

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)
e-mail: take@nli-research.co.jp

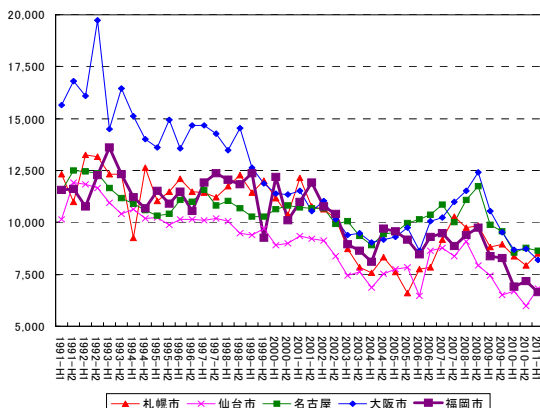
1. はじめに

福岡のオフィス市場は、2007年までの需要超過の状況から、2008年と2009年のオフィスの大量供給によりオフィス需給が大きく崩れる状況となった。大量供給がリーマンショックと重なったこともあり、現在でも賃料が下落を続ける状況となっている。本稿では、東京都心部と札幌、名古屋に続き、福岡のオフィス市場の概況を把握しオフィス賃料の将来予測を試みる¹。

2. 福岡の空室率・賃料動向

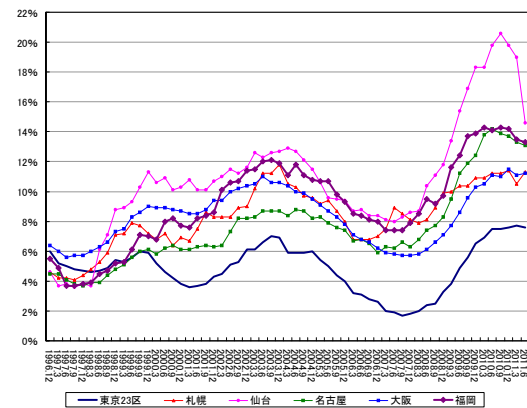
ニッセイ基礎研究所が作成している賃料指数によると、福岡のオフィス賃料は、2008年以降、大幅に下落しており、直近（2011年上期）の2008年のピーク時からの下落率は▲32.0%で、主要政令指定都市では大阪の▲33.9%に次ぐ高さとなっている（図表-1）。また、近年の福岡のオフィス賃料の特徴としては、2007年～2008年のファンドブームの時に賃料上昇がほとんど見られなかったことがあげられる。空室率は、2002年以降のほとんどの期間、主要政令指定都市の中では仙台に次いで高い水準にある（図表-2）。2008年と2009年のオフィスビルの大量供給にリーマンショックが重なったことで、空室率はそれ以前の7.4%（2007年3月～9月）から14%台（2010年）まで上昇したが、現在は13.3%（2011年6月）まで若干改善している。

図表-1 主要政令指定都市のオフィスビル賃料動向



(注) 共益費を除いた賃料
(出所) ニッセイ基礎研究所

図表-2 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所) シービーリチャードエリス資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹ 東京都心部の大規模オフィス市場および札幌と名古屋のオフィス市場については、竹内一雅『[東京都心部のオフィス賃料予測\(2011年版\)](#)』不動産投資レポート2011年8月23日、竹内一雅『[札幌オフィス市場の現況と見通し](#)』不動産投資レポート2011年9月13日、竹内一雅『[名古屋オフィス市場の現況と見通し](#)』不動産投資レポート2011年9月15日を参照のこと。

3. 福岡のオフィス需給動向

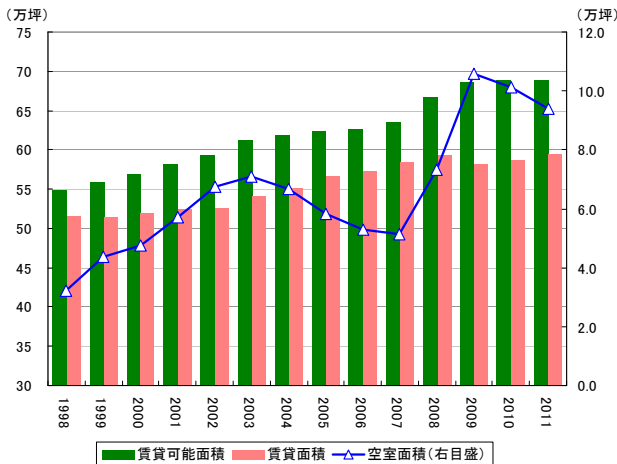
福岡のオフィス市場では、2008年と2009年に連続して、1996年以来の2万坪を上回る大量供給があった。この時期の供給には、自社ビルも含めると、ふくぎん博多ビル、電気ビル北館、天神プレイス、赤坂センタービル、東比恵ビジネスセンター、薬院ビジネスガーデン、博多祇園センタープレイス、博多祇園 M-SQUARE などがあった。

