

Solution Market Report

Real Estate Market
In Major Cities
Of Japan

Q3-2011

全国主要都市
マーケット・レポート

調査対象期間:

平成23年第3四半期(7~9月)



東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部

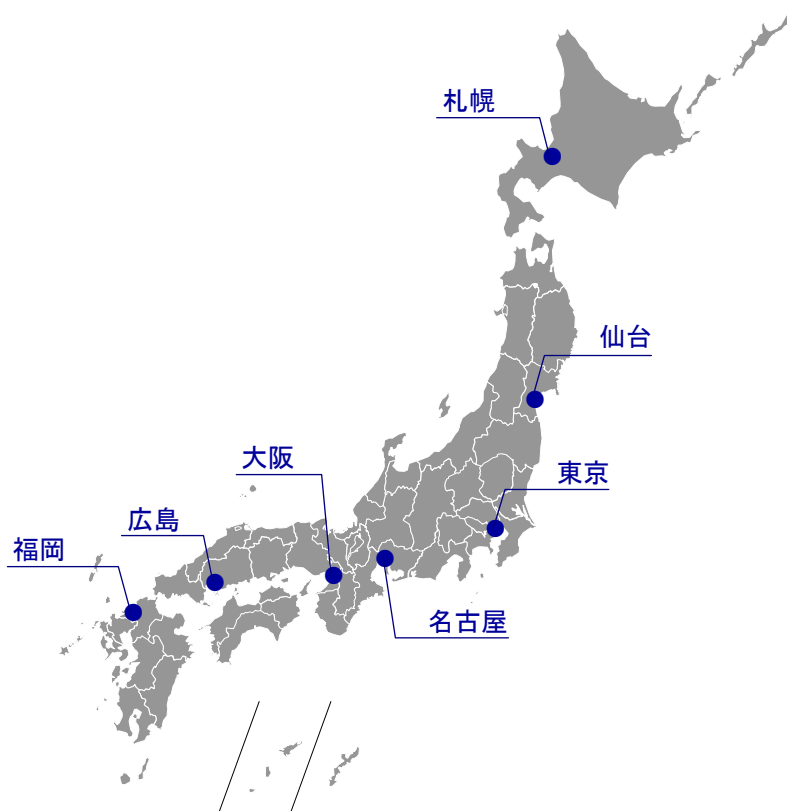
※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

よって、本レポートの内容は、市場の実態の全ての事象を正確に捉えたものではなく、記載された情報の正確性や有効性、将来性を保証するものではありません。




なお、本レポートの内容は予告なく変更となる場合があります。

- CONTENTS -

主要都市の概況	3
東京都区部	4
大阪市	13
名古屋市	22
札幌市	31
仙台市	40
広島市	49
福岡市	58



●主要都市の概況(推定)

凡例： 上昇・増加 下落・減少・低下 横ばい
  

		東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
地価	商業地							
	住宅地							
居住用不動産	一戸建	エンド価格						
		マンション	エンド価格					
	用地需要							
オフィスビル	賃貸	空室率						
		賃料						
	取引価格							
レジデンス	賃料							
	取引価格							
店舗	賃料							
倉庫	賃料							

※本頁に示した概況は、弊社が本レポートの各指標をもとに総合的に判断し推定したものです。よって、その内容は、全ての個別の取引事案に当てはまるものではなく、また、その将来を保証するものではありません。また、本頁の内容は予告なく変更となる場合があります。

福岡市

FUKUOKA



- 福岡県の西部に位置する県庁所在地で、7の区から成る政令指定都市
- 九州最大の都市でアジア交流の重要港湾都市

- 【交通】 新大阪まで新幹線で約2時間30分 鹿児島中央まで約1時間20分
福岡空港から東京羽田空港まで約1時間35分
- 【人口】 約147万人 (2011年10月1日現在の推計)
過去10年間で約9%増加
- 【産業】 半導体や自動車等の機械産業
商業・サービス業等の比率も高い
- 【景気】 個人消費や生産の一部で弱めの動きがみられるものの、全体としては、持ち直しの動きを続けている

出所：日本銀行「地域経済報告(2011年10月) 九州・沖縄」



福岡の不動産概況 Q3-2011

- ◎居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移
- ◎オフィスは築浅・大型ビルへの入居が進んでいるが、賃料は弱含み
ビル売買は地元企業の取得意欲が強く、取引は活発
- ◎レジデンスの投資家ニーズは引続き強く、取引は活況な状態

