

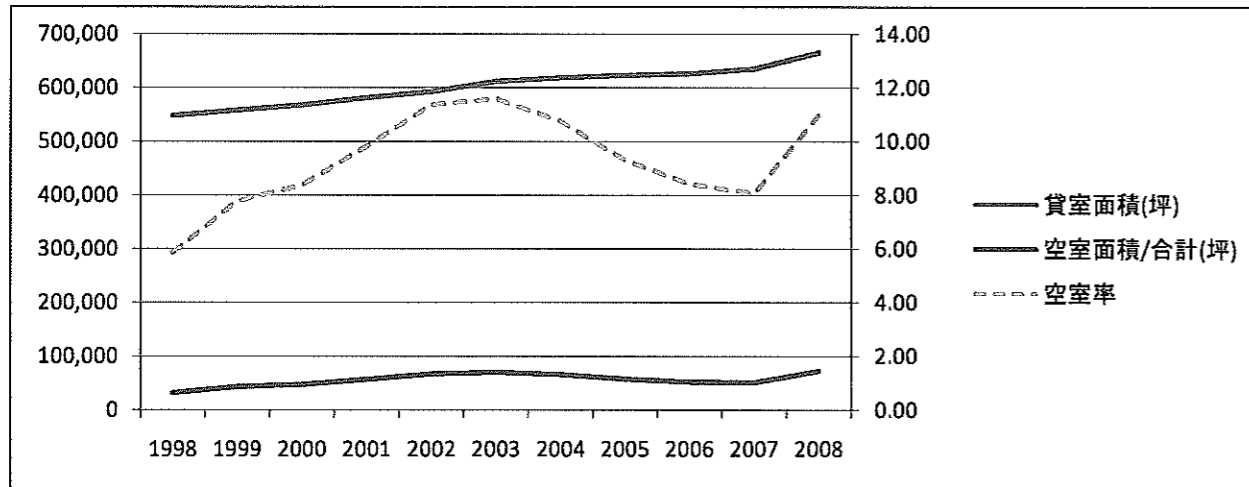
空室率の推移

三鬼商事のオフィスデータから抜粋

福岡ビジネス地区の2008年12月末時点の平均空室率は10.99%。前年同月比2.91ポイント上げた。福岡ビジネス地区の2008年の新規供給量は延床面積約3万7千坪(供給棟数15棟)と2007年の3倍強の大型供給となったため、新築・既存ビルともに募集面積が大幅に増加した。福岡ビジネス地区でこの1年間に増加した空室在庫は約2万2千坪にのぼった。2009年も新規供給量が延床面積約3万6千坪(供給棟数13棟)の大型供給になることから、新築・既存ビルを問わずテナント誘致競争に拍車がかかっており、テナント企業の要望により柔軟に対応する動きが広がっている。

福岡ビジネス地区地区の空室率等の推移

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 貸室面積(坪) | 548,492 | 558,448 | 568,218 | 582,160 | 593,103 | 612,526 | 618,839 | 623,944 | 626,668 | 635,633 | 666,006 |
| 空室率/平均(%) | 5.88 | 7.79 | 8.39 | 9.83 | 11.38 | 11.59 | 10.78 | 9.32 | 8.44 | 8.08 | 10.99 |
| 平均賃料/平均(円/坪) | 10,817 | 10,725 | 10,604 | 10,528 | 10,289 | 10,088 | 9,978 | 9,891 | 9,818 | 9,898 | 9,984 |
| 空室面積/合計(坪) | 32,232 | 43,526 | 47,661 | 57,252 | 67,495 | 71,009 | 66,737 | 58,122 | 52,901 | 51,360 | 73,220 |
| 供給量(延床面積:坪) | 10,784 | 19,240 | 8,997 | 17,810 | 12,556 | 26,321 | 8,045 | 9,661 | 0 | 11,047 | 37,070 |