三鬼商事によると、賃貸可能面積は2006年の63万坪から2009年には69万坪へと、3年間で9.7%（6万坪）の増加となった（図表-3）。一方、賃貸面積（需要面積）は、この間に1.4%（8千坪）の増加にすぎなかった。2008年と2009年の大量供給に伴い、空室面積は2007年の5万坪から2009年には11万坪に上昇し、稼働率も大幅な低下がみられた（図表-4）。

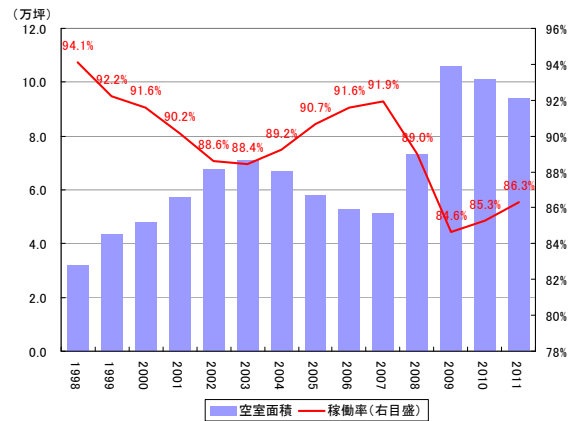
シービーリチャードエリス（以下、CBRE とする）のデータからも、2004年～2007年の需要超過期には空室率は11.9%から7.9%へと改善し、2008年と2009年の大量供給を経て2009年には空室率が13.9%にまで上昇（悪化）していることが分かる（図表-5）。

CBRE の資料によると、2000年以降（2000年～2010年）の福岡での新規需要面積の総計は5万8千坪に達するが、これとほぼ同等の5万7千坪が2007年～2009年の3年間で新規に供給されている²。

