



アジアのリーダー都市 FUKUOKA

商業地再開発でアジアの拠点都市を目指す

アジアのリーダー都市・福岡

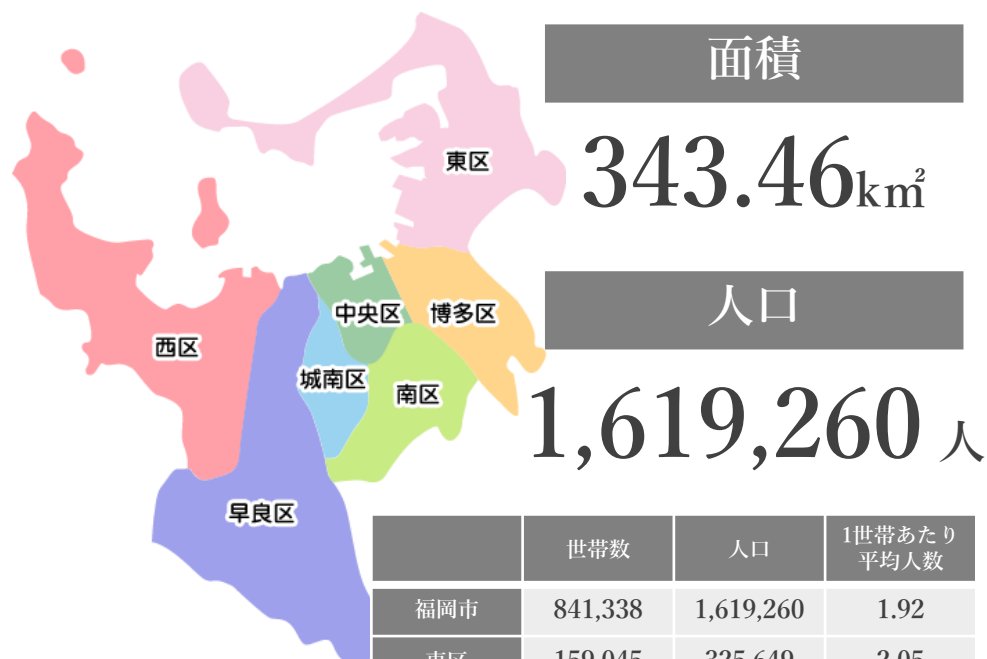
福岡が今面白いことになっています。

人口増加、再開発、行政の取り組みなど、更なる発展に向けて大きく動き出しています。福岡の歩んできた道を見ると、博多を中心とした商業エリアが天神に移り、福岡の街は大きく発展を遂げました。戦後より、福岡の発展を支えてきた老朽化したビルや交通インフラが天神ビックバンの始動により大きく生まれ変わろうとしています。東京や大阪と競うというよりも、アジアのハブを目指す取り組みが数多く行われています。独自路線で成長を続ける福岡での不動産投資は大きな可能性を感じます。





福岡市 基礎データ



	世帯数	人口	1世帯あたり 平均人数
福岡市	841,338	1,619,260	1.92
東区	159,045	325,649	2.05
博多区	155,897	252,239	1.62
南区	130,242	266,661	2.05
中央区	129,293	207,549	1.61
早良区	102,004	222,009	2.18
西区	96,915	212,145	2.19
城南区	67,942	133,008	1.96

(令和4年2月1日現在)

人口は2040年程度まで増加傾向。
博多区・中央区・城南区が1世帯当たりの
人数が2を切る。単身世帯が多い。

市の木



クロガネモチ

クスノキ



市の花



フヨウ

サザンカ



市の鳥



ホオジロ



ユリカモメ

出典：<https://www.city.fukuoka.lg.jp/>

福岡市 基礎データ

最低賃金

841円

(東京1013円・大阪964円)

福岡県の平均賃金

月額 27.5万円

(東京 37.3万・大阪32.6万円)

求人倍率

1.85倍

男女比

男性
47%女性
53%県立高校卒業者の
地元大学進学率

64.6%

物価指数
(全国平均100として)

