

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し (2015年)

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内 一雅
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

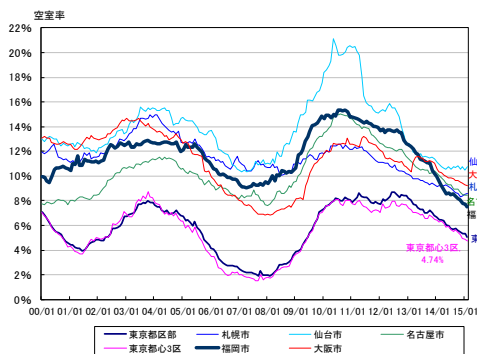
福岡のオフィス市場は今後、大きく変化することが期待される。国家戦略特区への指定に伴い、天神明治通り地区において航空法に基づく高さ制限の緩和(67mから76m)が決定した。これにあわせて福岡市が容積率の緩和などの実施を決定したことで、これまで長い間、建替えが進まなかった天神地区の再開発が大きく進展しようとしている。本稿では、福岡オフィス市場の現況把握とともに2021年までのオフィス賃料の将来予測を行う¹。

2. 福岡のオフィス空室率・賃料動向

福岡は過去2年間に、主要都市の中で最も空室率の改善幅が大きかった都市である(図表-1)。三幸エステートによると、2013年2月(12.38%)から2015年2月(7.53%)までの改善幅は▲4.85ポイント(以下ptとする)に達し、改善幅は東京都区部(▲2.98pt)、札幌市(▲1.42pt)、仙台市(▲1.68pt)、名古屋市(▲2.72pt)、大阪市(▲1.07pt)を大きく上回っている。

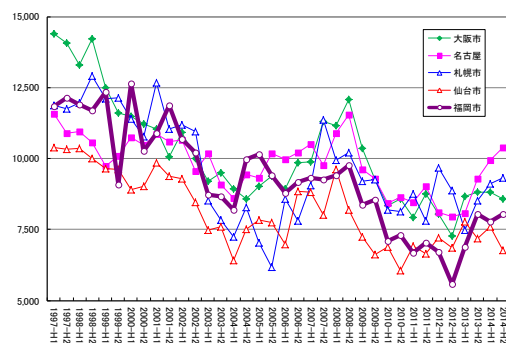
空室率の改善が大きく改善する中で、成約賃料も2012年下期から2013年下期まで大きく改善したが、この一年間は上昇スピードが落ち、ほぼ横ばいで推移している(図表-2)。2014年下期の成約賃料は8,035円/月坪となっている。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

図表-2 主要都市のオフィス成約賃料



(出所)「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

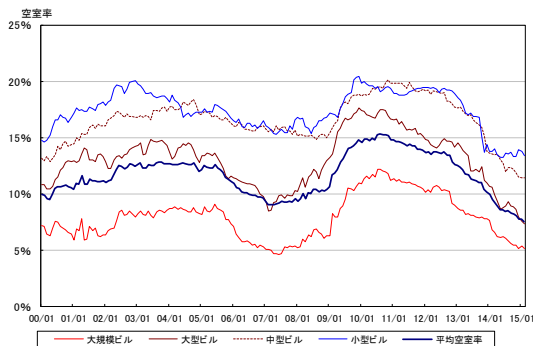
過去2年間の福岡市の空室率の改善幅を規模別にみると、大型ビル(▲6.93pt)と中型ビル(▲

¹ 2014年の見通しは竹内一雅「[福岡オフィス市場の現況と見通し\(2014年版\)](#)」不動産投資レポート2014.3.10 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

6.28pt) で大きく、次いで小型ビル (▲4.96pt)、大規模ビル (▲3.46pt) の順となっている² (図表-3)。ただし、過去一年間に小型ビルでの改善はほとんどなく、小型ビルとそれ以外の規模との空室率格差が拡大している。

