DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

INDEX

福岡県の地価公	示結果概要および人口・建築動向	
	全用途、住宅地、商業地の地価動向	 P1
	福岡市の人口動向、福岡県の建築着工動向	 P2
アセットごとのマ	ーケット市況	
	オフィス	 P4
	レジデンス	 P10
	商業施設	 P17
	ホテル	 P18
	物流施設	 P21
	底地	 P22
	その他売買事例及び新規開業	 P24
	J-REIT取得額・取得件数推移(九州・沖縄の動き)	 P26
_	各アセットごとの取得時鑑定利回りの推移	 P27
不動産ニュース		
	①天神ビッグバン	 P30
	②博多コネクティッド	 P32
	③ウォーターフロントネクスト	 P33
	<pre>④ららぽーと</pre>	 P34
鑑定問い合わせ	件数の推移	 P35

MM

福岡県の地価公示結果の概要

全国の地価動向及び福岡県全用途

国土交通省が発表した令和2年1月1日時点の地価変動率は、全国平均では、全用途平均が5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大した。用途別では、住宅地が+0.8%、商業地は+3.1%、工業地は+1.8%の上昇となった。

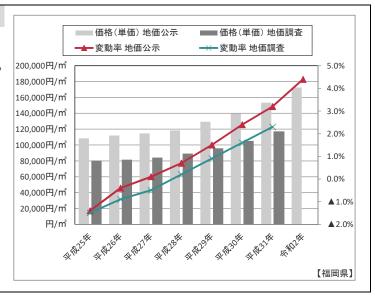
住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による住宅需要の下支え効果もあり、利便性の高い地域を中心に需要が堅調であった。

商業地については、オフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続した。また、 国内外からの訪問客の増加、再開発事業等の進展による 利便性・繁華性の向上等を背景に店舗、ホテル等の需要 が堅調であった。

工業地については、特に、インターネット通販の普及等もあり、高速道路のインターチェンジ周辺等の物流施設の建設適地では大型物流施設建設に対する需要が強く、工業地の地価は堅調に推移した。

福岡県全体の全用途の平均でも6年連続上昇の+4.4%となり、前年+3.2%よりも上昇幅が拡大した。

ただし上記の結果は新型コロナウイルス感染症拡大前のものであることに留意が必要である。



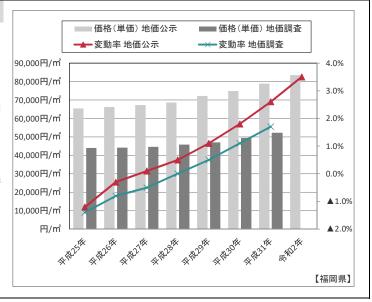
住宅地

令和2年1月1日時点の福岡県下の公示地価について、 住宅地は+3.5%(前年+2.6%)で、6年連続で上昇した。

住宅地の上昇率が高い市町村としては、福岡市博多区(+11.1%)、糟屋郡須恵町(+10.3%)、糟屋郡篠栗町(+10.0%)、糟屋郡志免町(+9.4%)、福岡市中央区(+9.2%)、春日市(+9.6%)、筑紫野市(+9.1%)、大野城市(+8.2%)、福岡市同区(+8.3%)があげられ、近年は福岡市のほか、福岡市に隣接する市町の上昇率が高い。住宅地は対前年の平均変動率が29市町で上昇、21市町で下落、芦屋町で横ばいであった。

福岡市内の地価上昇はマンション用地需要が牽引しているものの、高価格帯の分譲マンションについては需要者の 選別が進んでおり、低金利が継続する中でも売れ行きに濃 淡が生じている。

その他顕著な動きとして、北九州市の平均変動率が21年 ぶりにプラス(+0.1%)に転じたほか、福岡市内では博多-16(博多区博多駅南5丁目)が+24.0%(全国第5位・県内第1位)、福岡中央-21(中央区港2丁目)が+22.5%(全国第9位・県内第2位)の上昇率を示し、これまで上昇率の高かった中心部から、割安感の残る周辺部の住宅地へ需要の波及が認められる。

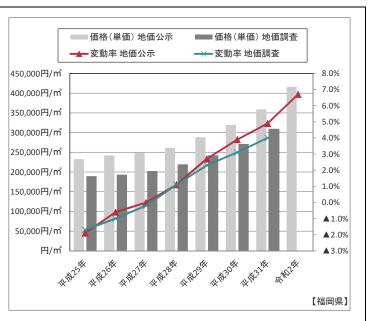


商業地

令和2年1月1日時点の福岡県下の公示地価について、 商業地は+6.7%(前年+4.9%)で5年連続の上昇となっ た。

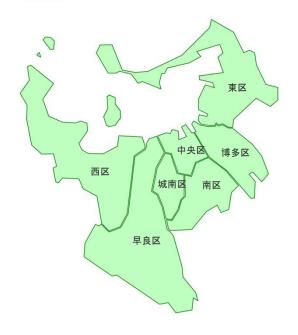
福岡市博多区、中央区の上昇は、価格高騰や韓国人観光客の減少で一服感のあるホテル用地需要をオフィス用地需要がカバーしており、福岡市東区の上昇は特に区画整理事業によって整備された千早地区、香椎地区の上昇率が区域全体を牽引した。またそれ以外の市町では、主に駅周辺のマンション用地需要の高まりによるものである。

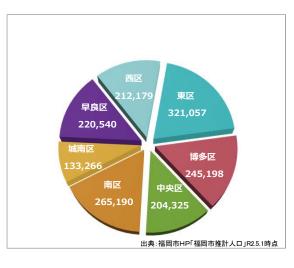
北九州市の平均変動率は+1.3%で4年連続の上昇となった。小倉駅前の商業施設からコレットが撤退したものの、小倉駅南口東側再開発事業により高層再開発ビル「ガーデンシティ小倉」(地上24階建の1~6階が店舗・事務所、7階以上が分譲マンション)が竣工し、周辺地価は引き続き高い上昇率を維持した。

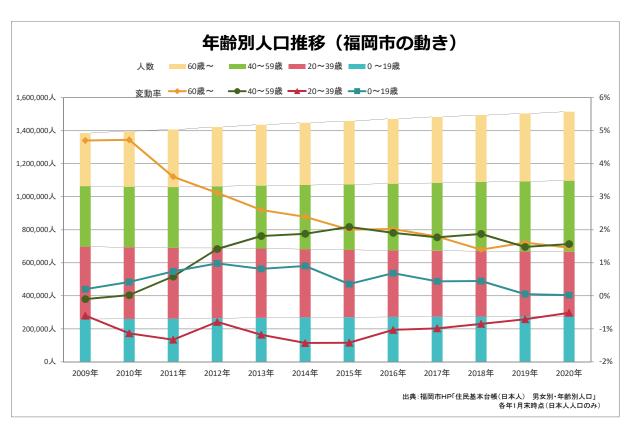




人口動向





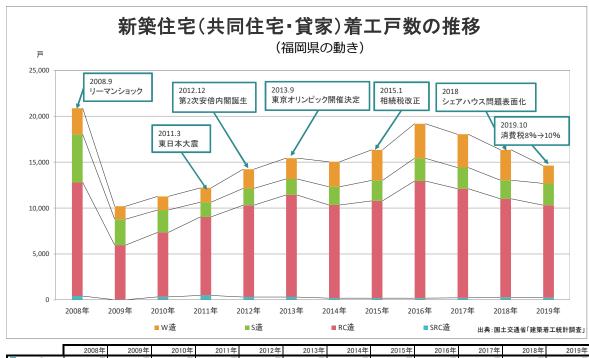


	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
0 ~19歳	259,118人	260,198人	262,114人	264,683人	266,846人	269,261人	270,217人	272,068人	273,264人	274,486人	274,626人	274,683人
20~39歳	438,790人	433,805人	428,029人	424,647人	419,631人	413,638人	407,762人	403,556人	399,575人	396,170人	393,364人	391,340人
■ 40~59歳	366,568人	366,641人	368,772人	374,002人	380,767人	387,918人	396,013人	403,557人	410,707人	418,403人	424,603人	431,264人
60歳~	320,889人	336,039人	348,149人	358,998人	368,325人	377,133人	384,684人	392,458人	399,511人	405,091人	411,611人	417,593人
合計	1,385,365人	1,396,683人	1,407,064人	1,422,330人	1,435,569人	1,447,950人	1,458,676人	1,471,639人	1,483,057人	1,494,150人	1,504,204人	1,514,880人

