

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.21 福岡市の不動産マーケット

September_2017

今回は、成長著しい福岡市の不動産マーケットをレポートし、来たる10月2日にオープンする弊社の九州営業部をご紹介します。

1. 福岡市の都市概況

福岡市は九州の政治・経済の中心都市です。近年の人口増加数・増加率は政令指定都市の中で最大であり、2015年には神戸市を抜いて、横浜、大阪、名古屋、札幌に次ぐ全国第5位の人口(2016/10時点 1,538,510人)を有するに至りました。

福岡市の長は都市機能集中による利便性の高さです。中心商業地「天神」と福岡の玄関口「博多」が地下鉄で3駅(約6分)の距離で那珂川を挟んで向かい合い、限られたエリアに、官公庁、地元企業並びに大企業の支社が集中してビジネス街を形成すると共に、ホテル、商業施設等の都市型サービスも高度に集積しています。

又、天神と博多を隔てる那珂川の中洲に形成された歓楽街は「中洲」として全国的に有名です。中洲の東側には、1995年に複合商業施設キャナルシティ博多が開業しています。

図-1



2.不動産マーケットの動向

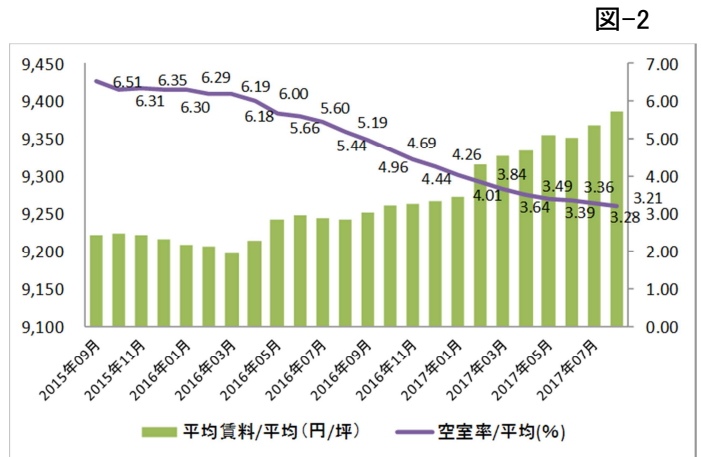
福岡都市圏における大型取引は、2013～15年は住宅系、オフィス、店舗等の大型商業施設が中心でしたが、2016年以降は新たに物流施設、ホテル等も注目されるようになりました。

特にホテル用地需要は都心部及びその周辺部で顕著であり、博多駅前2丁目で1,000万円/坪前後での落札が見られる等、強気の相場観を牽引しています。

① オフィス動向

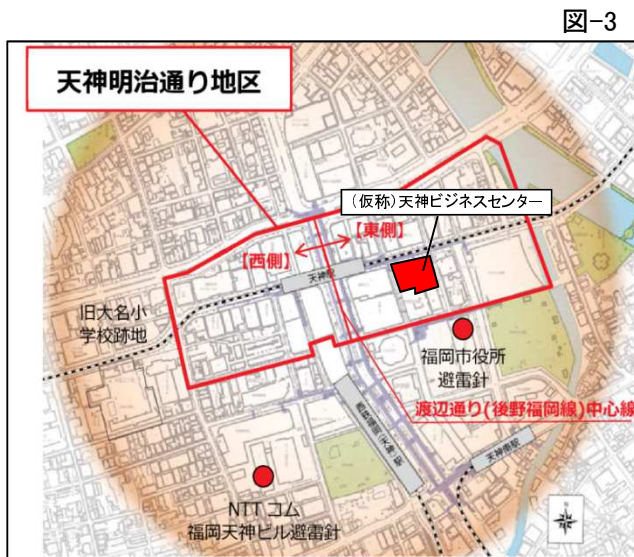
2016年にJRJP博多ビルが竣工し、現在は満室で稼働しています。三鬼商事によると、2017年8月末の福岡ビジネス地区のオフィス空室率は3.21%で、ファンドバブル期(2006年～2008年)の最低水準(7.60%、2007年7月)を大きく下回り、旺盛な需要に対して供給が少ないため、募集賃料も成約賃料も上昇しています。(図-2)

今後についても、福岡市の「天神ビッグバン」施策による大型ビルの建替が計画されており、既存テナントの大規模な仮移転需要が発生すると見込まれています。



「天神ビッグバン」とは、天神地区(天神交差点から半径約500mの約80ha)において、容積率の緩和、航空法の高さ制限の緩和により、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したもので、2014年～2024年までの10年間で30棟のビルの建替の誘導を目指しています。今月(2017年9月26日)には、航空法の高さ制限の更なる緩和(天神明治通り地区(17ha)では渡辺通りから西側地区76m→115m、東側地区76m→76～100m)が発表されました。

第一号プロジェクトである(仮称)天神ビジネスセンター(事業主/福岡地所、地上16階、高さ約76メートル、地下2階、延床面積約6万250㎡)は2017年中に着工し、2020年度の完成を目指していますが、今回の福岡市の発表を受け事業規模拡大の検討に入ったと報道されています。また、エリア西端の旧大名小跡地再開発では既に高さ115mまで緩和されており、天神地区に100mを超える超高層ビルが初めて出現する事となるでしょう。



