

不動産 投資 レポート

「福岡オフィス市場」の現況と 見通し（2020年） ～新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえた 市場見通し

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

福岡市のオフィス空室率は、2010年以降、新規供給が限定的であることを反映し、低下傾向で推移している。需給の逼迫に伴い、募集賃料は上昇している。一方、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発令は、経済活動に対して広範囲にわたって甚大な影響をもたらしている。本稿では、福岡のオフィスの現況を概観した上で、新型コロナウイルスの感染拡大が及ぼす影響を踏まえて、2024年までの賃料予測を行う。

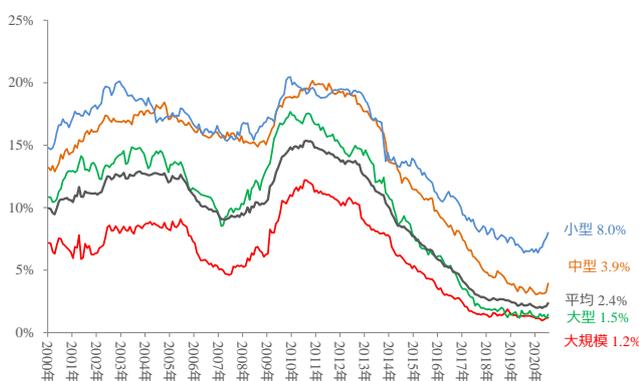
2. 福岡オフィス市場の現況

2-1. 空室率および募集賃料の動向

三幸エスレートによると、福岡市の空室率（2020年6月末）は低下傾向で推移しており、2.4%となった（図表-1）。福岡市では、2010年以降、オフィスの新規供給量は、年間10,000坪を上回ることとはなく、低水準に留まっている。一方、事務所の新規開設や拡張移転が活発であり、需給は逼迫している。しかし、空室率を規模別に見ると、移転集約等を受け皿となる「大規模ビル」は1.2%（前年比▲0.1%）と低水準での推移が続いている一方、「小型ビル」は8.0%（前年比+1.6%）、「中型ビル」は3.9%（前年比+0.5%）と上昇しており、規模間で格差がみられる。

募集賃料は、需給の逼迫を受けて、2020年6月末時点で13,500円/月・坪（前年比+17.4%）と大幅に上昇した（図表-2）。

図表-1 福岡オフィスの規模別空室率



(出所) 三幸エスレート

図表-2 福岡オフィスの空室率と募集賃料



(出所) 三幸エスレート

¹ 三幸エスレートの定義による。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。

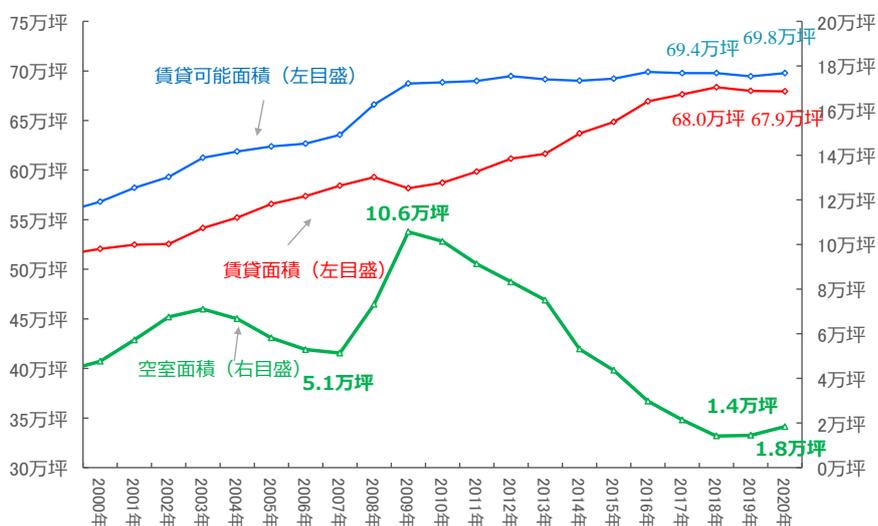
2-2. オフィス市場の需給動向

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、新規供給量が限定的であったことに加え、「福岡ビル」をはじめとして、再開発および建て替えに伴うビルの取り壊し（滅失）が進んだことで、69.8万坪（2018年末）から69.4万坪（2019年末）へと減少した。