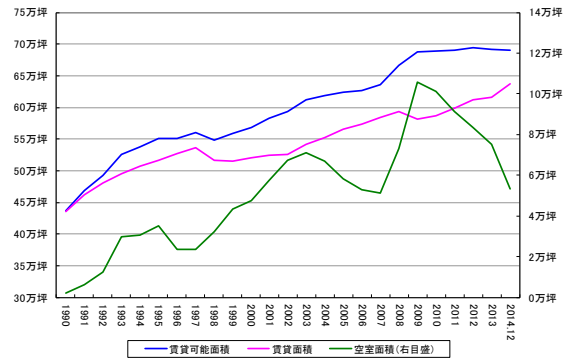
三鬼商事によると、2014年の福岡ビジネス地区³の空室面積は5.3万坪で、2007年の5.1万坪に近づいており、2009年のピーク(10.6万坪)から空室面積は▲49.7%の大幅な減少となっている(図表-4)。2009年以降、賃貸面積は+9.5%と堅調に増加している一方、賃貸可能面積は+0.4%とほとんど増加がなかったことが空室面積の大幅改善の理由である。

図表-3 福岡の規模別空室率



(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100~200坪未満、中型:同50~100坪未満、小型:同20~50坪未満 (出所)三鬼商事
(出所)三幸エステート

図表-4 福岡ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

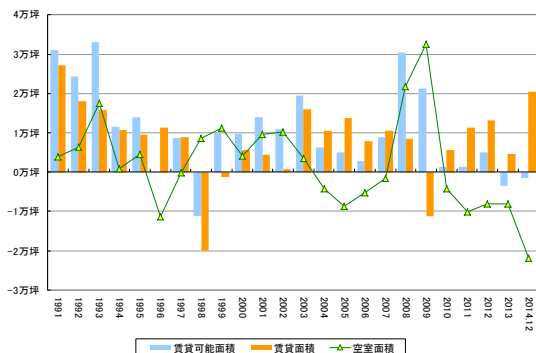


3. 福岡のオフィス需給と地区別動向

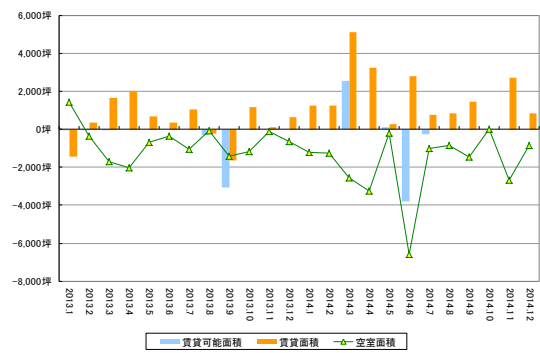
福岡ビジネス地区では、新規供給がほとんどない中で、着実な需要の増加がみられている。月次推移をみると2013年1月以降に空室面積が増加した月は一度もなく改善が続いている(図表-5右図)。年ごとの推移でも2014年の賃貸面積の増加は2万坪を上回り、これは1991年以来の規模である(図表-5左図)。空室面積も2.2万坪の大幅な減少で1991年以降の最大の減少幅だった。

図表-5 福岡ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分

<年次>



<月次>



(出所)三鬼商事

² 三幸エステートの定義による。大規模とは基準階面積200坪以上のビル、大型ビルは同100~200坪未満、中型は同50~100坪未満、小型は同20~50坪未満のビル。

³ 三鬼商事の定義による。福岡の主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅前・駅南地区)をいう。

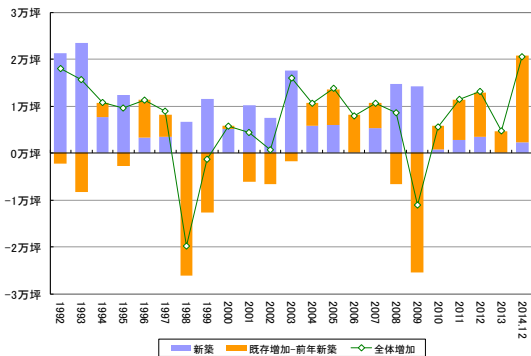
福岡では 2014 年に大規模オフィスビルの竣工が一棟のみだったため、賃貸面積増加の 9 割が既存ビルで吸収された（図表－6）。既存ビルの増加面積は 1991 年以降で最大となった。