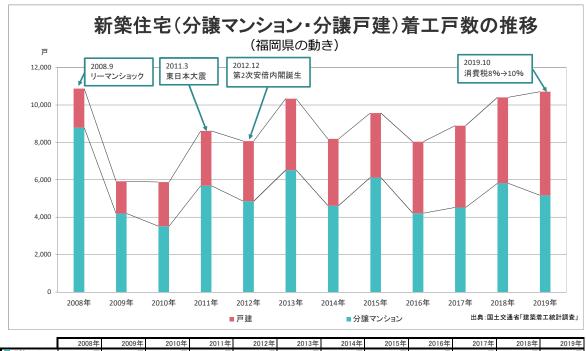
福岡市の人口は増加を続けており、外国人人口を含む推計人口ベースでは予想よりも8年早い令和2年5月に160万人を突破した。福岡市の人口は転入数から転出数を差し引いた社会動態による増加が大きく、出生数から死亡数を差し引いた自然動態は以前に比べ増加数が小さく、近年はマイナスの月も見られる。福岡市が公表した将来人口推計によると2035年頃ピークを迎え、その人口は167万人に達すると予想されている。



建築着工動向(福岡県の動き)



	20004	20034	20104	20114	2012-	20134	20174	2013-	2010-	20174	20104	2013-
■ SRC造	415戸	16戸	331戸	487戸	309戸	310戸	187戸	188戸	183戸	217戸	277戸	245戸
■ RC造	12,369戸	5,943戸	7,026戸	8,547戸	9,997戸	11,126戸	10,150戸	10,597戸	12,768戸	11,889戸	10,739戸	10,060戸
■ S造	5,242戸	2,816戸	2,432戸	1,608戸	1,832戸	1,736戸	1,975戸	2,236戸	2,462戸	2,311戸	2,011戸	2,378戸
■ W造	2,835戸	1,417戸	1,479戸	1,560戸	2,096戸	2,258戸	2,734戸	3,316戸	3,769戸	3,626戸	3,316戸	1,943戸
合計	20,861戸	10,192戸	11,268戸	12,202戸	14,234戸	15,430戸	15,046戸	16,337戸	19,182戸	18,043戸	16,343戸	14,626戸



	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
■ 分譲マンション	8,784戸	4,194戸	3,521戸	5,685戸	4,855戸	6,516戸	4,615戸	6,119戸	4,212戸	4,522戸	5,814戸	5,172戸
■戸建	2,090戸	1,726戸	2,359戸	2,928戸	3,217戸	3,815戸	3,572戸	3,450戸	3,824戸	4,371戸	4,592戸	5,538戸
合計	10,874戸	5,920戸	5,880戸	8,613戸	8,072戸	10,331戸	8,187戸	9,569戸	8,036戸	8,893戸	10,406戸	10,710戸

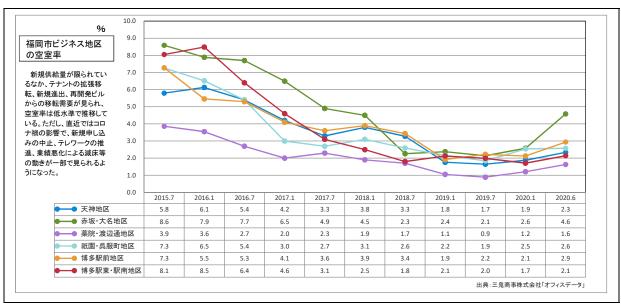


福岡市のオフィス市況

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。

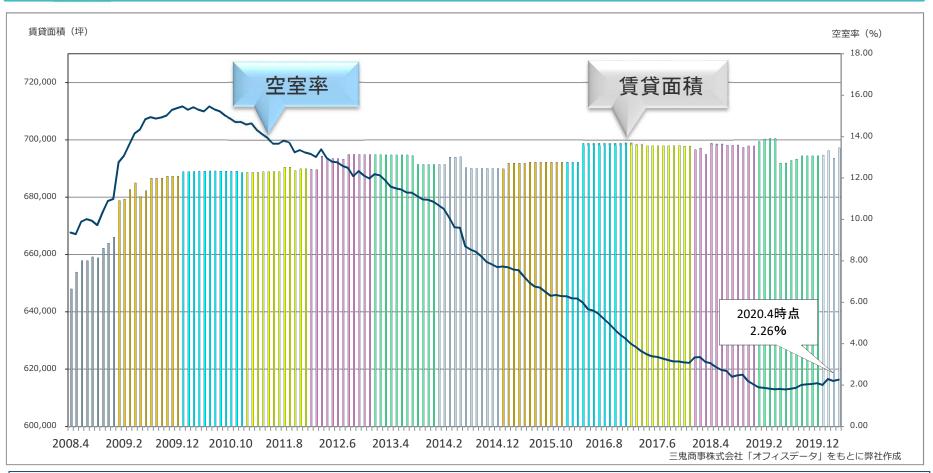








オフィスの供給量、空室率の関係



上記グラフは福岡のビジネス地区におけるオフィスビルの賃貸面積と空室率の推移を示している。

2008年(平成20年)、2009年(平成21年)に新築オフィスが大量に供給され、リーマンショックによる景気後退と相俟って空室率は8%台から15%台まで上昇した。2010年(平成22年)以降は、インバウンドを含む観光客の増加を受けてホテルの建築が進む一方で、事務所ビルの新規供給が少なかったことから、特に大規模、大型、中型の事務所ビルについては空室率が低下し、需給逼迫の状況にある。需要回復の要因としては、新規開設や拡張移転、館内増床等の前向きな動きが見られたこと、堅調なコールセンター需要等のほか、東日本大震災を契機として高まったBCP(事業継続計画)対応の需要等が挙げられる。ただし、今後はコロナ禍の影響によりオフィス需要が弱含む可能性もあり、その動向を注視する必要がある。

福岡市の新築(2020年1月~)・建築予定オフィス(天神周辺)



No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	天神ビジネスセンター(仮称)	福岡市中央区 天神1	19FB2F	S造一部RC造	
1	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2021年9月予定	約61,116㎡ (約18,487坪)	福岡均	也所(株)	
Vo,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	旧大名小学校跡地活用事業	福岡市中央区 大名2	25FB1F	S造、 一部RC造SRC造	CAMPA (AMAZ)
2	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2022年12月予定	約90,400㎡ (約27,346坪)	大名プロジェク	卜特定目的会社	
Vo,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	大名センタービル	福岡市中央区 大名2	8F	RC造	
3	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2020年6月	約4,882㎡ (約1,477坪)	K.ホールデ	ディングス(株)	
۷o,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	(仮称) KMG本社ビル 建替計画	福岡市中央区 薬院3	8F	S造一部RC造	
4	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2021年2月予定	約10,400㎡ (約3,146坪)	九州三菱自	動車販売㈱	
No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	LA博多	福岡市博多区 中洲5	10F	S造	
5	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2020年2月	約1,598 ㎡ (約483坪)	(株)ラ・	アトレ	
			1		The second of th



福岡市の新築(2020年1月~)・建築予定オフィス(博多周辺)

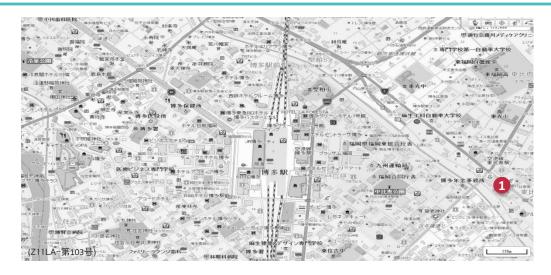


No,	物件名	所在地	階数	構造	 外観写真
	D-LIFE PLACE 呉服町	福岡市博多区 綱場町	11F	S造	
1	竣工年	延床面積	事業		
	2020年2月	約8,591㎡ (約2,599坪)	第一生命	6保険㈱	Emiliar Deput
No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	九勧承天寺通りビル	福岡市博多区 博多駅前1	B2F 13F	S造一部RC造	
2	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2020年4月	20,548㎡ (6,216坪)	九州雀	力業(株)	
No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	ヴィラージュ 博多駅前BUILDING	福岡市博多区 博多駅前1	9F	RC造	
3	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2020年1月	約960㎡ (約290坪)	(株福博コーポレーション		
No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	(仮称)博多駅東一丁目 開発計画(博多スターレーン跡)	福岡市博多区 博多駅東1	10F	RC造、一部S造	and the second
4	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2022年6月予定	約29,300㎡ (約8,863坪)	NTT都市 大成强		
No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	(仮称)博多駅前4丁目計画	福岡市博多区 博多駅前4	13FB1F	S造一部SRC造	
5	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2021年1月予定	約12,550㎡ (約3,796坪)	三菱地 深見興		

