

不動産 投資 レポート

福岡オフィス市場の現況と見通し (2018年)

金融研究部 研究員 佐久間 誠
msakuma@nli-research.co.jp
(03)3512-1860

金融研究部 客員研究員 竹内 一雅
take@nli-research.co.jp

1. はじめに

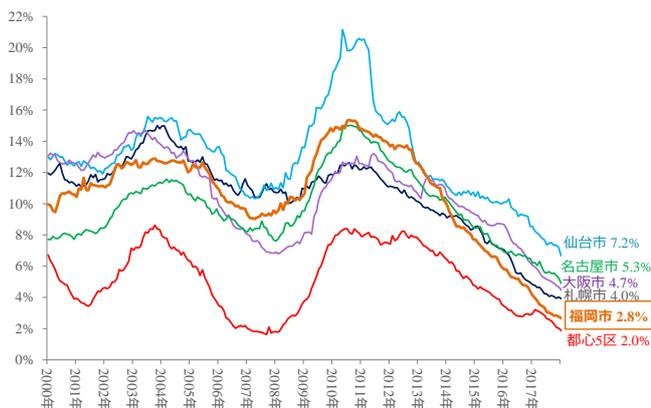
福岡では好調なオフィス需要に加え、天神ビッグバンに伴う立退き移転により、需給が逼迫した状況が続いている。当面は新規供給も限られるため、需給の引き締まりは継続すると予想される。本稿では、福岡のオフィス市況を概観した上で、2024年までの賃料予測を行う¹。

2. 福岡オフィス市場の空室率・賃料動向

福岡のオフィス市場は堅調な需要拡大が続いている。空室が出ても館内増床で消化される場合が多く、天神ビッグバン²による建替えに伴う移転需要もあるため、新規進出や郊外からの移転などのニーズがあっても、まとまった空室を確保するのが困難な状況となっている。三幸エステートによると、2017年12月の空室率は2.77%と、前年同月の4.41%から大幅に改善した。空室率はファンドバブル期（2006年～2008年頃）のボトムを下回ったが、低下ペースは鈍らず、2015年以降は毎年1%台後半の低下が続いている（図表-1）。

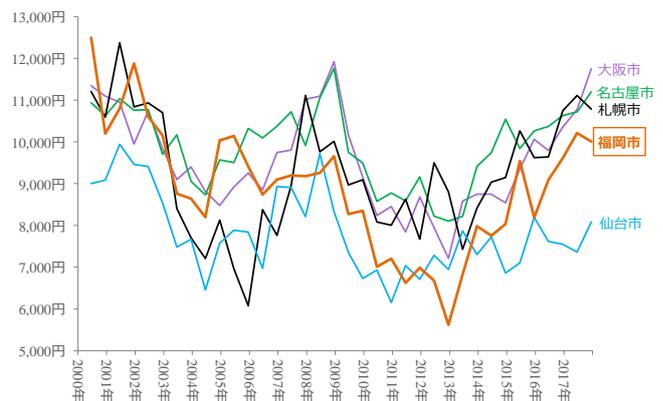
成約賃料（オフィスレント・インデックス）は、空室率の改善を背景に上昇しており、2017年下期は前期比▲2.0%、前年同期比+4.1%となった。ファンドバブル期（2006年～2008年頃）を既に上回っていることもあり、2017年に入ってから賃料上昇ペースはやや鈍化している（図表-2）。

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
(オフィスレント・インデックス)