福岡 97

(東京:104.4・大阪:100.0)

福岡本社の上場企業

34社

(全国上場企業:2030社)

進学で減少する人数
他県から流入する人数

プラス3,055人

(2016年)

福岡空港・博多湾
からの入国者数

309.4万人 (2018年)

(2011年/58.7万人)

企業の人事担当者から見た
イメージの良い大学人口増加率
(全国政令市中)愛着度ランキング
(東京都区部+全国政令市中)国際空港から
都心部へのアクセス
(アジア13都市中)

地下鉄空港線・西鉄大牟田線に
賃貸ニーズが集中しています。



福岡主要スポット



JR博多シティ



キャナルシティ博多

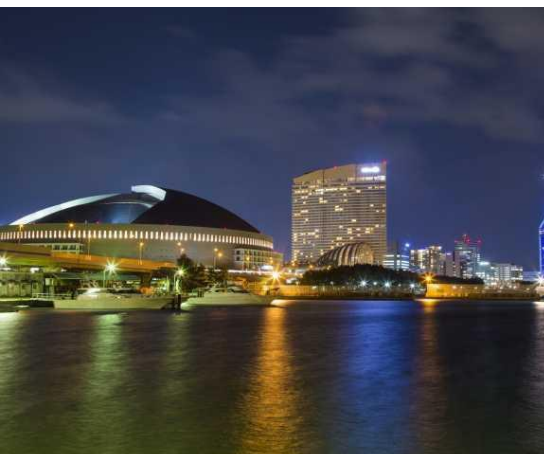


マリノアシティ



西鉄福岡駅（天神）

ビジネスも観光もレジャーも全て1時間圏内
衣食住のバランスが良く、外国人観光客が年々増加、他県からの移住者も増加しています。



ヤフオクドーム・福岡タワー



太宰府天満宮



中洲屋台



糸島

福岡の歴史

江戸時代における福岡の商業中心部は“博多区一带”
天神は福岡城に付随する城下町の武家エリアだった

- 1924年 西鉄福岡駅完成後、天神に人が集まり始める。
- 1936年 岩田屋開店（現在の福岡パルコの場所）
- 1945年 新天町商店街起工（博多区で商店を営んでいた店主が天神へ移住）
- 1951年 西鉄ライオンズ発足
- 1952年 新築ビルラッシュが始まる。（電気ビルなど）
- 1960年 天神ビル完成
- 1961年 西鉄福岡駅の高架化 福岡ビル竣工
- 1975年 福岡地下鉄着工、博多大丸完成
- 1976年 天神コアビル、天神地下街、岩田屋、天神第一名店ビル（現天神ビブレ）
- 1989年 ソラリアプラザ、イムズ完成
- 2005年 地下鉄七隈線開業
- 2014年 福岡市が国家戦略特区に指定
- 2015年 天神ビックバン始動
- 2024年 天神ビックバン完成



戦後の福岡を支えてきた建物が役目を終え、
2015年に始動した「天神ビックバン」により、10年間で新しい街へと進化していく！

賃料の上昇について

福岡市都心部の中央区(天神エリア)と博多区(JR博多駅周辺エリア)では、賃貸マンションの家賃の上昇が続いています。

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会（福岡県下の不動産業者、約5,300社が加盟）が作成した「ふれんず市況レポート」によると、2019年10～12月期の中央区の賃貸マンションの賃料は、前年比で9.3%上昇した。

同じく博多区の賃料は、2019年に入って安定した推移が見られ、10～12月期は前年比で3.7%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回った。

「ふれんず市況レポート」によると、中央区で需要が多いのは、単身者用の1ルーム(R)だが、1Rは空室がない。特に天神エリアは利便性、ステータス性などを前提に、福岡市内はもとより九州各地からの居住希望者が集中している。

博多駅周辺も家賃相場が高騰し、法人契約の単身者入居で占められている。駅近物件は、地価高騰で新規物件が少なく、需要が供給を上回り、築年数の新しい物件はほぼ空室がない状況である。