テナントによる賃貸面積は、2010年以降、9年連続で増加していたが、昨年は68.4万坪（2018年末）から68.0万坪（2019年末）へと減少した（図表-3）。この結果、2019年末の福岡ビジネス地区の空室面積は1.4万坪となり、ファンダブル期のボトムである5.1万坪（2009年末）の1/3以下の水準まで減少している。

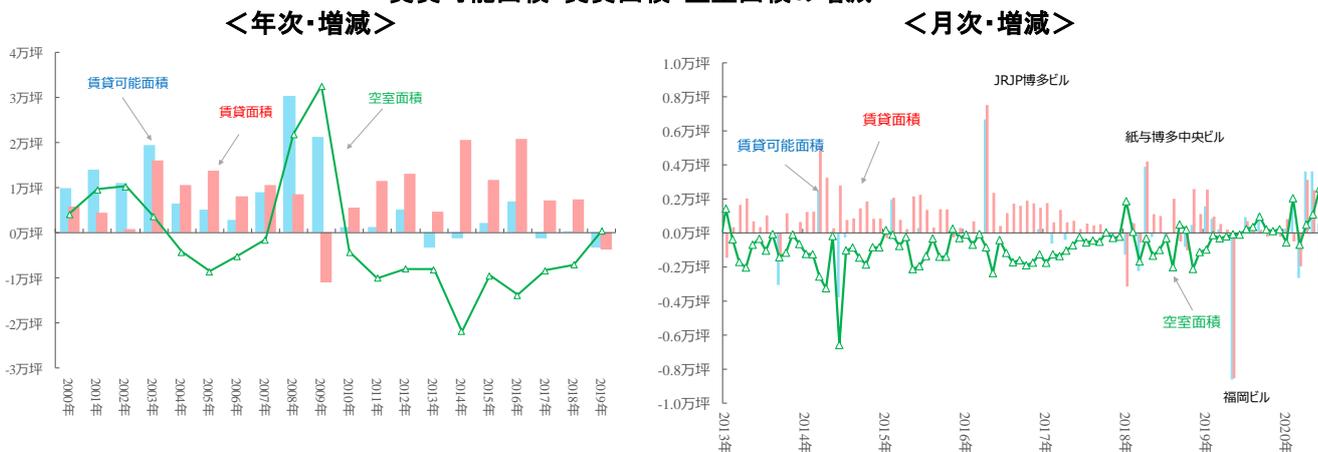
足元では、「九勸承天寺通りビル」や「D-LIFEPLACE 呉服町」等の竣工に伴い、「賃貸可能面積」は69.8万坪に増加し、「空室面積」は1.8万坪に増加した。

図表-3 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もとにニッセイ基礎研究所作成

図表-4 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減



(出所) 三鬼商事のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

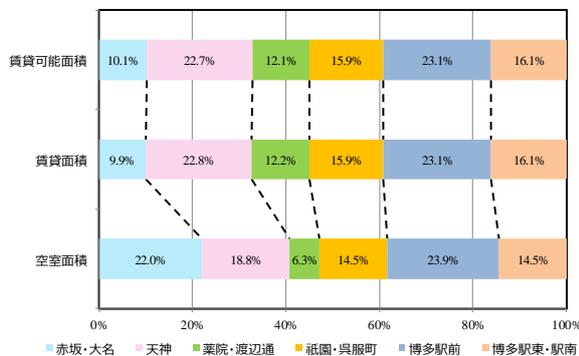
2-3. 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によると、2019 年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、「博多駅前地区 (23.1%)」で、次いで「天神地区 (22.7%)」、「博多駅東・駅南地区 (16.1%)」、「祇園・呉服町地区 (15.9%)」、「薬院・渡辺通地区 (12.1%)」、「赤坂・大名地区 (10.1%)」の順となっている (図表-5)。

賃貸可能面積は、「祇園・呉服町地区」(前年比+1.6 千坪) や「赤坂・大名地区」(+1.4 千坪)、「博多駅前地区」(+1.1 千坪) で増加したが、「福岡ビル」の建て替え等に伴い「天神地区」(▲7.5 千坪) では大幅に減少し、エリア合計で▲3.4 千坪減少した。