工場倉庫賃貸事例

| 符号 | 住所 | 用途 | 敷地面積 | 延床面積 | 賃料(税込) | 税抜き | 単価 | 坪単価 | 敷金 | 月数 | 建物概要 |
|----|------------------|--------|-----------|-----------|------------|------------|--------|--------|-------------|----|----------------|
| 1 | 福岡市中央区那の津4-2-12 | 倉庫・事務所 | 5,694.00㎡ | 8,255.49㎡ | 6,300,000円 | 6,000,000円 | 727円 | 2,403円 | 60,000,000円 | 10 | RC 3階建 |
| 3 | 福岡市東区松島3-18-10 | 倉庫 | 1,657.00㎡ | 1,976.52㎡ | 1,680,000円 | 1,600,000円 | 810円 | 2,676円 | 16,000,000円 | 10 | S 2階建 |
| 4 | 福岡市東区松島5-16-12 | 倉庫・事務所 | 1,447.10㎡ | 1,605.81㎡ | 1,522,500円 | 1,450,000円 | 903円 | 2,985円 | 14,500,000円 | 10 | S 2階建 |
| 5 | 福岡市東区多の津4-3-58 | 倉庫・事務所 | 1,522.00㎡ | 704.95㎡ | 1,155,000円 | 1,100,000円 | 1,560円 | 5,158円 | 11,000,000円 | 10 | S 1階建 |
| 6 | 福岡市東区多の津1-5-3 | 倉庫・事務所 | 634.45㎡ | 1,019.88㎡ | 630,000円 | 600,000円 | 588円 | 1,945円 | 9,000,000円 | 15 | RC 3階建 |
| 7 | 福岡市東区二又瀬新町9-48 | 倉庫・工場 | 776.86㎡ | 396.69㎡ | 577,500円 | 550,000円 | 1,386円 | 4,583円 | 5,500,000円 | 10 | S 1階建 |
| 8 | 福岡市博多区東比恵3-16-28 | 倉庫・事務所 | 595.06㎡ | 587.76㎡ | 840,000円 | 800,000円 | 1,361円 | 4,500円 | 8,000,000円 | 10 | S 2階建 |
| 9 | 福岡市博多区榎田1-9-29 | 倉庫 | 2,644.59㎡ | 3,760.00㎡ | 3,675,000円 | 3,500,000円 | 931円 | 3,077円 | 35,000,000円 | 10 | S スレート葺 2階建 |
| 10 | 福岡市博多区諸岡4-3-13 | 倉庫・事務所 | 1,960.39㎡ | 1,440.75㎡ | 2,940,000円 | 2,800,000円 | 1,943円 | 6,425円 | 28,000,000円 | 10 | RC 4階建 |
| 11 | 糟屋郡須恵町784-10 | 倉庫 | 548.18㎡ | 491.56㎡ | 630,000円 | 600,000円 | 1,221円 | 4,035円 | 6,000,000円 | 10 | S 3階建 |
| 12 | 春日市昇町3-164, 165 | 倉庫・事務所 | 1,608.34㎡ | 513.34㎡ | 1,050,000円 | 1,000,000円 | 1,948円 | 6,440円 | 10,000,000円 | 10 | S 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建 |
| 14 | 佐賀県鳥栖市藤木町字若桜4-5 | 倉庫 | 1,808.00㎡ | 2,681.80㎡ | 1,417,500円 | 1,350,000円 | 503円 | 1,664円 | 13,500,000円 | 10 | S 2階建 |

不動産投資家調査

財団法人 日本不動産研究所の調査結果を福岡市のみ抜粋してまとめたもの

| | | 標準的オフィスビル | | 賃貸住宅ワンルーム | 賃貸住宅ファミリー向け | 都心型専門店 | 郊外型SPセンター | ビジネスホテル |
|------|------------|-----------|-------|-----------|-------------|--------|-----------|-----------|
| | | (天神地区) | | | | | | (JR博多駅周辺) |
| | | 期待利回り | 取引利回り | 期待利回り | 期待利回り | 期待利回り | 期待利回り | 期待利回り |
| 第1回 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 第2回 | Jul-00 | 7.0% | - | - | - | - | - | - |
| 第3回 | Jan-01 | 8.8% | - | - | - | - | - | - |
| 第4回 | May-01 | 7.5% | - | - | - | - | - | - |
| 第5回 | Nov-01 | 7.5% | - | - | - | - | - | - |
| 第6回 | May-02 | 7.5% | - | - | - | - | - | - |
| 第7回 | Oct-02 | 7.5% | - | - | - | - | - | - |
| 第8回 | 2003/5/22 | 7.5% | - | - | - | - | - | - |
| 第9回 | 2003/11/12 | 7.5% | 7.5% | 7.8% | 7.5% | 7.5% | 8.5% | - |
| 第10回 | 2004/5/13 | 7.5% | 7.0% | 7.5% | 7.5% | 7.5% | 8.2% | - |
| 第11回 | 2004/11/11 | 7.0% | 6.5% | 7.3% | 7.0% | 7.3% | 7.5% | - |
| 第12回 | 2005/5/11 | 6.5% | 6.4% | 6.9% | 6.7% | 6.5% | 7.0% | - |
| 第13回 | 2005/11/10 | 6.0% | 5.8% | 6.3% | 6.5% | 6.0% | 6.7% | 6.5% |
| 第14回 | 2006/5/10 | 5.8% | 5.5% | 6.0% | 6.0% | 5.6% | 6.3% | 6.3% |
| 第15回 | 2006/11/16 | 5.5% | 5.2% | 6.0% | 6.0% | 5.5% | 6.2% | 6.0% |
| 第16回 | 2007/5/10 | 5.5% | 5.0% | 5.8% | 5.8% | 5.5% | 6.0% | 5.9% |
| 第17回 | 2007/11/8 | 5.3% | 5.0% | 5.7% | 5.8% | 5.4% | 5.9% | 5.8% |
| 第18回 | 2008/5/20 | 5.5% | 5.0% | 5.8% | 5.9% | 5.4% | 6.0% | 5.9% |
| 第19回 | 2008/11/19 | 5.8% | 5.5% | 6.5% | 6.5% | 5.8% | 6.5% | 6.4% |