■中央区の成約賃貸・マンションの動き



■博多区の成約賃貸・マンションの動き



出典：公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会「ふれんず市況レポート」

福岡の地価上昇

福岡の地価上昇率が初の全国1位。

2022年1月に公表されたの公示地価では、上昇傾向が続いてきた福岡県内の住宅地と商業地は、新型コロナウイルスの影響などで前年から上昇幅が縮小したが、なお福岡市を中心に賃貸マンションの需要が底堅いことなどから、いずれも上昇率が初めて全国1位となった。

調査対象は、51市町の933地点。昨年から調査を継続する923地点のうち586地点が上昇、183地点が下落、154地点が横ばいだった。

商業地は福岡市が9年連続、久留米市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、粕屋町が7年連続で上昇するなど19市町でプラスとなった。

住宅地は26市町で上昇。福岡市、新宮町、粕屋町が9年連続で上昇し、飯塚市は2006年の合併以来初めて上昇に転じた。一方、北九州市は2年ぶりに下落し、行橋市、岡垣町、遠賀町は上昇から4年ぶりに横ばいに転じた。

住宅地、商業地とも全体でプラスとなったが、上昇率は住宅地が昨年の3,5%から1,5%、商業地が6,7%から2,4%に鈍化。福岡市中央区の商業地の上昇率は20,5%から7,5%に大幅縮小した。

しかしながら、商業地では全国ベスト10の8地点を福岡市が占め、中央区清川2丁目が2位、同市博多区店屋町が3位だった。住宅地では福岡市博多区博多駅南5丁目が8位、中央区港2丁目が9位に入った。

参考：<https://www.asahi.com/>



人口160万人突破、中心地での再開が発進む「福岡市」は、無双状態の独り勝ち。

福岡県の地価ランキング

- 1位 福岡市中央区天神1丁目
- 2位 JR博多駅前
- 3位 福岡市中央区天神2丁目

福岡県の2021年最新の地価公示価格平均値は、59万6046円/坪で、全国では6位。コロナ禍で全国的に地価が下落傾向にありましたが、福岡県では前年比+1.86%と、全国でトップの上昇率を記録しました。

そのような福岡県で最も地価が高かったのが、九州最大の繁華街「天神」の一画である「福岡市中央区天神1丁目」。

渡辺通り沿いに多くの商業施設が建ち並び、三越伊勢丹グループである岩田屋や、福岡三越、大丸といった百貨店のほか、数多くの路面店が集積しています。

官民による大規模再開発プロジェクトである「天神ビッグバン」により、エリアの価値が上昇するに伴い、福岡県の地価上昇を先導しています。

用途地域を住宅地に絞って見ても、最も平米単価が高かったのは「福岡県福岡市中央区大濠1丁目」。

ランキングでは、50位までに福岡市以外に登場するのは、44位「春日市春日原南町4丁目」のみ。さらに100位まで範囲を広げても、58位「大野城市栄町3丁目」、70位「春日市光町2丁目」のほか、74位、75位、78位、88位以外はすべて福岡市内がずらり。福岡市の一人勝ち状態です。

地価だけではなく、前年との変動率で注目の住宅地を見ても、トップは「福岡市博多区博多駅南5」で、前年比11.70%増。上昇率においてもベスト10中8地点は福岡市、ベスト50においても、実に33地点は福岡市。注目度においても福岡市の強さが光ります。

