

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し (2016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

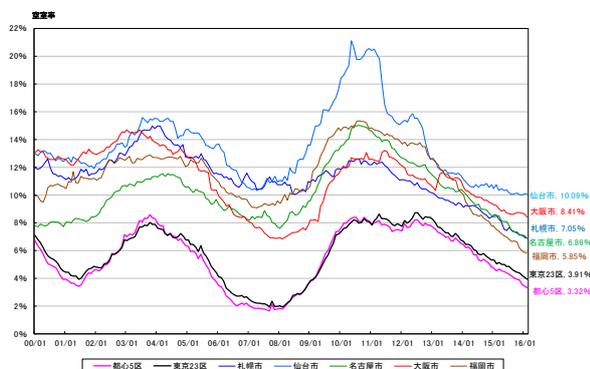
福岡のオフィス市場では、人口増加に伴う堅調な需要の増加とオフィスの新規供給の少なさから空室面積の減少が続いている。博多駅前での開発が進展しているが、天神明治通り地区でも高さ制限の緩和に伴う大規模ビルの建替えによる業務・商業機能のさらなる集積が期待される。本稿では福岡オフィス市場の現況把握とともに2022年までのオフィス賃料の将来予測を行う¹。

2. 福岡のオフィス空室率・賃料動向

福岡市オフィス市場では市況の大幅な改善が続いている(図表-1)。三幸エーストによると、2010年には15%を上回っていた空室率が、2016年2月には5.85%まで改善してきた。3年前と比べた改善幅は▲6.53ポイント(以下ptとする)で、東京都区部(▲4.12pt)、札幌市(▲3.13pt)、仙台市(▲2.34pt)、名古屋市(▲4.30pt)、大阪市(▲1.91pt)を大きく上回っている。

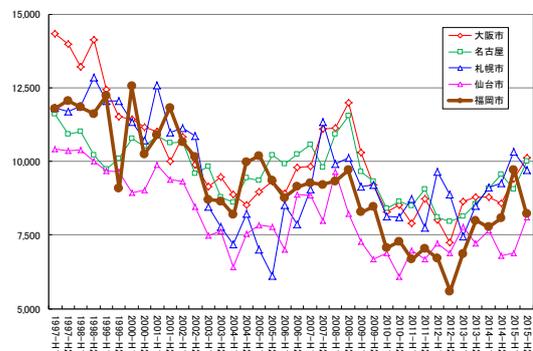
空室率の改善に伴い、成約賃料も上昇傾向にある。三幸エーストと共同で開発したオフィスレント・インデックス(成約賃料指数)によると、新築ビルの供給があった2015年上期²には坪当たり賃料が前期比+20%の大幅な上昇となった(図表-2)。2015年下期には反動のためか前年とほぼ同程度まで低下したが、それでもリーマンショック後の底値(2012年下期)からの上昇率は+46.9%と主な政令指定都市の中で最も高い。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エースト

図表-2 主要都市のオフィス成約賃料
(オフィスレント・インデックス)



(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

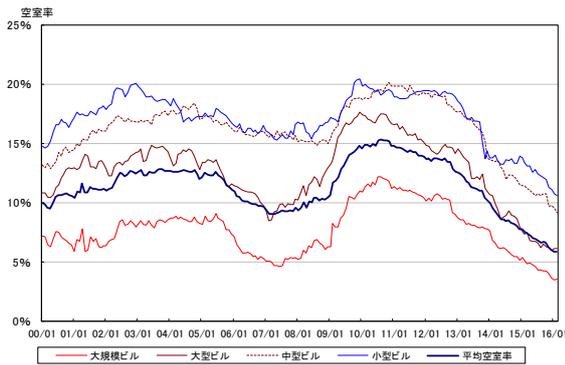
¹ 過去のレポートを参照のこと。竹内一雅「[福岡オフィス市場の現況と見通し\(2015年\)](#)」(2015.3.10)ニッセイ基礎研究所、同「[福岡オフィス市場の現況と見通し\(2014年版\)](#)」(2014.3.10)ニッセイ基礎研究所など。