図表-3 福岡オフィス市場の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



図表-4 福岡オフィス市場の空室面積・稼働率



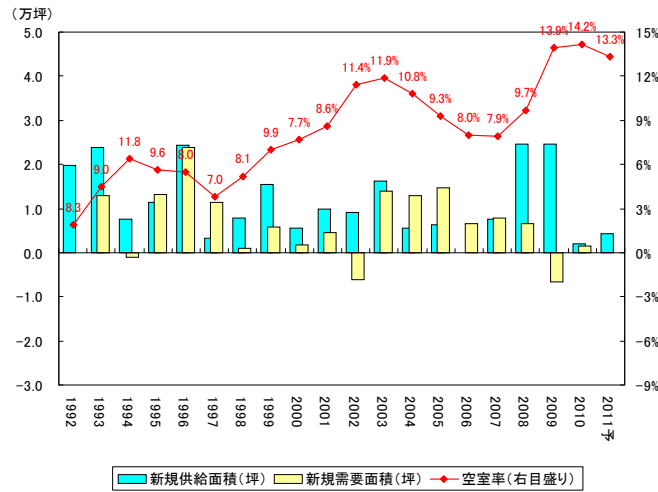
(注)2011年は7月の数値、基準階面積100坪以上のビル

(注)賃貸可能面積:三鬼商事の表記における貸室面積のこと。賃貸面積:貸室面積-空質面積で求めた。

(出所)三鬼商事資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

² CBRE の新規供給量には取り壊しなどの減失分が含まれていないため、床面積の純増分は新規供給量を下回る。

図表-5 福岡オフィス市場の新規需給動向



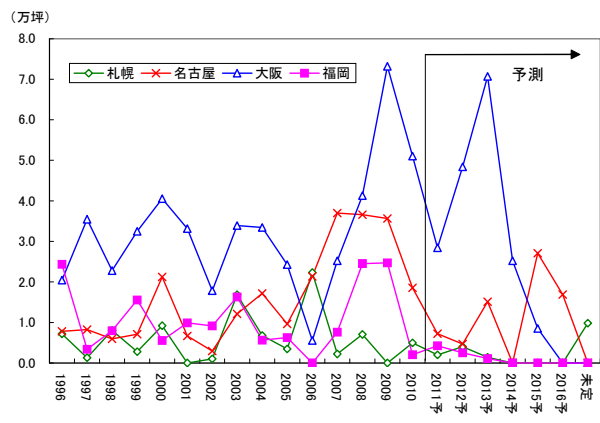
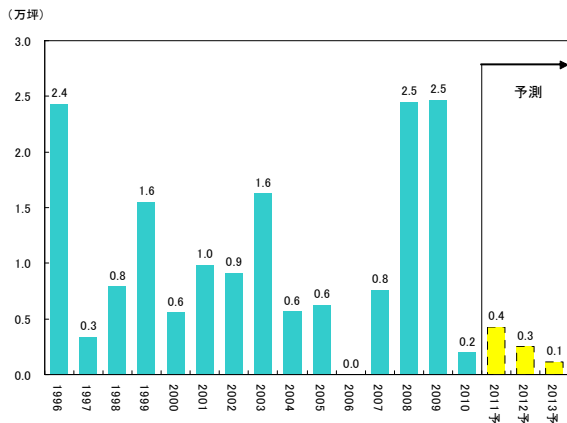
(注)2011年の新規需要面積は図示していない
(出所)CBRE 資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

3. オフィス市場の今後の需要と供給

2010年～2013年に、福岡のオフィス市場では、過去にない低い水準の供給が続くと考えられている。2011年～2013年に予定されている新規供給面積は、福岡の8千坪に対して、札幌では7千坪、名古屋で2万7千坪、大阪で14万8千坪となっている³ (図表-6、図表-7)。

図表-6 福岡オフィス市場新規供給動向

図表-7 主要都市オフィス市場の新規供給面積



(注)新規供給面積:賃貸ビルにおける新規の賃貸可能面積
(出所)新規供給面積は2011年までCBRE資料、2012年以降はニッセイ基礎研究所推計

事業所・企業統計調査によると、福岡市の事務所・営業所に勤務するオフィスワーカー・セールスワーカー数は、1996年の45.4万人から2001年に41.5万人へと減少したが、2006年には41.7万人へとわずかな増加がみられた (図表-8)。

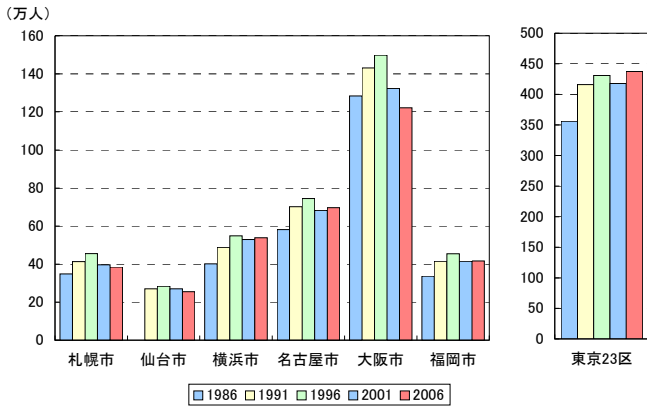
福岡市内の生産年齢人口(15～64歳人口)は、札幌市や名古屋市とは異なり増加が続いている (図表-9)。もともと、市外から安定した転入超過がある都市だが、今年、東日本大震災の後に主要

³ なお、札幌市では竣工時期不明が1万坪ある。また、1996年～2010年の年平均新規供給面積は、札幌で6千坪、名古屋で1万7千坪、大阪で3万3千坪、福岡で1万1千坪であった。

政令指定都市では最大の転入超過があり、それがさらに福岡市内の生産年齢人口を押し上げていると思われる（図表－10、図表－11）。2011年7月末日現在、福岡市の生産年齢人口は97万人であり、2000年からの増加率は4.6%（4万3千人）に達する⁴。

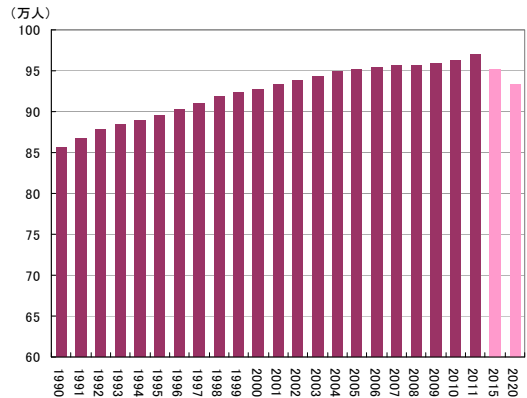
今後は福岡市においても生産年齢人口の減少が見込まれており、国立社会保障・人口問題研究所によると、2010年の100万人から、2015年には98万人、2020年には97万人へと減少すると予測されている⁵。

