

不動産 投資 レポート

「福岡オフィス市場」の現況と 見通し（2019年）

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 吉田 資
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

福岡市では、IT関連企業等を中心とした新規開設や面積拡張のほか、天神地区の再開発に伴う立ち退き移転も進んでおり、空室が減少している。こうした需給の逼迫を反映し、成約賃料の上昇ペースが加速している。本稿では、福岡のオフィス市況を概観した上で、2023年までの賃料予測を行う。

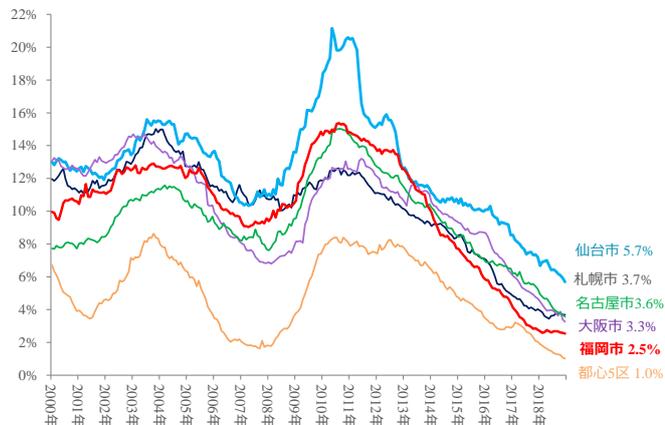
2. 福岡オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

福岡のオフィス空室率は、全国主要都市と同様に低下傾向で推移している。三幸エーステートによると、福岡市の空室率（2018年12月時点）は2.5%となり、2017年末の2.8%から更に低下した（図表1）。福岡では、2010年以降、オフィスの新規供給量は、年間10,000坪を上回ることはなく、低水準に留まっている。一方、IT関連企業やコールセンターを中心とした新規開設や面積拡張のほか、天神地区の再開発に伴う立ち退き移転も進んでおり、オフィス需要は堅調であり、空室は減少している。

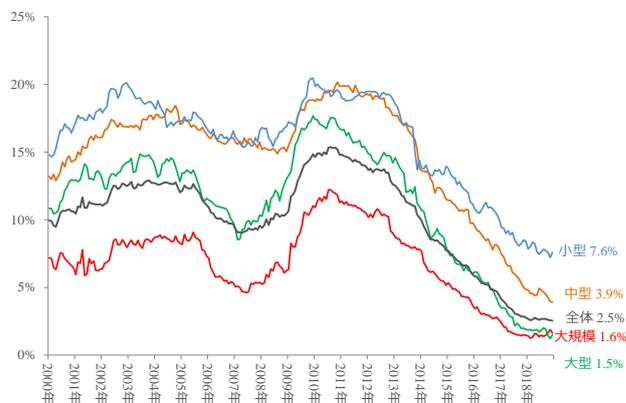
福岡市の空室率を規模別¹にみると、2016年以降、小型ビルと中規模以上のビルの間、格差が生じてきている。2018年12月時点の空室率は、「小型ビル」が7.6%であるのに対して、「大規模ビル」が1.6%、「大型ビル」が1.5%、「中型ビル」が3.9%と低水準であった。特に、移転集約等を受け皿となる高スペックな大型ビルの空室は少ない模様である（図表2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三幸エーステート

