

働く男のライフスタイル情報紙

# Biz Life Style [ビズスタイル] [ビズスタ福岡]

NO.43  
2023 01

ビズスタNo.44は2023年3月31日(金)発行予定

『Biz Life Style』は東京、名古屋、関西、  
京都、仙台、福岡にて49万部発行  
下記URLまでアクセスを。

[www.biz-s.jp](http://www.biz-s.jp)

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは

TEL.092-687-7111 FAX.092-687-7117

企画・制作／株式会社ディリー・インフォメーション九州

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神4-6-7 天神クリスタルビル7F

©2023 DAILY INFORMATION KYUSHU CO.,LTD



Biz Life Style ISSUE

## WHAT WILL HAPPEN TO 2023?

ロシアによるウクライナへの軍事侵攻、新型コロナウイルスの感染再拡大などに揺れた2022年。

2023年を迎えるも事態は収束せず、世界情勢や物価、為替、金利の先行きも不透明。

しかし、世の中は暗いニュースばかりではない。

入国規制の緩和によってインバウンド需要の回復が期待できるほか、

福岡市では都心部の再開発が着々と進み、延伸する地下鉄七隈線の開業も待ち遠しい。

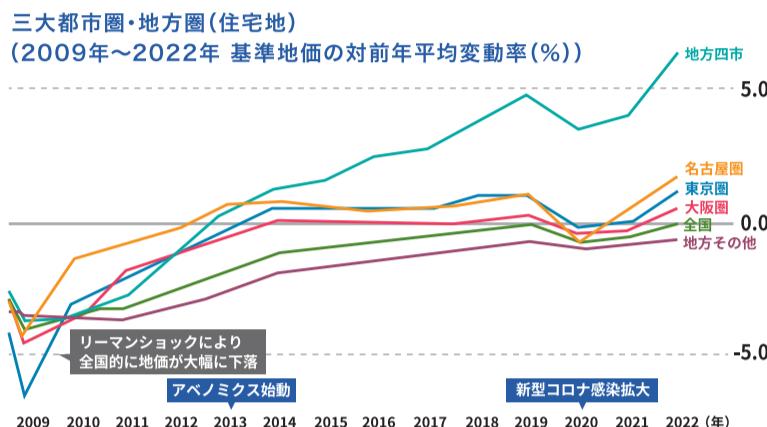
今年も予想だにしないさまざまな出来事が起こるだろうが、

私たちは新時代の波に乗れるよう正しい情報を極めていかなくてはならない。

# FUKUOKA ESTATE NOW

売るなら今がアツイ!福岡の不動産売買の現況を特集

## 不動産の売却は住宅ローン金利が低いうちがチャンス



2020年の国勢調査では、政令市の中でも福岡市が人口増加数および人口増加率が1位。リーマンショック以降、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市は、東京・大阪・名古屋の3大都市圏を超える上昇率で住宅地の基準地価が高騰している。国税庁が公表した2022年分の路線価は、福岡県が2番目の上昇率だった。「天神ビッグバーン」や「博多コネクティッド」の再開発事業、地下鉄七隈線の延伸事業などにより、都心部の地価上昇は著しい。コロナ禍でもそれほど下落しなかった。しかし、今後は状況が一変してしまった。日本銀行が大規模な金融緩和策の一部修正を決定したからだ。日銀は長期金利の変動許容幅を

±0.25%程度から±0.5%程度に拡大。「引き続き緩和的な金融環境を維持する」としたもの。これまで金融緩和策を推し進めてきた黒田東彦総裁の任期満了を4月に控え、事实上ローンの固定型金利を引き上げると融緩和策を受けた大手銀行は、1月から住宅の利上げに踏み切ったといえる。これまでの利上げに踏み切ったといえる。これを受けた大手銀行は、1月から住宅ローンの固定型金利を引き上げると昨年12月30日に発表した。

固定型金利は上がり始めたが、変動型金利はすぐには上がらないとみら

れている。住宅ローンの金利が低いうちは買い手がつきやすく需要があれ

ば不動産価格も維持されるだろう。し

かし、低金利とバブルはいつまでも続

かない。住宅ローンの金利が大幅に上

昇して不動産価格が下落する前に、売りどきを見極めなくてはならない。

2022(令和4)年分の路線価の対前年変動率(変動率は%、▲はマイナス)