² 2015年2月には、2015年で唯一の大規模ビル供給である長府博多ビジネスセンター(延床面積10,331㎡)の供給があった。

規模別に見ても全ての規模で空室率の改善が進んでいる（図表-3）。2014年は小型ビルで空室率の改善が停滞したが、2015年は他の規模と同様に低下した。2016年2月の大規模ビルの空室率は3.56%、大型ビルは6.13%、中型ビルは9.21%、小型ビルは10.58%だった。

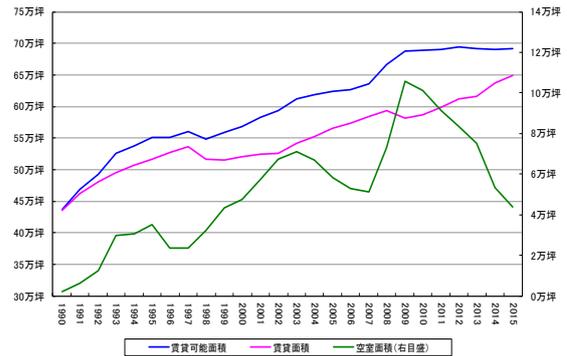
三鬼商事によると、2015年末の福岡ビジネス地区³の空室面積は4.4万坪で、ピークだった2009年（10.6万坪）の41.3%に改善した（図表-4）。空室面積の減少は、2009年以降の順調な賃貸面積の増加（2009年から+6.7万坪の増加）と同時に、新規供給が少なく賃貸可能面積が横ばいで推移（同+0.5万坪の増加）していることも大きな要因となっている。

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

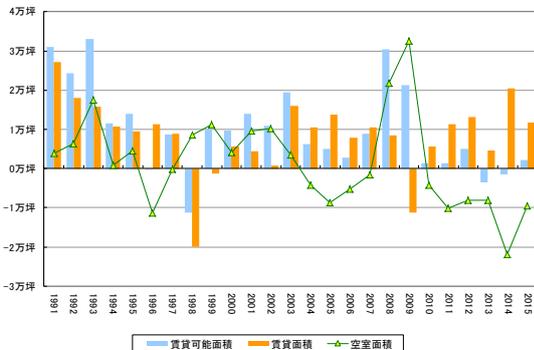


(出所)三鬼商事

3. 福岡のオフィス需給と地区別動向

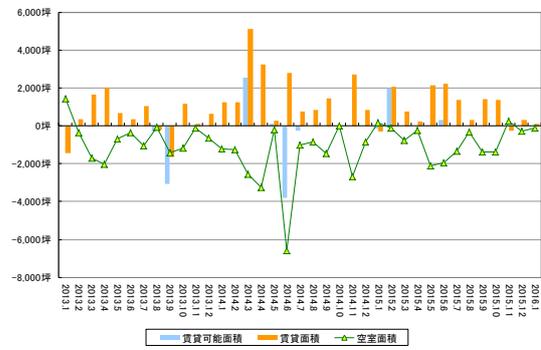
福岡ビジネス地区では、新規供給が低水準で推移する一方で需要は着実に増加している。その結果、6年連続で空室面積は減少し空室は年平均約1万坪の減少となっている（図表-5左図）。月次でも賃貸面積は着実な増加が、空室面積は着実な減少が続いている（図表-5右図）。直近では2015年11月から3ヶ月連続で賃貸面積の増加がほとんど見られないが、年末年始は需要が低下する時期であることに加え、全体的には、館内増床、拡張移転、新規進出、分室開設、郊外からの移転などが続いており、当面、懸念する状況にはならないと考えられる。

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＞



(出所)三鬼商事

＜月次＞



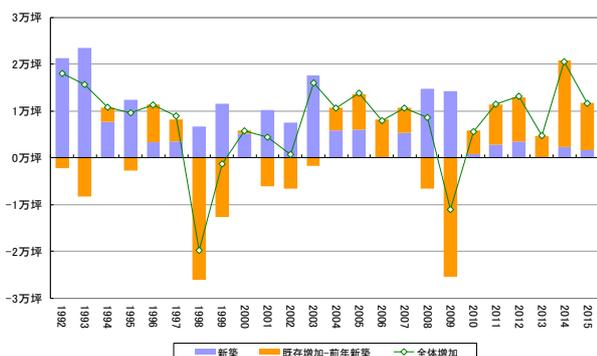
³ 三鬼商事の定義による。福岡の主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)をいう。