2014 年の一年間に地区別の空室率は全地区で大きく改善した（図表－7）。2014 年末時点の空室率は薬院・渡辺通地区が 5.74%と最も低く、天神地区（6.67%）、祇園・呉服町地区（7.67%）、赤坂・大名地区（8.12%）、博多駅・駅南地区（8.77%）、博多駅前地区（9.01%）と続いている。

福岡ビジネス地区で最も賃貸可能面積が広いのは天神地区（構成比 24.2%）で、次いで博多駅前地区（21.6%）、博多駅東・駅南地区（16.2%）、祇園・呉服町地区（15.8%）、薬院・渡辺通地区（12.1%）、赤坂・大名地区（10.0%）となっている（図表－8）。

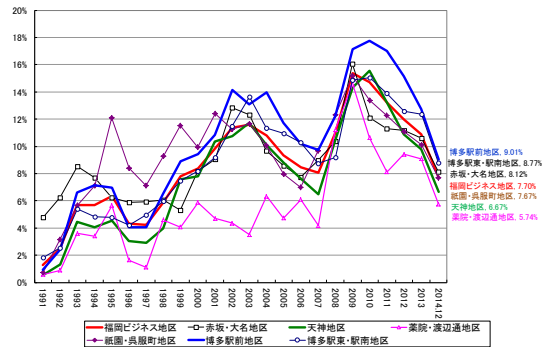
2014 年の一年間に福岡ビジネス地区で賃貸面積は+2.1 万坪増加したが、このうち、博多駅東・駅南地区が+6.2 千坪で最も大きく、次いで博多駅前地区（+5.6 千坪）、薬院・渡辺通地区（2.8 千坪）、祇園・呉服町地区（+2.7 千坪）、赤坂・大名地区（+1.7 千坪）、天神地区（+1.5 千坪）であった（図表－9）。このように、全地区で賃貸面積は増加し、その結果、全地区で空室面積の減少がみられた。

図表－6 福岡ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増分



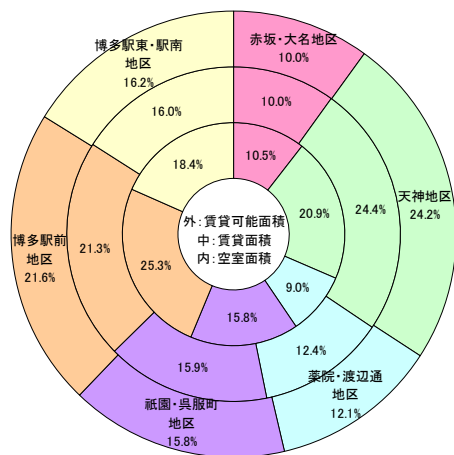
(出所)三鬼商事

図表－7 福岡ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移



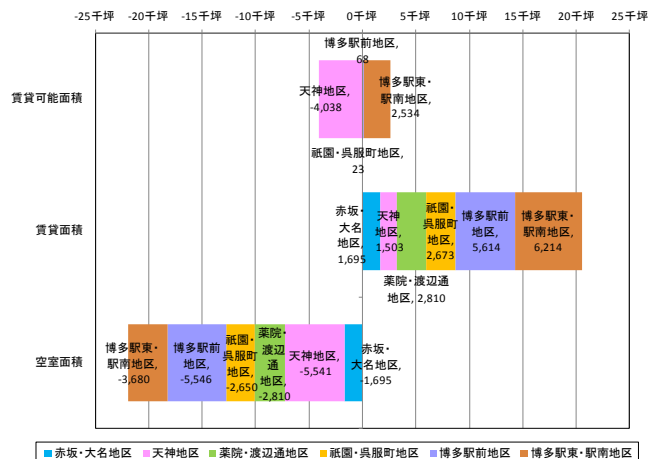
(出所)三鬼商事

図表－8 福岡ビジネス地区の地区別賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積構成比



(出所)三鬼商事

図表－9 福岡ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増加分(2014年)



