

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し (2014年版)

金融研究部 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

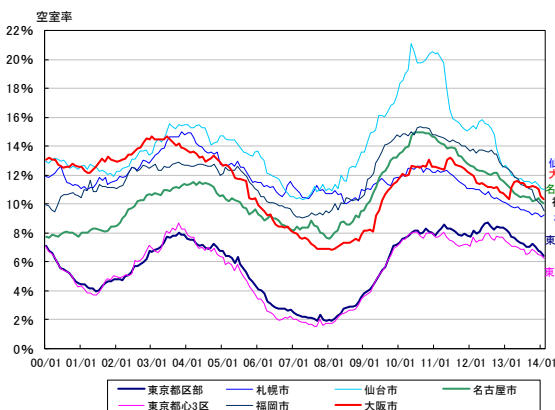
福岡は国内主要都市の中で、今後の成長が最も期待できる都市のひとつである。福岡空港への近接性と滑走路増設、若者の転入超過数の多さと人口増加、アジアとの近接性、九州新幹線開通など、今後の成長の種はつきない。他の主要都市と比べて高かったオフィス空室率も 2013 年には大きく改善した。本稿では、福岡オフィス市場の現況把握とともにオフィス賃料の将来予測を行う¹。

2. 福岡の空室率・賃料動向

福岡の空室率は過去一年間に大幅に改善した。2013年3月には仙台市の空室率の低下により、主要都市で最も高い空室率となったが、その後の改善で2014年2月には9.52%と、東京都区部、札幌市に次ぐ低い空室率となった(図表-1)。過去一年間の改善幅は▲2.86ポイント(以下pt)で、主要都市では最も大きく、それに次ぐのが都区部の▲1.59pt、仙台市の▲1.45ptである。

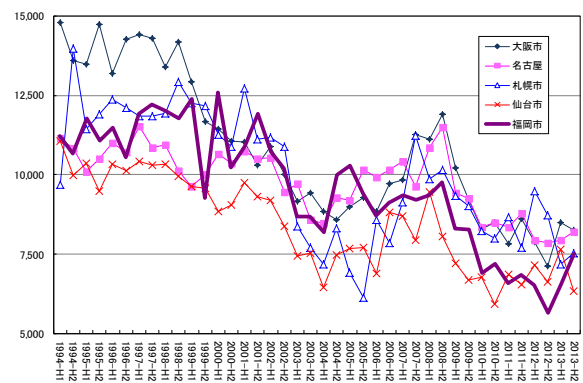
空室率の改善に伴い賃料も上昇に転じている。弊社が三幸エステートと共同で開発しているオフィス成約賃料指数(オフィスレント・インデックス)によると、福岡市のオフィス賃料は、2012年下期を底に上昇をはじめている(図表-2)。すでに2010年の水準を上回る水準まで上昇しており、過去一年間の上昇率は主要都市で最も高い。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三幸エステート

図表-2 主要都市のオフィス賃料動向



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

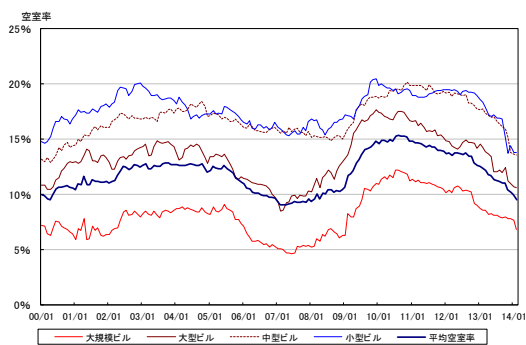
福岡市の規模別空室率をみると、過去一年間では規模が小さいほど改善幅が大きい(図表-3)。

¹ 前年度までのレポートも参照のこと。竹内一雅「[福岡オフィス市場の現況と見通し\(2013年版\)](#)」不動産投資レポート2013.4.3、ニッセイ基礎研究所など。