土地	商業地	➡	地元企業等のビル需要が継続しており、都心部での開発や新幹線効果が後押しし、地価は横ばい基調
	住宅地	➡	個人の住宅地は横ばいで推移 マンション用地価格は横ばい基調にあるが、都心近郊の好立地では価格が上振れする傾向も
居住用不動産	一戸建	➡	新築・中古ともに取引は堅調で、価格は横ばいで推移
	マンション	➡	新築の売行きは堅調に推移し、好立地物件は価格上ぶれのケースも 中古は取引が堅調で、価格は横ばい基調
オフィスビル	賃貸	↔	築浅・大型ビルへの入居が進み、需給は安定しているが、既存ビルの需要は弱く、賃料は緩やかな下落で推移
	売買	➡	地元企業の取得意欲が強く、取引は依然活発な状況、価格は横ばいで推移
レジデンス	賃貸	➡	ファミリータイプの需給はおおむね安定しているが、シングルタイプは供給過多で賃料は弱含み
	売買	➡	個人投資家を中心に購入ニーズが依然強く、レジデンス取引は活況な状態

土地

1. 商業地

地元企業等のビル需要が継続しており、都心部での開発や新幹線効果が後押しし、地価は横ばい基調

- 全体としては、天神を中心とした商業地でのオフィスビル等の売買が昨年来コンスタントに行われており、地元企業や不動産業者、金融機関等の引合いは強く、九州新幹線の全線開業の影響により拠点性が向上したことからオフィス市況も堅調に推移しているため、地価は横ばいで推移している。
- 中心商業地である天神界隈では、テナントの需要が強まりオフィス市況が底を打った様子であることや、中心繁華街では店舗開発が進んでおり、地元企業等の投資意欲が強く、価格は横ばいで推移している。天神周辺部の大名や赤坂ではオフィス需要が弱く、地価も下落基調が継続している。博多駅周辺部では九州新幹線開通および新駅ビル開業の影響により人の流れが増加し、ホテル用地等の需要が強まっている。ただし、その影響は限定的であり、2011年3月に発生した東日本大震災の影響による外国人観光客の減少や、オフィス市況が横ばい基調であることから、実勢地価は横ばいで推移している。

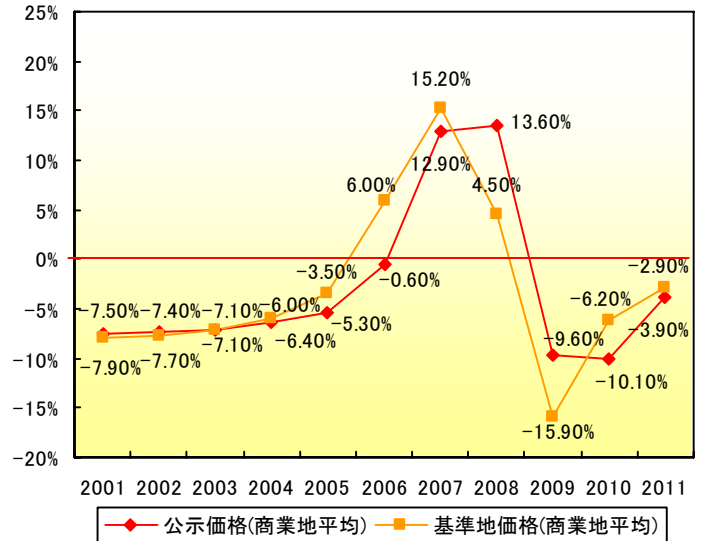
2. 住宅地

個人の住宅地は横ばいで推移
マンション用地価格は横ばい基調にあるが、都心近郊の好立地では価格が上振れする傾向も

- 個人の住宅地(戸建)の需要は堅調であり、地価はおおむね横ばいで推移。
- 分譲マンションや戸建分譲の売行きは好調であり、デベロッパーは開発用地取得の動きが活性である。また、ワンルームマンションの開発業者の用地取得の動きもみられ始めている。よって、好立地物件については取引価格の上昇も見受けられる。

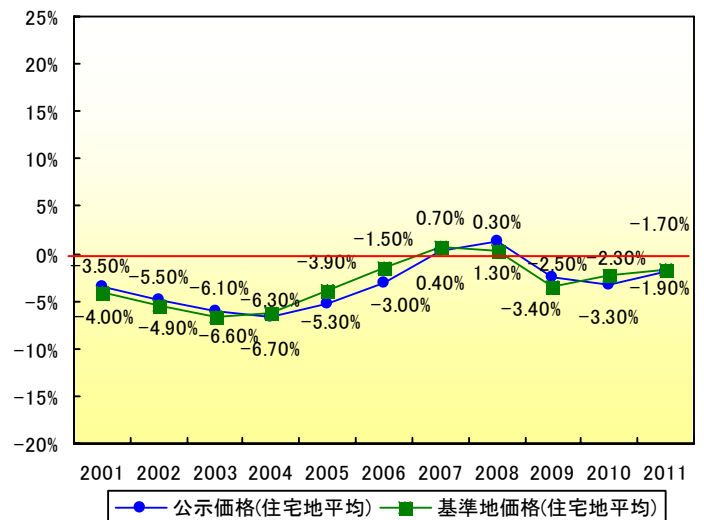
■福岡市 商業地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