図表－8 主要政令指定都市のオフィスワーカー・セールスワーカー数



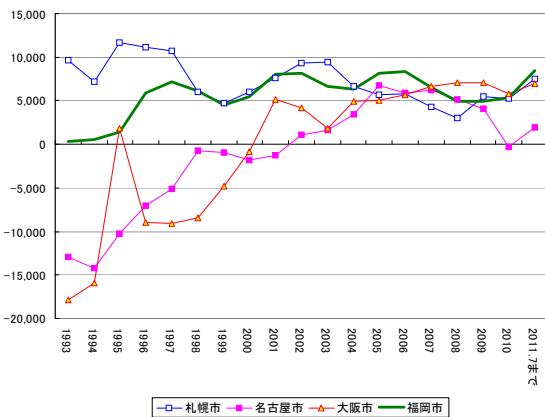
(注)事業所の形態として、事務所・営業所に勤務する従業者数(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－9 福岡市内生産年齢人口の推移と見通し



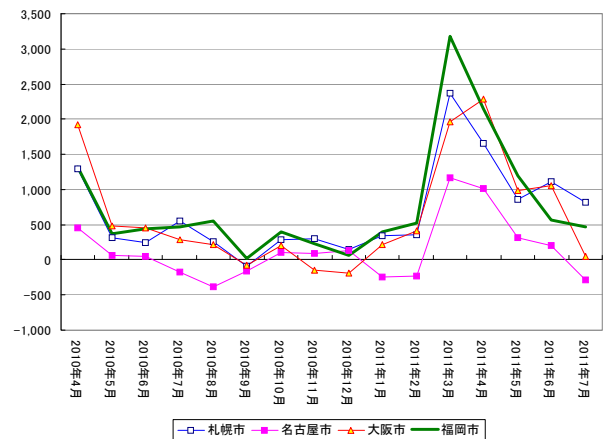
(注)2011年までは福岡市による住民基本台帳登録人口(各年9月末日、2011年のみ6月末日)。2015年と2020年は将来人口推計。なお、将来値は実績値にあわせて補正して図示した。(出所)福岡市 HP、国立社会保障・人口問題研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－10 主要都市への転入超過数の推移(年、人)



(注)図表－10の2011年の数値は2011年7月までの合計(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－11 2010年4月以降の主要都市の転入超過数の推移(月、人)



⁴ 札幌市は2004年をピークに、名古屋市は1992年をピークに、生産年齢人口は減少を続けている。

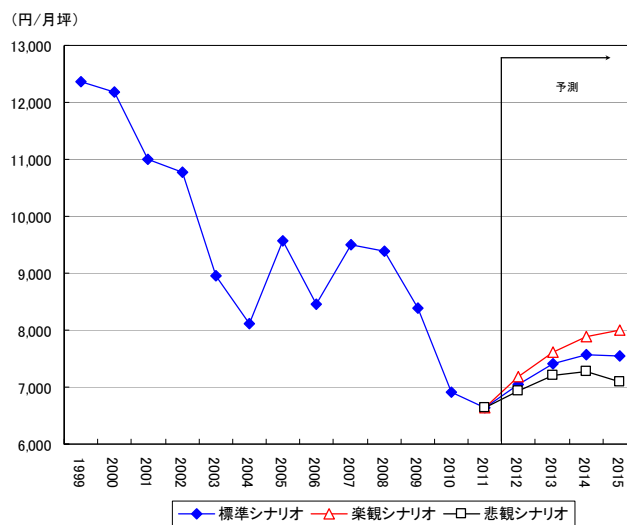
⁵ 本文は、将来人口は国立社会保障・人口問題研究所の予測値をそのまま記載した。一方、図表－9では、2005年の国勢調査および2010年の国立社会保障・人口問題研究所の予測値と、それぞれに対応する福岡市「住民基本台帳登録人口」の数値との不一致が大きいため、将来値を調整して図示している。なお、本文で記載した国立社会保障・人口問題研究所の予測は、2005年までの国勢調査の数値を基にしたものである。