2014年2月時点の空室率は大規模ビルで6.83%（一年間の改善幅は▲1.77pt）、大型ビルで10.61%（同▲3.65pt）、中型ビルで13.58%（同▲4.14pt）、小型ビルで13.78%（同▲4.58pt）であった。

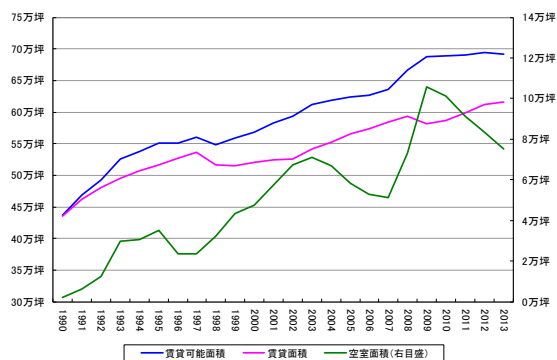
福岡のビジネス地区²では4年連続で空室面積が減少している（図表-4）。2009年から2013年の空室面積の減少は3万1千坪で、これは賃貸可能面積の停滞（4年間に4千坪の増加）と、賃貸面積の大幅な増加（3万5千坪の増加）の結果である。

図表-3 福岡の規模別空室率



（注）大規模ビル：基準階面積 200 坪以上のビル、大型ビル：同 100～200 坪、中型ビル：同 50～100 坪、小型ビル：同 20～50 坪
（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・空室面積の推移

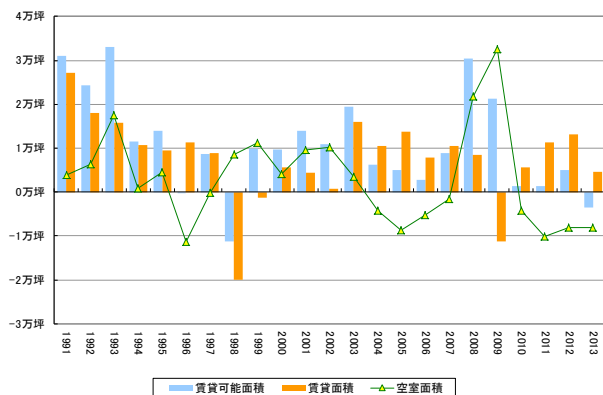


3. 福岡のオフィス需給と地区別動向

福岡では2008年から2009年2年間に、賃貸可能面積が5万坪以上増加するという大量供給があった（図表-5）。この大量供給とリーマンショックに伴う需要減少で空室面積は大幅に増加したが、2010年からの賃貸面積増加により、空室面積は4年連続で減少している。ただし4年間の賃貸面積の平均増加面積は8千7百坪で、2000年からの平均増加面積（+7千2百坪）を大きく上回るわけではなく、空室面積の減少は主に賃貸可能面積の増加（新規供給）の少なさによる。

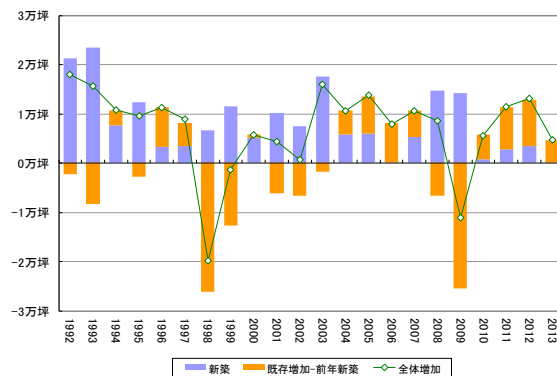
賃貸面積の増加を新築・既存ビル別にみると、過去4年間の需要増加分のうち、新築ビルは2割、既存ビルは8割を占めている（図表-6）。