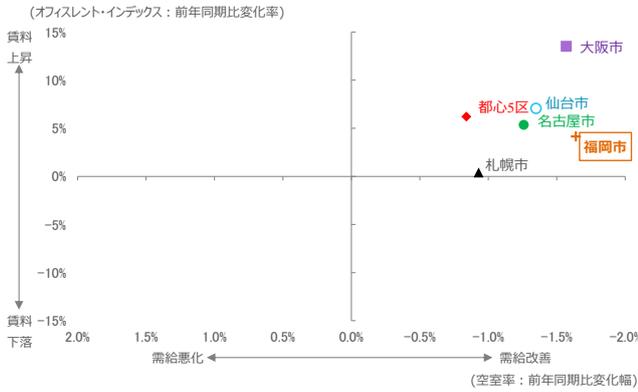
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹ 過去の福岡オフィス市場に関するレポートとして、竹内一雅「福岡オフィス市場の現況と見通し(2017年)」(2017.2.27)を参照。
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。2014年から2024年まで民間ビル30棟の建て替えることを目標としている。

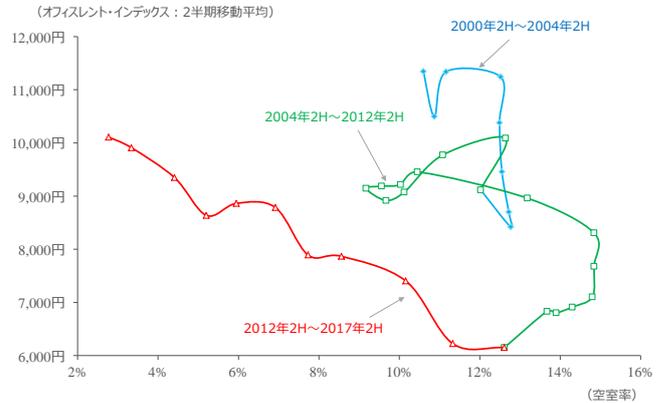
2017年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、福岡は空室率の改善幅は最大となる一方で、賃料上昇は小幅にとどまった（図表-3）。

今回の賃料サイクル³は、2012年後半を起点に賃料上昇が始まった。オフィスビルの新規供給が低水準にとどまる中、需給改善が順調に進んでいる。賃料は力強い上昇を続けていたが、2017年は上昇ペースがやや鈍化した（図表-4）。

図表-3 2017年の主要都市のオフィス市況変化



図表-4 福岡オフィス市場の賃料サイクル



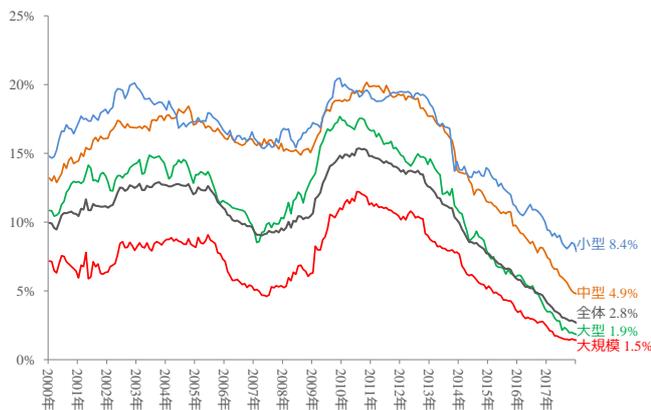
(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

空室率は全ての規模⁴で低下した。中でも大規模ビルの空室率は1.45%（2017年12月時点）で、主要都市の中で最低水準となっている。大規模並びに大型ビルの空室はほとんどないため、オフィス需要は中小規模のビルに波及し、中型ビルの空室率は前年から▲3.0%の低下となった（図表-5）。

三鬼商事によると、2017年末の福岡ビジネス地区⁵の空室面積は、直近のピークである2009年末の10.6万坪から8.5万坪減少し、2.1万坪（前年比▲0.8万坪）となった。ファンドバブル期のボトムである5.1万坪（2007年末）を大幅に下回っている（図表-6）。

図表-5 福岡オフィスの規模別空室率



(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-6 福岡ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(注) 福岡ビジネス地区（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）の延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

³ 賃料サイクルは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図上を、その進展とともに時計回りに動く。賃料サイクルの起点を、賃料下落から上昇に転じる局面とすると、賃料サイクルは、通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、という動きになる。