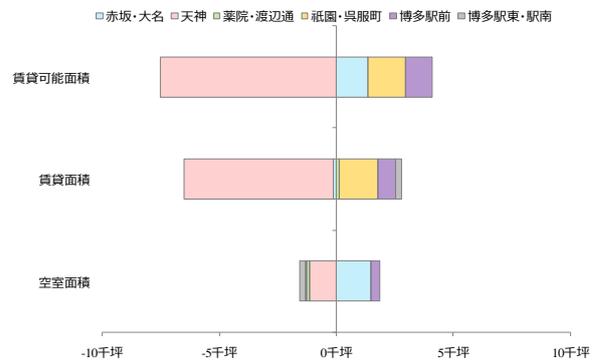
一方、賃貸面積は、「天神地区」(前年比▲6.4 千坪) と「赤坂・大名地区」(▲0.1 千坪) で減少し、合計▲3.7 千坪の減少となった。結果、空室面積は、合計+0.3 千坪増加した (図表-6)。

図表-5 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2019 年)



(出所)三鬼商事のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-6 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2019 年)

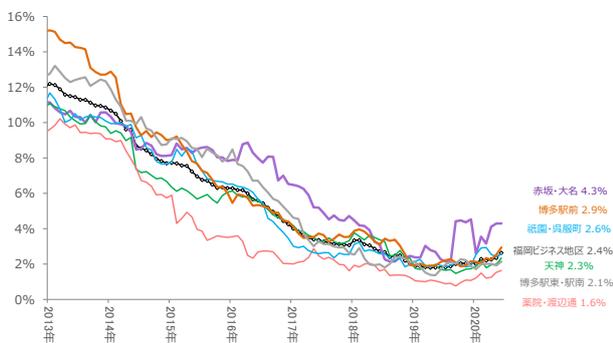


(出所)三鬼商事のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率 (2020 年 6 月末) は、「赤坂・大名地区」が 4.3% (前年比+2.0%)、「博多駅前地区」が 2.9% (+0.8%)、「祇園・呉服町地区」が 2.6% (+0.7%)、「天神地区」が 2.3% (+0.7%)、「博多駅東・駅南地区」が 2.1% (+0.5%)、「薬院・渡辺通地区」が 1.6% (+0.7%) となり、全てのエリアで上昇した (図表-7 左図)。

一方、募集賃料は、全手のエリアにおいて、上昇傾向での推移が続いている。特に、「天神地区」(前年比+9.1%) の賃料は大きく上昇した (図表-7 右図)。

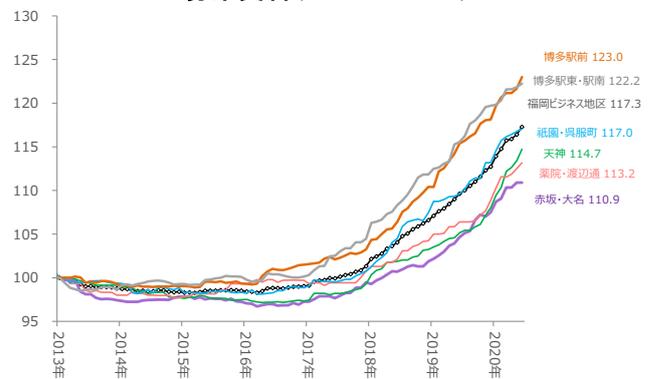
図表-7 福岡ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)
＜空室率＞



(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もと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もとにニッセイ基礎研究所作成

3. 新型コロナウイルスの感染拡大がオフィス需要に及ぼす影響

3-1. 就業者数の増加

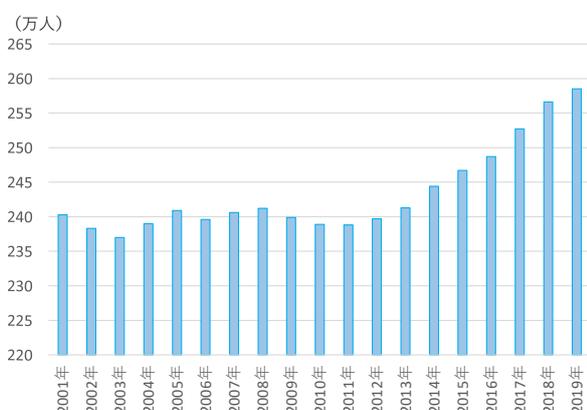
福岡県の就業者数は、2012年以降増加傾向で推移しており、2019年には258.5万人（対前年+1.9万人）となった（図表-8）。こうした就業者数の増加がオフィス需要を下支えしてきた。