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



（出所）三鬼商事

図表-6 福岡ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増加分



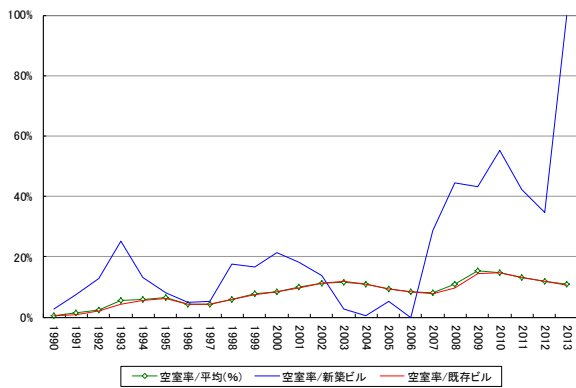
（出所）三鬼商事資料よりニッセイ基礎研究所が算出

² 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）から成る。詳しくは三鬼商事「福岡の最新オフィス市況」を参照のこと。

近年、福岡ビジネス地区内の新築ビルの空室率（各年末）は既存ビルの空室率を大きく上回り、2008年以降は30%以上が続いている（図表-7）。

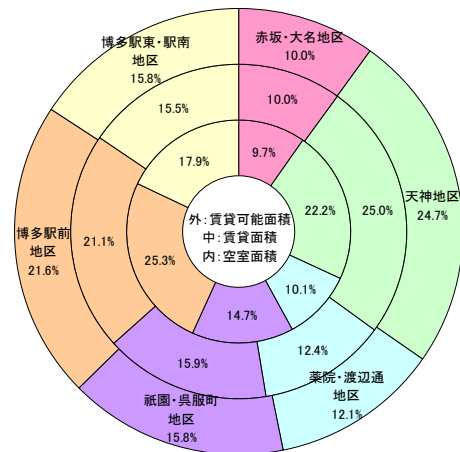
2013年末に福岡ビジネス地区の賃貸可能面積は69万1千坪、賃貸面積は61万6千坪、空室面積は7万5千坪であった。賃貸可能面積が最も多いのは、天神地区（ビジネス地区全体の24.7%）で、ついで博多駅前地区（同21.6%）、祇園・呉服町地区（同15.8%）、博多駅東・駅南地区（同15.8%）、薬院・渡辺通地区（同12.1%）、赤坂・大名地区（同10.0%）と続いている（図表-8）。

図表-7 福岡ビジネス地区の新築・既存ビル別空室率



(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

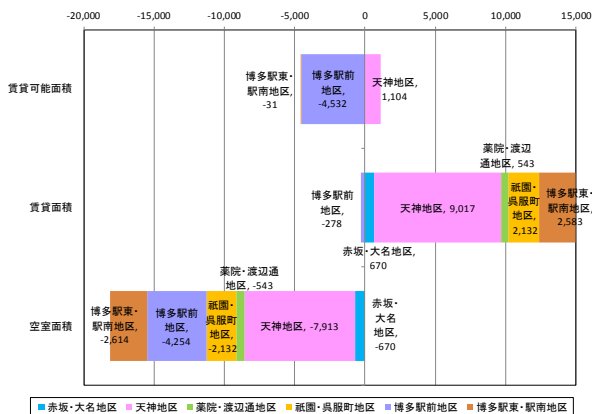


(出所)三鬼商事

2013年に福岡ビジネス地区の賃貸可能面積は▲3千坪の減少、賃貸面積は1万5千坪の増加、空室面積は▲1万8千坪の減少だった（図表-9）。地区別にみると、賃貸可能面積は博多駅前地区で▲4千5百坪の減少であり、賃貸面積は博多駅前地区を除く全ての地区で増加し、空室面積は全地区で減少した。特に天神地区では賃貸面積は9千坪の増加、空室面積が8千坪の減少だった。