■福岡市 住宅地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



居住用不動産

1. 戸建市況

新築・中古ともに取引は堅調で、価格は横ばいで推移

(1) 新築戸建

●新築戸建は前期に引続き堅調に取引されており、価格水準は横ばいで推移している。
取引価格相場は、都心近郊の住宅地で3,000~4,000万円、郊外エリアで2,000~3,000万円が中心である。

(2) 中古戸建

●中古戸建の取引は堅調で、成約件数・成約価格ともに上昇した。
取引相場価格は都心近郊で2,000~3,000万円、郊外で1,000~2,000万円が中心である。

2. マンション市況

新築の売行きは堅調に推移し、好立地物件は価格上ぶれのケースも
中古は取引が堅調で、価格は横ばい基調

(1) 新築マンション

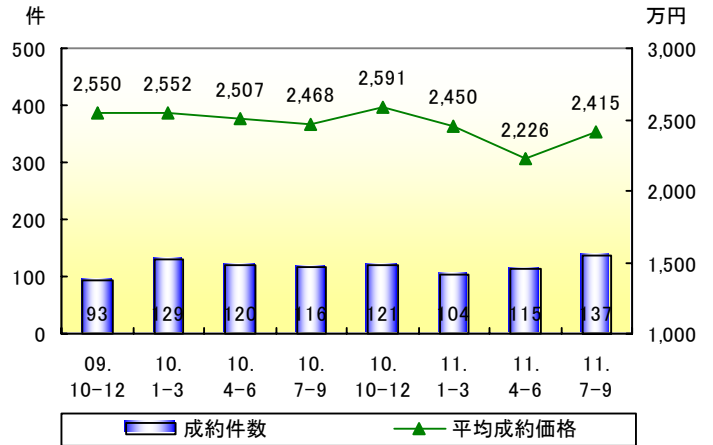
●新築マンションは、売行きが好調に推移しているため在庫調整が進んでいる。
よって、販売価格はおおむね横ばいで推移しているが、好立地の物件については絶対数が少なく、土地仕入価格が高騰することから販売価格が上ぶれするケースもみられる。
●分譲価格はおおむね横ばい基調で推移しており、都心近郊のファミリータイプで3,000万円(専有坪単価130万円)前後、郊外で2,500万円(専有坪単価110万円)前後が中心価格である。

(2) 中古マンション

●中古マンションの取引はおおむね堅調に推移しており、価格水準は横ばい基調である。
取引相場価格は都心近郊で立地条件が良い物件で1,500万円前後、郊外で1,000万円前後が中心となっている。