出典:福岡市

(仮称)天神ビジネスセンター 出典:福岡地所



② 商業施設の動向(二つの商業核)

九州経済調査協会によると、地区別商業施設の販売額では、2013～15年度の3年間で博多駅地区が+22.4%だったのに対し、天神地区は+4.3%にとどまっています。また、2016年4月にはJR博多駅前に博多マルイを核テナントとする商業施設「KITTE博多」がオープンしました。

一方、ビッグバンによる天神地区の再開発事業でも、天神ビブレ・天神コア・福岡ビル一体開発構想など、新たな商業施設を含むビッグプロジェクトも控えています。

今後、博多駅地区・天神地区双方が競って集客力を高めつつ連携し、福岡市をより一層活性化していくものと期待されます。



博多駅、JR博多シティと博多マルイ

③ ホテル動向

福岡市の2015年の観光統計によれば、宿泊施設数198軒(+1.0%)、客室数24,495室(+2.2%)、客室稼働率は83.2%(+2.8%)と上昇、2016年も稼働率は前年を上回った模様です。この好調な宿泊動向を受けて、福岡市のホテルは投資対象として注目を集めており、不動産取引市場の牽引役となっています。

JR博多駅周辺では2018年頃までに2,000室程度、計画構想分を含めると2,200～2,500室程度、福岡市全体では判明分で3,500室程度、博多港ウォーターフロント等の計画構想を含めれば最大4,000室近く増加すると予想されます。

④ 住宅市場

A) プライマリーマーケット(マンション)

福岡市域外(東京、大阪等)の開発会社の用地取得過熱や建築費高止まりの影響を受けて、市内中心部では専有販売単価が坪当たり平均300万円を超える物件も出てきており、一次取得層向けの用地取得は、福岡市周辺部へ拡大せざるを得ない状況です。

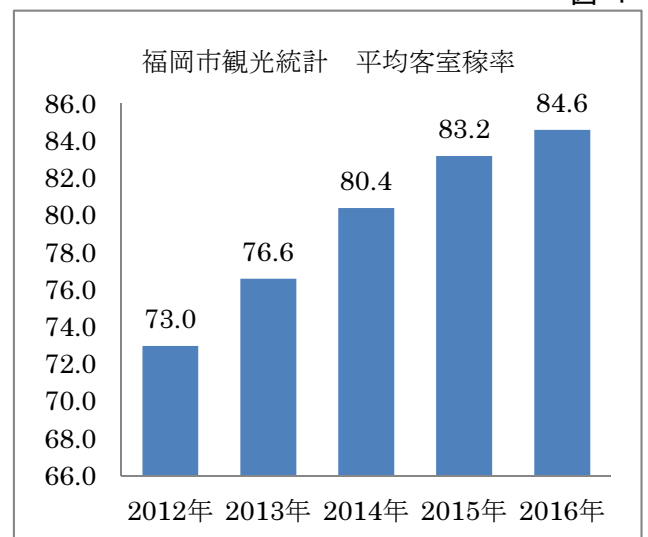
B) セカンダリーマーケット(中古戸建、中古マンション)

実需の個人消費ベースとなるために、取引件数、取引額に大きな変化はありませんが、市内の人気エリアの新築マンション価格高騰の影響を受けて、市内の中古物件についても品薄感や単価上昇の傾向がでています。

C) 投資マーケット(投資用区分、一棟レジデンス)

福岡市の成長性と比較的有利かつ安定的な利回りから福岡のレジ市場は活発に投資が行われてきましたが、価格高騰により利回りが低下したため、一服感も出始めています。

図-4



2016年は12月未公表のため11月までの平均

3.九州営業部の紹介

私ども東洋プロパティは、平成 29 年 10 月 2 日(月)より福岡市(天神)に九州営業部を開設し業務を開始する運びとなりました。九州エリアのお客様へより充実したサービスをご提供すべく努めて参る所存でございます。皆様のご期待に沿えますよう全力を尽くして参りますので、何卒より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。



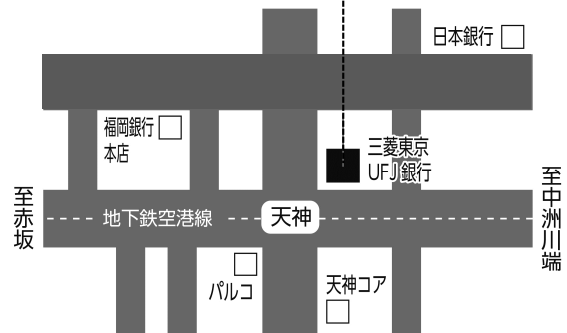
九州営業部メンバー

九州営業部

福岡県福岡市中央区天神 1-12-7

福岡ダイヤモンドビルB1 階

TEL 092-735-1040



東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。
信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを
駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値
を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的
な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資によ
る、ポートフォリオ積み上げを行っていま
す。建物はもちろん、管理・運営面につ
いてもお任せいただけます。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685
※9月25日に移転しました

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>