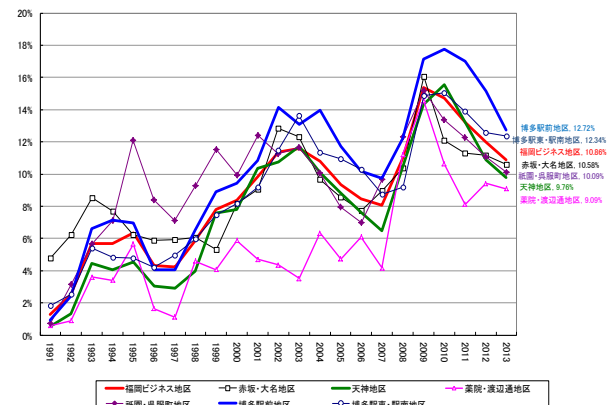
地区別空室率は、博多駅前地区が最も高いが、過去一年をみると空室率の改善幅が最も大きかった（15.17%から12.72%へと下落）（図表-10）。次いで下落幅が大きいのが天神地区（10.87%から9.76%）であり、2013年は中心部での空室率の改善が際立っていた。

図表-9 福岡ビジネス地区の地区別オフィスの需給面積増加分(2012年-2013年)



(出所)三鬼商事

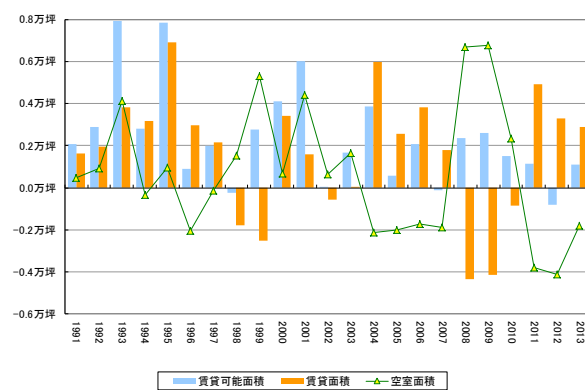
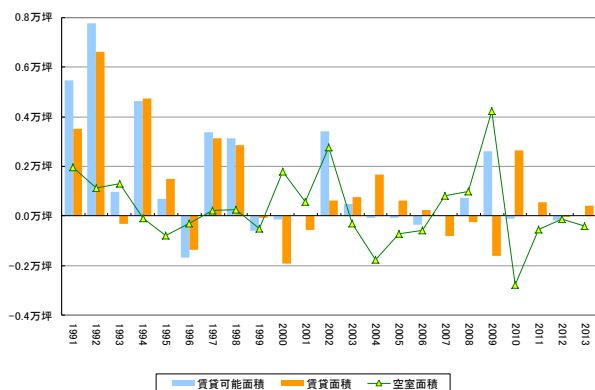
図表-10 福岡ビジネス地区の地区別オフィス空室率



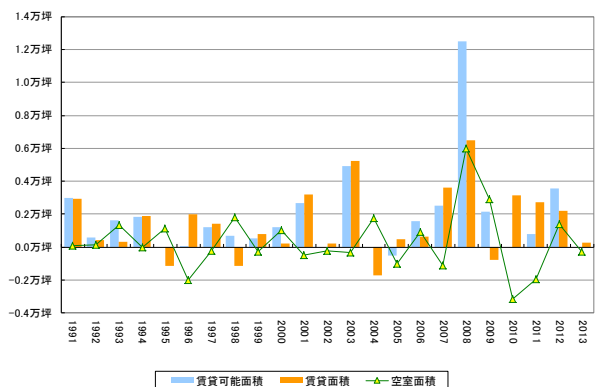
(出所)三鬼商事

地区別にオフィス需給動向をみると、2011年からの3年間は、天神地区での賃貸面積の増加が顕著だが、2000年代半ば以降、安定的に賃貸面積が増加してきたのは祇園・呉服町地区と薬院・渡辺地区である（図表-11）。

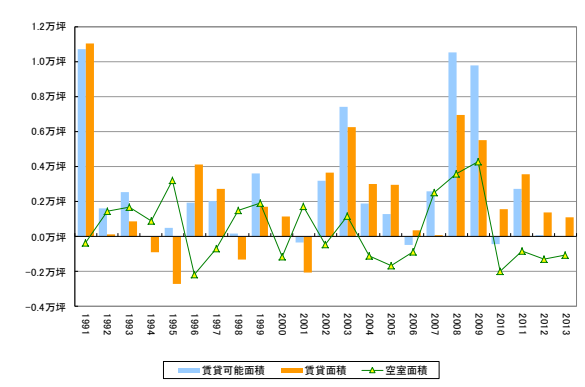
図表-11 福岡ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増分
(赤坂・大名地区) (天神地区)



