

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し (2017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

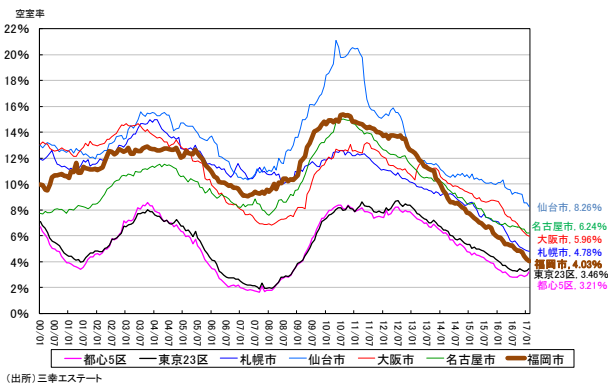
2016年に福岡ではJRJP博多ビルが竣工し、現在は満室で稼働している。活発なオフィス需要に加え、天神ビッグバンに伴う建替えのための移転需要が大量に発生しオフィス需給は逼迫している。本稿では福岡オフィス市場の現況把握とともに2023年までのオフィス賃料の将来予測を行う¹。

2. 福岡のオフィス空室率・賃料動向

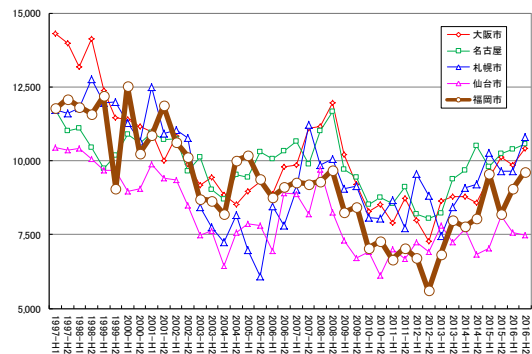
福岡では2016年4月に、延床面積が3万㎡を上回る大規模ビルとしては2012年の電気ビル共創館以来となるJRJP博多ビルが竣工し満室で稼働している。新規進出や、郊外・自社ビルからの移転、市内からの拡張移転、館内増床などの活発な需要に加え、天神ビッグバン²による建て替えに伴う移転先確保のための需要が大量に発生し、オフィス需給が逼迫する状況が続いている。

三幸エステートによると、2017年2月の福岡市のオフィス空室率は4.03%で、ファンダバブル期(2006年~2008年)の最低水準(9.05%、2007年4月)を大きく下回っている(図表-1)。空室率の改善は続いており、現時点で改善スピードに衰えはみえない。空室率の改善に伴い、成約賃料(オフィスレント・インデックス)も上昇が続いている(図表-2)。2016年下期は前期比+6.2%、前年同期比+17.7%の上昇で、ファンダバブル期の高値(2008年下期)の99.4%まで回復している。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



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)



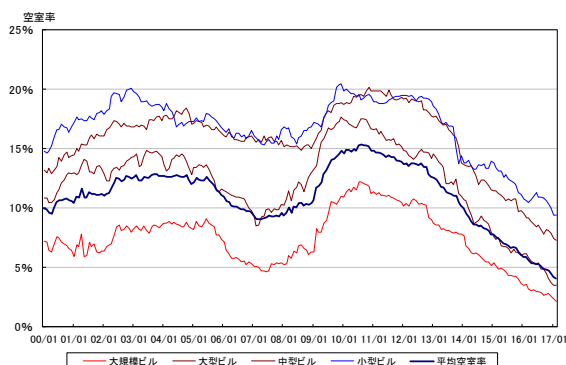
¹ 過去のレポートは竹内一雅「[福岡オフィス市場の現況と見通し\(2016年\)](#)」(2016.3.8)ニッセイ基礎研究所、同「[福岡オフィス市場の現況と見通し\(2015年版\)](#)」(2015.3.10)ニッセイ基礎研究所などを参照のこと。