図表-2 福岡オフィスの規模別空室率

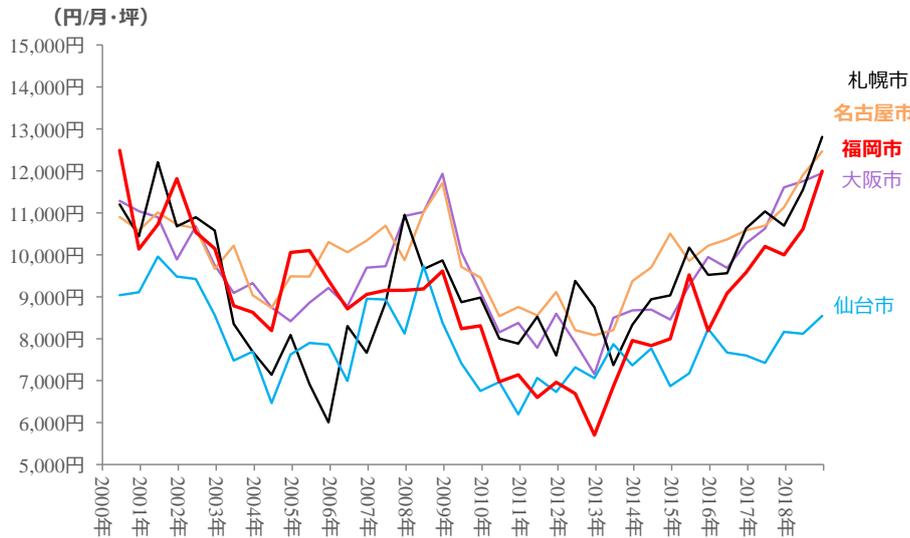


(出所) 三幸エーステート

¹ 三幸エー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。

福岡市の成約賃料は、空室率の改善を背景に上昇基調で推移している。2018年下期の成約賃料は12,000円/月・坪で、前期比+13.0%、前年同期比+20.0%となり、主要都市の中で最も上昇率が高かった。また、直近のボトム（2013年上期）から+110.3%の上昇となり、成約賃料はファンダブル期のピークを大きく上回っている（図表3）。

図表-3 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)

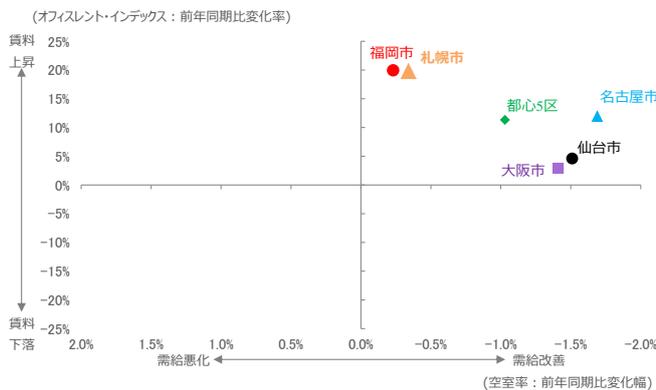


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2018年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、福岡市の空室率の改善は前年比▲0.2%と最も小幅であった一方、賃料変化率は前年比+20.0%と最も高水準であった（図表4）。

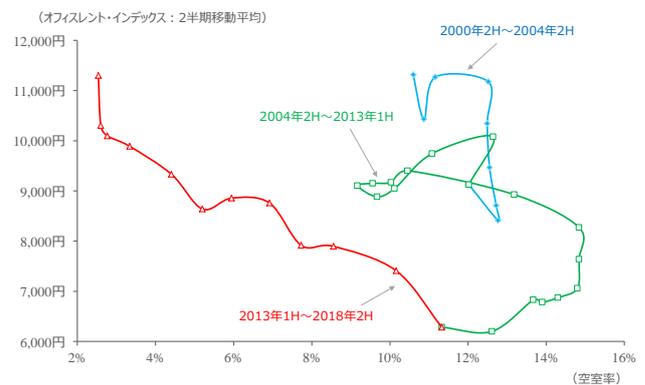
賃料と空室率の関係を表した福岡市の賃料サイクル²は、2013年上期から「空室率低下・賃料上昇」局面が長期にわたり続いている。2017年には、賃料上昇ペースの鈍化が見られたものの、2018年は再び賃料上昇ペースが加速した（図表5）。

図表-4 2018年の主要都市のオフィス市況変化



(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

図表-5 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

² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。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、と時計周りに動く。

2-2 オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、福岡ビジネス地区では、総ストックを表す賃貸可能面積は、低水準の新規供給が続いた影響や、築古ビルの取り壊し等が進んだことで、2009年末の68.7万坪から2018年末の69.8万坪へと10年間で1.1万坪の増加に留まった。テナントによる賃貸面積は、2009年末の58.2万坪から2018年末の68.4万坪へと10年間で10.2万坪の大幅増加となった（図表6）。