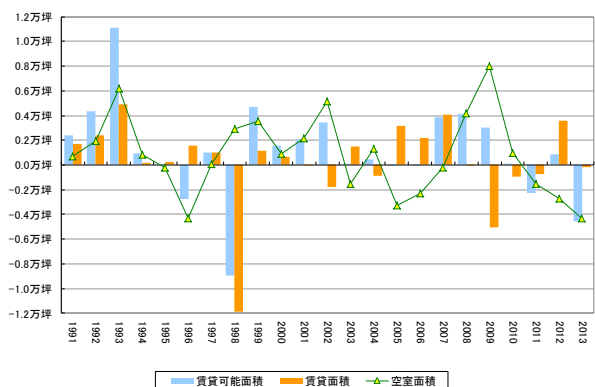
(薬院・渡辺通地区)



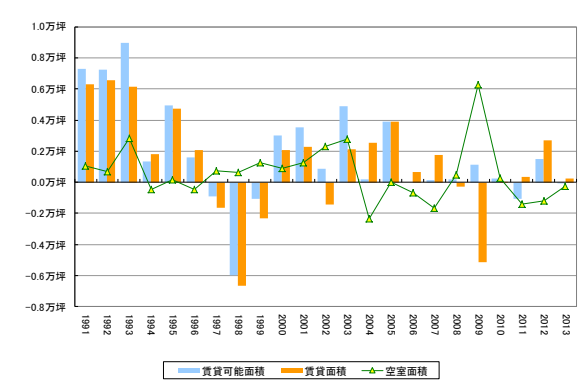
(祇園・呉服町地区)



(博多駅前地区)



(博多駅東・駅南地区)



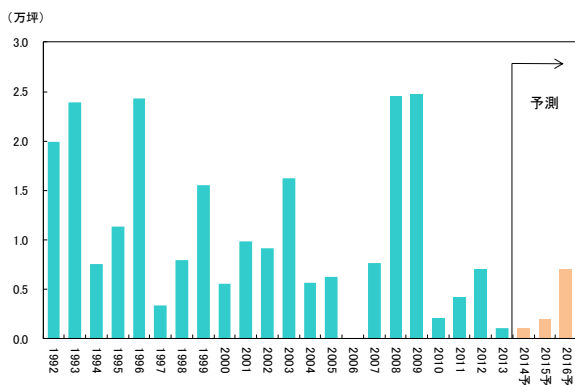
(出所)三鬼商事

4. 福岡の新規供給・人口見通し

福岡では、航空法による福岡空港周辺建物の高さ規制³や容積率の制約等から、他の主要都市と比べると都市中心部で大規模オフィスの新規開発がさほど行われてこなかった。福岡における新規のオフィスビル計画としては、2016年に予定されている「(仮称)新博多ビル」(博多駅中央街南西街区)の完成まで、大規模なオフィスビル開発は行われぬ見通しであり、当面、大量供給による市況悪化圧力は低いと考えられる(図表-12)。