福岡では2014年と2015年の二年連続で大規模オフィスの竣工が一棟のみだったことと、旺盛な賃貸需要のため、賃貸面積増分のほとんどが既存ビルで吸収された（図表-6）。

2010年以降、福岡ビジネス地区内で空室率が上昇したのは、2011年末～2012年末の薬院・渡辺通地区だけであり⁴、それ以外は全地区で5年間に渡って空室率の改善が続いている（図表-7）。2015年の一年間の空室率の改善幅は、博多駅前地区の▲2.98pt（9.01%→6.03%）が最も大きく、次いで薬院・渡辺通地区の▲2.23pt（5.74%→3.51%）、祇園・呉服町地区の▲1.15pt（7.67%→6.52%）だった。

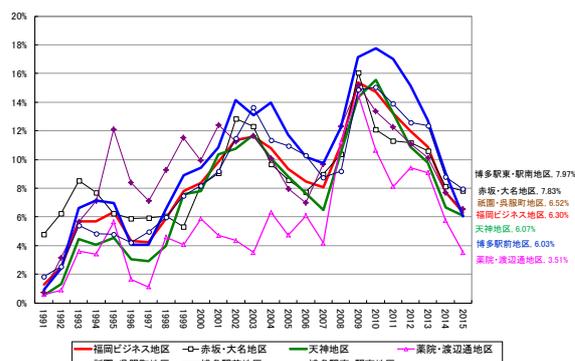
福岡ビジネス地区でオフィスの集積が進んでいるのが天神地区（構成比24.1%）と博多駅前地区（同21.6%）で、これに続くのが祇園・呉服町地区（同16.1%）、博多駅東・駅南地区（同16.1%）である（図表-8）。2015年の一年間に福岡ビジネス地区で賃貸面積は+1.2万坪の増加だったが、このうち、博多駅前地区が+4.5千坪の増加で最も多く、新規供給のあった祇園・呉服町地区（+3.4千坪）や、薬院・渡辺通地区（+1.9千坪）が続いており、全地区で賃貸面積の増加と空室面積の減少がみられた（図表-9）。

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



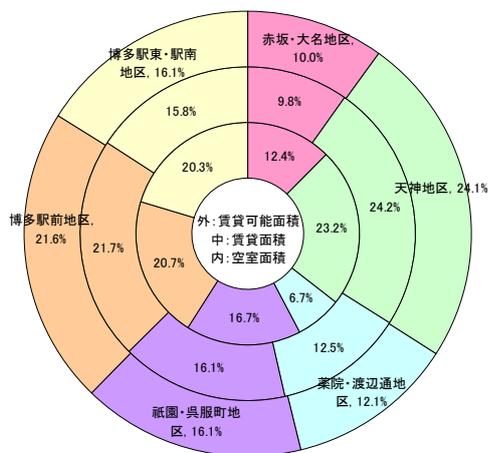
(出所)三鬼商事

図表-7 福岡ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移



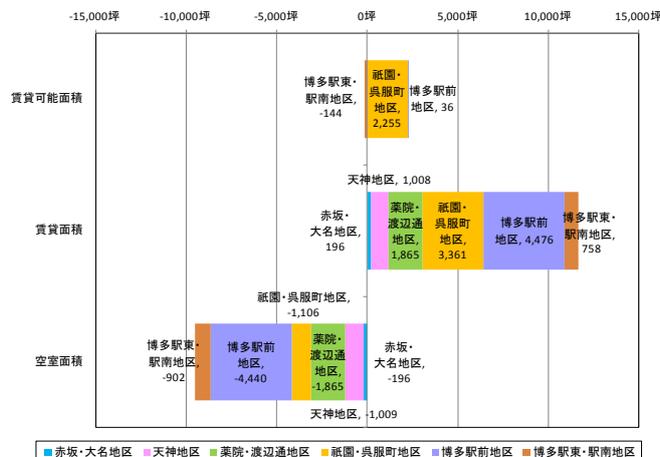
(出所)三鬼商事

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(2015年)