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、2019年は+8,191人となった。（図表-9）。

また、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、福岡市の生産年齢人口は、2016年以降増加を続けており、2019年には100万人を超えた（図表-10）。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」によれば、2025年の生産年齢人口は+2.0%（対2015年）と、首都圏以外の地方主要都市の中で唯一増加する見通しである（図表-11）。

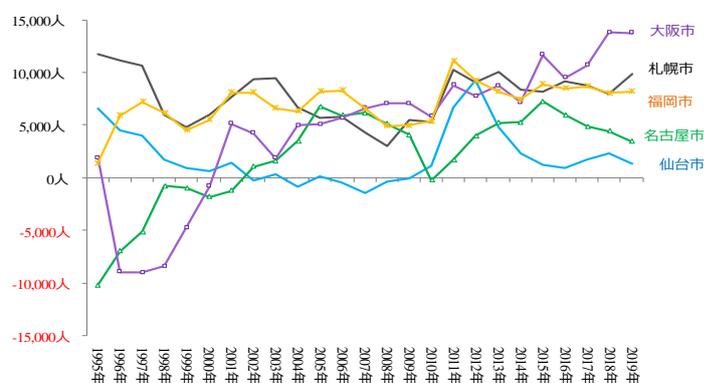
以上の状況から、これからも就業者の増加が継続し、福岡のオフィス需要を牽引すると考えられていた。

図表-8 福岡県の就業者数



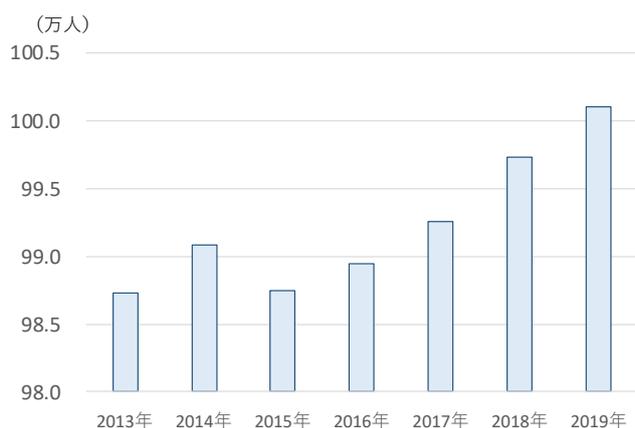
(出所)総務省「労働力調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-9 主要都市の転入超過数



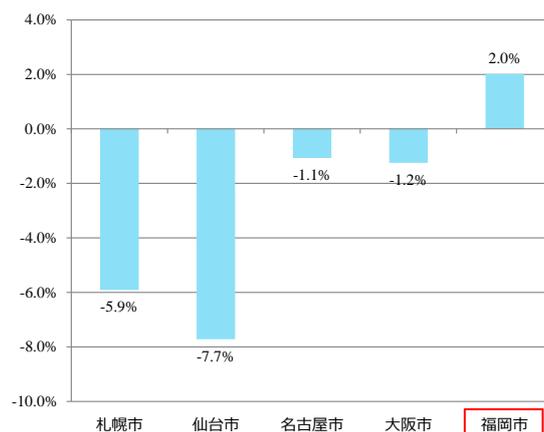
(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-10 福岡市の生産年齢人口



(出所)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-11 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

しかし、コロナウイルスの感染拡大後、こうした状況は一変している。内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、福岡県の「企業の景況判断 BSI²」（2020年第2四半期時点）は▲60.0とな

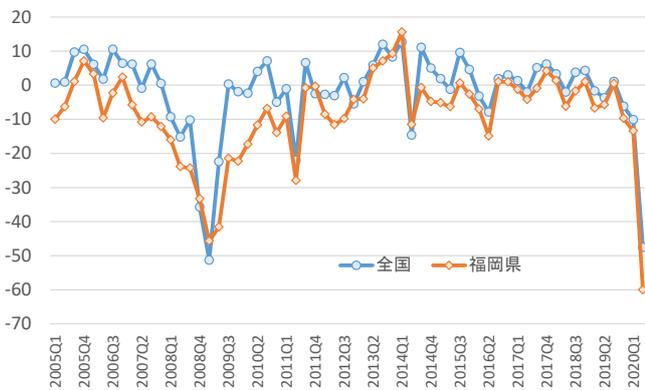
² 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」の割合を引いた値