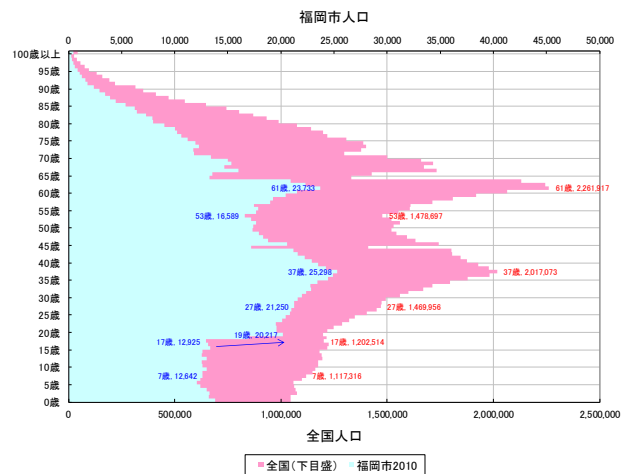
福岡市は若年人口比率の高い都市である。高校卒業後の人口流入が多く、2010年の国勢調査で17歳と19歳の人口を比較すると、全国では17歳が1,202,517人、19歳が1,200,148人と19歳人口の方が少ないが、福岡市では17歳人口12,925人に対し、19歳人口は20,217人と1.5倍を上回る(図表-13)。転入超過数は常に主要都市でもトップクラスを維持しており、2013年の転入超過数は8,186であった(図表-14)。福岡市の人口移動の特徴は、20歳代前半の女性の流入が非常に多いことと、20歳代後半や30歳代になっても転入超過にならないことである(図表-15)。

図表-12 福岡における大規模ビル新規供給



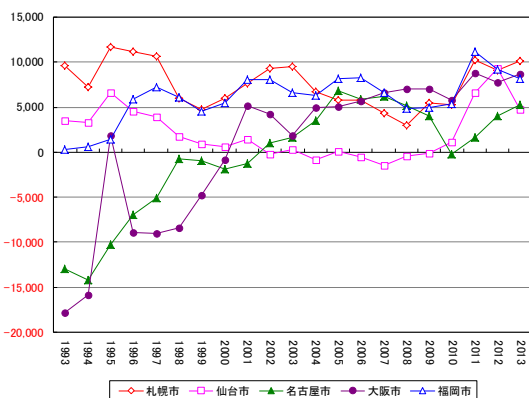
(出所)CBRE、ニッセイ基礎研究所

図表-13 福岡市と全国の人口ピラミッド(2010年)



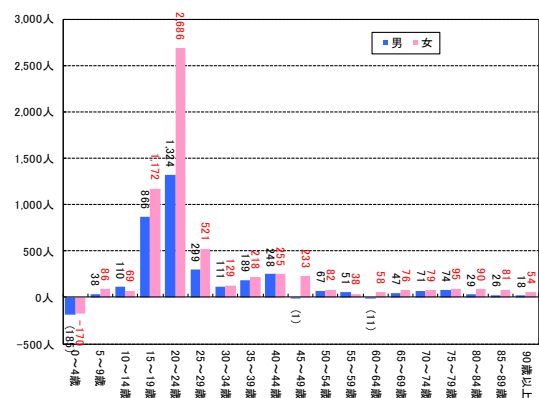
(出所)国勢調査(2010年)

図表-14 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-15 福岡市の男女年齢別転入超過数(2012年)

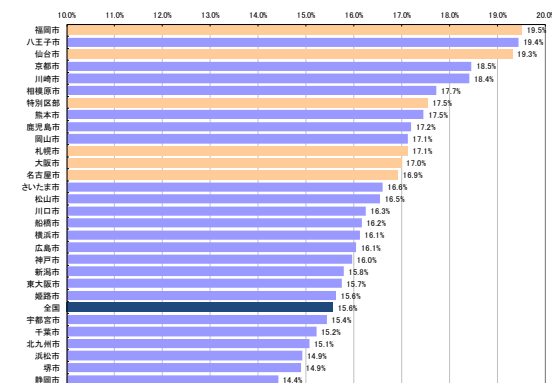


(出所)住民基本台帳人口移動報告

³ 「福岡空港高さ制限回答システム」および「福岡空港高さ制限回答システム操作説明書」を参考のこと。このシステムによると、博多駅の制限高(標高)は約54m、天神の明治通り交差点では同約72mとなっている。