(出所)三鬼商事

4. 福岡の新規供給計画と「天神ビッグバン」

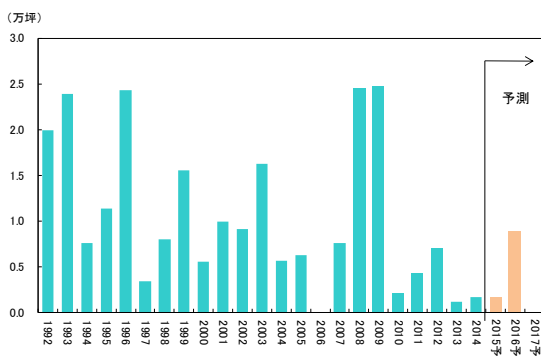
近年、福岡では新規の大規模ビルの竣工が少なく、2014年はTERASO-IIのみだった。2015年も長府博多ビジネスセンターの一棟だけで、2016年には新博多ビルと東比恵ビジネスセンターIIの完成が予定されている。このように、2008年～2009年の大量供給以降、新規のオフィス供給面積は低水準で推移している（図表-10）。

福岡市中心部には福岡空港との近接性に基づく高さ制限や容積率の問題などから、築年の経過したオフィスビルの建替えが進んでいない。日本不動産研究所によると、福岡市のオフィス地区内で1981年以前に竣工したオフィスビル（ほぼ旧耐震ビルに相当）床面積の構成比は42.0%に達し、全国平均（28.3%）や東京都区部（26.1%）、大阪市（34.5%）などを大きく上回る（図表-11）。

ただし、今後、福岡市都心部での建替えや再開発が大きく進む可能性が出てきた。福岡では、国家戦略特区（グローバル創業・雇用創出特区）に指定されたことから、航空法による高さ制限のエリア単位での特例承認が認められ、その第一号として天神明治通り地区では現在の67mから76mへと9m高いビルが建設可能となった。さらに、福岡市では国家戦略特区の指定を期に、独自の容積率の緩和策⁴や立地交付金などにより天神地区の再開発を大きく進めるための「天神ビッグバン⁵」プロジェクトを始動させた。このプロジェクトでは、今後10年間に天神地区で30棟の建て替えを促し、延床面積を1.7倍（+31万3千㎡（+9万4千7百坪）の増加）に、雇用者数を2.4倍（+5万7200人の増加）にすることを目指している。

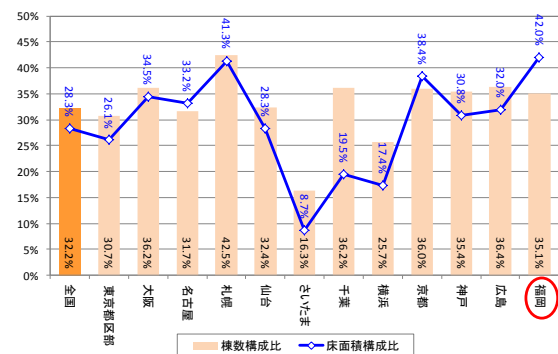
すでに天神地区では、福岡地所による天神ビジネスセンター（仮称）の建設計画が進んでおり、福岡ビルの建替え計画も実現に向けて動いている模様だ⁶。国家戦略特区への指定と福岡市による施策が、築年の経過したビルの多い天神地区において、多数の再開発や建て替えを強く後押し、今後の福岡のオフィス市場を大きく変化させる可能性が高い。