No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	東比恵ビジネスセンターⅢ	福岡市博多区 東比恵4	7F	S造	
6	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2020年3月	約3,711㎡ (約1,122坪)	福岡地	2所(株)	
No,	物件名	所在地	階数	構造	外観写真
	(仮称)アーバンセンター博多	福岡市博多区 博多駅南3	8F	S造	
7	竣工年	延床面積	事業	主体	
	2020年9月予定	約3,646㎡ (約1,103坪)	_	-	



J-REIT売買事例【オフィス】(2019年1月~2020年4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
	福岡リート投資法人	東比恵ビジネス センターIII	福岡市博多区 東比恵4	2020.3	S/	7F	
1	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	DR	TCR	
	3,711.51㎡ (1,122.73坪)	2,981.14㎡ (901.79坪)	3,290,000千円	4.3%	4.1%	4.5%	

※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)



J-REIT売買事例【レジデンス】(2019年1月~2020年4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
	積水ハウス・ リート投資法人	マスト井尻	福岡市南区 井尻4	2008.1	RC/11F	
1	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	1,619.68㎡ (489.95坪)	1,430.60㎡ (432.75坪)	390,000千円	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
	サムティ・レジデンシャル投資法人	S-FORT 姪浜	福岡市西区 姪の浜3	2006.7	RC/10F	
2	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	1,437.06㎡ (434.71坪)	1,364.28 m ²	482,000千円	5.0%	住居•店舗	



J-REIT売買事例【レジデンス】(2019年1月~2020年4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
	サムティ・レジデン シャル投資法人	S-FORT 熊本呉服町	熊本県熊本市 中央区呉服町2	2006.2	RC/10F	
1	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	2,715.29㎡ (821.37坪)	2,290.68㎡ (692.93坪)	599,000千円	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
	サムティ・レジデン シャル投資法人	S-FORT 熊本慶徳	熊本県熊本市 中央区通町	2014.3	RC/10F	
2	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	1,653.39㎡ (500.15坪)	1,582.77㎡ (478.79坪)	454,000千円	5.3%	住居•店舗	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	サムティ・レジデン シャル投資法人	S-FORT 長崎大学病院前	長崎県長崎市 浜口町	2007.2	RC/10F	
3	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	4,195.49㎡ (1,269.13坪)	3,721.97㎡ (1,125.90坪)	1,340,000千円	5.5%	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
	サムティ・レジデン シャル投資法人	S-FORT 佐賀天神	佐賀県佐賀市 天神1	2008.10	SRC/14F	
4	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	2,989.64㎡ (904.37坪)	2,895.36㎡ (875.85坪)	738,000千円	5.7%	住居	



福岡市及び周辺の分譲中マンション①



①ザ・パークハウス 福岡タワーズ 1LDK~4LDK 専有面積41.84㎡~102.56㎡ 2,688万円~9,598万円 (212万円/坪~309万円/坪) ②グランドメゾン大濠公園 ザ・タワーレジデンス 2LDK~3LDK 専有面積52.83㎡~141.74㎡ 3,610万円~17,000万円 (226万円/坪~396万円/坪)

③ル・サンク大濠公園 2LDK~3LDK 専有面積63.72㎡~89.21㎡ 4,487万円~7,860万円 (233万円/坪~291万円/坪) ④インプレスト天神 オークタワー 1LDK~3LDK専有面積37.82㎡~79.06㎡ 2,199万円~5,948万円 (192万円/坪~249万円/坪)

⑤デュレジア大濠 1LDK~3LDK 専有面積35.56㎡~61.85㎡ 2,490万円~4,760万円 (231万円/坪~254万円/坪) ⑥サンメゾン今川 2LDK・3LDK 専有面積74.13㎡~86.13㎡ 4,980万円~6,452万円 (222万円/坪~248万円/坪) ⑦CLUB THE 大濠二丁目 2LDK~4LDK 専有面積91.07㎡~259.58㎡ 9,200万円~29,200万円 (334万円/坪~372万円/坪) ⑧グランドメゾン大濠 THE APARTMENT 3LDK+WIC+SC 専有面積147.79㎡ 21,500万円 (481万円/坪)

⑨パークホームズ 大濠一丁目 3LDK専有面積185.73㎡ 31,439万円 (560万円/坪)

3LDK 専有面積95.86㎡~109.71㎡ 6,690万円~8,030万円 (231万円/坪~242万円/坪)

⑩アルテマインド大濠公園

⑪ブラントン六本松 2LDK~3LDK 専有面積57.30㎡~83.89㎡ 4,370万円~7,890万円 (252万円/坪~311万円/坪) ①オーヴィジョン六本松 2LDK〜4LDK 専有面積59.14㎡〜88.82㎡ 4,130万円〜6,890万円 (231万円/坪〜256万円/坪)

③ブランシエラ赤坂 はなみずき通り 2LDK~4LDK 専有面積60.26㎡~141.07㎡ 5,514万円~14,952万円 (302万円/坪~350万円/坪) (4)プレサンスロジェ 薬院二丁目 2LDK+F~2LDK+N 専有面積65.57㎡~70.00㎡ 5,460万円~5,870万円 (275万円/坪~277万円/坪)

⑤クリオ ラベルヴィ天神 1LDK~2LDK 専有面積34.40㎡~53.53㎡ 2,938万円~4,669万円 (282万円/坪~288万円/坪) (⑥ザ・パークハウス天神今泉 3LDK~4LDK 専有面積81.7㎡~140.13㎡ 5,930万円~17,303万円 (240万円/坪~408万円/坪) ①CLUB THE. 薬院ステーションタワー 2LDK~4LDK 専有面積52.35㎡~138.16㎡ 4,570万円~22,750万円 (289万円/坪~544万円/坪)

®オープンレジデンシア 渡辺通 1LDK〜3LDK 専有面積34.25㎡〜66.02㎡ 価格:未定

レジーナガーデン 2LDK 専有面積60.65㎡ 3,798万円〜4,158万円 (207万円/坪〜227万円/坪)

19アクロス薬院

⑩エイリックスタイル 薬院南グランウィズ 2LDK・3LDK 専有面積58.21㎡~74.54㎡ 3,960万円~5,790万円 (225万円/坪~257万円/坪)

②サングレート平尾山荘 2LDK~4LDK 専有面積83.36㎡~114.35㎡ 6,066万円~12,160万円 (241万円/坪~352万円/坪) ②グランフォーレ 平尾4丁目レジデンス 3LDK・4LDK 専有面積70㎡~94.32㎡ 4,930万円~9,080万円 (233万円/坪~318万円/坪)

②リスタ平尾 2LDK〜4LDK 専有面積58.30㎡〜93.43㎡ 3,480万円〜6,980万円 (197万円/坪〜247万円/坪)

②CLUB THE. 平尾駅前 2LDK~4LDK 専有面積55.17㎡~87.41㎡ 価格:未定

②MJR平尾駅前 1LDK~3LDK 専有面積53.80㎡~75.92㎡ 3,790万円~5,070万円 (221万円/坪~233万円/坪) ®グランドメゾン平尾 ザ・スタイル 1LDK~2LDK 専有面積54.19㎡~65.35㎡ 3,908万円~5,054万円(238万円/坪~256万円/坪)

①アソシア小笹翠景 1LDK+納戸〜4LDK 専有面積59.00㎡〜94.20㎡ 2,680万円〜4,820万円 (150万円/坪〜169万円/坪) ③エイリックスタイル小笹 センターマーク 3LDK・4LDK専有面積68.37㎡~83.56㎡ 3,200万円~4,520万円(155万円/坪~179万円/坪)

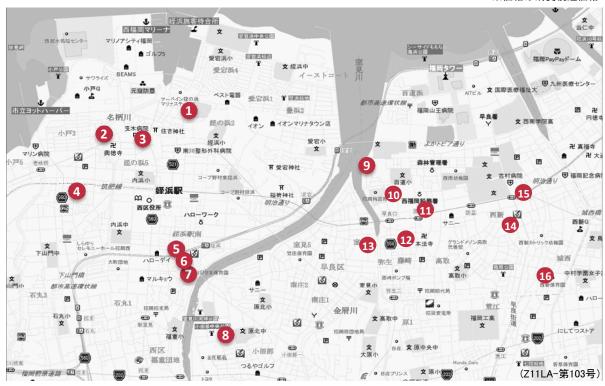
②DOOP VILLAGE 小笹 2LDK~4LDK 專有面積59.81㎡~100.14㎡ 2,820万円~4,749万円 (156万円/坪~157万円/坪 ⑩フリーディア高宮プレミアム 4LDK 専有面積96.77㎡ 8,374万円 (286万円/坪) ③DOOP高宮の杜 3LDK 専有面積80.24㎡ 5,928万円 (244万円/坪) ②オープンレジデンシア 高宮テラス 3LDK 専有面積70.07㎡・70.15㎡ 4,900万円~5,200万円(231万円/坪~245万円/坪)