² 天神ビッグバンとは、航空法の高さ制限の緩和などの規制緩和に基づく天神地区における築古オフィスビルの建て替えや交通インフラの整備などの街づくりを進め、天神地区における業務・商業機能の集積と、地区の魅力を高めるためのプロジェクトである。民間ビル30棟の建て替えにより2014年から2024年までに、地区内の延べ床面積を1.7倍に、雇用者数を2.4倍に拡大することを目標としている。詳しくは福岡市「[天神ビッグバン](#)」を参照のこと。

福岡市内では全てのビル規模で空室率が大幅に低下している（図表-3）。相対的に大規模ビルの下落スピードが縮小しているが、これは大規模ビルの空室率が2017年2月現在で2.10%と極めて低く、これ以上の低下余地が少なくなっているからだ。なお、福岡の大規模ビルの空室率は、東京都心5区の2.88%を下回り、主要都市では札幌市の1.79%に次ぐ低さにある。

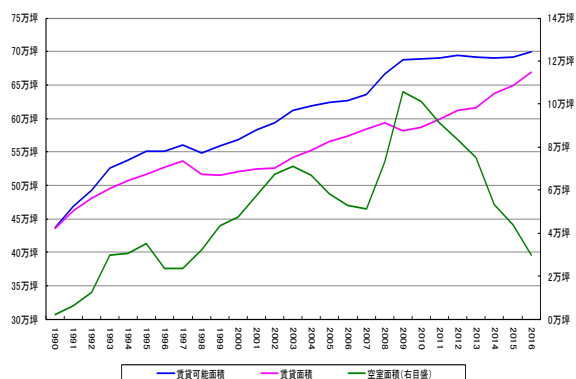
三鬼商事によると、福岡ビジネス地区³の2016年末の空室面積は3万坪で、これは直近のピークである2009年末の28%に相当し、1997年以来、20年ぶりの低水準となっている（図表-4）。

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



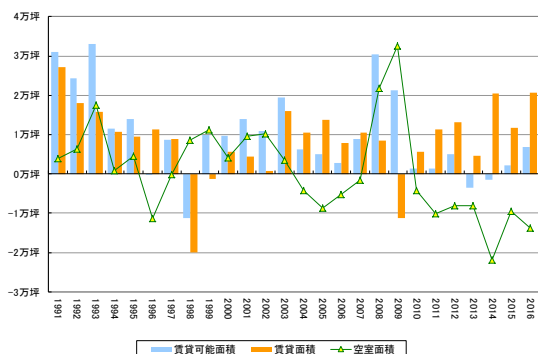
(出所)三鬼商事

3. 福岡のオフィス需給と地区別動向

福岡ビジネス地区の2016年の賃貸面積（稼働面積）の増加は2014年に続いて2万坪を上回り、バブル景気崩壊後（1992年以降）で最大の需要増加となった（図表-5左図）。2016年は大規模ビルの供給があったが、過去の大量供給時と比べると賃貸可能面積の増加はさほど大きくない。新規供給が少ない中での自律的な需要増加という点からも、福岡市のオフィス需要増加の勢いはきわめて強い。月次データによると、空室面積が非常に少なくなっている中でも、毎月、着実に需要は増加している（図表-5右図）。

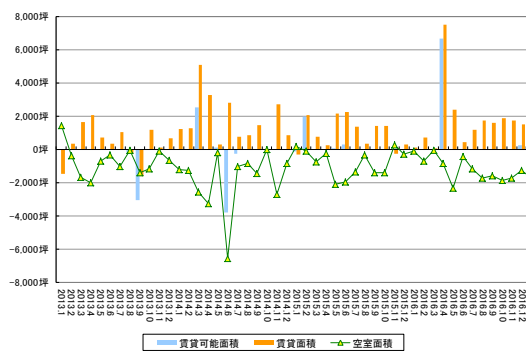
図表-5 福岡ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分