り、リーマンショック時（2019年第1四半期・▲45.7）を下回り、福岡の景況感は急速に悪化している（図表-12）。また、福岡商工会議所「新型コロナウイルス感染症が企業に及ぼす影響に関する緊急調査」によれば、コロナウイルス感染拡大による経営への影響について、「すでにマイナスの影響が出ている」との回答が、2月調査の32%から6月調査の62%と約2倍に増加しており、企業の経営状況も急激に悪化している（図表-13）。

こうした状況下で雇用環境も悪化している。厚生労働省「職業安定業務統計」によれば、2020年6月の福岡県の有効求人倍率は、6か月連続で悪化し、1.11（2019年末比▲0.45）となった（図表-14）。

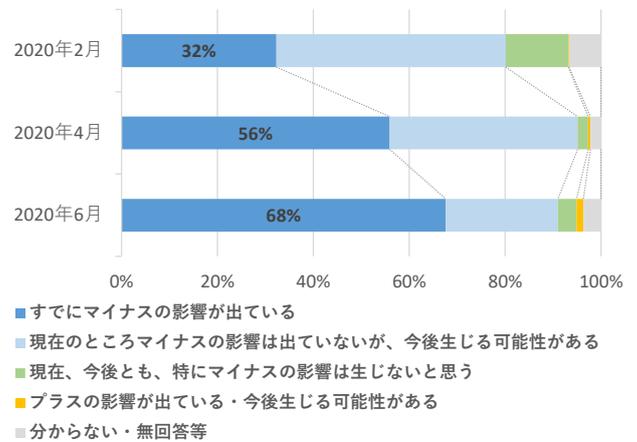
事業環境に対する先行き不安から、これまで福岡のオフィス需要を支えてきた従業者数は今後、減少に転じる可能性が高いと考えられる。

図表-12 企業の景況判断 BSI



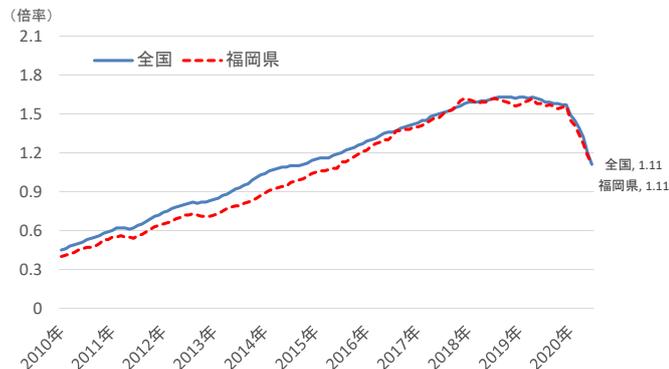
(出所)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査結果」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-13 コロナウイルス感染拡大による経営への影響



(出所)福岡商工会議所「新型コロナウイルス感染症が企業に及ぼす影響に関する緊急調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 有効求人倍率



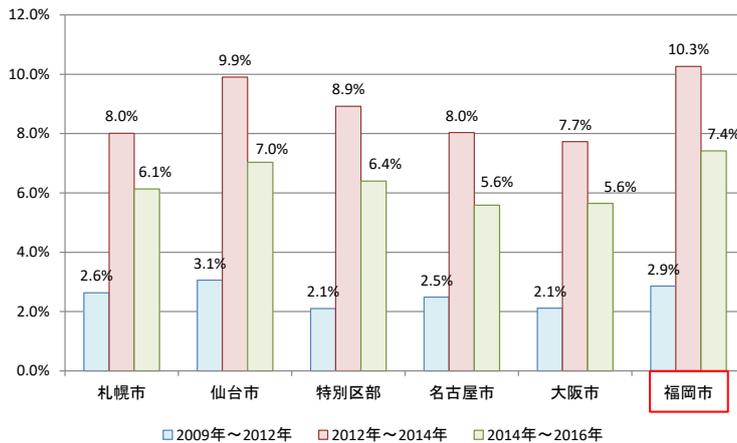
(出所)厚生労働省「職業安定業務統計」をもとにニッセイ基礎研究所作成

3-2. スタートアップ企業の成長

総務省統計局「経済センサス」をもとに算出した「開業率³」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-15）。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。