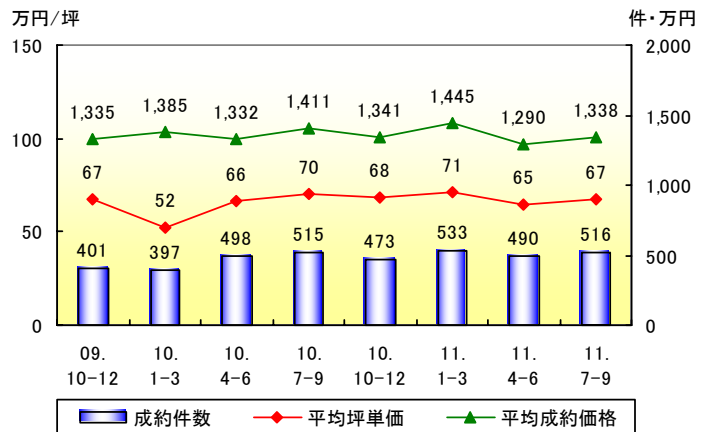
■福岡市 戸建(中古および一部新築) 市況推移

資料:西日本レインズ「市況動向」



■福岡市 中古マンション 市況推移

資料:西日本レインズ「市況動向」



オフィスビル

1. 賃貸市況

築浅・大型ビルへの入居が進み、需給は安定しているが、既存ビルの需要は弱く、賃料は緩やかな下落で推移

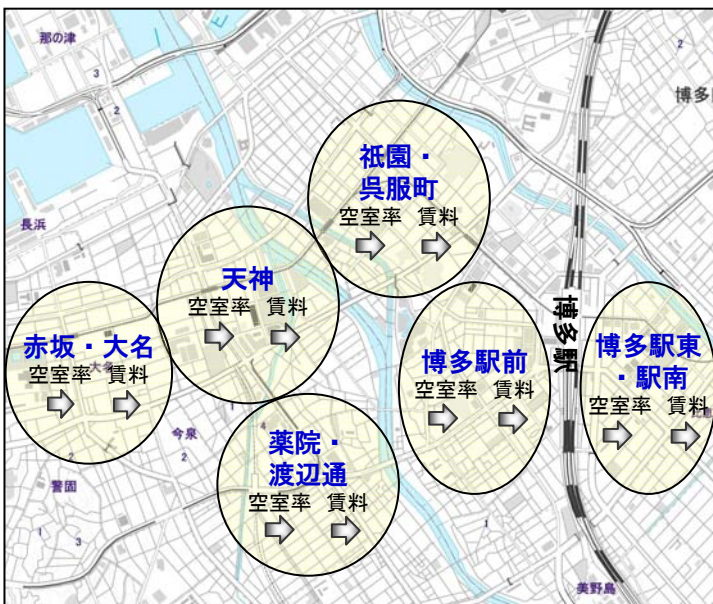
(1) 需給・空室状況

- 福岡市の新規供給面積は、2008年と2009年の大量供給と需要の減少により生じた需給ギャップの拡大のため、2010年以降は供給が抑制されている。2011年・2012年は各4~5,000坪程度の供給となる見通しであるが、新規需要面積(各年の稼働床面積の前年差)は増加傾向にあり、市場で品薄感のある築浅・高グレードビルの需要が活発なことから、マーケットの改善が期待される。
- 企業の集約・拡張移転や新設・増床などの動きが増加し、築浅で割安感のある大型ビル等へのテナント進出がみられ、空室の解消が進んだものの、移転元の中小規模の築古ビルでは空室が増加したため、空室率は横ばいで推移した。

(2) 賃料動向

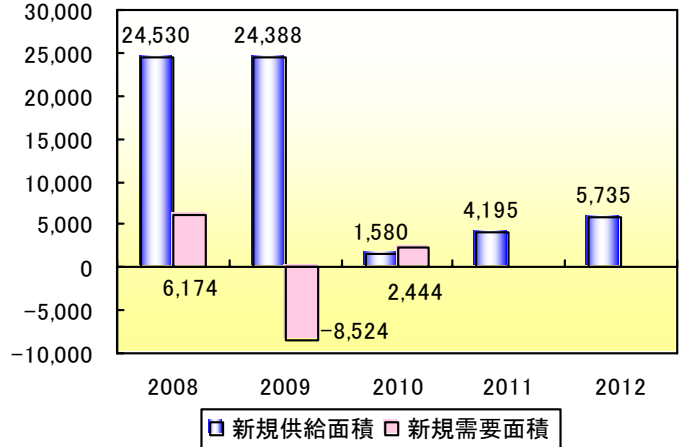
- 全般的には、空室率の改善が進んでいることから賃料の下落傾向は緩やかに改善されているが、中小規模の築古ビルは需要が弱いいため賃料は弱含みで推移している。
- 中心商業地の天神や新幹線効果のある博多駅周辺ではオフィスの引合いが強く賃料は横ばいとなっているが、その他の周辺地区では需要が強いエリアとの賃料格差が小さいため、実勢賃料は下落基調が続いている。

■福岡主要ビジネス地区のオフィス動向



■福岡市 オフィス新規供給・新規需要面積推移

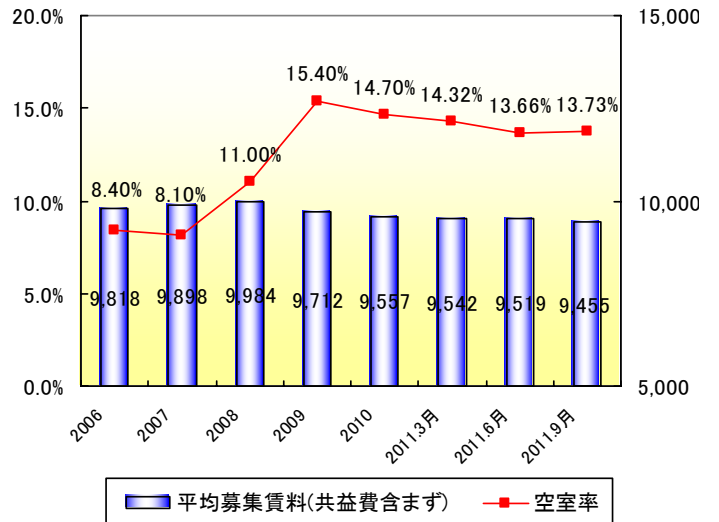
資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」
坪



■福岡市 オフィス平均空室率・募集賃料推移

資料: 三鬼商事「オフィスレポート」

円/坪



■福岡主要ビジネス地区の平均空室率・募集賃料

(2011年9月時点) 資料: 三鬼商事「オフィスレポート」

地区	平均空室率 (%)	募集賃料 (円/坪)
赤坂・大名地区	11.44% (+0.06%)	9,161円/坪 (-0.87%)
天神地区	14.05% (+0.23%)	10,759円/坪 (-0.84%)
薬院・渡辺通地区	8.62% (-0.28%)	9,893円/坪 (-0.67%)
祇園・呉服町地区	12.22% (-0.15%)	8,947円/坪 (-0.81%)
博多駅前地区	17.60% (+0.04%)	9,497円/坪 (-0.41%)
博多駅東・駅南地区	14.47% (+0.33%)	8,438円/坪 (-0.45%)