<年次>



(出所)三鬼商事

<月次>

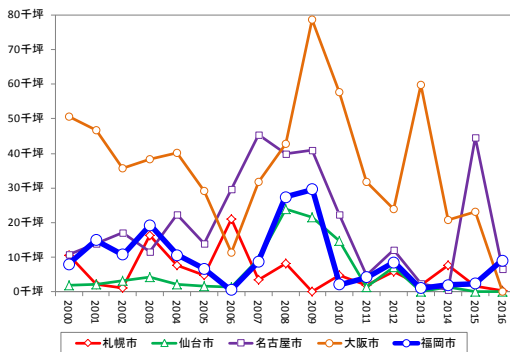


³ 三鬼商事の定義による。福岡の主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)をいう。

JRJP 博多ビルの竣工により、2016年の福岡の新規供給量は9千坪と過去7年間で最も多くなったが、2009年の3万坪と比べると1/3の規模にすぎない（図表-6）。ただし、2016年は東京を除く他の主要都市でもほとんど新規供給がなく、福岡の7千坪が最大の供給量だった。

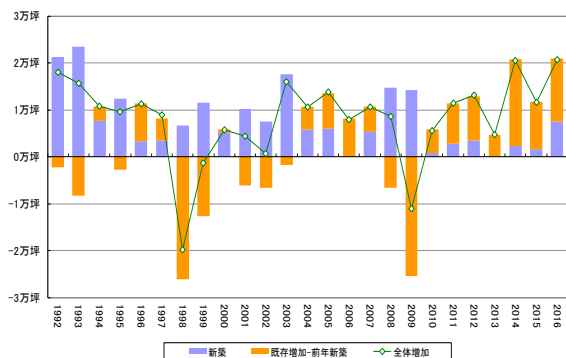
近年、福岡ビジネス地区では新築の大規模ビルの供給が少なかったこともあり、賃貸面積増加分のほとんどを既存ビルが吸収してきた（図表-7）。2016年も需要の強さから、既存ビルでの需要増加が進み、新規ビルによる需要の吸収は全体の4割弱にすぎない。三幸エステートのネットアブソープション⁴（吸収需要）からも、近年の福岡市における需要の強さが確認できる（図表-8）。

図表-6 主要都市の新規供給面積



（出所）三幸エステート、基準階面積 50 坪以上

図表-7 福岡ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増分

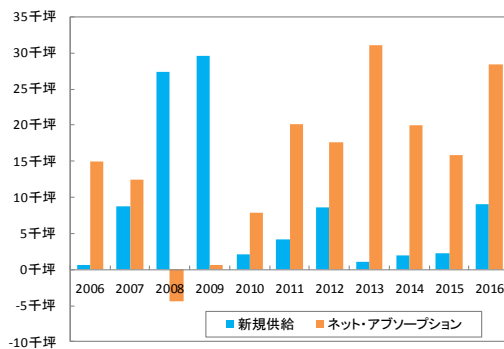


（出所）三鬼商事

福岡ビジネス地区では全地区で空室率が低下している（図表-9）。2017年1月の空室率は、薬院・渡辺通地区で2.01%（一年前は3.55%）、祇園・呉服町地区3.00%（同6.52%）、博多駅前地区4.10%（同5.46%）、天神地区4.17%（同6.13%）、博多駅東・駅南地区4.62%（同5.46%）、赤坂・大名地区6.48%（同7.89%）だった（図表-10左）。

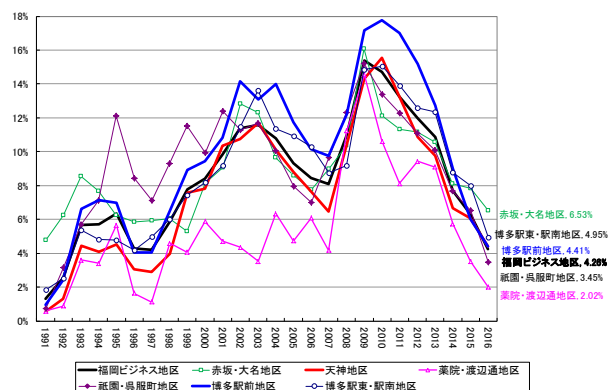
空室率の低下に伴い、地区別の募集賃料も上昇が始まっている（図表-10右）。博多駅前地区を中心に全ての地区で募集賃料の上昇が顕在化し始めている⁵。