参考：<https://gentosha-go.com>

今、注目される福岡市

横浜、大阪、名古屋、札幌に続き、人口減が進む日本の中でも人口160万人都市となった元気な地域である「福岡市」。

対アジアの拠点としても注目される同市の中心街では再開発も活発で、

その不動産は世界の投資家も関心を寄せています。



天神未来創造 天神ビッグバン

アジアの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

天神ビッグバン 施策体系

新たな雇用の創出

創出された空間を活用し、
新たなビジネスと新たな雇用の創出を図る！

- スタートアップ支援施設
- スタートアップカフェ

快適な公共空間の創出

まちゆく人を中心とした、安らぎや潤い・
賑わいを感じる公共空間の創出を図る！

- 快適で高質な都心回遊空間の整備
 - ・天神BBの奥座敷（西中洲）
 - ・水上公園再整備、春吉橋
 - ・天神ふれあい通り駐輪場・地下通路
- ビル建替えにあわせた賑わい・憩い空間創出
 - ・広場、歩行空間、緑化
- 使いやすい駐輪場の確保にあわせた
路上駐輪場の廃止

活力を
生む
雇用

「天神ビッグバン」

快適で
ぬくもり
のある
通り

付加価値の
高い
建築物

マイカーから
公共交通へ

ビルの建替え誘導

老朽化したビルの
インテリジェントビル（スマートビル）への
建替え促進とあわせ、高質なオフィス・
商業空間と都市景観の創出を図る！

- 都心部機能更新型容積率緩和制度の活用
- さらなるインセンティブ制度「天神BBB」
- 航空法高さ制限のエリア単位の特例承認

公共交通の充実と 一般車両の乗り入れ抑制

自動車交通の削減・抑制や公共交通への
利用転換により交通渋滞の緩和を図る！

- 地下鉄の利用促進
 - ・一日乗車券、ファミちかきっぷ、ちかバス65
 - ・地下鉄七隈線の延伸
- 都心循環BRTの形成
 - ・天神、博多、WFの3拠点間のアクセス強化
- 駐車場施策の見直し
 - ・公共交通利用促進策の実施による
駐車場附置義務台数の低減

天神未来創造



プロジェクト内容

航空法高さ
制限緩和官民共働型
スタートアップ
支援施設天神一丁目
南ブロック天神地下街
仮設車路の
有効活用旧大名小学校跡地
まちづくり

水上公園整備

地下鉄七隈線
延伸事業交通混雑の低減
に向けた駐車場の
隔地化・集約化都市環状BRT
の形成西中洲の魅力づくり
に向けた
道路整備と景観誘導春吉橋
賑わい空間の創出数値目標 ▶ **2024**年までに**30**棟の民間ビル建替を誘導

延床面積

約**1.7**倍(444,000㎡→**757,000**㎡)

雇用者数

約**2.4**倍(39,900人→**97,100**人)

建設投資効果

2,900億円

経済波及効果

8,500億円/年

戦後の福岡が発展した時代を彷彿させる

ドラスティックな都市再開発!!

天神未来創造



エリアと主なプロジェクト

天神ビッグバンエリア：天神交差点から半径約500m（約80ha）

航空法高さ制限の特例承認

- ・旧大名小学校跡地 約76m⇒約115m
- ・天神明治通り地区（更なる緩和）
 - 【西側】 約76m⇒約115m
 - 【東側】 約76m⇒約76m～約100m
- ・天神一丁目地区
 - 約65m～約67m ⇒約80m～約96m

イオンショッピングセンター
福岡店
オフィス移転の
受け皿確保
2019秋 オフィス
フロア開業

天一北14番街区ビル
2024nd 開業予定



天神一丁目北ブロック
(14番街区)

2020.9 都市計画決定
容積率 最大1250%

天神ビジネスセンター
2021nd 開業予定



旧大名小学校跡地

2017.9 都市計画決定
容積率 最大800%

旧大名小跡地活用事業

2022nd 開業予定



HLC福岡ビル
2024nd 竣工予定



天神二丁目南ブロック
(明治通り沿道)

2019.3 都市計画決定
容積率 最大1300%

天神MMビル
(イムズ)