| | |
|----------|---|
| 【期待利回り】 | 投資価値の判断(計算)に使われる還元利回りを指す。通常、初年度の純収益(NOI)を期待利回りで割ったものが投資価値になる。 |
| 【取引利回り】 | 市場での還元利回り、単年度の純収益(NOI)を市場価格で割ったものを指す。 ※期待利回りは「各投資家が期待する採算性に基づく利回り」、取引利回りは「投資家が実際の市場を観察して想定する利回り」であるため、取引利回りが期待利回りよりも低い場合には、取得の困難さ、または市場の過熱感を表している。 |
| 【内部収益率】 | 将来のキャッシュフローを現在価値に割り戻すための利回りである。本調査は、投資の正味現在価値がゼロに等しくなるような割引率(内部収益率)を指す。 |
| 【純収益】 | 減価償却前、税引き前の純収益(Net Operating Income、通称NOI)を指す。不動産より得られる有効総収入から総費用を控除したものである。(大規模改修のための資本的支出は含まない。ただし、経常的な修繕費は維持費に含めている。) (詳しくは下の表参照)。 |
| 【市場価格】 | 市場で取引されている価格(注:取引は、すべて現金一括払いの取引を指す)。 |
| 【投資価値】 | 投資してもよい、買ってもよいと考える価格。 |
| 【Aクラスビル】 | その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを指す。典型的なAクラスビルは、機関投資家中長期保有の「適格物件」として、一般的に認められている。 |

| 有効総収入の内訳 | |
|-----------------|---------------------------|
| 潜在総収入 | 貸し室賃料収入 駐車場収入 共益費収入 |
| | (+)その他収入 |
| (-)空室・貸し倒れ損失相当額 | |

| 総費用の内訳 | |
|----------|----------------|
| 維持管理費 | 維持費 管理費 |
| | (+)公租公課 |
| (+)損害保険料 | 固定資産税 都市計画税 |
| (+その他費用) | |

賃貸住宅(ワンルーム)

交通アクセス:
最寄り駅から徒歩10分以内
築年数:5年未満
平均専用面積:25~30m²
総戸数:50戸程度

賃貸住宅(ファミリー向け)

交通アクセス:
最寄り駅から徒歩10分以内
築年数:5年未満
平均専用面積:50~80m²
総戸数:50戸程度

都心型高級専門店

築年数or大規模改修後経過年数:5年未満
賃料体系:定期借家、売上連動型中心
テナント:高級ブランド品小売業が中心

郊外型ショッピングセンター

売り場面積:20,000m²程度
キーテナント:有力な総合量販店(GMS)
賃料体系:定期借家、固定賃料型中心

宿泊特化型ビジネスホテル

交通アクセス 最寄り駅から徒歩5分以内
築年数 5年未満
客室数 100室程度
平均客室単価 6,000~8,000円程度
客室稼働率 80%以上
リース方式
経営形態 (ホテルマネジメント会社が
建物を一括賃借し、
ホテルの経営を行なう方式)

回答者の属性等について(有効回答率:96%)

| a. 回答者の属 | | | b. 最も中心となる投資対象(出資形式) | | |
|----------------------|----|------|----------------------|----|------|
| 年金基金 | 1 | -1% | エクイティ | 82 | -83% |
| 生命保険 | 4 | -4% | デット | 17 | -17% |
| 不動産賃貸 | 3 | -3% | | | |
| 投資銀行 | 4 | -4% | | | |
| 商業銀行、レン | 13 | -13% | | | |
| 開業業(デベ | 12 | -12% | | | |
| アセット・マネー | 39 | -38% | | | |
| アレンジャー | 6 | -6% | | | |
| 格付機関 | 2 | -2% | | | |
| その他 | 20 | -19% | | | |
| c. 不動産投資の主な資金源(資金属性) | | | | | |
| 国内資金 | 82 | -84% | | | |
| 海外資金 | 16 | -16% | | | |