図表-8 福岡の新規供給とネットアブソープション



（注）ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼働面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出。調査対象は福岡市全域。
（出所）三幸エステート

図表-9 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

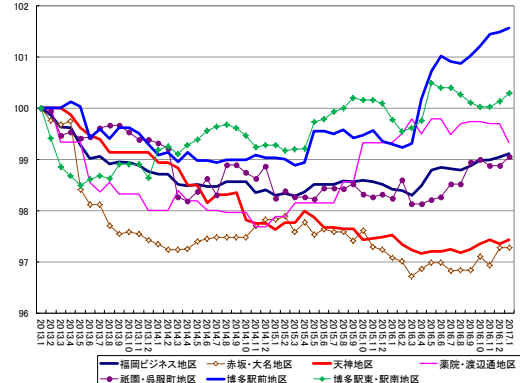
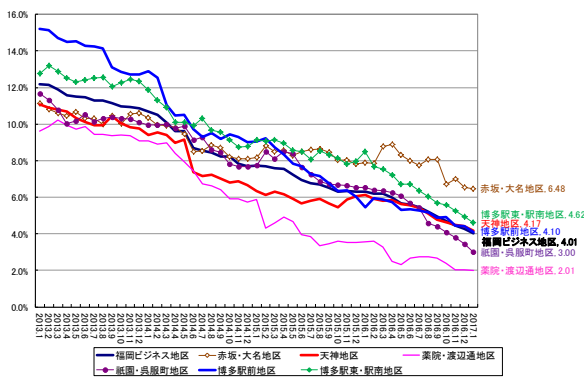
⁴ ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼働面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出している。

⁵ 大規模ビルの空室が少なく、募集における中小ビル等の比率が高まっていると考えられるため、平均募集賃料の伸びは実態よりも控えめな数値となっている可能性がある。

図表-10 福岡ビジネス地区の地区別オフィス空室率・募集賃料(月次)

<空室率>

<募集賃料指数、2013.1=100>



(出所)三鬼商事

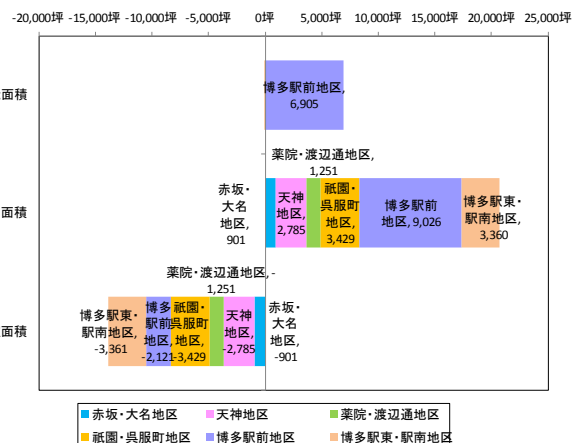
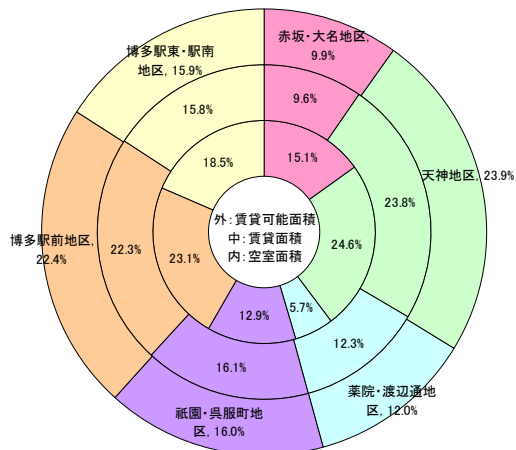
(出所)三鬼商事