③シティハウス鳥飼 3LDK・4LDK 専有面積73.50㎡~90.03㎡ 4,900万円~6,300万円 (220万円/坪~231万円/坪) ④サンリヤン別府四丁目 2LDK~4LDK専有面積58.98㎡~84.27㎡ 3,570万円~5,340万円(200万円/坪~209万円/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



①オーヴィジョン姪浜駅北 マリナテラス 2LDK+S・3LDK 専有面積69.68㎡~78.25㎡ 3,830万円~4,550万円 (182万円/坪~192万円/坪)

3LDK・4LDK 専有面積64.94㎡~80.09㎡ 価格:未定

②エイリックスタイル

姪浜レクリア

③ファーネスト姪浜ルシエ 2LDK・3LDK 専有面積62.57㎡~78.01㎡ 価格:未定 ④エイリックスタイル 姪浜駅ウエスト 4LDK 専有面積94.92㎡ 5,308万円 (185万円/坪)

⑤サンメゾン姪浜駅南 3LDK・4LDK 専有面積65.00㎡~80.00㎡ 3,930万円~5,300万円 (200万円/坪~219万円/坪)

⑥MJR姪浜駅南 4LDK 専有面積82.80㎡・85.20㎡ 4,151万円・4,221万円 (164万円/坪・166万円/坪) ⑦オーヴィジョン姪浜駅南 4LDK 専有面積86.17㎡ 4,840万円・4,880万円 (186万円/坪・187万円/坪) ⑧フリーディア室見 サザンテラス 3LDK・4LDK 専有面積71.00㎡~110.69㎡ 価格:未定

⑨グランフォーレ 百道アクアフロント 3LDK・4LDK専有面積70.20㎡~86.02㎡ 4,580万円~6,360万円(216万円/坪~244万円/坪)

⑪ザ・パークハウス百道 3LDK・4LDK 専有面積85.17㎡~130.09㎡ 5,698万円~14,180万円 (221万円/坪~360万円/坪) ①グランドメゾン百道1丁目 1LDK~3LDK 専有面積43.15㎡~72.24㎡ 3,190万円~7,420万円 (244万円/坪~340万円/坪) ①フリーディア 藤崎レジデンス 3LDK・4LDK 専有面積94.02㎡~127.22㎡ 7,455万円~12,424万円 (262万円/坪~323万円/坪)

③エフグラン室見 2LDK・3LDK 専有面積54.49㎡~80.11㎡ 3,520万円~5,650万円 (214万円/坪~233万円/坪) ④デュオヴェール西新 1LDK・2LDK専有面積34.92㎡~44.43㎡ 2,600万円~3,800万円(246万円/坪~283万円/坪) ⑤ブリリアタワー西新 2LDK・3LDK 専有面積87.41㎡~129.81㎡ 11,057万円~23,242万円 (418万円/坪~592万円/坪) ®サンメゾン西新 3LDK・4LDK 専有面積68.04㎡~86.07㎡ 4,350万円~6,390万円 (211万円/坪~245万円/坪)



福岡市及び周辺の分譲中マンション③

※価格は消費税込価格



①サンパーク箱崎駅前 グラッセ 2LDK・3LDK 専有面積55.79㎡~72.00㎡ 3,248万円~4,578万円 (192万円/坪~210万円/坪)

②クリオラベルヴィ 呉服町ウエスト 1LDK〜3LDK 専有面積34.40㎡〜71.24㎡ 価格:未定 ③アソシアテラス博多 1LDK+G~4LDK 専有面積58.07㎡~86.70㎡ 2,820万円~4,050万円 (154万円/坪~161万円/坪) ④サングレート博多 ロイヤルマークス 4LDK 専有面積86.85㎡ 3,710万円・3,812万円 (141万円/坪・145万円/坪)

⑤ファーネスト博多ヴァリス 2LDK・3LDK 専有面積60.08㎡~71.52㎡ 価格:未定 ⑥サングレート博多 ロイヤルレクシア 4LDK 専有面積87.88㎡ 3,642万円 (137万円/坪) ⑦サングレート博多 ロイヤルプレイス 4LDK専有面積91.79㎡・91.80㎡ 3,865万円・3,916万円 (139万円/坪・141万円/坪)



福岡市及び周辺の分譲中マンション4

※価格は消費税込価格



①フォレストプレイス 香椎照葉ザ・テラス 3LDK・4LDK 専有面積70.40㎡~106.30㎡ 3,580万円~6,360万円 (168万円/坪~201万円/坪)

②センターマークスタワー 2LDK〜4LDK 専有面積58.64㎡〜166.06㎡ 2,803万円〜9,688万円 (158万円/坪〜193万円/坪) ③センターマークス レジデンス 2LDK~4LDK専有面積69.89㎡~93.64㎡ 2,910万円~4,450万円(138万円/坪~157万円/坪)

④アーバンパレス香椎照葉 2LDK~4LDK専有面積63.00㎡~110.00㎡ 2,669万円~5,382万円 (140万円/坪・162万円/坪)

⑤モントーレ香椎浜サーフタワーセンターコート 2LDK~4LDK専有面積62.15㎡~119.17㎡ 2,346万円~5,671万円 (125万円/坪~157万円/坪)

⑥MJRザ・ガーデン香椎 2LDK〜4LDK 専有面積66.12㎡〜109.08㎡ 価格:未定 ⑦サンパーク香椎駅前 グラッセ 2LDK~3LDK 専有面積56.67㎡~70.17㎡ 2,898万円~3,808万円 (169万円/坪~179万円/坪)

®MJR千早ブランシエラ 専有面積67.85㎡~90.33㎡ 3,782万円~5,300万円 (184万円/坪~194万円/坪)

⑨グランフォーレ 千早プレミア 1LDK・2LDK専有面積28.50㎡~43.64㎡ 1,650万円~2,520万円 (191万円/坪)



J-REIT売買事例【商業施設】(2019年1月~2020年4月、福岡県内)

No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	フロンティア 不動産投資法人	パピヨンプラザ	福岡市博多区 千代1	2020.2	S2F	
1	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	19,545.24㎡ (5,912.43坪)	19,894.65㎡ (6,018.13坪)	3,915,548千円 ※増改築事業で建設さ れた建物のみの価格	4.2%	郊外型商業施設	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	フロンティア 不動産投資法人	TENJIN216	福岡市中央区 天神2	1989.8	RC/B1F5F	
2	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	1,274.54㎡ (385.54坪)	1,041.21㎡ (314.96坪)	2,550,000千円	3.6%	都市型商業施設	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	イオンリート 投資法人	イオンモール 福津	福岡県福津市 日蒔野6	2012.4	S5F	
3	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	100,020.87㎡ (30,256.31坪)	100,020.87㎡ (30,256.31坪)	18,040,000千円	5.4%	郊外型商業施設	



J-REIT売買事例【商業施設】(2019年1月~2020年4月、福岡県外)

該当なし

Ⅱ J-REIT売買事例【ホテル】(2019年1月~2020年4月、福岡県内)

該当なし

J-REIT売買事例【ホテル】(2019年1月~2020年4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
	いちごホテル リート投資法人	ネストホテル 熊本	熊本県熊本市 中央区辛島町	1984.8	RC、SRC/B1F10F	
1	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	6,404.36㎡ (1,937.31坪)	6,404.36㎡ (1,937.31坪)	2,220,000千円	5.3%	ホテル	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	インヴィンシブル 投資法人	ホテルマイステ イズ鹿児島天文 館	鹿児島県鹿児島市 山之口町	1990.9	SRC/B1F11F	
2	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	The state of the s
	7,659.55㎡ (2,317.01坪)	7,659.55㎡ (2,317.01坪)	3,445,000千円	5.0%	ホテル	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	インヴィンシブル 投資法人	ホテルマイステ イズ鹿児島天文 館2番館	鹿児島県鹿児島市 呉服町	1985.2	S•SRC/10F	
3	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	2,047.70㎡ (619.43坪)	2,047.70㎡ (619.43坪)	1,168,000千円	5.1%	ホテル	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	いちごホテル リート投資法人	ネストホテル 那覇 (売却)	沖縄県那覇市 西1	1975.2	SRC/11F	
4	延床面積	賃貸可能面積	譲渡価格	CR	アセットタイプ	
	9,240.20㎡ (2,795.16坪)	9,240.20㎡ (2,795.16坪)	5,285,000千円	※ 5.3%	ホテル	