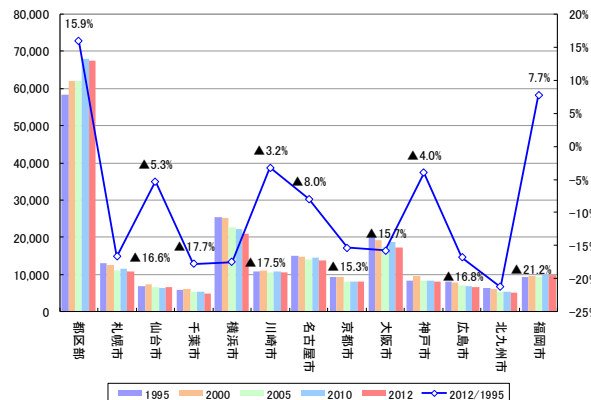
若年層の人口流入の結果、福岡市の15歳～29歳人口の総人口比率は19.5%で、全国の50万人以上の都市でもっとも高い⁴（図表-16）。若年人口比率の高さなどのため、婚姻数や出生数の増加も顕著となっている（図表-17、図表-18）。若年層の転入超過数の多さと出生数の増加などもあり、福岡市は2025年まで人口増加が続くと予測されている（図表-19）。

図表-16 主要都市の15～29歳人口(2010年)



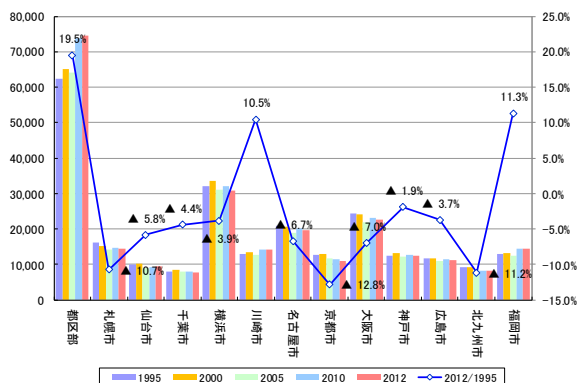
(出所) 国勢調査(2010年)

図表-17 主要都市の婚姻数



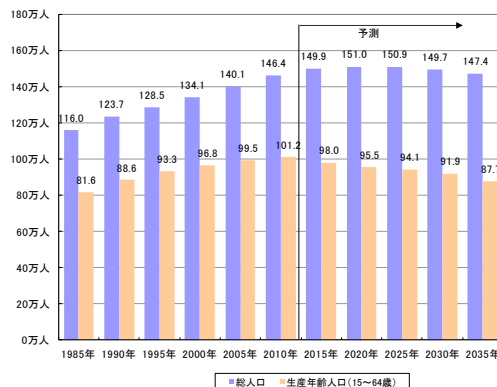
(出所) 人口動態統計

図表-18 主要都市の出生数



(出所) 人口動態統計

図表-19 福岡市の人口見通し



(出所) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

5. オフィス賃料の将来予測

福岡における今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率などを考慮して算出したオフィス需給の見通しをもとに、2020年までのオフィス賃料を予測した⁵。

推計の結果、福岡のオフィス賃料は2016年まで上昇が続いた後に下落に転じ、2019年を底に再び上昇をはじめると予測された（図表-20）。2013年から2016年までの上昇率は、標準シナリオ

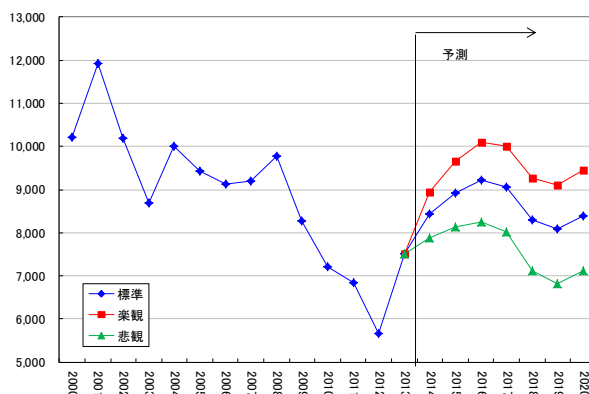
⁴ 2010年国勢調査による。図-16にあるように、15歳～29歳の人口比率が特に高いのが、福岡市、八王子市、仙台市であり、全国は15.6%、北九州市は15.1%である。