順位	令和4年分	令和3年分
1 北海道	4.0	1.0
2 福岡県	3.6	1.8
3 宮城県	2.9	1.4
4 沖縄県	1.6	1.6
5 愛知県	1.2	▲1.1

順位	令和4年分	令和3年分
6 佐賀県	1.1	0.4
7 東京都	1.1	▲1.1
8 広島県	0.9	▲0.3
9 千葉県	0.8	0.2
10 熊本県	0.6	0.1

記事の監修:三井住友トラスト不動産株式会社 九州営業本部(福岡市中央区天神2-12-1 天神ビル10F)  
情報提供:株式会社東京カンティ

## おすすめの不動産相談パートナー



### ライフサイクルに寄り添う“オーダーメイド買取り”

新築マンションや新築一戸建て、中古住宅やタウンハウスなどを手掛け、土地活用・再開発事業も行う総合不動産会社『大英産業』。福岡市、北九州市を中心とした鹿児島県、北は山口県までの8県を対象エリアにしており、2022年の土地の買取り＆再販実績は、82億円以上を誇る。無料査定時の立会いは不要で、遠隔地からの依頼にも対応。引き渡し時期も相談可能なため、普段の生活を守りながら自分のペースで売却できる。

いま不動産は売り手市場。相続した不動産の取り扱いにお困りの方、不動産投資や相続税対策に関心がある方、はぜひ気軽に相談を。それぞれの暮らしへに合った土地・住宅の買取りを提案してくれる。

### 大英産業株式会社

[住所]福岡県北九州市八幡西区下上津役4-1-36  
[フリーダイヤル]0120-161-128 [営業]9:00~18:00 [定休日]土・日曜・祝日  
[HP]<https://www.daieisangyo.co.jp/>



### 収益率の高い独自工法があるから“好価買取り”続々

マンション開発事業、アパート開発事業、土地有効活用、不動産管理事業を展開する『リビングコーポレーション福岡支店』。同社は独自の特許技術「10-4(TEN-FOUR)CUBE工法」により、通常は高さ10m以内の建物において、一般的な工法では3階までとなるところを、独自の工法で4階建ての建築を可能にする。それによってワンフロア分の居住床(建物の賃貸収入)を拡大でき、その分の賃料収入アップが見込めるため他社よりも売主(土地所有者)にとって好条件で土地を買い取ることができる。また、地下鉄空港線・西鉄・JR沿線を中心に開発エリアを厳選。駅から徒歩10分圏内のエリアについて熟知しているため、より好条件にて買取りが可能だ。

### 株式会社リビングコーポレーション 福岡支店

[住所]福岡市博多区博多駅東2-5-28 博多駅前ビル4F  
[電話]092-474-7800 [営業]9:00~17:45 [定休日]土・日曜・祝日  
[HP]<https://www.living-cp.co.jp/>

早川不動産 × Biz Life Style連載企画

# THINK ESTATE

「グラン・ザ・リラス21」に見る、「借りたい部屋」を作る秘訣とは。

VOL.5

THEME

新物件&  
今後の展望



不動産管理事業を中心に、売買、仲介、建築・リフォーム、自社賃貸マンション「リラスシリーズ」などを手がけている株式会社早川不動産。今回、よいよ2023年2月に竣工する「リラスシリーズ」の最新物件「グラン・ザ・リラス21」の魅力に迫ってみる。シリーズ史上最大規模となる同物件にはどのようなこだわりが詰まっているのだろうか。代表取締役社長の早川眞市氏に教えていただいた。

まるで分譲マンション  
特別な賃貸物件が誕生

——今回は、竣工を間近に控えた「グラン・ザ・リラス21」を詳しく紹介すると共に、物件造りの秘訣について迫りたいと思います。御社は、管理会社でありながら自社で建築を行うことで、独自のビジネスモデルを確立されていました。改めて、自社物件事業の優位性についてお聞かせください。