2016 年末現在、福岡ビジネス地区で最も賃貸可能面積が集積しているのが天神地区（全体の 23.9%）で、次いで博多駅前地区（同 22.4%）、祇園・呉服町地区（同 16.0%）、博多駅前・駅南地区（同 15.9%）、薬院・渡辺通地区（同 12.0%）、赤坂・大名地区（同 9.9%）である（図表-11）。

2016 年の一年間に福岡ビジネス築では 6,900 坪の賃貸可能面積の増加があったが、全て博多駅前地区での供給だった（図表-12）。賃貸面積は全地区で増加しており、特に博多駅前地区では+9 千坪という大幅な増加となった。それ以外の地区でも、祇園・呉服町地区と博多駅前・駅南地区とともに+3 千 4 百坪の増加、天神地区で+2 千 8 百坪の増加など、賃貸面積の活発な増加がみられた。

図表-11 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(2016 年)

図表-12 福岡ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増加分(2016 年)



(出所)三鬼商事

(出所)三鬼商事

4. 福岡の新規供給計画・人口見通し

福岡の今後の大規模ビルの供給として、2018 年の紙与博多中央ビルと、「天神ビッグバン」の第一号プロジェクトである天神ビジネスセンターが 2020 年度に予定されている（図表-13）。

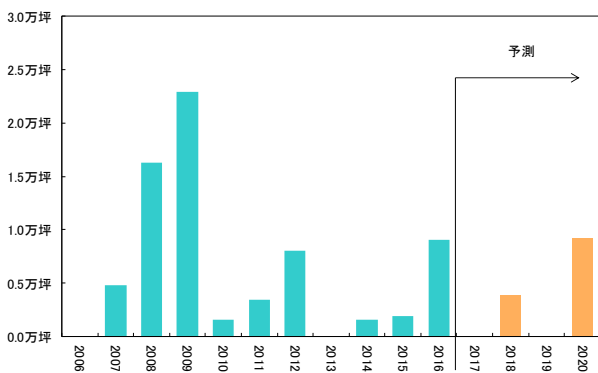
福岡市は主要都市の中で最も築古ビルの多い都市であり（図表-14）、これまでは航空法の高さ規制と容積率規制等の問題から都心部での建て替えが進まなかったが、天神ビッグバンの規制緩和により、2020 年以降には天神地区の大規模ビルの建替えが進むことで、街並みの大幅な更新が実現す

ると期待されている。

住民基本台帳人口移動報告によると、2016年の福岡市への転入超過数は7,287人で、20年にわたって高い転入超過数を維持している（図表-15）。転入超過数（日本人）を男女年齢別にみると、女性の20～24歳層の純流入の多さと、転入超過がほぼ全年齢にわたってみられるところに福岡市の特徴がある⁶（図表-16）。

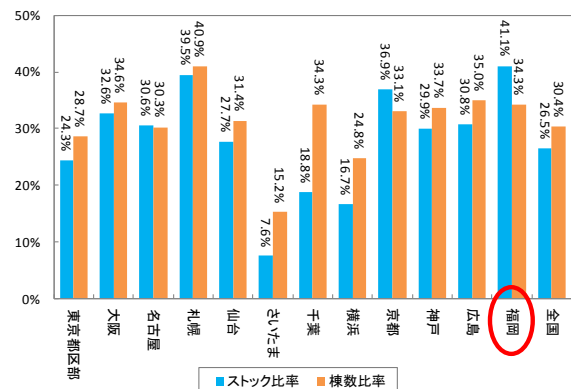
人口の着実な純流入もあり、2015年の福岡市の人口は153万9千人で、国立社会保障・人口問題研究所の予測（149万9千人）の予測を上回った（図表-17）。今後、福岡市の人口の減少が本格化するのには2025年以降と予測されている。なお、2016年（10月1日）の推計人口は155万4千人で増加が続いている。