⁵ 推計に利用した経済予測値は、以下のレポートを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所経済研究部『[中期経済見通し\(2013～2023年度\)～日本経済再生への道筋](#)』Weekly エコノミストレター2013年10月11日号、ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『[2014・2015年度経済見通し](#)』Weekly エコノミストレター2014年2月18日、ニッセイ基礎研究所。なお、ニッセイ基礎研究所では上記中期経済見通しで2019年に消費税が10%から12%に増税されると想定している。

では+22.7%、楽観シナリオでは+34.3%、悲観シナリオでは+9.8%であった。

2016年から2019年まで賃料は下落が予測されたが、2019年の賃料水準は2013年と比べ、標準シナリオで+7.5%、楽観シナリオで+21.0%、悲観シナリオで▲9.3%という結果となった。2019年から2020年にかけて賃料上昇が見込まれるが、2020年の賃料水準は2013年と比べ、標準シナリオで+11.7%、楽観シナリオで+25.8%、悲観シナリオで▲5.4%だった。

図表-20 福岡オフィス賃料見通し



(注)各年下期の賃料を記載
 (出所)実績値:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来値:ニッセイ基礎研究所

6. おわりに

福岡市は国内主要都市の中で、今後の成長が最も期待できる都市のひとつである。若年層比率が高く、街が活気にあふれ、人口の伸びが期待できる。オフィス市場においても、福岡空港に近接する利便性の高さや、高さ規制等による新規供給圧力の少なさ、アジアとの近接性⁶などの利点に加え、福岡空港の滑走路増設によるビジネス環境の向上や、九州新幹線による九州各都市とのさらなる連携の強化などにより、今後もオフィス需要の拡大が期待できる。最近では周辺地域や自社ビルからの移転需要も強く、LINE⁷などゲームやコンテンツ、IT産業などの集積も進みは始めている。

福岡では高校卒業後の18~19歳年齢の流入が、福岡の活気を支えている⁸。しかし近年、少子高齢化の影響でこの年齢層の転入超過数が減少しはじめてきているようだ。今後の福岡のさらなる発展とオフィス市場の成長のためには、若年層の流入が継続するように、福岡市のさらなる都市としての魅力づくりやコンテンツ産業をはじめとする産業の活性化と就職先の創出に加え、転入した若者が福岡で結婚・出産し、人口の自然増加を促進させることがますます重要になるのではないだろうか。

⁶ 外国人旅行者数や宿泊者数をみると、特に韓国や台湾との関連が強い。宿泊旅行統計によると、2013年第1四半期~第3四半期における福岡県での外国人延べ宿泊者数の39%が韓国から、21%が台湾からであり、全体の60%がこの二カ国で占められている。東京ではこの二カ国からの宿泊者比率は23%である。竹内一雅「[外国人の国内宿泊動向-2013年の年間外国人延べ宿泊者数3千万人超へ](#)」基礎研レポート2014.1.20、ニッセイ基礎研究所、図表-20を参照のこと。

⁷ LINE株式会社「[福岡社屋建設計画に関するお知らせ](#)」2013.7.17、同「[福岡社屋建設計画に関するお知らせ](#)」2014.2.27参照のこと。ニュースリリースおよび報道によると、2016年春頃完成予定の延べ床面積約1万4千㎡の自社ビルを建設し、最大で約1千人が勤務するとともに、九州を中心に200名以上の採用を計画しているという。また日米の建築物の環境性能評価制度である「CASBEE」と「LEED」でともに最高ランク(Sランク、プラチナ認証)の同時取得を目指している。

⁸ 福岡市を含めた主要都市の人口移動の動向と特徴については、竹内一雅「[震災後の国内人口移動\(2\)-主要都市の人口移動と特徴](#)」不動産投資レポート2013.11.26、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「[震災後の国内人口移動\(1\)-大都市圏の人口移動と特徴](#)」不動産投資レポート2013.11.25、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。