この結果、福岡ビジネス地区の空室面積は2009年末の10.6万坪をピークにして減少し、2018年末には1.4万坪（前年比▲0.7万坪）となり、ファンデバブル期のボトムである5.1万坪（2007年末）を大幅に下回った。

過去6年間の月次の増減を確認すると、賃貸可能面積が増加したのは、「JRJP博多ビル」や「紙与博多中央ビル」等の大規模ビルが竣工した時期のみである（図表7）。一方、賃貸面積は、着実な増加を示しており、福岡のオフィス需要の底堅さが窺える。

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作成

図表-7 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



<月次・増減>



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

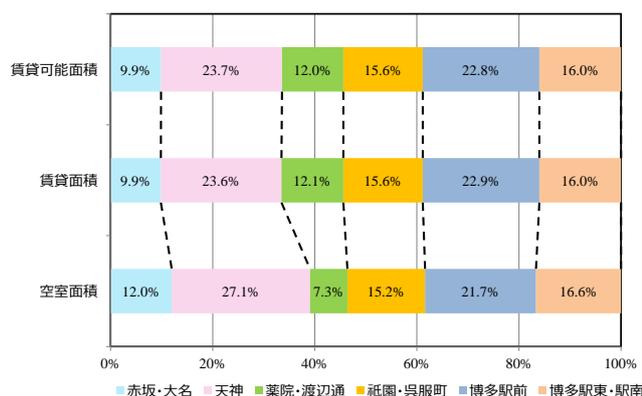
2018 年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、「天神地区（23.7%）」で、次いで「博多駅前地区（22.8%）」、「博多駅東・駅南地区（16.0%）」、「祇園・呉服町地区（15.6%）」、「薬院・渡辺通地区（12.0%）」、「赤坂・大名地区（9.9%）」の順となっている（図表 8）。

築古ビルの減失等によって「祇園・呉服町地区」（前年比▲2.0 千坪）や「天神地区」（▲1.5 千坪）の賃貸可能面積は減少したが、「博多駅前地区」（前年比+3.3 千坪）や「博多駅東・駅南地区」（前年比+0.2 千坪）の賃貸可能面積は増加した。結果、「福岡ビジネス地区」の賃貸可能面積は前年と同水準になった。一方、賃貸面積は、「祇園・呉服町地区」を除く全ての地区で増加した。この結果、空室面積は、全ての地区で減少し、計▲7.2 千坪減少した（図表 9）。

エリア別の空室率（2018 年 12 月末）は、「薬院・渡辺通地区 1.24%（前年比▲0.38%）」や「博多駅前地区 1.94%（▲1.60%）」、「祇園・呉服町地区 1.99%（▲0.55%）」、「天神地区 2.33%（▲0.99%）」、「赤坂・大名地区 2.46%（▲2.26%）」と全地区で低下した（図表 10 左図）。

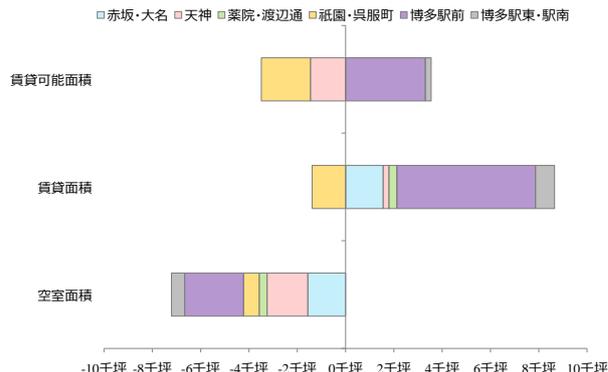
募集賃料は、空室率の低下に伴い、全地区において上昇傾向で推移した。特に、JR 博多駅周辺の「博多駅東・駅南地区」（前年比+7.1%）や「博多駅前地区」（+6.9%）の賃料は大きく上昇した（図表 10 右図）。

図表-8 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2018 年)