図表-10 福岡における大規模ビル新規供給計画



(出所)CBRE、三幸エステート、ニッセイ基礎研究所

図表-11 主要都市における1981年以前に竣工したオフィスビル構成比(2014年1月現在)



(出所)日本不動産研究所「全国のオフィスビルストック調査(2014.1 現在)」

5. 福岡の人口動向と見直し

住民基本台帳人口移動報告によると、2014年の福岡市の転入超過数は6,564人（前年比▲1,622

⁴ 報道によると、福岡市は天神一丁目南ブロックの再開発ビルの容積率を、現行の800%から1400%まで上乗せを認める方針を固め、2015年秋に都市計画決定する方針という(西日本新聞、2015年2月25日朝刊より)

⁵ 福岡市「[国家戦略特区をトリガーにしたプロジェクト-新たな空間と雇用を創出する『天神ビッグバン』始動! ~2,900億円の建設投資効果と毎年8,500億円の経済波及効果~](#)」を参照のこと。高島市長によるメッセージも視聴できる。

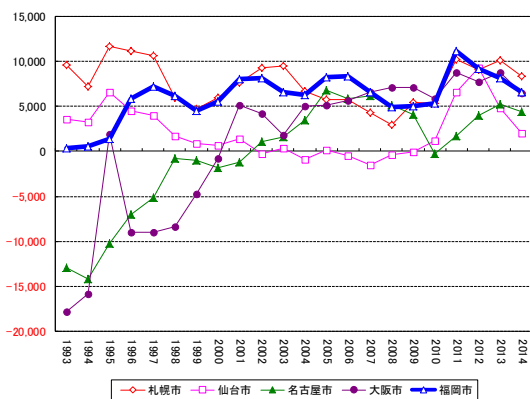
⁶ 西日本新聞「西鉄、天神「福ビル」建て替えへ 周辺の再開発事業にも弾み」(2014年9月12日)

人の減少) だった。主要政令指定都市では札幌市に次ぐ転入超過数であり、大阪市や名古屋市を上回っている (図表-12)。

転入超過数を男女年齢別にみると、20~24 歳女性の転入超過数の多さが目を引く (図表-13)。20~24 歳の転入超過数に占める女性比率は 68.0% に達する。また、0~4 歳を除くとほぼ全年齢で転入超過が見られるのも特徴である。

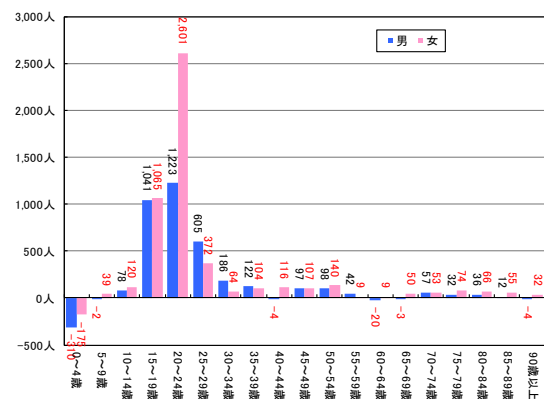
福岡市の人口ピラミッドの特徴は、高校卒業後の 17 歳から 19 歳にかけて人口が大きく増加する点である (図表-14)。これら若者の転入超過数の多さは、人口に占める若者比率の高さにも反映している。福岡市の 15 歳~29 歳の人口比率は 19.5% で、国内の人口 50 万人以上の都市でもっとも高い (図表-15)。