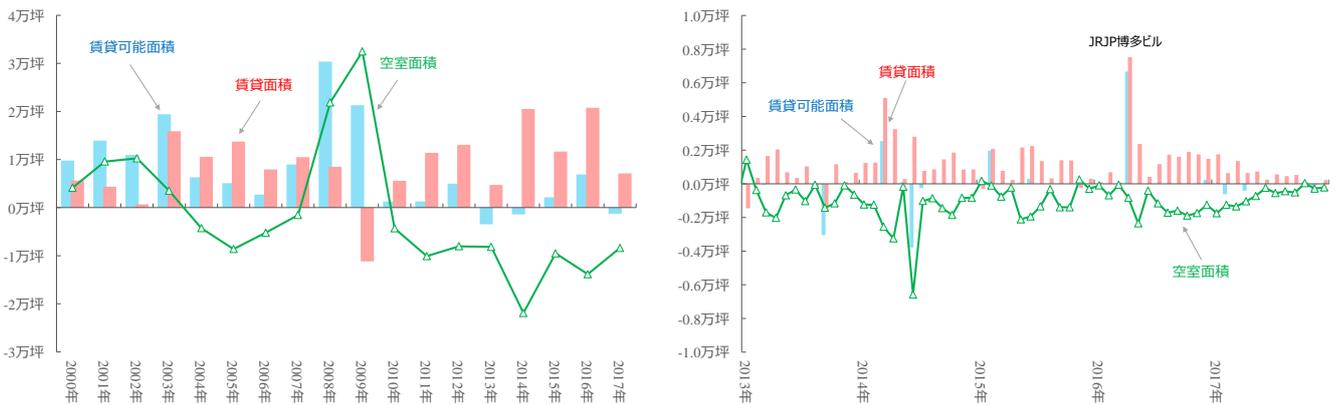
⁴ 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積 200 坪以上、大型は同 100～200 坪未満、中型は同 50～100 坪未満、小型は同 20～50 坪未満。

⁵ 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）からなり、空室率等の調査対象はこの地区に立地する延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル。

3. 福岡オフィス市場の需給動向

三鬼商事のデータによると、福岡ビジネス地区では賃貸可能面積の増加が抑制されている。その要因として、航空法の高さ規制と容積率規制等により中心部での建て替えが進まず、2010年以降、新規供給が限られることが挙げられる。一方、賃貸面積は2010年から増加を続けており、8年間で計9.5万坪増加した。これは、ファンドバブル期を含む2000年～2008年の9年間の増加（7.8万坪）を上回る水準である。月次で見ても、賃貸面積は着実に増加しており、特定の大規模需要に依存することなく、底堅いオフィス需要の窺える（図表-7）。

図表-7 福岡ビジネス地区の賃貸オフィスの需給面積増加分
 <年次> <月次>

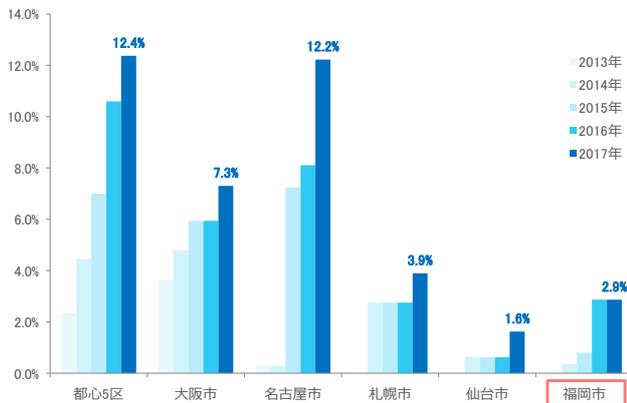


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

福岡の過去5年間の新規供給面積は2.9%（ストック対比）となった。主要都市で比較すると、東京都心5区（12.4%）、名古屋（12.2%）、大阪（7.3%）、札幌（3.9%）、福岡（2.9%）、仙台（1.6%）の順に新規供給が多かった（図表-8）。