(出所)三鬼商事

⁴ 薬院・渡辺通地区で2011年末～2012年末に空室率が上昇したのは、2012年3月に大規模ビルの電気ビル共創館(延床面積3.8万㎡)が竣工したためである。

4. 福岡の新規供給計画・人口見通し

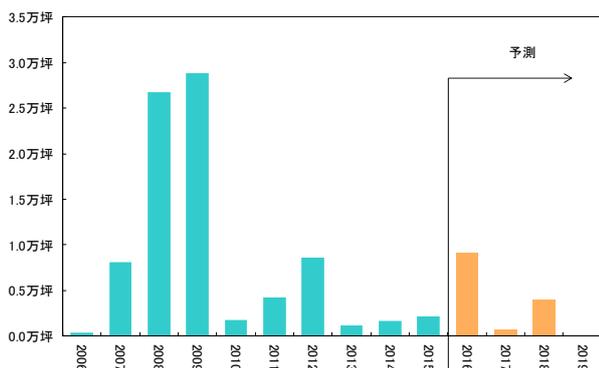
福岡では2008年と2009年の大量供給以降、オフィスビルの新規供給が少ない時期が続いている（図表-10）。2016年は久しぶりに、JRJP博多ビル（延床面積4.4万㎡）と東比恵ビジネスセンターⅡ（8.9千㎡）という複数の大規模ビルの供給が行われる予定だ。

福岡市中心部では福岡空港に近接するため航空法による高さ規制があり、容積率の問題からも築古ビルの更新が進まなかった。1981年以前に竣工したビル（ほぼ旧耐震ビルに相当）の構成比は床面積で41.4%に達し、主要政令指定都市の中で最も高い比率となっている（図表-11）。

しかし、国家戦略特区（グローバル創業・雇用創出特区）の指定を期に高さ規制の緩和（天神明治通り地区で67mから76mへの規制緩和）がなされたことなどにより、天神地区でのオフィスビルの大規模な建替えが期待できることとなった。福岡市は「天神ビッグバン」プロジェクトを開始し⁵、今後10年間で30棟の民間ビルの建て替えを誘導する計画である。

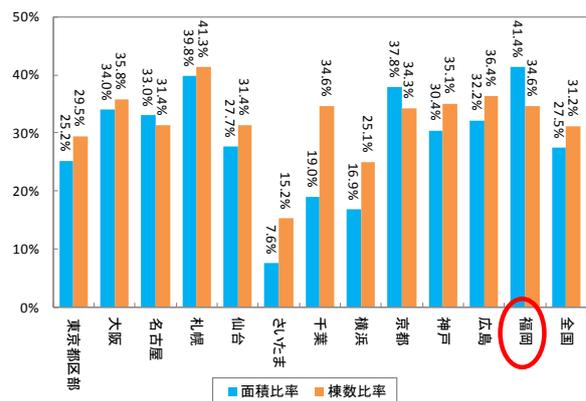
天神明治通り地区では、福岡地所による天神ビジネスセンター（仮称）の建設計画が進んでおり、福岡ビルの建替え計画なども実現に向けて動いている。また、七隈線の博多駅への延伸を控え、博多駅周辺でも再開発の動きがみられるなど、今後さらに、さまざまな開発計画が打ち出されると考えられる。

図表-10 福岡における新規供給計画



(出所)三幸エステート

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の棟数・面積構成比



(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(2015.1現在)」

住民基本台帳人口移動報告によると、2015年の福岡市の転入超過数は7,680人（前年比+1,116人の増加）と高い水準を維持している（図表-12）。男女年齢別の転入超過数（日本人）をみると、20～24歳女性の転入超過数が3千人を上回り、同年齢の男性の約2倍に達している。この若年女性の転入超過人口の多さが福岡市の大きな特徴である（図表-13）。

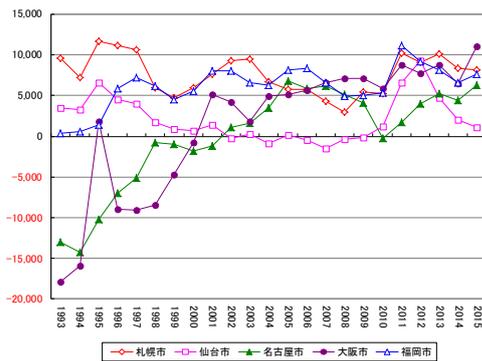
2015年国勢調査（速報）によると、2015年10月の福岡市の人口は1,538,510人だった（図表-14）。過去五年間での人口増加は+74,767人（+5.11%増）となり、市町村別では東京都区部に次ぐ第二位の増加数であった。2015年の人口規模は、国立社会保障・人口問題研究所の予測を上回って