4. 福岡オフィス賃料の予測結果

今後の福岡のオフィス賃料を予測するため、福岡オフィス市場の供給面積と需要面積を、GDP 成長率、生産年齢人口、前期までのオフィス賃料、都心 3 区のオフィス賃料などから求め、それを基に福岡オフィス市場の賃料関数を推計した。これに、今後の経済見通しや人口予測、オフィスビルの新規供給見通しなどの数値を代入することで将来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（上期の賃料を基準とする）は、2011 年を底に上昇し、2014 年まで上昇した後、2015 年にはわずかに下落すると予測された（図表-12）。2011～2014 年の上昇率は、標準シナリオで+14.2%（楽観シナリオで+19.0%、悲観シナリオで+9.6%）であった。なお、空室率は、2013 年まで下落（回復）が続き、その後上昇に転じると予測された。

図表-12 福岡オフィス賃料の将来予測



(注)2011 年～2012 年の GDP 将来予測はニッセイ基礎研究所の経済見通しを、長期予測は日本経済研究センターの中期経済予測を参考とした⁶。楽観シナリオ、悲観シナリオは、標準シナリオに対して、前年比+0.5%、-0.5%で設定した。

(注)各年上期の数値を各年の代表値としている

(出所)ニッセイ基礎研究所

5. おわりに

他都市と比べた福岡のオフィス市況の強さは、オフィスの新規供給計画が非常に少ないことと、現在まで生産年齢人口が増加を続け、オフィス市場を支える人口の増加がみられることである。こうした状況が、2014 年までの賃料の継続的な上昇をもたらすと考えている⁷。また、アジアとの近接性や九州新幹線の開業に伴う福岡の拠点性の高まり、九州エリアの製造業集積、福岡空港の利便性の高さなど、オフィス市場が成長する多くの可能性がある⁸⁹。

一方、2014 年から 2015 年にかけてのわずかな賃料下落は、生産年齢人口の減少が要因の一つとなっている。これまでの福岡のオフィス需要の増加は、経済成長率だけでなく、生産年齢人口の増

⁶ ニッセイ基礎研究所の経済見通しは、[斎藤太郎『2011.2012 年度経済見通し～大震災からの復興に新たな逆風』](#)Weekly エコノミスト・レター 2011 年 8 月 16 日、ニッセイ基礎研究所、と、日本経済研究センター中期経済予測班『第 37 回中期経済予測改定 全原発停止なら年 7 兆円の経済損失もー火力代替で 17 年度にも経常赤字に』2011 年 6 月 14 日を参考に設定した。

⁷ ただし、2014 年までの賃料上昇の勢いが弱いのは、現在蓄積されている空室面積の解消に時間がかかるためである。

⁸ 空港に近いことによるオフィスビルの高さ制限の問題といった制約条件もあるが、逆にこれまで、福岡ではオフィスの供給過剰がさほど発生しなかった理由の一つになっているとも考えられる。

⁹ ただし、本稿での推計では、ここに記載した今後のオフィス市場としての成長可能性を予測に取り込んではいない。

加とも比較的強い相関関係があった¹⁰。福岡では、相対的に他の地方主要都市ほど深刻ではないが、まもなく生産年齢人口が減少に転ずる可能性が高い。これからもオフィス需要の増減が生産年齢人口の増減と比較的強い連動性を持つのであれば、福岡のオフィス市場が今後の需要縮小を回避しつつさらなる拡大を続けるためには、現在の都市の魅力を伸ばしながら、立地条件の良さ等に伴う潜在的な成長可能性をどれほど実現できるかがこれからの課題になると思われる。

¹⁰ ただし、生産年齢人口とオフィス需要の増減との毎年の連動性の強さは偶然の一致であるかもしれない。本来、オフィス需要は、生産年齢人口ではなく、オフィスワーカー数との関係を把握すべきであるが、ここで、その分析を行っていないのは、現在、オフィスワーカー数の把握が困難になっていることが背景にある。オフィスワーカー数の把握の困難さについては、竹内一雅『[東京にオフィスワーカーはいったい何人いるのか？](#)』不動産投資レポート2008年10月2日、ニッセイ基礎研究所や、竹内一雅『[東京都心部のオフィス賃料予測\(2011年版\)](#)』不動産投資レポート2011年8月23日、ニッセイ基礎研究所の脚注5などを参照のこと。