³ 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。

図表-15 全国主要都市の開業率



(出所)総務省統計局「経済センサス」をもと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であること、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こと、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⁴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、この特区制度を生かし、「スタートアップビザ⁵」の導入や「スタートアップ法人減税⁶」、「スタートアップ賃料補助⁷」、「スタートアップ支援拠点⁸」の開設などを行ってきた。また、2020年7月にはスタートアップ支援の「グローバル拠点都市」に選定された。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きた。

上記の起業支援に後押しされ、多くのスタートアップ企業が福岡市で起業し、オフィス需要の一翼を担っている(図表-16)。

図表-16 福岡発スタートアップ企業の拠点所在地と入居ビル

企業名	拠点所在地	入居ビル名	事業内容
株式会社QPS研究所	中央区天神	レンゴ-福岡天神ビル	世界最軽量の小型SAR(合成開口レーダー)衛星の開発
株式会社ウェルモ	中央区天神	天神ショッパーズ福岡	介護福祉領域における意思決定補助人工知能サービス開発
エディットフォース株式会社	中央区天神	福岡天神フコク生命ビル	遺伝子編集技術の開発と技術供与
株式会社アイキューブシステムズ	中央区天神	第1明星ビル	法人向けモバイルデバイス管理サービスの提供
株式会社スカイディスク	中央区舞鶴	赤坂プライムビル	製造業向けAIサービスの提供
株式会社Nayuta	中央区舞鶴	富士ビル赤坂	Lightning Networkのプロトコル開発からアプリケーション開発
株式会社オルターブース	中央区舞鶴	昭和ビル	クラウドコンピューティングを活用したシステム企画・開発及び運営
株式会社グル-ヴノーツ	中央区今泉	天神CLASS	データ分析・AIプラットフォーム「MAGELLAN BLOCKS」のサービス提供
株式会社ヌーラボ	中央区大名	HCCビル	プロジェクト管理ツール「Backlog」「Cacoo」「Typetalk」の運営
メドメイン株式会社	中央区赤坂	シャトレサクシーズビル	医療ソフトウェア・クラウドサービスの企画・開発・運営および販売
グリーンリバーホールディングス株式会社	博多区博多駅前	JPR博多	再エネ事業(太陽光)、アグリ事業
株式会社ヤマップ	博多区博多駅前	博多AGビル	登山アウトドア向けWEBサービス・スマートフォンアプリ「YAMAP」開発・運営

(出所)公益財団法人九州経済調査協会「2020年版九州経済白書」および各社ホームページ資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

⁴ 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

⁵ 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。

⁶ 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。

⁷ 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。

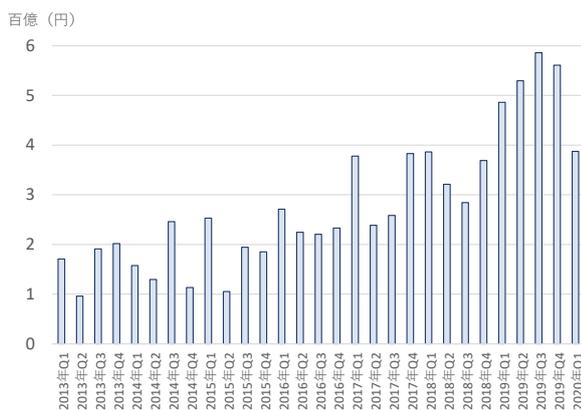
⁸ 2017年4月に、福岡市中央区の旧大名小学校跡地に、官民共働型スタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next」を開設。

しかし、コロナウィルスの感染拡大後、スタートアップ企業の企業業績も急速に悪化している。一般財団法人ベンチャーエンタープライズセンターによれば、2019年の国内ベンチャー投資額は2164億円（前年比+59%）となり、調査開始（2013年）以来の最高額に達した。しかし、2020年第1四半期の国内向けベンチャー投資金額は387.4億円となり、前期比で▲173.5億円となった（図表-17）。

デロイトトーマツベンチャーサポート「COVID-19(新型コロナウイルス)のスタートアップ企業への影響」によれば、「新型コロナウイルスが事業へ与える影響」に関して、約8割のスタートアップ企業がマイナスの影響があると回答した。「事業に影響を与える期間」について、半数以上のスタートアップ企業が6ヶ月以上と回答した（図表-18）。また、同調査では、「従業員の雇用整理の取組状況」について、約2割のスタートアップ企業が従業員の削減に着手していると回答している。