図表-13 福岡における新規供給計画



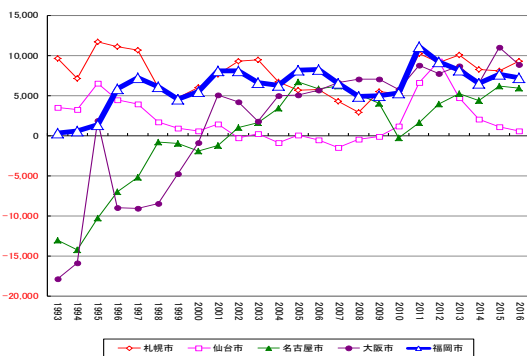
(注)2020年度竣工予定の天神ビジネスセンターを2020年に計上した
(出所)三幸エステート、ニッセイ基礎研究所

図表-14 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



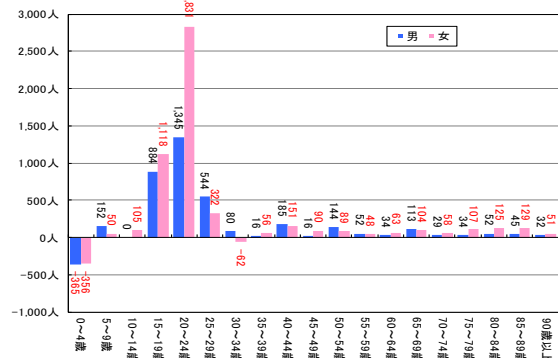
(出所)日本不動産研究所「全国のオフィスビルストック調査(2016.1現在)」

図表-15 主要都市の転入超過数



(出所)住民基本台帳人口移動報告

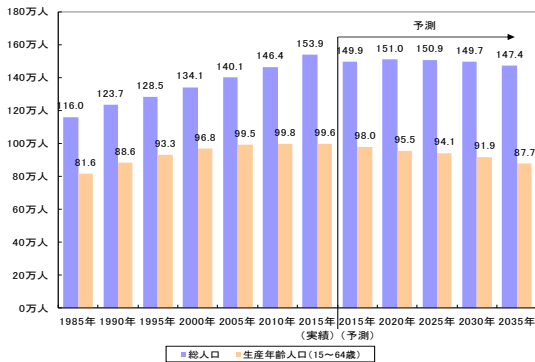
図表-16 福岡市の男女年齢別転入超過数(2016年、日本人)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

⁶ 若年層での女性の転入超過数の突出とはほぼ全年齢における転入超過は、他の主要都市では札幌市でもみられる特徴である。

図表-17 福岡市の人口見通し(5年毎)



(出所) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

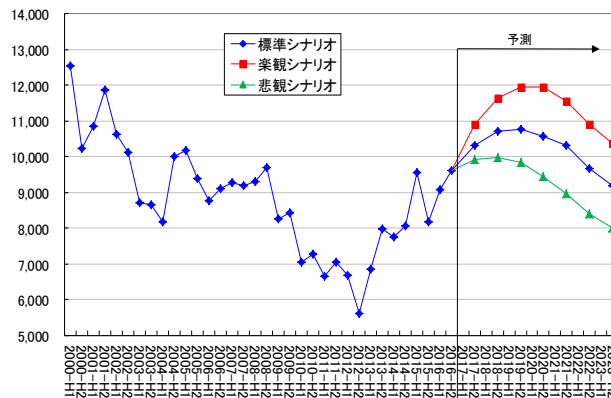
5. 福岡のオフィス賃料見通し

福岡における今後のオフィス供給や人口流入、経済予測などに基づくオフィス需給の見通しから、2023年までの福岡のオフィス賃料を予測した⁷。

福岡では、全国の主要都市でも有数の旺盛な需要の増加⁸と需要に比べて少ない新規供給のため、今後も成約賃料の上昇が見込まれる⁹ (図表-18)。標準シナリオによると、オフィス賃料は2016年(下期、以下同じ)から2019年に+12.0%上昇(2016年下期比)した後に下落に転じ、2023年には同▲4.6%になるという結果が得られた。