民間ビル建替え計画
2022 工事着手予定

天神一丁目南ブロック

2015.9 都市計画決定
容積率 最大1400%

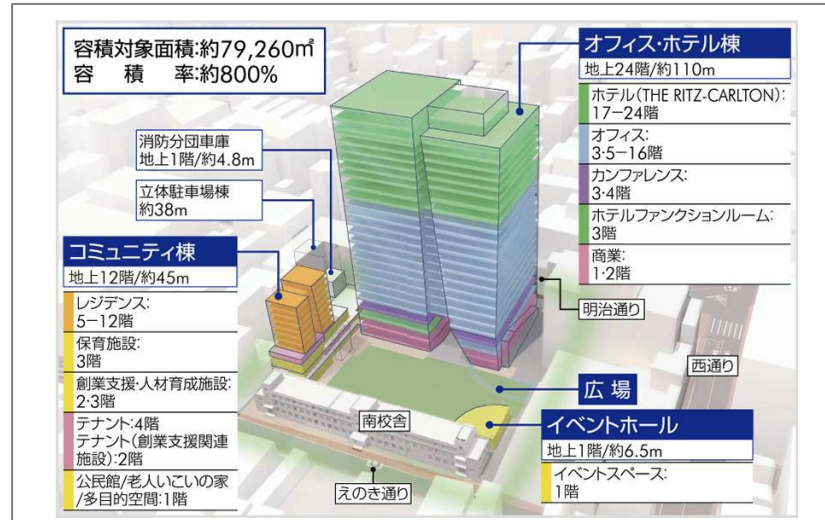
天神一丁目地区 北エリア

2021.3 都市計画決定
容積率 最大1400%

福ビル街区

2024nd 開業予定

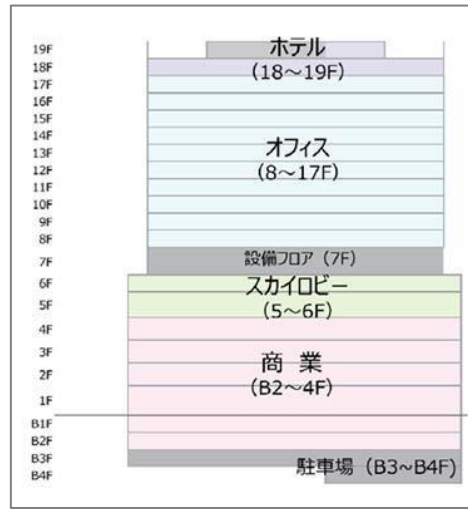




七隈線 延伸。2022年開業予定。
博多駅と天神南駅が繋がる



大名小学校跡地に、リッツカールトンホテル、オフィス、保育施設、住居、3000㎡のコミュニティスペースなどが集まる。



天神ビッグバン その他開発中案件

天神ビジネスセンター
西日本ビル跡地に地上19階/高さ90mオフィスビル

駐車場隔地化

西中洲の道路整備

春吉橋周辺の整備

副ビルと天神コアの一体型開発 全19階建て、高さ96mに。

商業中心地のビルが一新し、便利で住みやすく、
新しい街 **“FUKUOKA”** が完成します！

再開発 福岡空港滑走路増設（2024 年完成予定）

国内外観光客やLCCの参入で福岡空港利用者は年々増加傾向

発着数

全国 **3** 位
(1位羽田/2位成田)