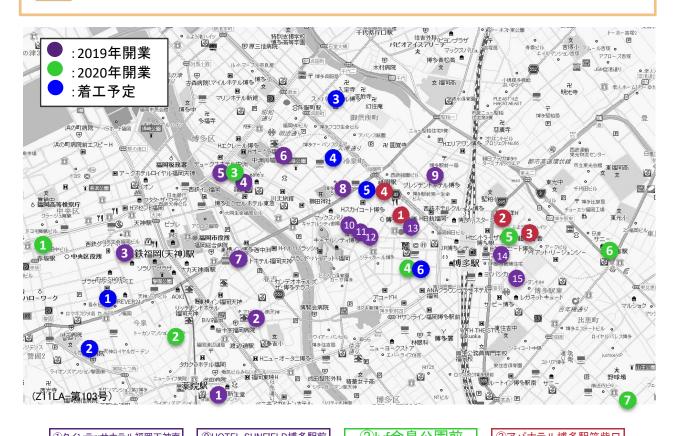
※直近決算期の継続鑑定の還元利回り

No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	星野リゾート・ リート投資法人	ソルヴィータ ホテル那覇	沖縄県那覇市 松山2	2005.11	RC/8F	
5	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	5,245.95㎡ (1,586.90坪)	5,245.95㎡ (1,586.90坪)	3,860,000千円	4.5%	ホテル	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	インヴィンシブル 投資法人	アートホテル 石垣島	沖縄県石垣市 字大川西真地	1984.1	RC/14F	
6	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	17,247.54㎡ (5,217.38坪)	17,247.54㎡ (5,217.38坪)	9,731,000千円	5.0%	ホテル	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	野村不動産 マスターファンド 投資法人	レッドプラネット 沖縄那覇	沖縄県那覇市 前島3	2008.6	RC/B1F10F	
7	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	3,350.86㎡ (1,013.63坪)	3,350.86㎡ (1,013.63坪)	2,650,000千円	4.9%	ホテル	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	星野リゾート・ リート投資法人	ホテルニラカナイ 西表島	沖縄県八重山郡 竹富町	①2004.6 ②2004.8 ③2004.11	①RC/B1F4F ②RC/3F ③RC/3F	
8	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	NO DATA
	11,460.41㎡ (3,466.77坪)	11,460.41㎡ (3,466.77坪)	3,650,000千円	5.4%	ホテル	

①ホテル棟、②レストラン棟、③社員寮



福岡市内の開業及び開業予定のホテル(2019年~)



①クインテッサホテル福岡天神南 2019年12月開業 161室 ⑨HOTEL SUNFIELD博多駅前2019年4月開業14室

②lyf今泉公園前 2020年秋 131室 ③アパホテル博多駅筑紫口 2021年3月開業予定 345室

② Hotel Mei 福岡天神 2019年11月開業 51室 (®FP HOTEL福岡博多キャナルシティ博多前 2019年2月開業 60室 ③三井ガーデンホテル福岡中洲 2020年7月開業 257室 @《仮称》アバホテル〈博多祇園駅前〉新葉エ事 2021年12月開業予定 209室

③リッチモンドホテル福岡天神西通 2019年3月開業 220室 ⑪三井ガーデンホテル福岡祇園 2019年6月開業 300室 ®ホテルウィングィンターナショナルセレクト博多駅前 2020年3月開業 213<u>室</u> ①(仮称)大名一丁目ホテル新業工事 2020年7月着工予定 S造8F

④The Millennials 福岡 2019年7月開業 114室 ®THE BLOSSOM HAKATA Premie 2019年9月開業 238<u>室</u> (5ホテルフォルツァ博多駅筑紫ロエ 2020年1月開業 160室 ② (原称)Hotel GRANDMIRAGE營園side-A 2020年7月着工予定 S造6F

⑤変なホテル福岡博多 2019年1月開業 102室 ^{③ヴィアイン博多ロ駅前} 2019年6月開業 205室 ©アパホテル博多東比恵駅前 2020年2月開業 206<u>室</u> ③(仮称)RakutenSTAY上呉服 2020年7月着工予定 RC造5F

©ホテルビスタ福岡(中洲川端) 2019年12月開業 204室 (4)都ホテル 博多 2019年9月開業 208室 ⑦HOTEL NEXUS 博多山王 **2020年4月開業** 118<u>室</u> ④ 仮称)&AND HOSTEL 冷泉町プロジェクト 2020年4月着エ予定 RC造9F

⑦東急ステイ福岡天神 2019年2月開業 252室 (§ホテルハルロット福岡博多 2019年10月開業 67室 ①アパホテル博多駅北 2021年9月開業予定 147室 ⑤STARS-HOTEL祇園新築工事 2020年7月着工予定 RC造12F

⑧ダイワロイネット博多冷泉2019年8月開業139室

①ホテルリブマック福岡天神WEST 2020年8月開業 — ②アパホテル博多駅東 2021年2月開業予定 166室 © (仮称)福岡博多駅前ホテル計画 2021年2月着工予定 S造14F



J-REIT売買事例【物流施設】(2019年1月~2020年4月、福岡県内)

No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	GLP投資法人	GLP福岡 (①1号棟、 ②2号棟) (売却)	福岡県福岡市 博多区板付1	121988.1	①SRC/5F ②SRC/4F	ALM PRODUCTS
1	延床面積	賃貸可能面積	譲渡価格	CR	アセットタイプ	
	①10,726.57㎡ (3,244.79坪) ②3,755.00㎡ (1,135.88㎡)	14,641.22㎡ (4,428.96坪)	2,300,000千円	※ 5.1%	物流施設	
						※直近決算期の継続鑑定の還元利回り

No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	三井不動産ロジ スティクスパーク 投資法人	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡須恵町大字新原	2016.10	S/3F	
2	延床面積	賃貸可能面積	取得価格	CR	アセットタイプ	
	32,199㎡ (9,740.19坪)	32,216㎡ (9,745.34坪)	5,263,000千円	4.9%	物流施設	



J-REIT売買事例【物流施設】(2019年1月~2020年4月、福岡県内)

該当なし



J-REIT売買事例【底地】(2019年1月~2020年4月、福岡県内)

No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	ミスターマックス 春日(底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘4	①2010.10 ②2010.10 ③2010.12	①S/1F ②S/1F ③S/1F	
1	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	38,113.27㎡ (11,529.26坪)	38,113.27㎡ (11,529.26坪)	3,387,000千円	4.6%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	ユニクロ春日 (底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘1	2012.10	S•CB/1F	
2	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	5,426.59㎡ (1,641.54坪)	5,426.59㎡ (1,641.54坪)	595,000千円	4.7%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	Avail.しまむら 春日(底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘1	①2012.11 ②2017.8	①S/1F ②S/1F	
3	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	8,752.57㎡ (2,647.65坪)	8,752.57㎡ (2,647.65坪)	863,000千円	4.6%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	au-SoftBank 春日(底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘3	2013.1	S/1F	
4	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	SASSEA Woman
	1,200.84㎡ (363.25坪)	1,200.84㎡ (363.25坪)	143,000千円	4.7%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	くら寿司春日 (底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘3	2011.11	W/1F	
5	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	THE STATE OF THE S
	2,257.85㎡ (682.99坪)	2,257.85㎡ (682.99坪)	261,000千円	4.7%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	ドコモショップ 春日(底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘5	2012.1	S/1F	
6	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	1,358.76㎡ (411.02坪)	1,358.76㎡ (411.02坪)	160,000千円	4.7%	底地	

No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	こんぴら丸春日(底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘5	2012.6	S/1F	
7	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	1,983.48㎡ (600.00坪)	1,983.48㎡ (600.00坪)	236,000千円	4.7%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	ワンカルビ春日 (底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘5	2013.1	S•CB/1F	
8	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	1,983.48㎡ (600.00坪)	1,983.48㎡ (600.00坪)	236,000千円	4.7%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	資さん春日 (底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘6	①2012.12 ②2013.1	①S/1F ②S/1F	
9	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	New Men Sta
	3,125.08㎡ (945.33坪)	3,125.08㎡ (945.33坪)	401,000千円	4.7%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	ナフコ春日 (底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘4	2010.9	S•LS/1F	
10	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	
	33,928.37㎡ (10,263.33坪)	33,928.37㎡ (10,263.33坪)	2,631,000千円	4.6%	底地	
No,	投資法人	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	エスコンジャパン リート投資法人	ケーズデンキ春日 (底地)	福岡県春日市 星見ヶ丘4	2010.9	S/1F	
11	土地面積	賃貸可能面積	取得価格	割引率	アセットタイプ	IS IS
	16,961.48㎡ (5,130.84坪)	16,961.48㎡ (5,130.84坪)	1,487,000千円	4.6%	底地	



その他売買事例及び新規開業(2019年1月~2020年4月)