⁵ 福岡市「『天神ビッグバン』始動！」を参照のこと。高さ規制の緩和にあわせ、天神明治通り地区の地区計画の変更により、当該地区の容積率を現行の800%から上限1400%まで上乗せ可能とした。福岡市「天神明治通り地区地区計画」参照のこと。なお、「天神ビッグバン」プロジェクトでは、地区内の延床面積を1.7倍（+31万3千㎡の増加）に、雇用者数を2.4倍（+5万7200人の増加）に拡大することを目指している。

おり、転入者数の多さや出生率の高さが人口増加につながっていると思われる。

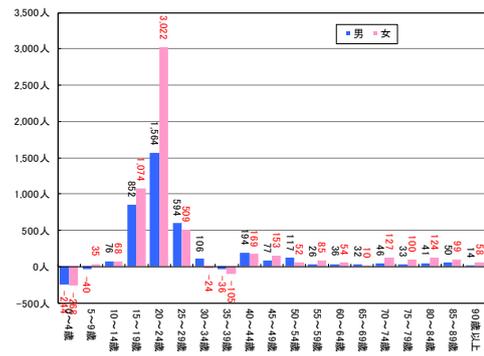
一方、住民基本台帳に基づく人口によると、生産年齢人口は 2013 年から減少に転じている。福岡ビジネス地区の賃貸面積の増加は、福岡市の生産年齢人口増加数（前年）と高い相関関係があったが、2014 年からその関係がくずれている（図表-15）。福岡におけるインバウンドの増加や IT・コンテンツ産業の成長といった経済の活況等が、生産年齢人口の増加を大きく上回るオフィス賃貸面積の増加をもたらしていると思われる。ただし、今後も生産年齢人口の減少が続くのであれば、賃貸面積の動向とその要因を注視する必要があると思われる。

図表-12 主要都市の転入超過数



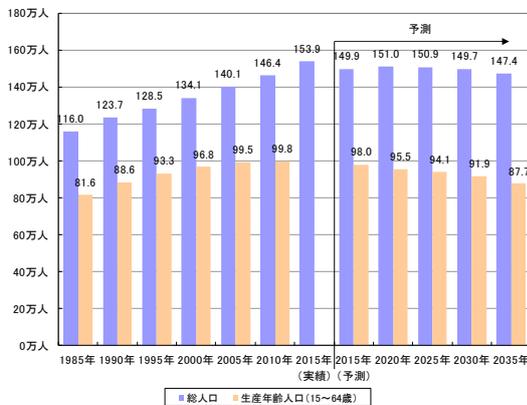
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-13 福岡市の男女年齢別転入超過数 (2015年、日本人)



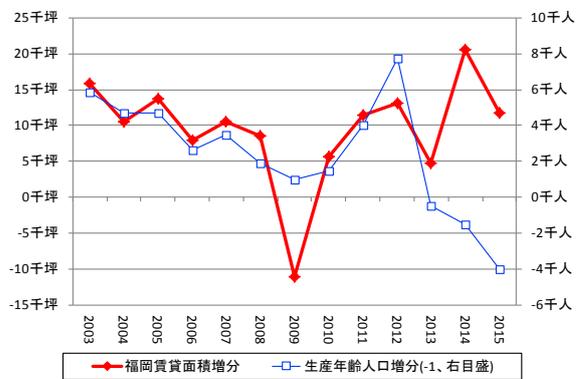
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-14 福岡市の人口見通し(5年毎)



(中)2015年国勢調査速報では2015年の生産年齢人口は未開示である
(出所)国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

図表-15 福岡ビジネス地区の賃貸面積増加と福岡市の生産年齢人口増加数(前年)



(出所)三鬼商事、住民基本台帳に基づく人口(日本人)

5. 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、2022年までの福岡のオフィス賃料を予測した⁷。