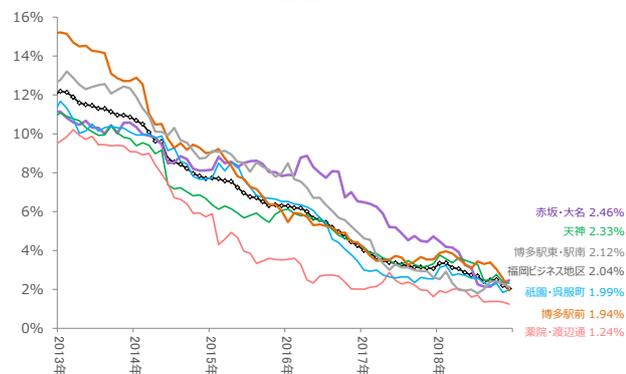
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-9 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2018 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

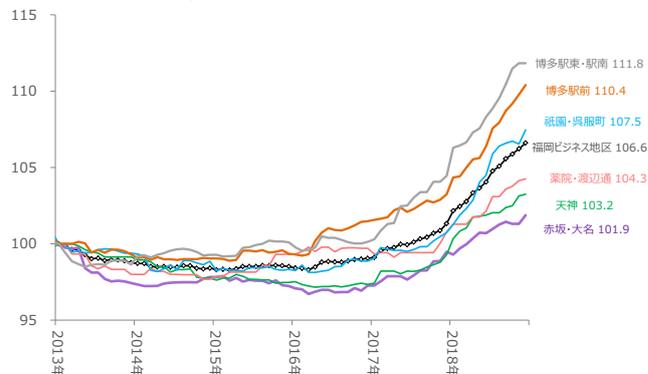
図表-10 福岡ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)
<空室率>



(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作成

<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作成

3. 福岡オフィス市場の見通し

3-1 生産年齢人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によると、福岡市の生産年齢人口は、2030年まで増加し続ける見通しである（図表 11）。2025年までの生産年齢人口の見通しを確認すると、福岡市は+2.0%（対2015年）と、地方主要都市の中で唯一増加する見通しである（図表 12）。また、住民基本台帳人口移動報告によると、福岡市の転入超過数は高水準で推移しており、2018年は+8,032人となった。（図表 13）。

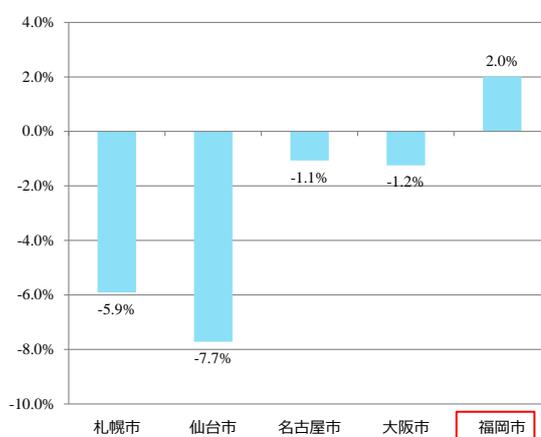
以上の状況を鑑みると、今後5年間、福岡市のオフィスワーカー数は増加する見通しである。

