている。



天神セントラルプレイス

住所: 福岡県福岡市中央区天神一丁目10-24※
 アクセス: 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」約4分
 福岡市営地下鉄空港線「天神」至近
 ※解体前の住居表示

■ 福岡県職員住宅落札

福岡市でも人気の住宅地である早良区西新において、福岡県が所有する職員住宅(敷地規模約5,200㎡)が売却となり、入札が実施された。応札者数は16で、最低売却価格14億1千万円に対し、落札額は約27億5千万円となった。



福岡県職員住宅西新団地

住所: 福岡県福岡市早良区西新七丁目10-15
 アクセス: 福岡市営地下鉄空港線「西新」約10分

■ 無印良品 天神大名 平成27年3月15日オープン

福岡市中央区大名の天神西通りに、平成27年3月5日無印良品天神大名がオープンした。三井不動産(株)が開発した大名スクエアを1～5階を一棟借りしたもので、Café&Meal MUJIを併設している。



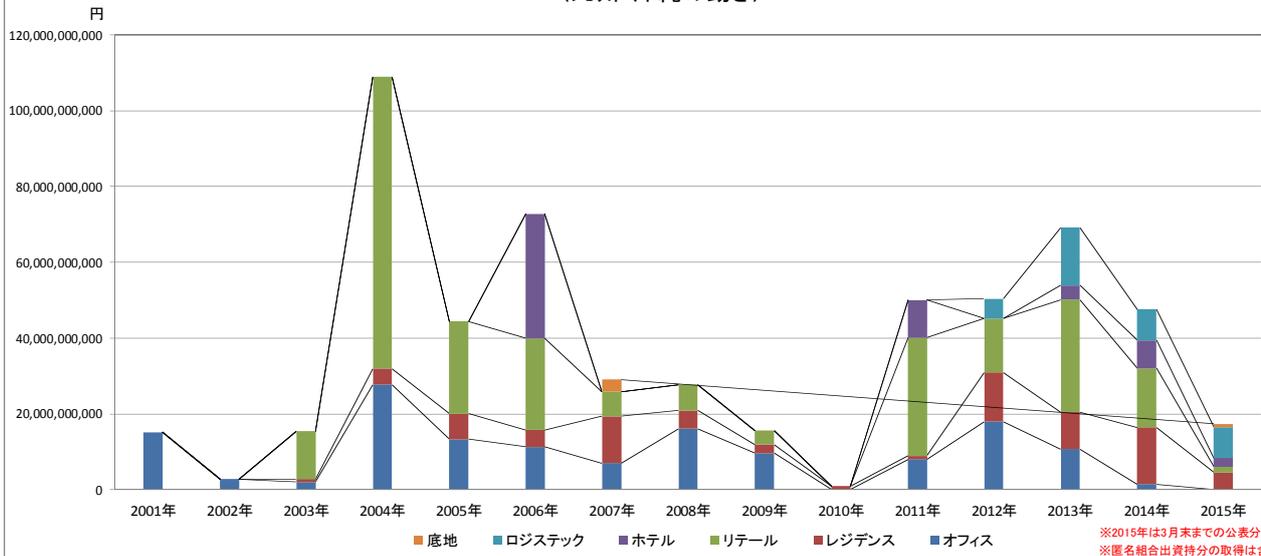
無印良品 天神大名

住所: 福岡県福岡市中央区大名一丁目15-41
 アクセス: 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」約5分
 福岡市営地下鉄空港線「天神」約5分

J-REIT 取得額推移

J-REIT 取得額推移

(九州・沖縄の動き)

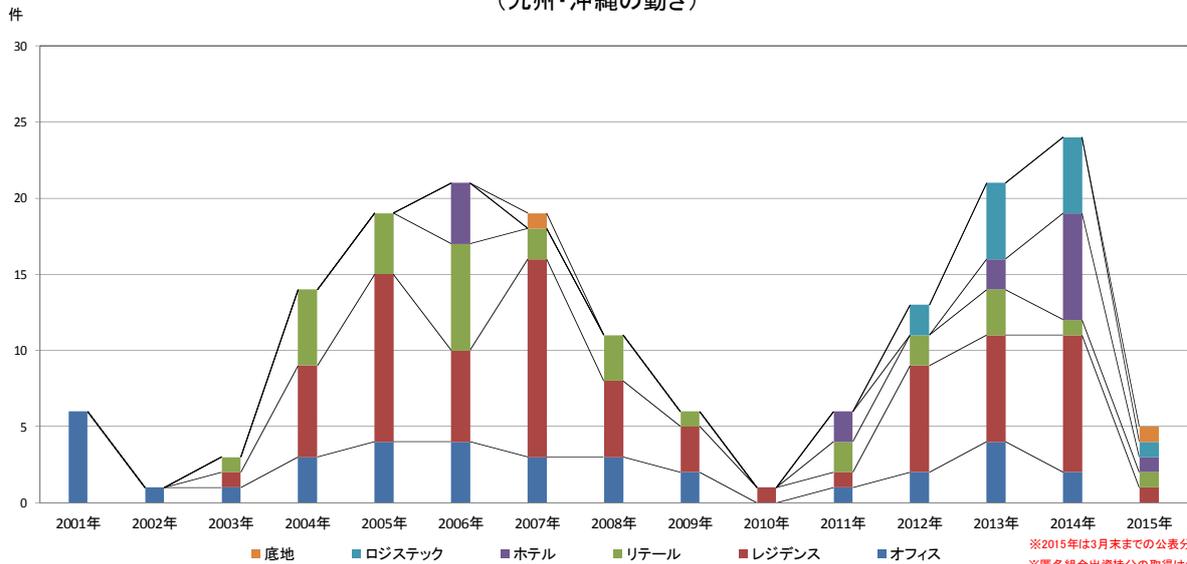


※2015年は3月末までの公表分
※匿名組合出資持分の取得は含まず

	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	2015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	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	12,980百万円	9,783百万円	14,961百万円	4,606百万円
■ 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	1,497百万円
■ 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	7,409百万円	2,300百万円
■ 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	8,140百万円	8,150百万円
■ 底地	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	860百万円
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	30,510百万円	17,413百万円

J-REIT 取得件数推移

(九州・沖縄の動き)



※2015年は3月末までの公表分
※匿名組合出資持分の取得は含まず

	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	2015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	2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	7件	7件	7件	9件	1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	1件	1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	7件	1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	5件	1件
■ 底地	0件	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	1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	24件	5件

2014年の九州・沖縄における投資法人の新規取得件数は、2013を上回り過去最高となった。特徴としては、オフィスビルの出物がなく、物流施設、ホテルの取得が増加したことが挙げられる。ホテルの取得は星野リゾート・リート投資法人の取得が7件中5件と大半を占めるが、物流施設の取得は4投資法人が取得しており、九州・沖縄においても物流施設が投資対象として定着してきたことがうかがえる。レジデンスの新規取得件数については、9件と昨年の7件を上回ったが、最も低い取得利回り(鑑定利回りベース)はリーマンショック前の取得利回り(鑑定利回りベース)を下回っており、取得競争が過熱している。

(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

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