当面の賃料のピークまでの上昇率は、楽観シナリオで+24.2%(2016年下期比)、悲観シナリオで同+3.8%で、2023年の賃料水準は楽観シナリオで同+7.8%、悲観シナリオで同▲16.9%だった。

図表-18 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 ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2016~2026年度\)](#)」2016.10.14、斎藤太郎「[2016~2018年度経済見通し~16年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」2016.12.8などを基に、今後の実質GDP成長率見通しを設定した。

⁸ 三鬼商事によると2016年のビジネス地区における賃貸面積の増加は、大阪市で+4万2千坪、名古屋市で+1万9千坪、福岡市で+2万1千坪だった。

⁹ 2015年下期から2016年下期までの過去一年間に成約賃料は+17.7%という大幅な上昇だったこともあり、今後の上昇率は次第に縮小すると予測された。

6. おわりに

福岡では、過去 20 年間で最大のオフィス需要の増加が続いている。人口の増加や経済の活況、交通利便性やアジアとの近接性を背景にしたオフィスの新規進出、自社ビルや郊外からの移転、拡張移転、館内増床などの需要増加に加え、天神ビッグバンに伴う取り壊し予定ビルからのテナントの移転需要も大量に発生しているためだ。

現在、大規模ビルでは空室率が 2.10% まで低下し、ほぼ満室状態にあることから、天神ビッグバン開発に伴うテナントの仮移転先の確保さえ確保が困難な状況にある。2017 年から 2019 年までの三年間に竣工が予定されている大規模ビルは紙与博多中央ビル（2018 年）のみのため、オフィス市況は当面、逼迫する状況が続く見通しである¹⁰。

その一方で、2020 年以降になると、天神ビッグバンプロジェクトが本格化し、天神地区を中心に、新規の大規模ビルの供給が次々に始まると思われる。天神地区のオフィス機能の更新と新たな成長が期待されると同時に、オフィス市場での供給過剰の問題も出てくる恐れがある。その時期におけるオフィス需要の拡大のためにも、滑走路の増設計画が進む福岡空港¹¹や博多港¹²との近接性を活用した国内外企業の誘致、既存産業の振興、IT・コンテンツ産業の創業・成長支援、インバウンド産業の取り込みの強化などとともに、都心部のさらなる賑わいづくりなどを通じた、都市全体の魅力作りに期待したい。また、福岡のオフィス市況の安定した成長のためには、築古ビルの建替えも含め、安定したオフィス供給が続くことが重要ではないかと思われる。

¹⁰ 現在のオフィスビル需給の逼迫状況は、新規進出やオフィス拡張の機会を喪失させることで、福岡でのオフィス機能の高度化と成長のチャンスを毀損しはじめている可能性がある。とはいえ、過去を振り返ると、福岡のオフィス地区では、天神地区を中心にオフィスビルの建替えが困難（建替えると航空法の高さ規制と現行の容積率規制から延床面積を縮小せざるをえない）だったことが、築古大規模ビルの建替えとそれに伴う供給過剰を生じさせず、オフィス市況の安定した推移に寄与してきたというメリットもあったと考えられる。

¹¹ 滑走路の増設は 2024 年度の運行開始を予定している。九州地方整備局福岡空港整備推進室「[福岡空港プロジェクト](#)」等を参照のこと。

¹² 博多港ではクルーズ船受け入れ拡大のために中央埠頭整備計画を進めている。福岡市「[博多港港湾計画書一改定一](#)」（平成 28 年 3 月）等を参照のこと。