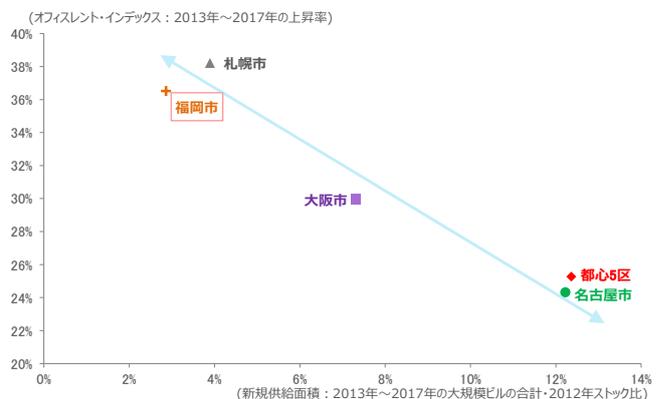
この供給量と成約賃料の関係を見ると、新規供給面積が小さい都市ほど賃料上昇率が高い。福岡の高い賃料上昇率は、新規供給の少なさが理由の1つであると言える⁶（図表-9）。

図表-8 主要都市の大規模ビルの新規供給面積
 (2013年～2017年合計・2012年ストック対比)



(出所)三幸エステート

図表-9 主要都市の新規供給面積と成約賃料上昇率
 (2013年～2017年)



(注)仙台を除く
 (出所)供給面積:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

⁶ 仙台は新規供給が少ないにもかかわらず、2013年以降の賃料上昇が限定的である(+1.8%)。これは主要都市と比較して空室率の水準が高いことなどから、新規供給の少なさが材料視されにくかったと考えられる。

4. 福岡オフィス市場のエリア別動向

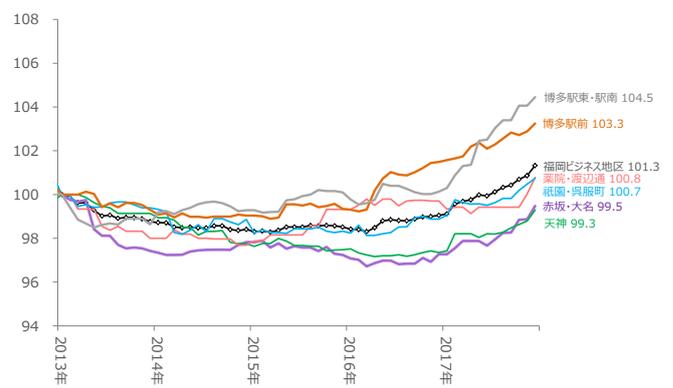
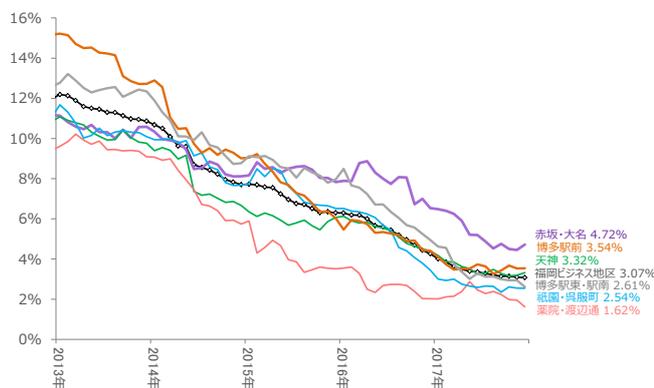
2017年は全地区で空室率が低下した。2017年12月の空室率は、薬院・渡辺通地区で1.62%（前年比変化幅▲0.40%）、祇園・呉服町地区2.54%（同▲0.91%）、博多駅東・駅南地区2.61%（同▲2.34%）、天神地区3.32%（同▲1.08%）、博多駅前地区3.54%（同▲0.87%）、赤坂・大名地区4.72%（同▲1.81%）だった。相対的に空室率が高かった赤坂・大名地区と博多駅東・駅南地区で、空室率が大きく低下した（図表-10左図）。