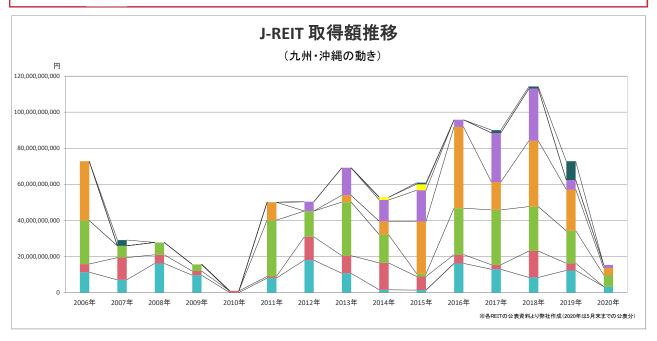


No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	店舗	サウスサイド テラス	福岡市中央区 大名1	1999.5	RC/5F	
1	延床面積	買主	売主		備考	
	3,307.11㎡ (1,000.40坪)	ファーストブラザー ズキャピタル(株)	(株)LIXILリアルティ		_	
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	店舗	DAIMYO-113	福岡市中央区 大名1	2005.11	S/6F	
2	延床面積	買主	売主		備考	
	1,137.97㎡ (344.24坪)	(株)宝塚コーポレーション	㈱天神開発		_	
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	店舗	天神吉田ビル	福岡市中央区 大名2	1993.12	SRC/9F	
3	延床面積	買主	売主		備考	
	1,547.74㎡ (468.19坪)	ブローディア・プ ライベート投資 法人	(株)ウェルホール ディングス		_	The state of the s
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	更地	石村萬盛堂跡地	福岡市博多区 須崎町	_	_	
4	延床面積	買主	売主		備考	
	_	合同会社SI開発	㈱石村萬盛堂		_	

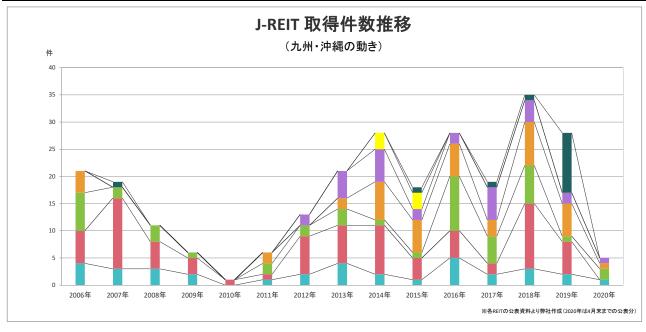
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
NO,	7 291	ואודים	加工地	生未时期	中心 1月	/ · 助于吴
	事務所	福岡武田ビル	福岡市博多区 下川端町	1970.1 SRC/B2F9F		
5	延床面積	買主	売主		備考	
	9,338.63㎡ (2,824.94坪)	㈱TYF分割 準備会社	武田薬品 不動産㈱			
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	事務所	福岡朝日ビル	福岡市博多区 博多駅前2	1970.3	SRC/B3F15F	
6	延床面積	買主	売主		備考	TOTAL STATE OF THE
	44,762.23㎡ (13,540.57坪)	福岡地所㈱	(株)オリエントコーポ レーション	売買(延床面積1	は1∙2階の店舗 ,451.89㎡(439.20坪)	
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	ホテル	ホテルレオパレス 博多	福岡市博多区 博多駅東2	2007.3	SRC/B1F11F	
7	延床面積	買主	売主		備考	
	9,248.46㎡ (2,797.66坪)	合同会社 旭川キャピタル	(株)レオパレス21		_	
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	ホテル	アリエッタホテル 博多	福岡市博多区 博多駅南1	2018.9	RC/14F	
8	延床面積	買主	売主		備考	
	3,532.50㎡ (1,068.58坪)	京阪ホールディングス㈱	(株)タカラレーベン	_		
No,	アセット	物件名	所在地	建築時期	構造階層	外観写真
	店舗	CAITAC SQUARE GARDEN	福岡市中央区 警固1	2020.6	S/4F	OCH STREETING
9	延床面積	買主	売主		備考	
	約8,000㎡ (2,420坪)	_	_		20.6.11開業 19テナント	



J-REIT 取得額・取得件数推移(九州・沖縄の動き)



	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	1904年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
■ オフィス	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	12,936百万円	8,410百万円	12,250百万円	3,290百万円
■ レジデンス	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	14,604百万円	4,003百万円	0円
■ 商業施設	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	24,620百万円	18,040百万円	6,466百万円
■ ホテル	32,842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	28,969百万円	45,091百万円	15,407百万円	36,569百万円	22,864百万円	3,860百万円
■ 物流施設	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	28,890百万円	5,236円	1,700百万円
シニア施設	0円	0円	0円	0円	0円	四0	0円	0円	1,509百万円	3,290百万円	0円	0円	0円	0円	0円
■ 底地	0円	3,179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	1,150百万円	10,400百万円	0円
合計	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	90,074百万円	114,243百万円	72,793百万円	15,316百万円



	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
■ オフィス	4件	3件	3件	2件	0件	1件	2件	4件	2件	1件	5件	2件	3件	2件	1件
■ レジデンス	6件	13件	5件	3件	1件	1件	7件	7件	9件	4件	5件	2件	12件	6件	0件
画 商業施設	7件	2件	3件	1件	0件	2件	2件	3件	1件	1件	10件	5件	7件	1件	2件
■ ホテル	4件	0件	0件	0件	0件	2件	0件	2件	7件	6件	6件	3件	8件	6件	1件
■ 物流施設	0件	0件	0件	0件	0件	0件	2件	5件	6件	2件	2件	6件	4件	2件	1件
シニア施設	0件	3件	3件	0件	0件	0件	0件	0件							
■ 底地	0件	1件	0件	1件	0件	1件	1件	11件	0件						
合計	21件	19件	11件	6件	1件	6件	13件	21件	28件	18件	28件	19件	35件	28件	5件

2019年の九州・沖縄における投資法人の新規取得件数は28件と、2018年の取得件数から減少した。特徴としては新規に上場した投資法人が春日市の底地を多数取得したことから底地の

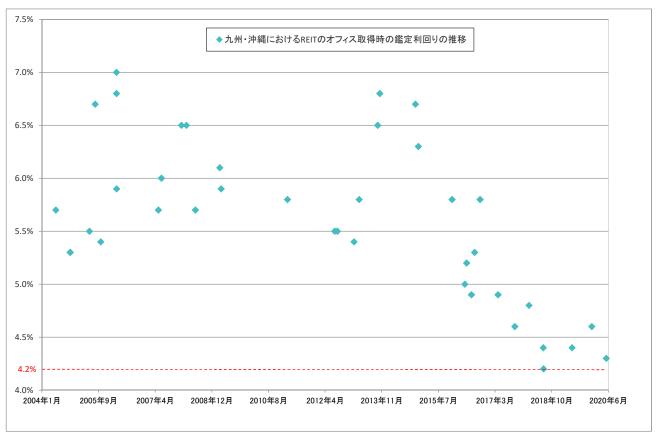
2019年のル州、沖縄にあける収良法人の初及取時計数は20叶く、2010中の取得計数かつ減少した。行政としては利助に上海して取収が入び。日間であれたと対数があるという。 コロナ禍以前、福岡市中心部では売り物件が少なく、また入札形式の売却では取得競争の過熱から高値落札となるケースが多く、分配金利回りを下げられない投資法人が取得を断念する ケースが目立った。そのため、投資法人の取得は価格が高騰した福岡市中心部から周辺部や他県へ向かっており、毎年安定的に取得が継続しているレジデンスは2018年の12件中8件が、 2019年の6件中4件が福岡市外での取得となっている。 なお、2020年の取得は5件であるが、うち緊急事態宣言後の取得は2件(オフィス1件(スポンサーからの取得)、物流施設1件)であった。