早川全68室あり、外観からしてかなり迫力ある建物になりました。すべて賃貸物件なのですが、一見、分譲マンションのような佇まいとなっています。

——では、その見どころについても教えてください。

早川全68室あり、外観からしてかなり迫力ある建物になりました。すべて賃貸物件なのですが、一見、分譲マンションのような佇まいとなっています。

——では、その見どころについても教えてください。

早川全68室あり、外観からしてかなり迫力ある建物になりました。すべて賃貸物件なのですが、一見、分譲マンションのように佇まいとなっています。

——では、その見どころについても教えてください。



12月に地鎮祭が行われた2023年度に竣工を目指す「リラス千代一丁目(仮)」。2023年は他にもリラスシリーズについては棟内の部屋で比較検討される方が多いですね。

早川眞市氏(以下早川) 過去に何度かお話ししましたが、弊社は不動産管理会社ですが、グループ企業の建築会社「エスパース建設」を持つことで、自社物件の企画、建築、管理まで行うことができるのです。建築コストを抑えることができですし、管理業で養ったノウハウによって、より住み良い物件に仕上げていくことができます。実際に、「リラスシリーズ」で軒並み高い入居率を維持しているのがその証拠です。そして、新しい「グラン・ザ・リラス21」は、シリーズ最大規模となりますので、至る所にこだわりが詰まっています。

多彩な発想で建物が蘇る  
リノベーションもお任せ

——私も最初見た時は、分譲マンションのような重厚さにおどろきました！この物件は、部屋のタイプもさまざまあるそうですね。

——私も最初見た時は、分譲マンションのような重厚さにおどろきました！この物件は、部屋のタイプもさまざまあるそうですね。

早川1K、1LDK、2LDK、3LDKのタイプがあり、同じ2LDKタイプでも部屋によって広さやレイアウトが異なります。しかも、壁や床の素材に変化をつけたりもしていますので、実際に多彩な部屋からお選びいただけるようになっています。中には、

戸数限定で、広々としたルーフバルコニー付きのスペシャルな部屋もありますからね。また、棟内にモデルルームがありますので、実際に家具を配置した部屋をじっくり見られるバスです。だから、普通、賃貸住宅を探す際には数社で比較をされるケースが多いと思いますが、リラスシリーズについては棟内の部屋で比較検討される方が多いですね。



[プロフィール]株式会社早川不動産 代表取締役社長 / 早川眞市氏。「人々のより豊かな暮らしの創造を目指し地域に密着した活動」を基本に、新たな不動産ビジネスによる価値創造を目指す。1990年には、株式会社エスパース建設を設立し、マンション・アパート・ホテル建設、リフォーム工事など、企画設計力も武器に、土地活用に関わる業務すべてを請け負うサポート体制を構築した。

INFO

株式会社早川不動産 [住所]福岡市博多区吉塚本町2-44 [電話]092-611-0001 [HP] <https://www.hayakawa-0001.co.jp/>

公式HP





## SUNGREAT HAKOZAKIKOEN SOUTH GRANDE

本社のある北九州をはじめ、福岡市内にも、数多くの分譲マンションを供給する株式会社タイヘイ。この度紹介する「サングレート箱崎公園 サウスグランデ」は、同社が手掛けるワンランク上のレジデンスとして期待が高まる一邸だ。都心や空港まで好アクセスなポジショニングに加えて、周辺環境と溶け込んだランドプランにより、心地よいライフスタイルを実現できる。まさに、世代を超えて住み継ぎたい住まいだ。

## STYLE



## DESIGN



### 全邸角部屋を実現する卓越した空間設計

同レジデンスは、豊富な光と風を取り込むため、快適性の高い間取りを追求している。結果、「2戸1」の間に吹き抜けを設けることで、オール角部屋が誕生した。全邸2面のバルコニーを完備し、住宅の奥行きと明るい空間を表現。シックで落ち着きのある空間デザインも含めて、心身ともに自由気ままリラックスタイムが過ごせそうだ。

### 環境に溶け込んだ優雅なる佇まい

ストレートラインがシャープな印象を与えるファサードが確かな存在感を放ち、奥行きのあるアプローチが邸宅の気品と誇りを表現する。敷地を包み込むように配置された豊富な植栽も、住人をやさしくエスコートしてくれるようだ。賑わいの外部と静寂の内部の境界線を美しく演出するデザインが随所に落とし込まれている。