図表-11 福岡市の年齢3区分別人口の現況と見通し



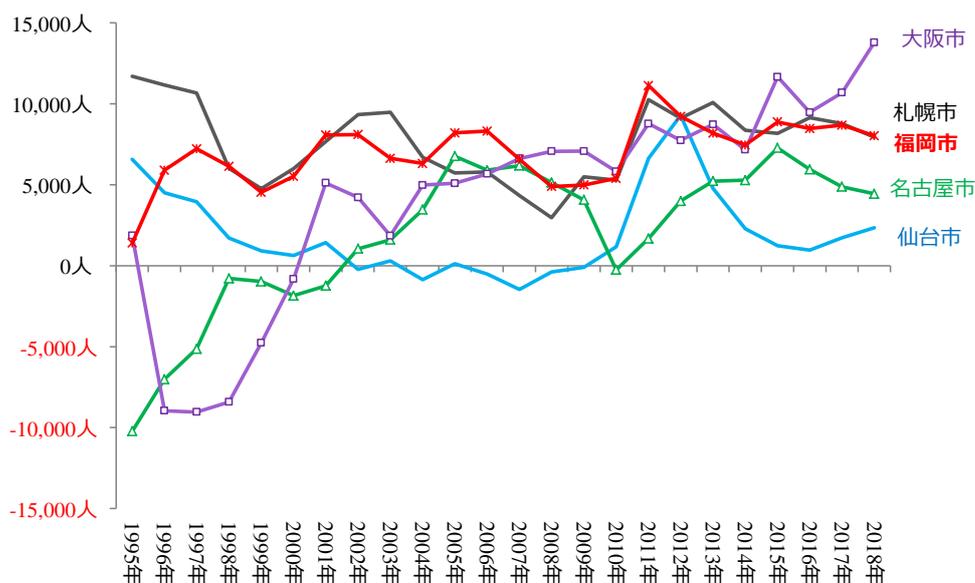
（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-12 生産年齢人口の見通し（2015年から2025年の増減率）



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-13 主要都市の転入超過数



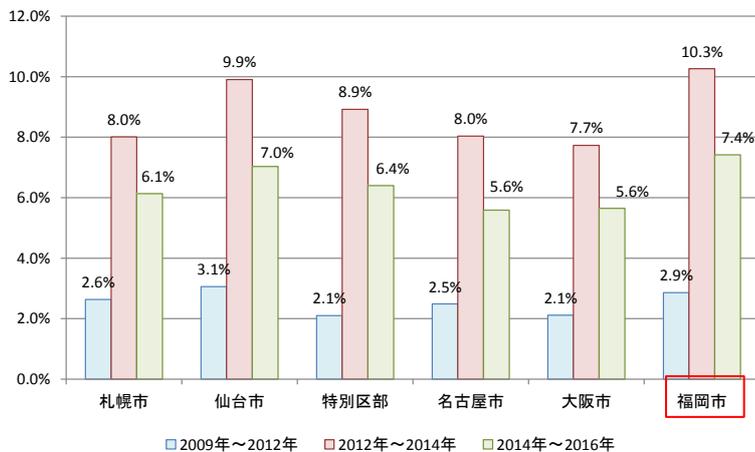
（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

3-2 サードプレースオフィス市場の見通し

東京都心部では、コワーキングスペースをはじめとするサードプレースオフィス³が増加しており、オフィス市場に与える影響が注目されている。サードプレースオフィスの利用企業は、働く場所に関して多様な選択肢を用意し、優秀な人材の確保を意図した大企業と、初期投資コストを抑えたいスタートアップ企業が多くを占める。

総務省統計局「経済センサス」をもとに算出した「開業率⁴」によると、2014年から2016年の福岡市の開業率（年平均）は7.4%となり、全国主要都市の中で最も高い（図表14）。過去を遡っても、2012年から2014年が10.3%（第1位）、2009年から2012年が2.9%（仙台市に次いで第2位）と、常に上位に位置している。

図表-14 全国主要都市の開業率



（出所）総務省統計局「経済センサス」を基にニッセイ基礎研究所作成 ※ 年平均値

福岡市の高い開業率の背景には、①オフィス賃料等のビジネスコストが首都圏に比べて廉価、②空港からの市内へのアクセスなどの交通利便性が高い、③他の主要都市を比べて人口増加率が高く平均年齢が若いこと等が挙げられる⁵が、自治体の積極的な支援施策も起業を後押ししている。

福岡市は、2014年5月に国家戦略特区「福岡市グローバル創業・雇用創出特区」に指定されると、この特区制度を生かし、「スタートアップビザ⁶」の導入や「スタートアップ法人減税⁷」、「スタートアップ賃料補助⁸」、「スタートアップ支援拠点⁹」の開設などを行っている。国内だけでなく海外に対しても起業人材を誘致するなど、他の主要都市に先んじた起業支援策を講じている。