図表-12 主要都市の転入超過数



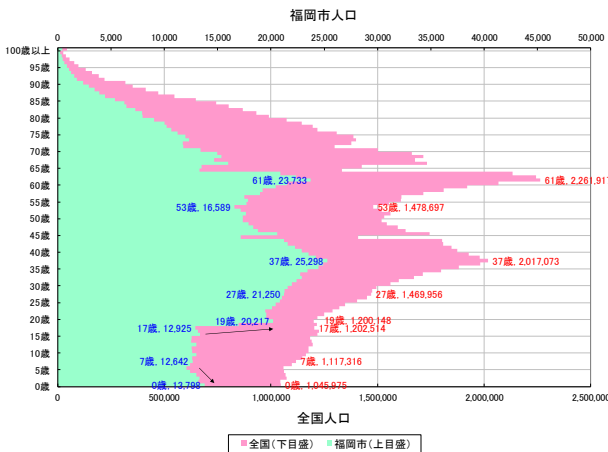
(出所) 住民基本台帳人口移動報告

図表-13 福岡市の男女年齢別転入超過数(2013 年)



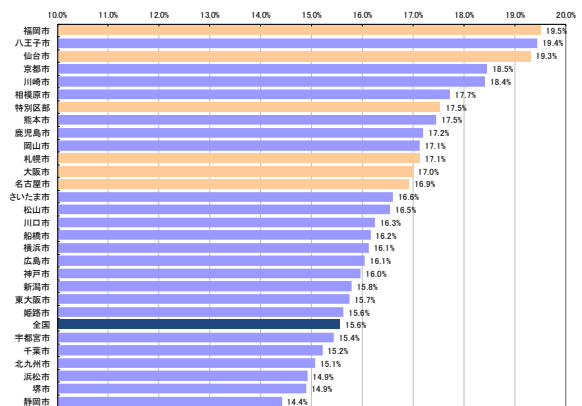
(出所) 住民基本台帳人口移動報告

図表-14 福岡市と全国の人口ピラミッド(2010 年)



(出所) 国勢調査(2010 年)

図表-15 主要都市における 15 歳~29 歳人口構成比



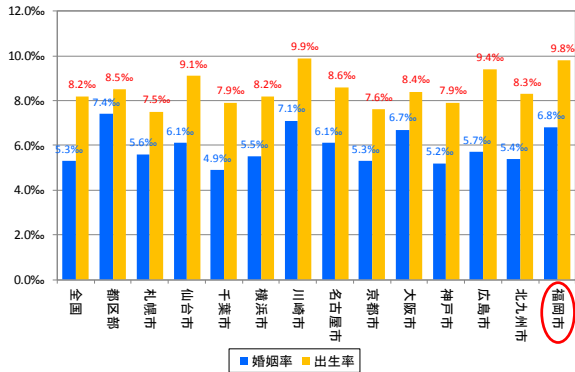
(出所) 国勢調査(2010 年)

こうした福岡市の若者の多さは、婚姻率や出生率の高さにも現れている。人口動態統計によると、2013 年福岡市の婚姻率は 6.8‰ (人口千人当たりの年間婚姻届出件数) で、出生率は 9.8‰ (人口千人当たりの年間出生数) と、主要都市の中ではともに最も比率が高い都市のひとつである (図表-16)。

国立社会保障・人口問題研究所の 5 年ごとの予測によると、福岡市の人口は 2020 年まで増加が

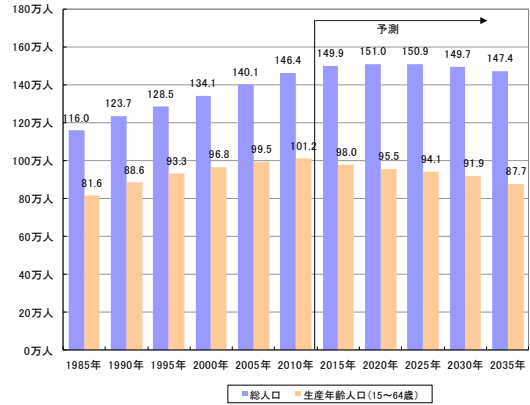
続き、その後の人口減少も比較的穏やかに進むと考えられる(図表-17)。ただし、生産年齢人口(15~64歳人口)はすでに2010年をピークに減少がはじまっており、当面は5年ごとに2~3万人の減少が見込まれている。なお、住民基本台帳に基づく人口によると、2014年1月末から2015年1月末にかけて、福岡の人口は+11,803人の増加、同生産年齢人口は▲2,985人の減少だった⁷。