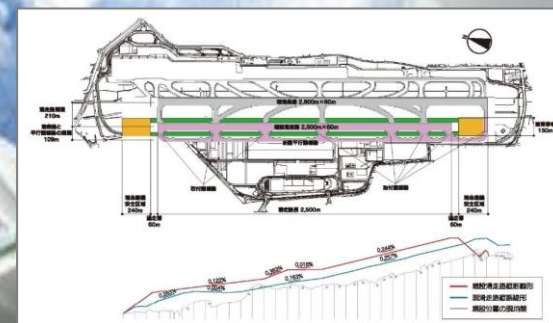
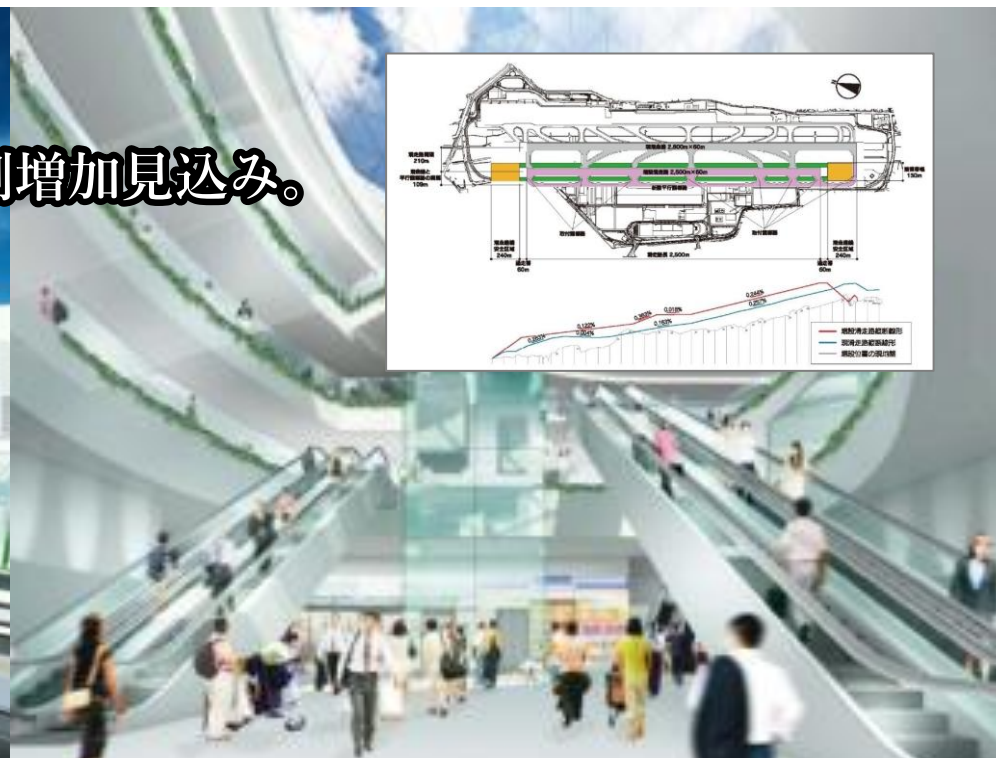
福岡空港利用者数

2,379 万人(2017年)
(2013年/1,895万人)

福岡空港からアクセス良好

博多駅まで 天神駅まで
6分 **12**分
コンパクトな都市構造！

滑走路を1本増設。渋滞を緩和し、発着数3割増加見込み。
地下鉄から出発口まで直接アクセス可能!!