※カッコ内は2011年6月時点からの増減・増減比

※矢印の基準は、空室率は±0.5%以上の増減、賃料は±1%以上の増減

オフィスビル

2. 売買市況

地元企業の取得意欲が強く、取引は依然活発な状況
価格は横ばいで推移

(1) 売物件の傾向

- 博多駅周辺や天神周辺の都心商業地で価格1～10億円程度および10～30億円程度の物件が売出されている。
- 売主の期待利回りは、好立地・築浅物件でネット6～7% (表面8～9%) 程度である。
- 売主(または情報ルート)の属性は金融機関や不動産投資ファンド、不動産業者、一般事業法人などである。

(2) 購入ニーズの傾向

- 地元投資家を中心に取得意欲は高く、都心部のオフィスビルは価格5億円以下であれば流動性が高く、10億円程度までは地元投資家等の需要が見込まれる。
- 購入者の期待利回りは、都心部の築浅・大型ビルで稼働率が良ければネット利回り7～8% (表面10%) 程度であるが、立地条件に劣る物件や築古・中小規模の物件などは同10% (同12%以上) 程度が求められる。
- 購入希望者の属性は地元の一般事業法人や個人投資家、不動産業者等である。

(3) 取引の状況

- 昨年来、取引は増加傾向にあり、一般事業法人や個人投資家や不動産業者の収益物件ニーズが継続している。都心商業地で3～10億円前後のオフィスビルの取引が見られる。
- 取引利回りは、立地性や築年数に優れる物件でネット利回り5% (満室想定で8%)・表面7% (同11%) 程度、立地条件で劣る物件で同10% (同13%) 程度であり、おおむね横ばいで推移している。
- 売主の属性は一般事業法人や不動産業者で、買主は不動産業者や一般事業法人である。

■取引事例位置図



【取引事例】(2011年4月～2011年9月に当事業本部で取引された主な売買事例)

NO.	取引年月	所在	土地面積	延床面積	構造階数 (地上/地下)	築年	検査済	稼働率	価格 (千円)	NOI 利回り※	表面 利回り	売主	買主
①	2011年7月	中央区赤坂	690㎡	2,340㎡	RC 5/-	1989年8月	○	100%	350,000	9.8%	13.1%	不動産業者	不動産業者
②	2011年8月	博多区博多駅東	650㎡	3,250㎡	SRC 8/1	1984年7月	○	60%	740,000	5.3%	7.0%	一般事業法人	一般事業法人

※「NOI利回り」は費用割合を25%と想定し表面利回りから推算

レジデンス

1. 賃貸市況

ファミリータイプの需給はおおむね安定しているが、シングルタイプは供給過多で賃料は弱含み

(1) 需給・空室状況

●都心近郊の利便性の高いエリアでは、ファミリータイプの需要は高く、おおむね堅調な賃貸市況となっている模様である。シングルタイプについてはファンドバブル期に建築された物件が供給過多の状態となっており、高稼働を維持することが困難な状況である。

(2) 賃料動向

●ファミリータイプはおおむね稼働状況が良く、賃料水準はほぼ横ばいで推移しているが、シングルタイプについては供給過多の市況となっているため賃料は弱含み基調であり、フリーレント等の賃貸条件での優遇も一般化している。