こうした支援策に後押しされ、福岡市内での起業および新規事務所開設は更に活発になると見込まれる。サードプレースオフィスは、このようなスタートアップ企業の受け皿となる可能性がある。実際に、博多駅周辺を中心として、主要運営会社によるサードプレースオフィスの開設が始まっている（図表15）。東京都心部と同様に、福岡でもオフィス需要の新たな担い手となる可能性があり、今後の事業展開を注視したい。

³ 主に事業者がサービスを提供するオフィススペース。レンタルオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペースなど。

⁴ ある特定の期間において、「新規に開設された事業所数（年平均）」を「期首において既に存在していた事業所数」で除した値。

⁵ 野村敦子「スタートアップの集積拠点をめざす福岡市の取り組み」日本総研 Research Focus 2018年7月19日

⁶ 外国人が国家戦略特別区域で起業活動を行う場合、起業に必要とされる「経営・管理」の在留資格の認定要件を緩和。

⁷ 一定の要件を満たした国家戦略特区内のスタートアップ企業に対して、最大5年間、法人所得の20%を控除する処置。

⁸ 外国人が福岡市内で創業するときの住居および事業所の賃料の一部を補助。

⁹ 2017年4月に、福岡市中央区の旧大名小学校跡地に、官民共働型スタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next」を開設。

図表-15 福岡市のサードプレイスオフィスの主な拠点事例

運営会社	住所	ビル名
WeWork	博多区中洲	gate's
WeWork	中央区大名	DAIMYO204
リージャス(TKP)	博多区中州	アクア博多
リージャス(TKP)	中央区渡辺通	南天神ビル
リージャス(TKP)	博多区博多駅前	第2岡部ビル
リージャス(TKP)	博多区博多駅前	アクロスキューブ博多駅前
リージャス(TKP)	博多区博多駅中央街	JRJP博多ビル
リージャス(TKP)	博多区博多駅東	サンライフ第3ビル
リージャス(TKP)	中央区天神	西日本新聞会館
三井不動産	博多区博多駅前	博多新三井ビルディング

(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

3-3 オフィスビルの新規供給見通し

2018年の新規供給面積は、「紙与博多中央ビル」等の竣工により約7,300坪となり、前年の新規供給面積(約1,300坪)から大幅に増加した(図表16)。

しかしながら、福岡では、2010年以降、オフィスの新規供給量は年間10,000坪を上回ることはなく、低水準の新規供給が続いている。総ストックに占める過去5年間の新規供給面積は2.5%と、仙台市に次いで低い水準であった。過去10年間でみても新規供給面積の割合は7.6%となり、札幌市に次いで低い(図表17)。

ただし、福岡市では、天神地区¹⁰において容積率や航空法の高さ制限の緩和等により再開発を誘導する「天神ピックバン」プロジェクトが2015年より始まっている(図表18)。このプロジェクトでは、2024年までの10年で30棟の建替えを誘導し、延床面積を約44.4万㎡から75.7万㎡に拡大、雇用数を約4万人から9.7万人に増加させるという数値目標を掲げている。

また、博多駅周辺の再開発に関しても、福岡市は2019年5月にビルの建替えを促す優遇処置制度「博多コネティッドボーナス¹¹」の概要を公表した。この制度の対象となるエリアは博多駅を中心とする半径500mの範囲で、10年間で20棟の建替えと目指すとしている(図表19)。この建替えにより、延床面積が約34.1万㎡から約49.8万㎡に拡大、雇用数は約3.2万人から約5.1万人に増加との経済波及効果を試算している。