募集賃料は、博多駅東・駅南地区（前年同期比+4.3%）を中心に全地区で上昇している（図表-10右図）。他の主要都市と比較して、福岡は賃料上昇がエリア全域にわたっているのが特徴的である。

図表-10 福岡ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>

<募集賃料(2013.1=100)>



(注)福岡ビジネス地区(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)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

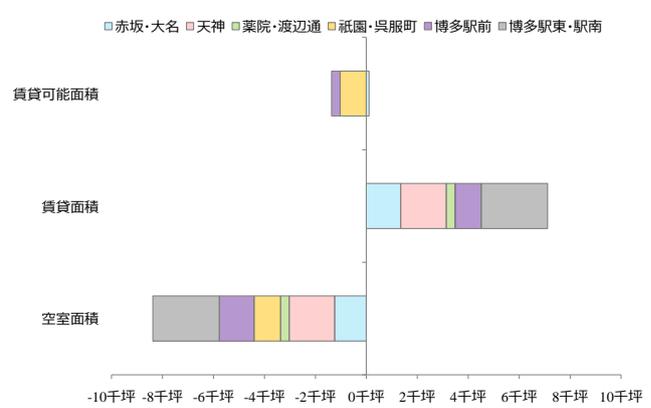
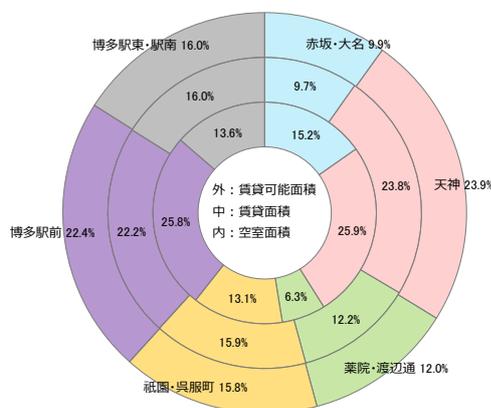
(注)福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

2017年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、天神地区(23.9%)で、次いで博多駅前地区(22.4%)、博多駅東・駅南地区(16.0%)、祇園・呉服町地区(15.8%)、薬院・渡辺通地区(12.0%)、赤坂・大名地区(9.9%)の順となっている(図表-11)。

2017年は大規模ビルの供給はなく、賃貸可能面積は祇園・呉服町地区を中心に計1.3千坪減少した。一方で、賃貸面積は全地区で増え、計7.1千坪増加した。その結果、空室面積は全地区で減り、計8.4千坪減少した(図表-12)

図表-11 福岡ビジネス地区の地区別オフィス面積構成比(2017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分(2017年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

5. 福岡オフィス市場における新規供給・人口見通し

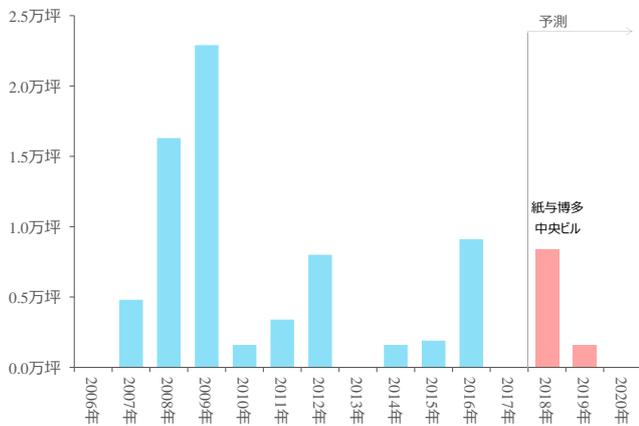
今後の大規模ビルの供給は、2018年4月に博多駅前地区の紙与博多中央ビル、また天神ビッグバンの一環として2021年に天神ビジネスセンターが予定されている。これまでは航空法の高さ規制と容積率規制等の影響で中心部での建て替えが進まなかったが、天神ビッグバンの規制緩和により、2021年以降、天神地区の大規模ビルの建替えが進むことが期待される⁷ (図表-13)。