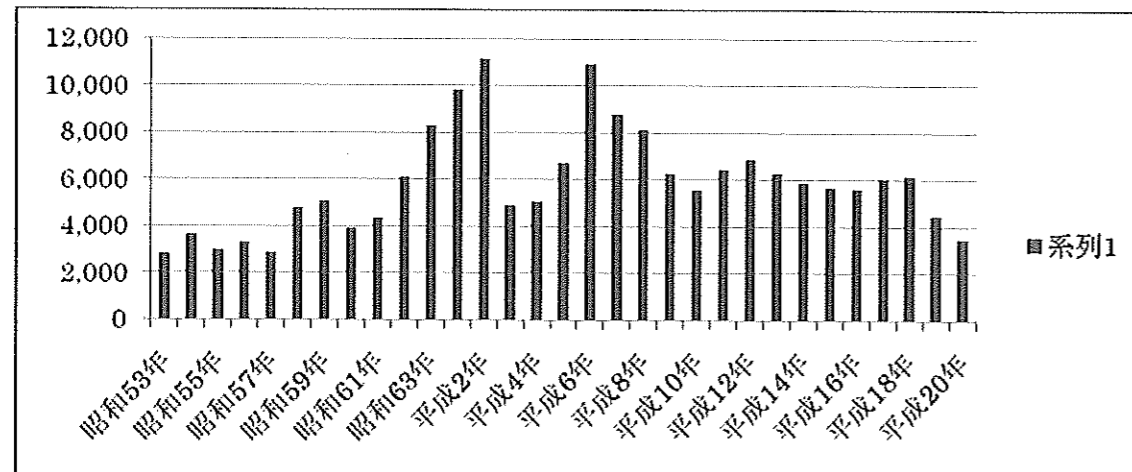
福岡のマンション供給の推移

福岡都市圏で分譲マンションが昭和43年4月に供給されて、平成20年は41年目となり、供給は19万戸を超えた。最近約30年間の動向としては、オイルショック後の昭和52年頃から郊外型のローコストマンションを中心に供給が増加し、第2次マンションブームを形成した。

昭和60年以降は、都市機能の発展とともに都市型住宅の基本としてマンションブームが加速し、リースマンションの増加とともにファミリーマンションも大幅に増加した。

平成元年～2年は、バブル期といわれ、マンション供給が頂点に達したが、平成3年以降はその崩壊とともに、著しく供給が減少した。平成6～8年に質の向上と実需の増大などにより一時的供給増加がみられたものの、再び減少傾向が続いていたが、平成11～12年は、低金利や住宅取得税策が追い風となり、増加傾向に転じた。

しかし、平成11～16年は、景気低速が深刻化し、買い控えが一層進んで、新規供給マンションの供給控えが目立った。その後平成17～18年と持ち直したものの、平成19年の改正建築基準法施行によって供給数が激減。平成20年はさらに世界的金融不安による景気減速により、業者の倒産も相次ぎ、前年を大きく下回る3,000戸台まで減少した。



建築着工統計

| 階別 | 年度 | 分譲アパート | | | | 賃貸アパート | | | | 合 計 | | | |
|----|----|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-----|--------|--------|-------|
| | | 民 間 | | 公社・公団等 | | 民 間 | | 公社・公団等 | | 民 間 | | 公社・公団等 | |
| | | 件 | 戸 | 件 | 戸 | 件 | 戸 | 件 | 戸 | 件 | 戸 | 件 | 戸 |
| 合計 | 13 | 65 | 3,947 | 37 | 1,420 | 245 | 5,670 | 76 | 2,263 | 310 | 9,617 | 113 | 3,683 |
| | 14 | 67 | 2,403 | 46 | 1,759 | 265 | 6,854 | 70 | 1,933 | 332 | 9,257 | 116 | 3,692 |
| | 15 | 71 | 2,566 | 45 | 1,972 | 262 | 6,380 | 97 | 2,418 | 333 | 8,946 | 142 | 4,390 |
| | 16 | 81 | 3,296 | 62 | 2,871 | 337 | 10,691 | 74 | 1,891 | 418 | 13,987 | 136 | 4,762 |
| | 17 | 99 | 3,871 | 38 | 1,963 | 312 | 10,303 | 41 | 680 | 411 | 14,174 | 79 | 2,643 |

ワンルームマンション（25㎡以下）のみの件数

12 5,989
 13 5,124
 14 5,135
 15 5,627
 16 7,992
 17 8,660
 18 7,829