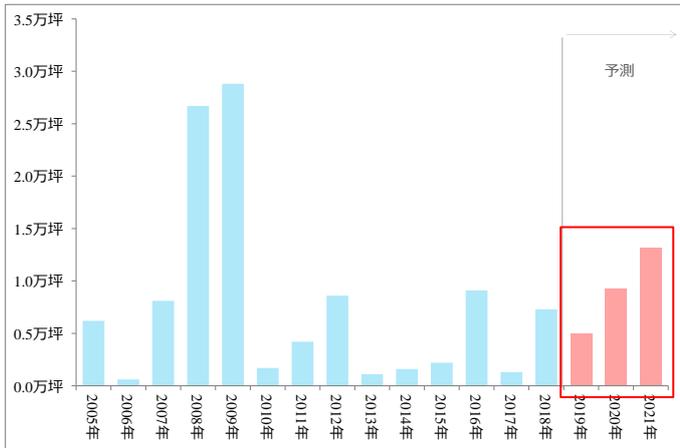
天神地区では、2021年に「天神ピックバン」プロジェクトの第1号開発案件となる「天神ビジネスセンター」が竣工予定である。2022年以降も、福ビル街区の開発(福岡ビル、天神コアビル、天神第一名店ビルの一体開発)や、旧大名小学校跡地での開発(24階建てのホテル・オフィス棟等)等、大規模ビルの開発が予定されている。

また、博多駅前地区でも、博多駅東一丁目敷地(旧博多スターレーン跡地)で「博多コネティッドボーナス」を活用した開発が計画されており、オフィスを含む複合施設が2022年に竣工予定である。

¹⁰ 天神交差点から半径約500mのエリア

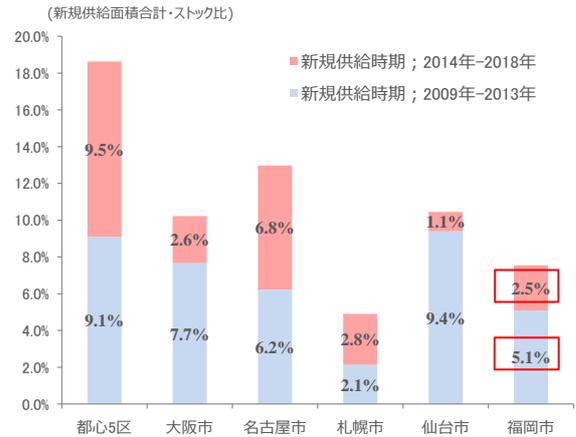
¹¹ つながり・広がりが生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与したビルの容積率を最大で50%拡大する等の優遇処置。

図表-16 福岡オフィスビル新規供給見通し



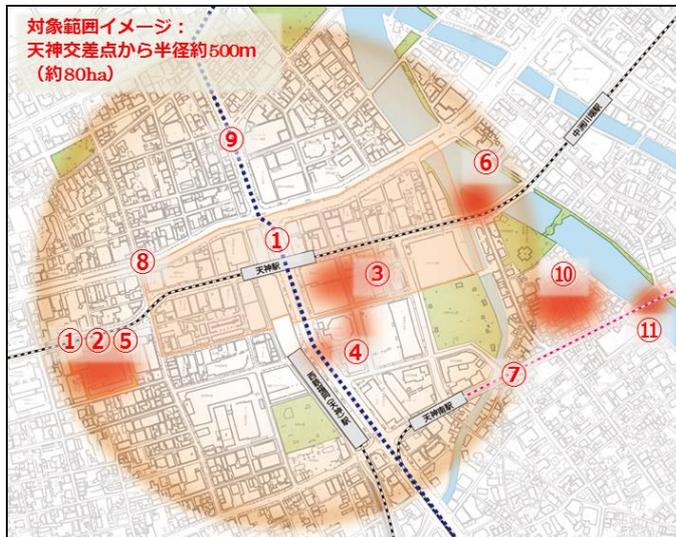
(出所) 三幸エステート

図表-17 主要都市の新規供給動向 (2018年ストック対比)



(出所) 三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-18 「天神ビッグバン」対象エリア



(出所) 福岡市ホームページ公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

※ 「天神ビッグバン」の主なプロジェクト

- ① 航空法高さ制限 エリア単位での特例承認 (天神明治通り地区, 旧大名小学校跡地)
- ② 官民共働型スタートアップ支援施設 「Fukuoka Growth Next」, スタートアップカフェ
- ③ 天神1丁目南ブロック (地区整備計画策定, 地下通路整備)
- ④ 天神地下街仮設車路の有効活用 (天神ふれあい通り駐輪場・地下通路)
- ⑤ 旧大名小学校跡地まちづくり
- ⑥ 水上公園
- ⑦ 地下鉄七隈線延伸事業
- ⑧ 交通混雑の低減に向けた駐車場の隔地化・集約化
- ⑨ 都心循環 BRT の形成
- ⑩ 天神ビッグバンの奥座敷(西中洲)の魅力づくりに向けた道路整備と景観誘導
- ⑪ 春吉橋賑わい空間の創出