各アセットごとの取得時鑑定利回りの推移



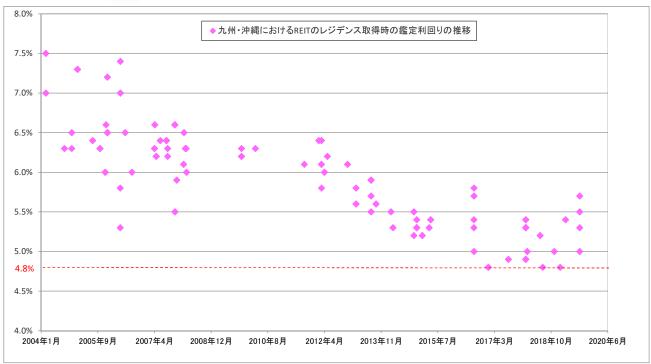
オフィス



※取得時の鑑定利回りが確認できた物件についてのみ記載



レジデンス

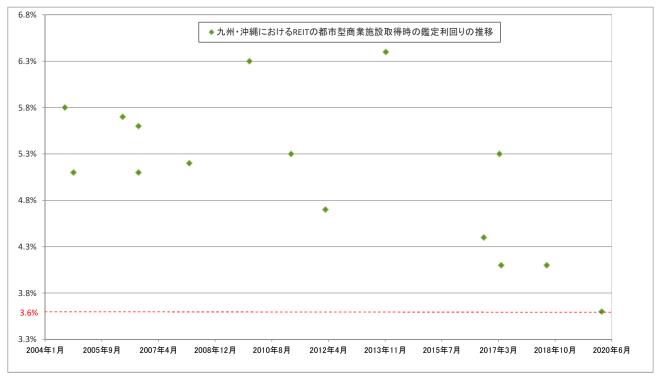


※取得時の鑑定利回りが確認できた物件についてのみ記載



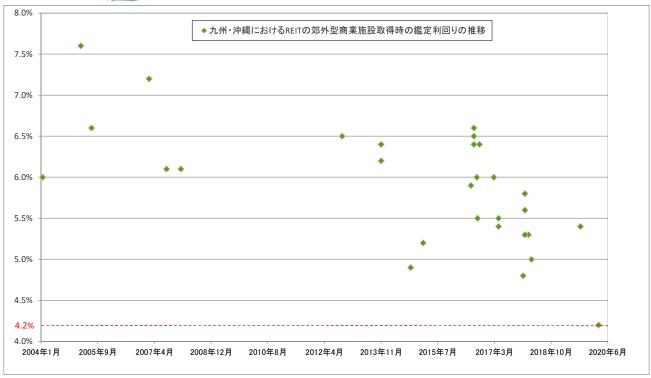
各アセットごとの取得時鑑定利回りの推移

商業施設(都市型)



※取得時の鑑定利回りが確認できた物件についてのみ記載

商業施設(郊外型)



※取得時の鑑定利回りが確認できた物件についてのみ記載



各アセットごとの取得時鑑定利回りの推移

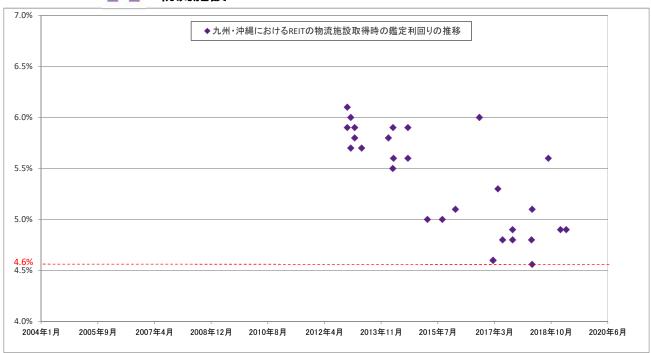
ホテル



※取得時の鑑定利回りが確認できた物件についてのみ記載

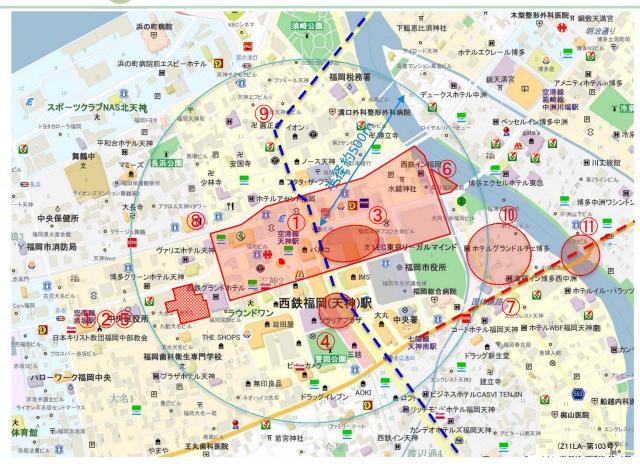
A

物流施設



※取得時の鑑定利回りが確認できた物件についてのみ記載

(1) 不動産ニュース ① 天神ビッグバン(その1)



天神ビックバンとは

- ・福岡のアジア拠点都市としての役割・機能を高め、新たな空間と雇用を創出することを目的とする
- 天神地区の容積率、航空法の高さ制限の緩和によりビルの建替えを促進
- •対象エリアは天神交差点から半径約500m、約80ha

天神ビッグバンの主なプロジェクト

- ① 航空法高さ制限 エリア単位での特例承認(天神明治通り地区約17ha、旧大名小学校跡地 約1.3ha)
- ② 官民共働型スタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next」、スタートアップカフェ
- ③ 天神1丁目南ブロック(地区整備計画策定, 地下通路整備)
- ④ 天神地下街仮設車路の有効活用(天神ふれあい通り駐輪場・地下通路)
- ⑤ 旧大名小学校跡地まちづくり
- ⑥ 水上公園
- ⑦ 地下鉄七隈線延伸事業
- ⑧ 交通混雑の低減に向けた駐車場の隔地化・集約化
- ⑨ 都心循環BRT(Bus Rapid Transit バス高速輸送システム)の形成
- ⑩ 天神ビッグバンの奥座敷(西中洲)の魅力づくりに向けた道路整備と景観誘導
- ① 春吉橋賑わい空間の創出

効果

2024年を期限として老朽化した30棟の民間ビルの建替えを誘導し、下記の経済波及効果を見込む

- •延床面積:約1.7倍 444,000㎡→757,000㎡(+313,000㎡)
- •雇用者数:約2.4倍 39,900人→ 97,100人(+57,200人)
- •10年間の建設投資効果:約2,900億円
- 建替え完了後の経済活動波及効果:毎年約8,500億円

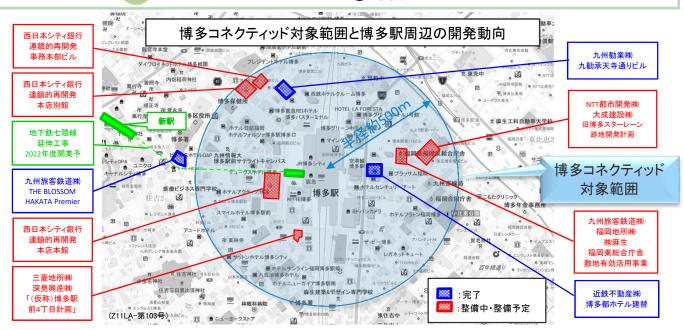
① 不動産ニュース ① 天神ビッグバン(その2)



No,	事業主	物件名	所在地	完成時期	階層•規模	用途
1	大名プロジェクト 特定目的会社※	旧大名小学校跡地活用事業 (ザ・リッツカールトン福岡)	福岡市中央区 大名2丁目	2022年12月予定 ※ホテル開業は 2022年度末予定	地上25階、地下1階 延床面積約90,400㎡	オフィス・ホテル棟:オフィス、ホテル、商業 コミュニティ棟:公民館、老人いこいの家、 保育施設、創業支援・人材施設、共同住宅
2	福岡地所株式会社 住友生命相互保険会社	「天神西通りビジネスセン ター」、「住友生命福岡ビル」の一体再開発	福岡市中央区 天神2丁目	未定	未定	未定
3	ヒューリック株式会社	「ヒューリック福岡ビル」 建替	福岡市中央区 天神2丁目	2024年予定	未定	ホテルを核とした 複合商業ビル
4	西日本鉄道株式会社	福ビル街区 建替プロジェクト	福岡市中央区 天神1丁目	2024年夏	地上19階、地下4階 延床面積約138,000㎡	商業、オフィス、ホテル、 カンファレンス等
5	三菱地所株式会社	「天神イムズ」建替	福岡市中央区 天神1丁目	未定	未定	未定
6	福岡地所株式会社	「メディアモール天神」建替	福岡市中央区 天神1丁目	2024年末予定	未定	複合ビル
7	福岡地所株式会社	天神ビジネスセンタービル	福岡市中央区 天神1丁目	2021年9月予定	地上19階、地下4階 延床面積約61,000㎡	事務所、店舗、駐車場
8	積水ハウス株式会社 日本生命相互保険会社	「福岡三栄ビル」、「日本 生命福岡ビル」の一体再 開発	福岡市中央区 天神1丁目	未定	未定	未定

※積水ハウス株式会社、西日本鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、株式会社西日本新聞、福岡商事株式会社の5社によって設立された特定目的会社

不動産ニュース博多コネクティッド



博多コネクティッドとは

- 博多駅の賑わいと活力をさらに周辺につなげていくプロジェクト
- ・更新時期を迎えたビルの建替えを促す、インセンティブ制度「博多コネクティッドボーナス」を創設。
- ・これにより耐震性の高い先進的なビルへの建替えを促進し、10年間で20棟の建替え誘導を目標とする。
- ・対象エリアは博多駅から半径約500m、約80ha