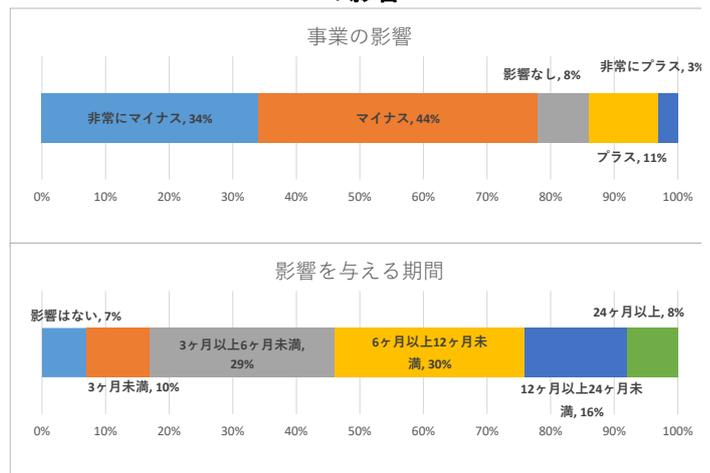
コロナウィルスの感染拡大を受けて、スタートアップの企業業績は悪化しており、業績回復には時間を要すると考えられる。また、一定数のスタートアップは雇用整理に既に着手している。以上のことを鑑みると、スタートアップ企業が福岡のオフィス需要を牽引することは当面難しく、今後、オフィス需要が鈍化していく可能性が高い。

図表-17 国内ベンチャーへの投資額



(出所)一般財団法人ベンチャーエンタープライズセンター「投資動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-18 新型コロナウイルスのスタートアップ企業への影響

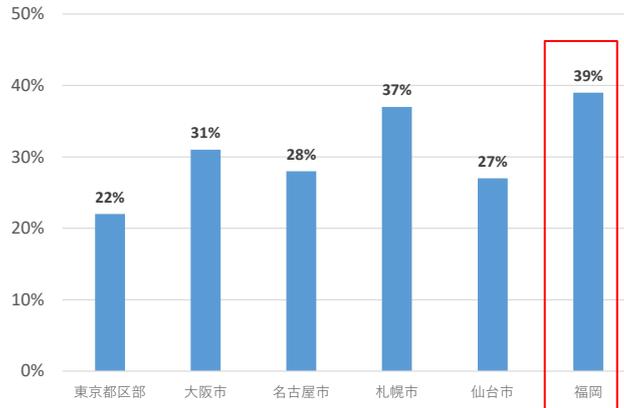


(出所)デロイトトーマツベンチャーサポート「COVID-19(新型コロナウイルス)のスタートアップ企業への影響」をもとにニッセイ基礎研究所作成

4. 福岡中心部で進む再開発

日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2019年1月時点）」によれば、福岡市は、新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルの割合が39%と、主要都市の中で最も高い（図表-19）。福岡中心部では築年数が40年以上経過したオフィスビルが目立っており、これらの建て替えを促す目的で、天神地区では「天神ビックバン」プロジェクト、博多駅前では「博多コネティッドボーナス」が進行中である。

図表-19 新耐震基準以前(1981年以前)に竣工した
オフィスビルが占める割合



(出所)日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2019年1月時点)」を
もとにニッセイ基礎研究所作成

4-1. 「天神ビックバン」プロジェクト

天神地区⁹では、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「天神ビックバン」プロジェクトが2015年よりスタートしている(図表-20)。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。2021年9月には、「天神ビックバン」プロジェクトの第1号案件となる「天神ビジネスセンター」(延床面積:約6.1万㎡)が竣工予定である。

2022年以降も、「天神ビックバン」の優遇施策を活用した再開発が複数予定されている。旧大名小学校跡地では、積水ハウスや西日本鉄道を中心とする企業グループが25階建て(高さ111メートル)の複合ビル(ホテル「リッツ・カールトン」・オフィス棟等)を開発し、2022年末に開業予定である¹⁰。

西日本鉄道とイオンは、「福岡ビル」と「天神コアビル」、「天神第一名店ビル」の3棟を9階建ての複合ビル(延床面積:約13.8万㎡、オフィス:約4.6万㎡)に一体開発し、2024年に開業予定である¹¹。福岡地所も、「メディアモール天神(MMT)」を、隣接する複数のビルと併せて19階建て(高さ約90m)の複合ビルに建て替えを行い、2024年末の開業予定である¹²。