2. 売買市況

個人投資家を中心に購入ニーズが依然強く、レジデンス取引は活況な状態

(1) 売物件の傾向

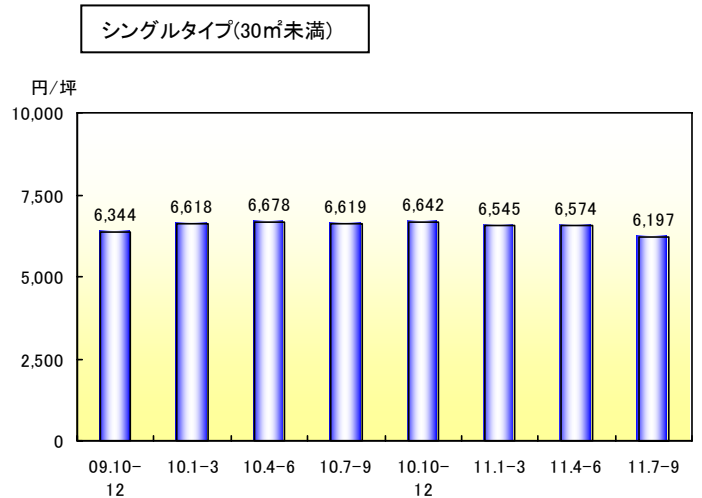
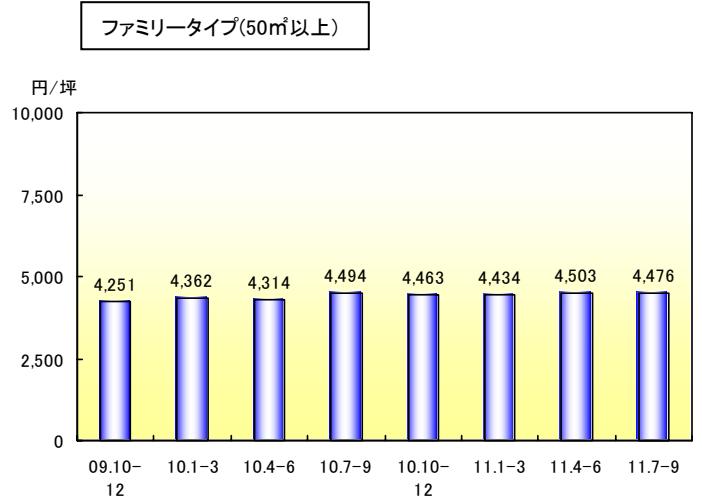
- 都心商業地およびその近接エリアで、価格が数千万円台および1~5億円程度の物件が多い。
- 売主の期待利回りは、築浅で立地条件が良い物件でネット利回り6~7%(表面利回り7~8%)程度、築古や立地条件に劣る物件で同8~9%(同9~10%)程度である。
- 売主(または情報ルート)の属性は不動産業者や金融機関、不動産投資ファンドなどが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 地元の個人投資家を中心に収益レジデンスを購入するニーズが強い状況である。価格は3億円以下が需要の中心である。
- 購入者の期待利回りは、築浅で立地条件の良い物件であればおおむねネット利回り7~8%(表面利回り9~10%)程度、築古や立地条件に劣る物件で同10%(同12%)以上である。
- 購入希望者の属性は、地元投資家のみならず、関東や関西等地元以外の個人投資家や不動産業者、および海外投資家等である。

■福岡市 マンション平均成約賃料推移

資料: レインズ、ATBBの成約データをもとに弊社作成
※築年数20年以内、駅徒歩圏



レジデンス

(3)取引の状況

- 収益レジデンスの取得ニーズが引続き強く、取引はコンスタントに行われている。
都心部および近接する住宅地で総戸数50戸前後で価格1~5億円程度の物件の取引がみられた。
- 取引利回りは、築浅で立地条件が良い物件は売主の目線に近く、ネット利回り6~7%(表面利回り7~8%)程度であり、やや低下基調にあるが、立地条件が劣り、築古物件では買主の目線に近いネット利回り10%(表面11~13%)前後であり、おおむね横ばい基調にある。
J-REIT等が取得した価格10~20億円程度のレジデンスの取引利回りはネット利回り6~7%(表面8%)前後である。
- 売主の属性はサービスや不動産業者で、買主の属性は個人投資家や一般事業法人、不動産業者、J-REIT等である。

■取引事例位置図



【取引事例】(2011年4月~2011年9月に当事業本部で取引された主な売買事例)

NO.	取引年月	所在	土地面積	延床面積	構造階数 (地上/地下)	築年	検査済	稼働率	価格 (千円)	NOI 利回り ※	表面 利回り	売主	買主
①	2011年4月	東区箱崎	210㎡	410㎡	RC 5/-	1990年12月	○	100%	70,000	11.0%	13.7%	サービス	個人投資家
②	2011年6月	博多区博多駅東	1,290㎡	4,320㎡	SRC 12/-	1975年10月	○	96%	530,000	10.1%	12.6%	サービス	一般事業法人
③	2011年8月	東区松田	1,290㎡	2,540㎡	RC 7/-	1989年7月	○	81%	250,000	9.3%	11.6%	不動産業者	個人投資家

※「NOI利回り」は費用割合を20%と想定し表面利回りから推算

店舗・物流施設等

1. 賃貸市況

中心繁華街の天神、博多駅周辺ともに店舗ニーズが強く、賃料は横ばい基調

(1) 店舗・商業施設

- 福岡の中心繁華街である天神では、パルコの開業やバーニーズニューヨーク等のブランドショップの出店、天神西通りへのファストファッションの出店予定があるなど活況を呈している。よって、天神界隈への出店意欲は引き続き高い状況であり、賃料水準は横ばい基調である。
- 博多駅に2011年3月に開業した「JR博多シティ」は、売上・来店客数ともに好調に推移しており、当該ビル内の店舗賃料相場はやや上昇の兆しがみられるが、周辺の店舗賃料の上昇には今のところはつながっていない様子である。また、2011年9月には大型複合商業施設のキャナルシティに新館がオープンするなど、今後の福岡の商況の変化が注目されている。