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)2015年(下期、以下同じ)から

⁶ 人口動態統計によると2014年の福岡市の出生率(年間出生数/人口×千)は9.6%で、主要都市では川崎市(9.7%)とともに最も高い。

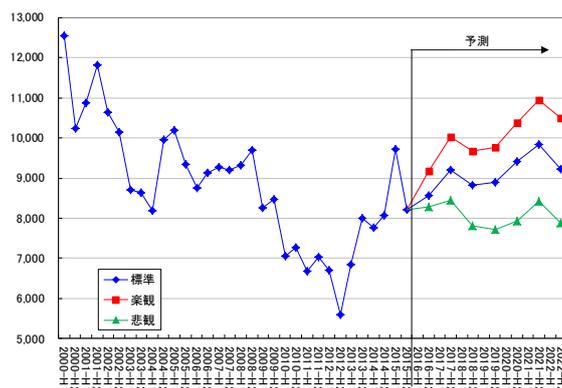
⁷ 推計で利用した経済成長率は以下の経済見通しを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所保険研究部・経済研究部「[中期経済見通し\(2015~2025年度\)](#)」(2015.10.9)ニッセイ基礎研究所と齊藤太郎「[2016・2017年度経済見通し\(16年2月\)](#)」(2016.2.16)ニッセイ基礎研究所。なお、消費税率は2017年に10%、2021年に12%に引き上げられると想定している。

2017年まで+12.0%（2015年比）上昇した後に、2018年までわずかな下落（同+7.52%）となるが、再び上昇して2021年には同+19.9%まで回復し、2022年には同+12.3%になると予測された（図表-16）。

楽観シナリオでは当面の賃料上昇は2017年までに+22.0%（2015年比）の上昇の後、若干の調整はあるが、2021年には同+33.4%の上昇となり、2022年は同27.8%という結果だった。

悲観シナリオでは2017年までに2015年比+2.8%のわずかな上昇となるが、2019年までに同▲6.1%まで下落した後に、2021年に同+2.6%へと上昇し2022年は同▲4.0%になると予測された。

図表-16 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

6. おわりに

福岡市ではオフィス需要の増加が続いている。空室率は大幅な低下が続き、現在では、大規模オフィスビルの建替えをしようにも、既存テナントの移転先が確保できない状況にあるとも言われている。

人口の増加は東京都区部に次ぐ規模であり、インバウンドの増加やIT・コンテンツ産業の成長など経済の活況から、オフィス需要の増加が続くと考えられる。新規供給についても当面は大量供給の予定はなく、2020年頃からの本格化が予測される天神明治通りでの「天神ビッグバン」プロジェクトによる建替えの進展は、築古ビルの多い福岡のオフィスビルの更新と業務機能の新たな集積に大きく貢献するだろう。

2020年度に予定されている七隈線の博多駅までの延伸は、博多駅やキャナルシティの集客を増加させる一方、天神地下街の通行量等に影響を与える可能性があり、「天神ビッグバン」プロジェクトによる天神地区の再開発と就業人口の増加は、天神地区のにぎわいの維持・拡大のためにも重要と思われる。

本稿の予測では、「天神ビッグバン」プロジェクトのうち、具体化しつつある計画しかオフィス供給量として考慮していない。今後、天神地区を中心に、本稿での想定を上回る新規供給計画が発表されてくることが予想され、大量供給を埋めるために業務だけでなくホテルや商業などさまざまな需要を新たに生み出す必要がある。

福岡の都市機能の成長を維持するために、既存産業の振興に加え、ITやコンテンツ産業の創業・

成長支援⁸、インバウンド産業の取り込み、アジアとの連携などによるビル需要の拡大に加え、国家戦略特区の規制緩和によって実現されたストリートパーティー⁹などを活用したさらなる都市の賑わいづくりに期待したい。

⁸ 国家戦略特区(グローバル創業・雇用創出特区)の指定に伴い、「[スタートアップ法人減税](#)」や「[スタートアップビザ\(外国人創業活動促進事業\)](#)」などの政策が創設されることになった。

⁹ 内閣府「[国家戦略特別区域 区域計画](#)」(2016.2.4)、福岡市「[特区通信](#)」各号などを参照のこと