図表-19 「博多コネクティッド」対象エリア



(出所) 福岡市ホームページ公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

3-4 賃料見通し

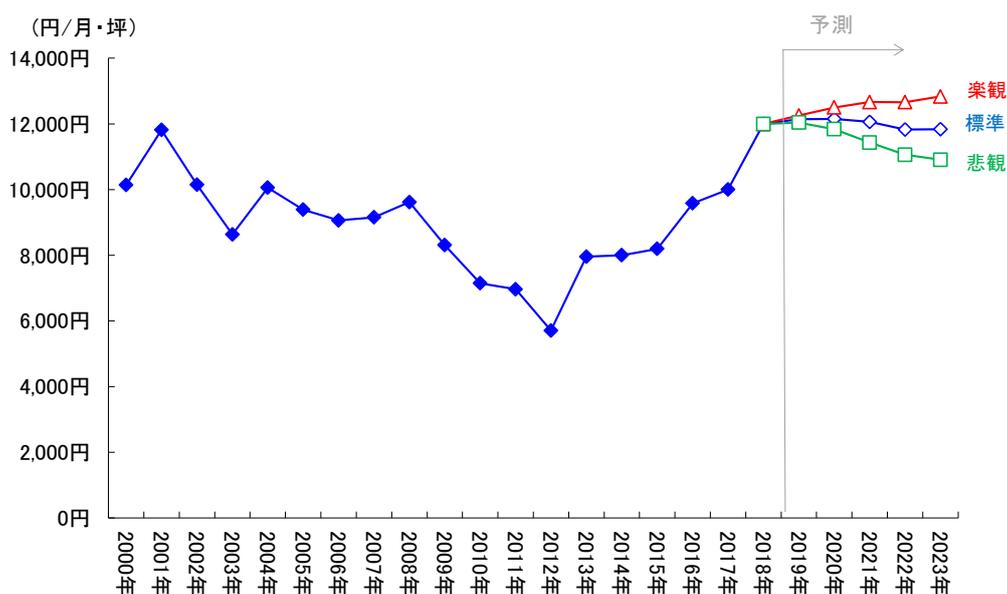
前述の新規供給見通しや経済予測¹²、生産年齢人口の見通しを前提に、2023年までの福岡のオフィス賃料を予測した（図表20）。

福岡市内で2019年に竣工した「南日本博多ビル」や「第一明星ビル」は、既に満室となっている模様である。旺盛な需要に支えられ、福岡の空室率は、暫くの間、低い水準を維持すると見込まれる。オフィス賃料も、こうした安定した需給環境を反映し、当面の間、高値圏で推移すると見込む。2018年の賃料を100とした場合、2019年は101、2020年は101となる見通しだ。

ただし、福岡市では、「天神ピックアップ」プロジェクトや「博多コネティッドボーナス」を背景に、2021年竣工の「天神ビジネスセンター」を皮切りに、多くの大規模開発計画が立ち上がっている。目標通りに開発が進めば、オフィスビルの総ストック（延床面積）は、天神地区では約1.7倍、博多駅前地区では約1.5倍まで拡大する予定であり、オフィス需給は緩和する可能性がある。新たなオフィス需要を創出するためには、高い交通利便性を生かした国内外企業の誘致や、手厚い企業支援等を継続することがより重要となる。

長期的に福岡オフィス市場を見通す上で、再開発の動向とともに、行政の起業支援等の状況にも注視していきたい。

図表-20 福岡のオフィス賃料見通し



(注) 年推計は各年下半期の推計値を掲載。消費増税は2019年10月に実施と想定。
 (出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来見通しは「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作成

¹² 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\(2018～2028年度\)](#)」ニッセイ基礎研究所などを基に設定。

(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もありません。