## 全邸角部屋という矜持。2023年3月入居開始予定

描いてみよう。  
足を運んでみてほしい。ここだけの多彩なメリットを享受しながら、新しいライフステージを思い

は、ぜひマンションギャラリーに足を運んでみてほしい。ここだけの多彩なメリットを享受しながら、新しいライフステージを思い

は、ぜひマンションギャラリーに足を運んでみてほしい。ここだけの多彩なメリットを享受しながら、新しいライフステージを思い

は、ぜひマンションギャラリーに足を運んでみてほしい。ここだけの多彩なメリットを享受しながら、新しいライフステージを思い

[売主]  
**株式会社**

宅地建物取引業免許/福岡県知事(14)2693号  
[社]福岡東宅地建物取引業協会会員 [社]九州不動産公正取引協議会加盟

[お問い合わせ]

サングレートマンションギャラリー ☎ 0120-433-630

[住所]福岡市博多区上牟田3-11-13  
[定休日]水曜

■物件概要●名称／サングレート箱崎公園 サウスグランデ●所在地／福岡市東区松田3丁目710-1,710-3(地番)●交通／西鉄「津屋本町」バス停 徒歩約7分、JR「袖須」駅 徒歩約11分●用途地域／準工業地域●建ぺい率／60%●容積率／200%●私道負担／なし●敷地面積／2,072.35m<sup>2</sup>●建築面積／833.14m<sup>2</sup>●建築延床面積／5,223.18m<sup>2</sup>●構造／鉄筋コンクリート造・地上10階建●総戸数／53戸●間取り／3LDK～4LDK●専有面積／67.87m<sup>2</sup>～117.83m<sup>2</sup>●バルコニー面積／15.87m<sup>2</sup>～81.58m<sup>2</sup>●ルーフバルコニー面積／24.83m<sup>2</sup>●サービスバルコニー面積／3.12m<sup>2</sup>●駐車場／54台(64号 級別10台)●来客用1区画含む)●自転車置場／53台●大型バイク置場／2台●駐車場使用料(月額)／4,500円～15,000円●駐輪場使用料(月額)／200円～1,000円●大型バイク置場使用料(月額)／1,500円～2,500円●建築確認番号／第ERI-21005564号(令和3年4月15日付)●建物完成予定期／令和5年2月下旬●入居予定期／令和5年3月下旬以降●分譲後の管理形態／区分所有者全員で管理組合を結成し、管理組合より管理会社へ委託予定期●分譲後の権利形態／敷地共有一・建物区分所有●管理会社／日本ハウジング株式会社●設計・監理／株式会社久保建築設計●施工／株式会社大島組 北九州支店●主査／株式会社タイヘイ 福岡支店(福岡市博多区博多駅中央街5-11 第13泰平ビル2F) TEL(092)483-7200 FAX(092)483-7201●宅地建物取引業免許／福岡県知事(14)2693号・(社)福岡県宅地建物取引業協会会員・(社)九州不動産公正取引協議会加盟●設計図書閲覧場所／株式会社タイヘイ福岡支店及び上牟田マンションギャラリー●前金保証機関／西日本住宅産業信用保証株式会社 ●販売概要／販売戸数／10戸●販売価格／3,310万円～4,140万円●最多販売価格帯／4,100万円台(3戸)●間取り／3LDK～4LDK●専有面積／69.45m<sup>2</sup>～85.94m<sup>2</sup>●バルコニー面積／16.23m<sup>2</sup>～21.82m<sup>2</sup>●サービスバルコニー面積／3.12m<sup>2</sup>●管理費(月額)／6,380円～7,900円●修繕積立金(月額)／5,550円～6,870円●修繕積立基金(一括)／312,000円～386,000円●広告有効期限／2023年2月28日※写真・CGはイメージであり、実際とは設備・仕様等が異なる場合があり、実際の施工を約束するものではありません。一部オプション(有料)が含まれています。※家具・備品等は販売価格に含まれておません。※ご了承ください。※詳細はお問い合わせください。