国勢調査によると、福岡市の2015年の生産年齢人口(15~64歳人口)は99.6万人と、2010年から0.1万人の減少となった。これは、国立社会保障・人口問題研究所の予測(1.7万人減少)から上振れる結果であり、少子高齢化による生産年齢人口の減少は今のところ限定的だ(図表-14)。

住民基本台帳人口移動報告によると、2017年の福岡市の転入超過数は+8,678人と、大阪、札幌と並び多くの人口を引き寄せている(図表-15)。

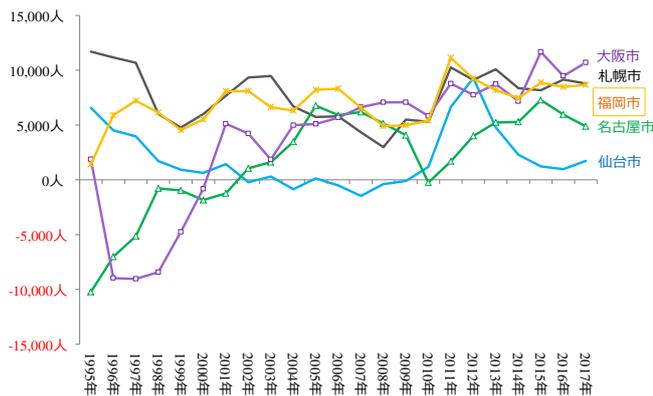
福岡市の人口移動の特徴的な点は、若年女性が大幅に転入超過となっていることと、ほぼ全年齢において転入超過となっていることである⁸ (図表-16)。

図表-13 福岡のオフィスビル新規供給見直し



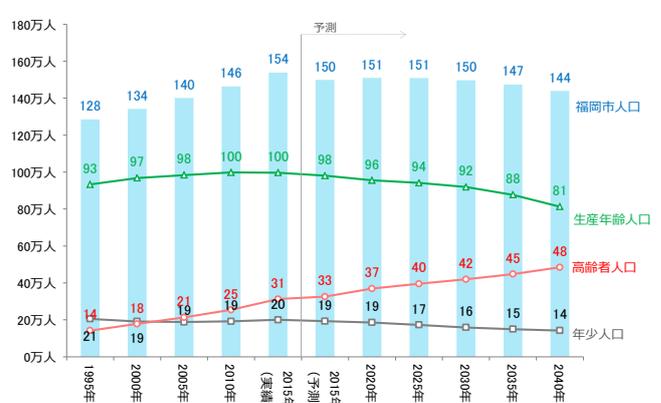
(出所)三幸エステート

図表-15 主要都市の転入超過数



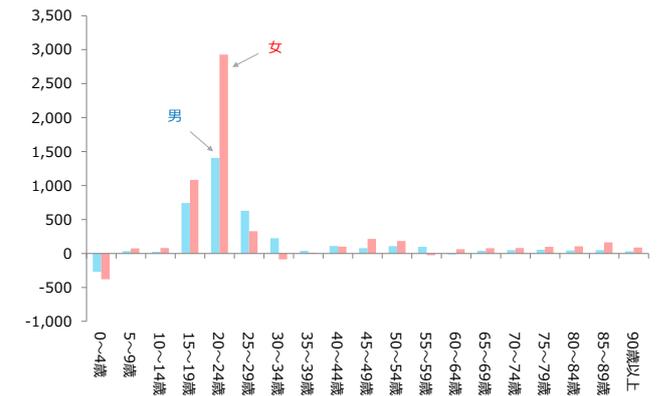
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-14 福岡市の年齢3区分別人口の現況と見直し



(出所)国勢調査各年、国立社会保障・人口問題研究所

図表-16 福岡市の男女年齢別転入超過数(2017年、日本人)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