図表-16 主要都市の婚姻率・出生率(2013年)



(注)出生率=(年間出生数)/(10月1日現在日本人口)×1000、婚姻率=(年間婚姻届出件数)/(10月1日現在日本人口)×1000
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-17 福岡市の人口見通し(5年毎)



(出所)福岡市

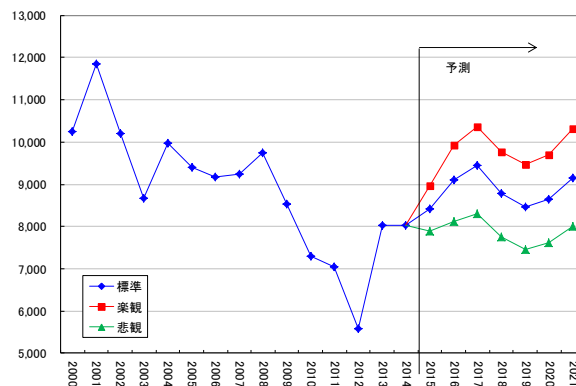
6. 福岡のオフィス賃料見通し

福岡における今後のオフィス供給や人口流入、経済の成長見通しなどに基づくオフィス需給の見通しから、2021年までの福岡のオフィス賃料を予測した。

推計の結果、福岡のオフィス賃料は、(標準シナリオによると)2014年下期から2017年(下期、以下同じ)まで+17.6%(2014年下期比)上昇した後に、2019年まで下落(同+5.2%)するが、再び上昇して2021年には同+13.7%まで回復すると予測された(図表-15)。

楽観シナリオでは当面の賃料上昇は2017年までに+28.9%(2014年下期比)の上昇、悲観シナリオでも2017年に同+3.3%の上昇となり、その後の賃料の底は、楽観シナリオでは2019年に同+18.6%、悲観シナリオでも2019年に同▲8.0%という結果となった。2021年の賃料水準は、楽観シナリオでは2014年下期比で+28.7%、悲観シナリオで▲1.8%だった。

図表-15 福岡オフィス賃料見通し



(注)各年下期の賃料を記載
(出所)「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成・推計

⁷ なお、このうち、日本人口は+10,726人の増加、生産年齢人口は▲3,882の減少だった。

7. おわりに

福岡市はオフィス市況の改善が最も顕著な都市のひとつである。当面、需要の強さと供給量の少なさから改善が続くと思われる。また、中長期的にみても、アジアとの近接性や、九州新幹線の開通による九州各県との時間距離の短縮、福岡空港と都心部の近さ、若者の流入の多さなど多くの強みがあるため、今後の成長に大きな期待が持たれている。

一方、都心部では築年の経過したオフィスビルが多いにもかかわらず、航空法の高さ規制や現行の容積率では建替えると延べ床面積を縮小せざるをえないなどの問題から、これまでなかなか都心部でのオフィスビルの更新や新築が進まなかった。

そうした中で、国家戦略特区（グローバル創業・雇用創出特区）の指定を契機に、福岡市は天神明治通り地区における航空法の高さ規制の特例承認を獲得するとともに、「天神ビッグバン」プロジェクトとして、容積率の割り増しや立地交付金などの提供により、天神明治通り地区の再開発と建て替えの推進を推し進める決定をした。

都市が成長するために、都心部の更新は非常に重要である。現在、博多駅前で進んでいる再開発とともに、天神地区の再開発の進展は福岡の経済とオフィス市場を大きく変える可能性が高い。新規開発による供給拡大はオフィス市況の圧迫要因であるが、同時に既存産業はもちろん、ITやコンテンツ産業等の創業・成長による需要拡大により、福岡市がもつ国内でも有数の活力を今後も伸ばし、グローバル都市間競争の中でのさらなる成長に期待したい。