博多コネクティッドボーナス

期間:2028年12月31日までに竣工予定のビル

対象:賑わいの拡大に寄与するビル

内容:(1) 容積率緩和制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大

① つながり・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルに対し、容積率を最大50%緩和



② 賑わいや回遊をさらに生み出す観点から、屋根のある広場などでも公開空地評価を最大2.5倍



- (2) 認定ビルへのテナント優先紹介
- (3) 行政による認定ビルのPR

効果

下記の経済波及効果を見込む

- ・延床面積:約1.5倍 341.000㎡→498.000㎡(+157.000㎡)
- •雇用者数:約1.6倍 32,000人→ 51,000人(+19,000人)
- •10年間の建設投資効果:約2,600億円
- ・建替え完了後の経済活動波及効果(純増):年間 約5,000億円



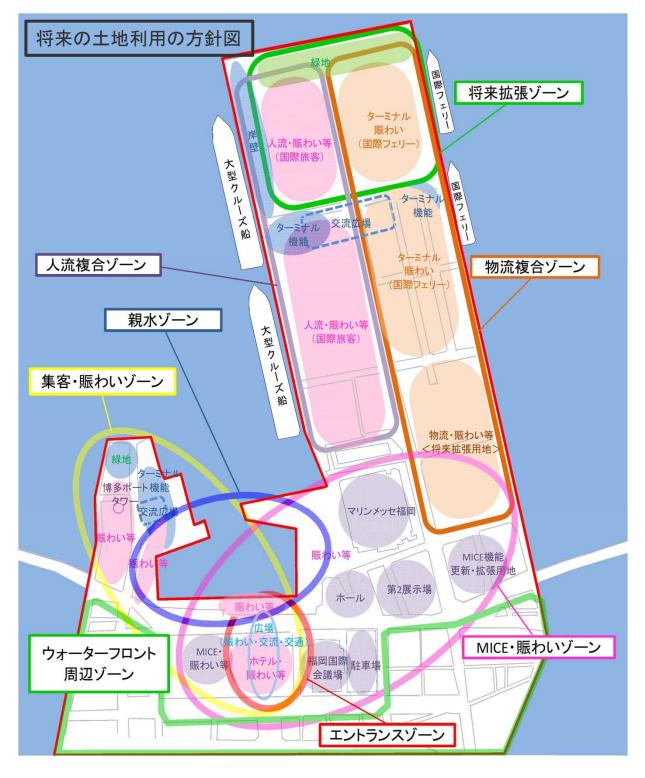
不動産ニュース ③ ウォーターフロントネクスト

ウォーターフロント地区の現状

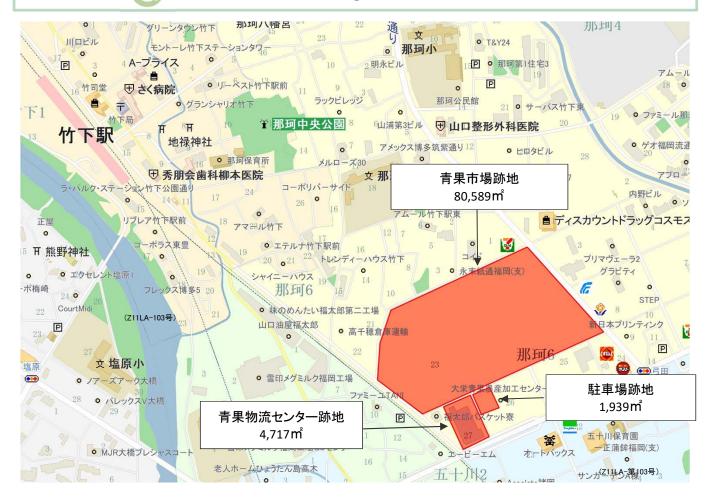
ウォーターフロント地区(中央ふ頭、博多ふ頭)には、クルーズ船や国際定期旅客船が寄港するほか、福岡国際会議場やマリンメッセ等が立地し、国際会議やイベントなどのMICE(マイス)が開催されている。近年、国際会議の開催件数やクルーズ船の寄港数が急増し、既存の施設では対応することができず、お断りによる期間損失が発生している。そのため、この「機会損失」の解消に向けて既存施設の機能強化を図ることが求められている。

ウォーターフロントネクストとは

ウォーターフロント地区(中央ふ頭・博多ふ頭地区)施設の機能強化を図り、にぎわいのある海辺へと再整備する取り組み。MICE機能・クルーズ機能・にぎわい(オフィス・商業施設・フルサービスホテル等)が融合した一体的なまちづくりを20年~30年かけて行っていく。



○ 不動産ニュース ④ ららぽーと



- ・福岡市は福岡市博多区那珂6丁目の青果市場跡地の再開発事業者に三井不動産株式会社、西日本鉄道株式会社、九州電力株式会社のグループを選定。
- ・青果市場跡地には2022年春に大型商業施設「ららぽーと」が開業予定
- ・ららぽーとは九州初進出。核テナントとして子供向け職業体験テーマパーク「キッザニア」が出店予定。
- ・西日本鉄道株式会社は福岡空港や主要駅などからの路線バスを新設し、九州電力株式会社は施設運営に省エネ技術等を生かす。

【主な建物の概要】

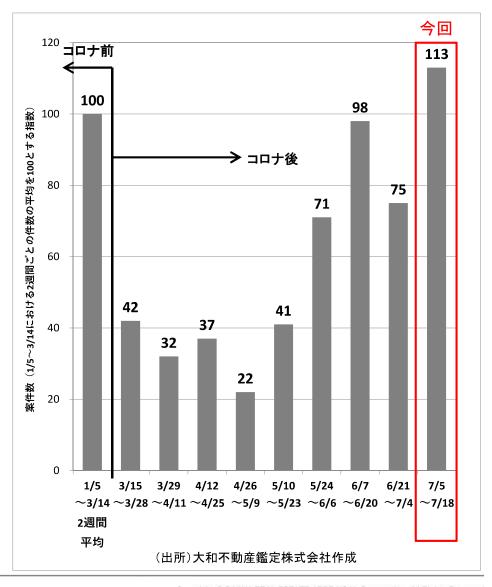
本体棟•オ	本体棟・オーバル棟								
主な機能	6階	運動場•駐車場							
	5階	駐車場							
	4階	店舗·駐車場							
	1階~3階	店舗							
延床面積	139,010m ²								

※駐車台数約3000台

別棟		
主な機能	4階	運動場
	3階	店舗
	2階	店舗
	1階	交通広場
延床面積	12,560m ²	

不動産取引市場の先行指標(鑑定問合せ件数の推移)

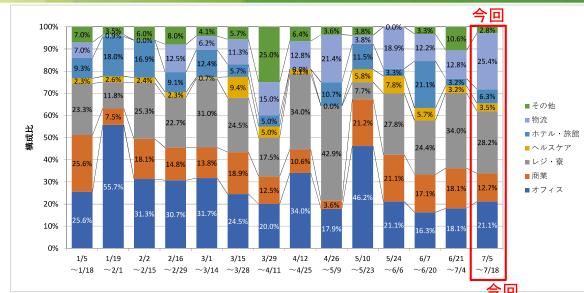
- 右図は、1月以降のお客様からの 鑑定問合せ件数をコロナ前後の2 週間単位で比較したものである
- コロナ前の2週間平均を100とすると、コロナ後は22まで落ち込んだが、 GW明けから件数が増え始め、6月 中旬には98まで回復した
- 7月上旬からの2週間は113となり、 コロナ後では初めてコロナ前の水準 を上回る

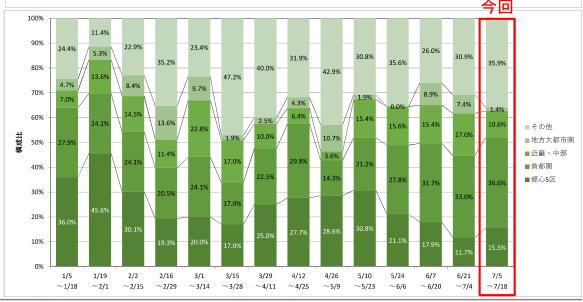


アセットタイプ別・エリア別比率の推移

- 物流は大きく上昇
- ホテルはやや上昇
- レジ・ヘルスケアは低下
- 商業は低下
- オフィスはやや上昇

- 地方大都市圏は低下
- 近畿・中部は低下
- 都心5区は上昇
- 「その他」エリアは、物流の問合せが多く比率が上昇









東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 バレスサイドビル 303-5219-3210 303-5219-3220 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 306-6536-0600 06-6536-7744 東北支社 (仙台) / 名古屋支社 / 京都支社 / 京良支社 / 九州支社 (福岡) / 北九州支社