⁷ その後のプロジェクトとしては、旧大名小学校跡地や福岡ビルの再開発が予定されている。旧大名小学校跡地については、福岡市が積水ハウスや西日本鉄道などのグループを同再開発事業者の優先交渉先として決定した。2018年9月に事業契約を締結し、2022年12月の全面開業を予定している(福岡市住宅都市局都心創生課「旧大名小学校跡地活用事業 優先交渉権者を決定しました!」(2018.3.27))。福岡ビルについては、西日本鉄道が2018年度中に基本設計に着手すると発表。天神コア、天神ビブレとの一体開発を目指し、6~7年後の竣工を予定している(日本経済新聞「西鉄、18年度中に設計 福岡ビルの再開発」(2018.2.23))。

⁸ 他の主要都市では、札幌でも同様の傾向が見られる。

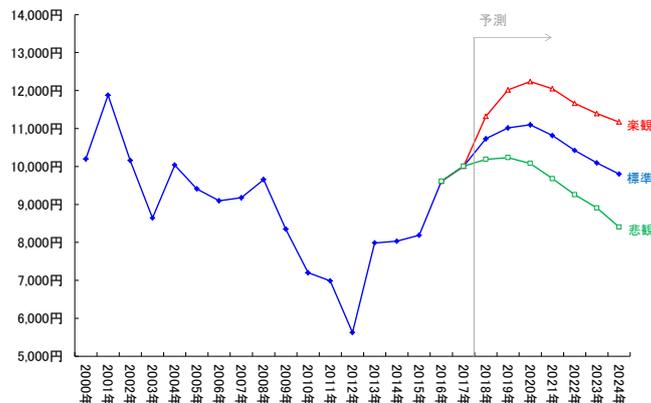
6. 福岡オフィス市場の賃料見通し

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、2024年までの福岡のオフィス賃料を予測した⁹。

福岡のオフィス賃料は需要の底堅さと、需要に対する供給の少なさから、当面、上昇が続くと予想される。標準シナリオによると、オフィス賃料は、2020年のピークまで2017年下期比+10.9%の上昇となる見込みだ。2021年には新規供給の影響などから賃料は反落し、2024年には2017年下期比▲2.1%まで下落する見込みである。楽観シナリオでは2020年の賃料のピークまでの上昇率は同+22.3%、2024年の賃料水準は同+11.6%となった。また悲観シナリオでは2019年の賃料のピークまでの上昇率は同+2.3%で、2024年の賃料水準は同▲16.0%となった（図表-17）。

東京都心部 A クラスビルの賃料は2018年後半から下落に転じると予想されたが¹⁰、福岡をはじめとした地方主要都市は2020年～2021年¹¹まで上昇基調を維持する見込みだ。東京では2018年から大量供給が控えているのに対して、地方主要都市では新規供給が低水準で推移するためだ。福岡は2020年まで大規模ビルの供給が抑制され、タイトなオフィス需給の継続が予想される。2021年以降は、天神ビッグバンが本格化し、天神ビジネスセンターを皮切りに大規模ビルの新規供給が相次ぐ。そのため、賃料は下落に転じるが、堅調なオフィス需要は持続し、賃料の下落幅も小幅にとどまる。福岡のオフィス市場は、今後も総じて底堅く推移することが予想される。

図表-17 福岡オフィス賃料見通し



(注) 将来値は各年下期の賃料を記載、消費税率は2019年10月に10%、2024年4月に12%に引き上げられると想定。

(出所)「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

⁹ 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2017～2027年度\)](#)」(2017.10.13)、斎藤太郎「[2017～2019年度経済見通し-17年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」(2017.12.8)などを基に設定。

¹⁰ 佐久間誠「[東京都心部Aクラスビルのオフィス市場見通し\(2018年\)ー2018年～2024年のオフィス賃料・空室率](#)」(2018.2.8)を参照。

¹¹ 佐久間誠「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2018年\)](#)」(2018.3.6)を参照。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。