(2) 物流施設・倉庫

- 物流施設のニーズは回復基調にあり、箱崎地区などの湾岸エリアや内陸部などで、小規模から大規模まで幅広い施設へのテナント進出がみられるようになったが、大型物件の引合いはやや減少している。
- 需要は堅調であり、物流施設賃料は概ね横ばいで推移している。

2. 売買市況

Jリートが商業施設を売却
物流施設は表立った売買取引は見受けられない

(1) 店舗・商業施設

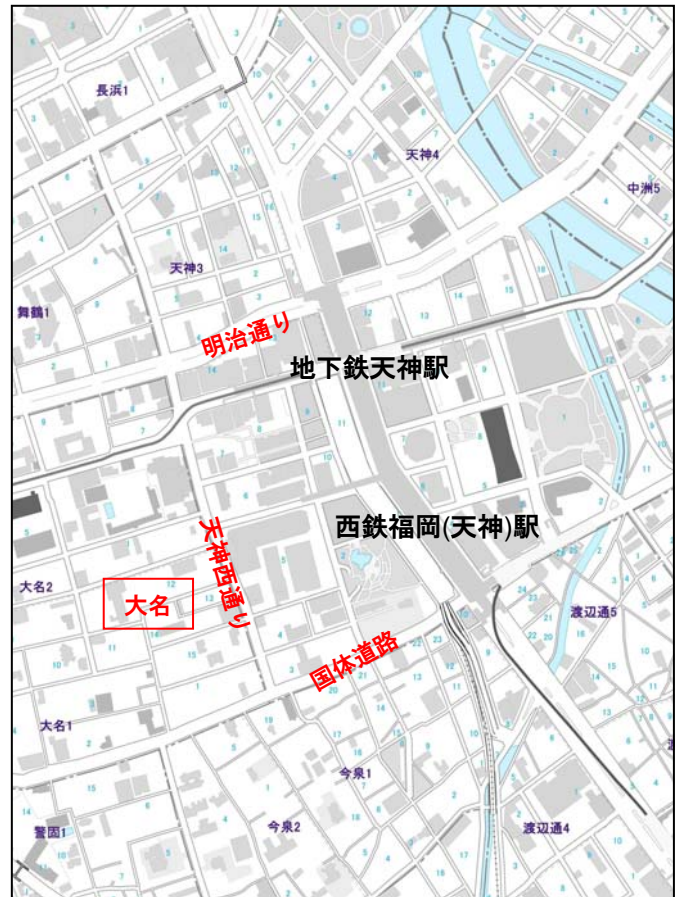
- ユナイテッド・アーバン投資法人が福岡の中心繁華街である天神で商業施設を地元の不動産業者に売却した。価格は8.5億円で、売却時の賃料ベースで算出した表面利回りは7.6%であった。

(2) 物流施設・倉庫

- 今期については、物流施設等の市況を把握できるような表立った売却および購入ニーズ、売買取引は見受けられなかった。

■主要商業エリアの店舗相場賃料(メインストリートの路面店舗)
※複数のリーシング業者へのヒアリングにもとづき推定

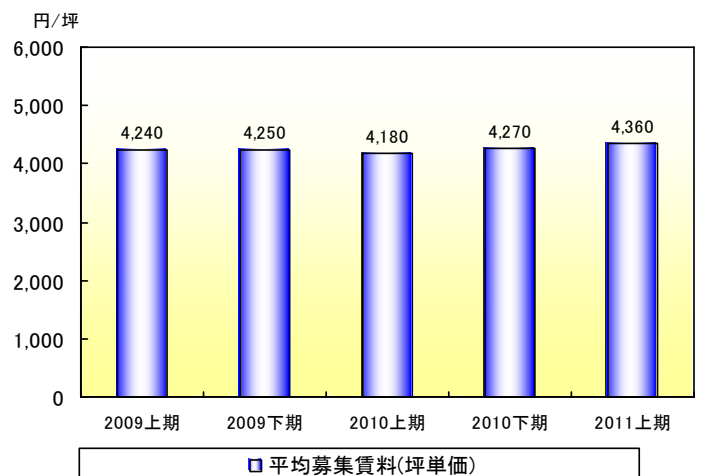
エリア	相場賃料(坪単価)
天神駅～天神西通り	5～8万円
国体道路・明治通り	2～3万円
大名	2～3万円



地図使用承認©昭文社第49G056号

■福岡県 物流施設 平均募集賃料推移

資料: CBRE「INDUSTRIAL MARKET REPORT」



マーケット・トピックス

事業用不動産売買取引・開発・開業・インフラ整備等

① システムソフトが天神の本社ビルを売却

システム開発のシステムソフトは、2011年8月、福岡市中央区天神所在の本社ビル(土地面積約407㎡、延床面積約2,004㎡)を約4.3億円で売却した。当該ビルは地下鉄天神駅より北へ徒歩5分の角地に位置し、周辺にはオフィスビルが建ち並んでいる。システムソフトは当該ビルの自社使用比率が低下したことなどにより売却を決めた模様で、売却後も自社使用部分を賃借する。なお、買主は非公開となっている。