再開発 六本松エリア（2017年全面開業）

九州大学六本松キャンパス跡地
 青少年科学館、蔦谷書店、カフェ、
 福岡地裁、マンション等の複合施設に

2022年七隈線延伸で
 博多駅まで1本でアクセス

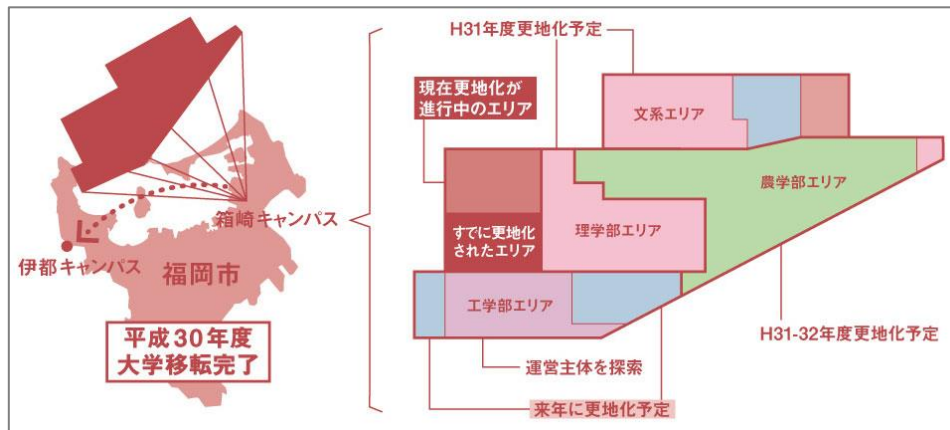


九大跡地は新しい街へ生まれ変わりました。



その他の開発

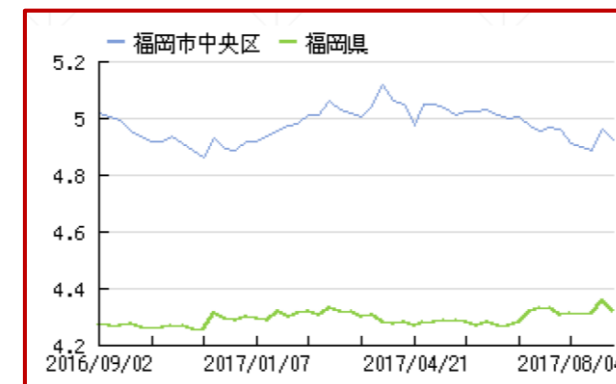
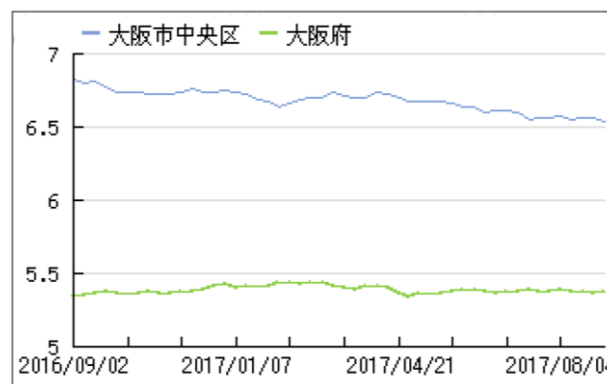
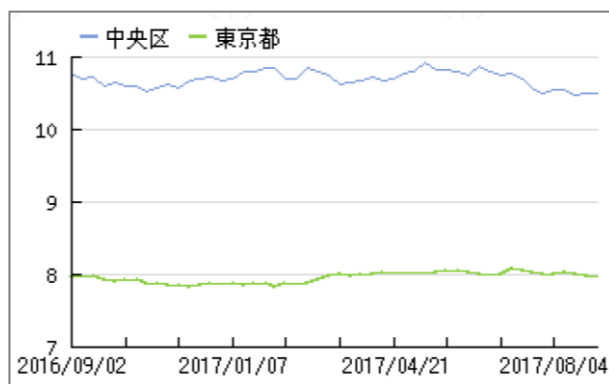
九大箱崎跡地
スマートシティ構想（未来型都市）



国内主要エリアとの比較

データ出典：LIFULL

主要都市賃料推移比較



東京都中央区/大阪市中央区/福岡市中央区 駅徒歩10分の賃料相場

	東京都中央区	大阪市中央区	福岡市中央区
1R	125,200	79,900	54,400
1K	112,000	64,500	50,000
1DK	144,500	84,900	59,500

平均賃料
東京の43%
大阪の68%

東京都・大阪府との基準地価比較

	東京都中央区	大阪市中央区	福岡市中央区
基準地価平均	6,107,129円	3,436,352円	1,519,578円
前年伸率	9.13%	14.41%	12.43%
全国	1位	2位	8位

土地価格
東京の24%
大阪の44%

福岡は家賃に対してまだまだ土地が安い!!

天神ビックバンで土地が上がれば家賃も上がり、**資産価値が上がります。**



現在、福岡は官民共働で大きく進化をしようとしています。
人口増加、外国人観光客増加、食文化、ビジネス支援など名実ともに
アジアのリーダー都市・福岡としての地位を築きつつあります。
天神ビックバンにより福岡の更なる飛躍が大いに期待できます。
アジアを中心とした世界が今、"FUKUOKA" に注目しています。

株式会社Ace-tep