② トーホーが箱崎の営業所兼物流設備を売却

業務用食品卸売のトーホーは、2011年9月、福岡市東区箱崎所在の土地建物を9.5億円で売却すると発表した。当該物件は、博多湾の湾岸エリアに位置し、地下鉄箱崎九大前駅から西へ徒歩4分、周辺には事務所・倉庫や複合商業施設、共同住宅等が建ち並んでおり、九州大学にほど近い。当該物件は、子会社のトーホーフードサービスが営業所兼物流設備として使用しているもので、グループ全体の資産の効率化・適正化の一環として売却を決めた。買主は三井住友ファイナンス&リースで、今後の利用方法は不明である。

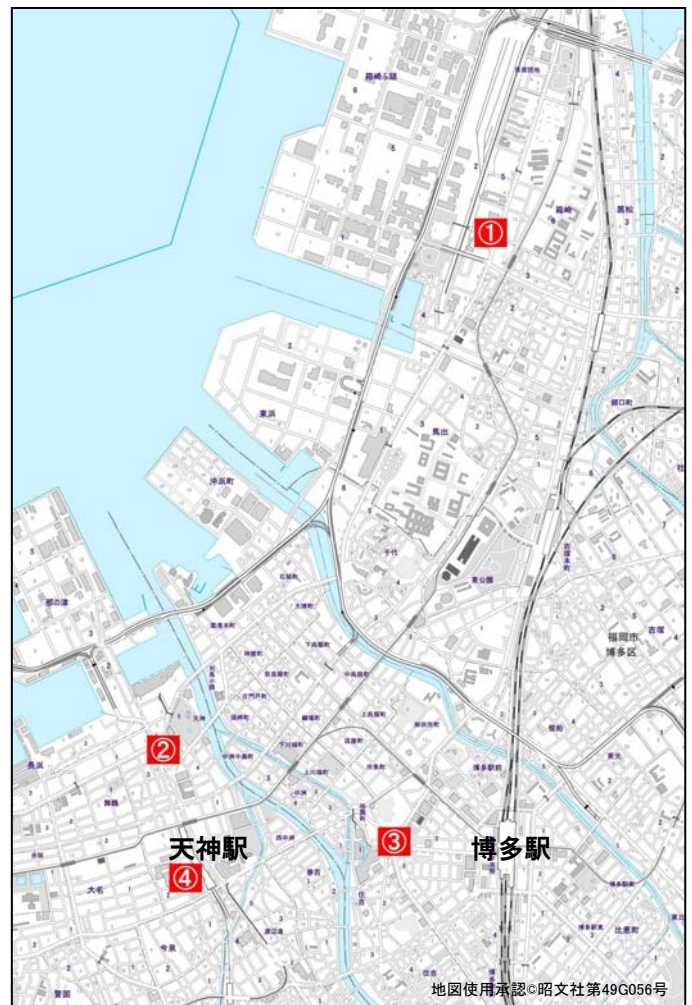
③ 「キャナルシティ博多」に増設棟「イーストビル」がオープン

福岡地所は、2011年9月、福岡市博多区祇園の「キャナルシティ博多」隣接地に「キャナルシティ博多イーストビル」をオープンした。「キャナルシティ博多イーストビル」は、博多駅より西方へ徒歩10分の場所にあり、店舗面積は約1.2万㎡。既存のキャナルシティとはブリッジで繋がっている。核テナントとしてカジュアルファッションブランドのH&M(九州初出店)やZARA(国内最大級)、ユニクロ(九州最大級)、インテリア雑貨のFrancFranc(国内最大級)などが出店している。

④ 天神に複合商業ゾーン「レソラ天神」がオープン

NTT都市開発は、2011年9月、福岡市中央区天神のアーバンネット天神」内に複合商業ゾーン「レソラ天神」をオープンした。「レソラ天神」は、西鉄福岡(天神)駅と天神西通りとの間で同社が開発し同年8月に竣工した「アーバンネット天神ビル」の地下1階～地上5階部分で、店舗面積は約4,900㎡。テナントとしてファッションブランドのルイ・ヴィトンや高級百貨店のバーニーズニューヨークなどが出店するほか、収容人数252席(最大400名)の多目的ホールが開業する。

■トピックス位置図



<発行元>

東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部
バリュエーション部

〒100-6223 東京都千代田区丸の内1-11-1
パシフィックセンチュリープレイス丸の内23階
Tel. 03-5293-1129 Fax. 03-5293-1831
<http://www.real-solution.biz/>
発行日：2011年11月30日