また、明治通りと天神西通りが交わる交差点に立つ「天神西通りビジネスセンター」(延床面積:約1万㎡)と「住友生命福岡ビル」(延床面積:約1.1万㎡)は、2024年末までの完成を目指し、一体的な再開発を行う予定である¹³。

⁹ 天神交差点から半径約500mのエリア

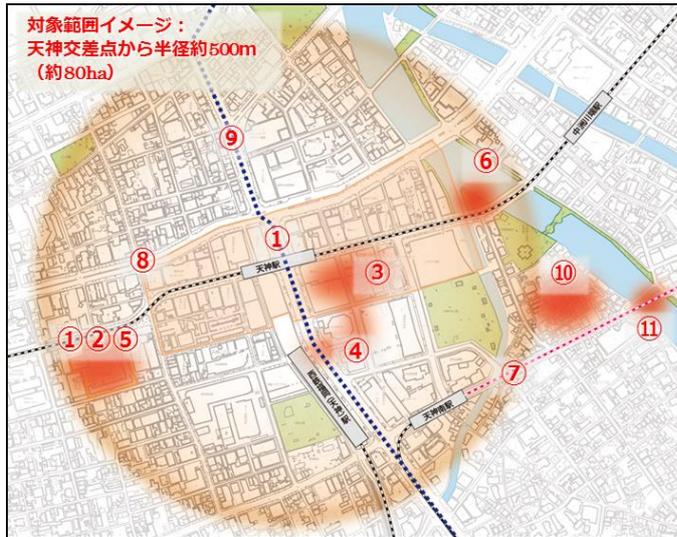
¹⁰ 西日本新聞「「リッツ・カールトン」建設スタート 福岡市・大名小跡地で複合ビル起工式」(2019年7月25日)

¹¹ 西日本鉄道・イオン「「福ビル街区建替プロジェクト」街区全体の同時開発決定」(2019年11月28日)

¹² 西日本新聞「福岡市・天神、新たに19階建てビル“名物ビル”も…再開発で建て替え続々」(2019年12月2日)

¹³ 西日本新聞「天神西に新複合ビル 福岡地所など2棟一体整備 24年末までに「ビッグバン」加速」(2020年1月21日)

図表-20 「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もと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

4-2. 「博多コネティッドボーナス」

博多駅周辺の再開発に関して、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¹⁴」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-21)。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5.1万人に増加すると、経済波及効果を試算している。

博多駅東一丁目敷地(旧博多スターレーン跡地)では、NTT都市開発が「博多コネティッドボーナス」を活用した開発を計画しており、オフィスを含む複合施設が2022年に竣工予定である。

西日本シティ銀行は福岡地所と共同で、「博多コネティッド」を活用した保有ビル(本店本館ビル・本店別館ビル・事務本部ビル)の連鎖的な建て替えを行い、2025年の完成を目指す。延床面積は現行の約2.6万㎡から2倍以上に拡大する見込みで、一部をテナントに貸し出すとしている¹⁵。

JR九州、福岡地所、麻生の3社で構成する企業グループは、「福岡東総合庁舎敷地」を活用して、11階建てのオフィスビル(延床面積：約1.9万㎡)を建設し、2024年に開業予定である¹⁶。また、JR九州は2019年3月に発表した中期経営計画において「博多駅空中都市構想」を発表し、博多駅南側の在来線路上に、12階建ての複合ビルの建設を計画しており、2028年までの完成を目指すとしている¹⁷。

このように、福岡市では、「天神ビッグバン」プロジェクトや「博多コネティッドボーナス」を背景に、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倍に拡大する見込みである。

¹⁴ つながり・広がり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。

¹⁵ 西日本新聞「西シ銀新本店 25年完成 正式発表 「博多再開発の象徴に」(2019年12月20日)

¹⁶ 日刊産業新聞「博多駅東の総合庁舎敷地/オフィスビル建設へ/JR九州など24年めど」(2019年9月3日)

¹⁷ 朝日新聞「博多駅南に複合ビル 在来線路上に12階建て JR九州【西部】」(2020年3月10日)

図表-21 「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もとにニッセイ基礎研究所作成

5. 福岡オフィス市場の見通し

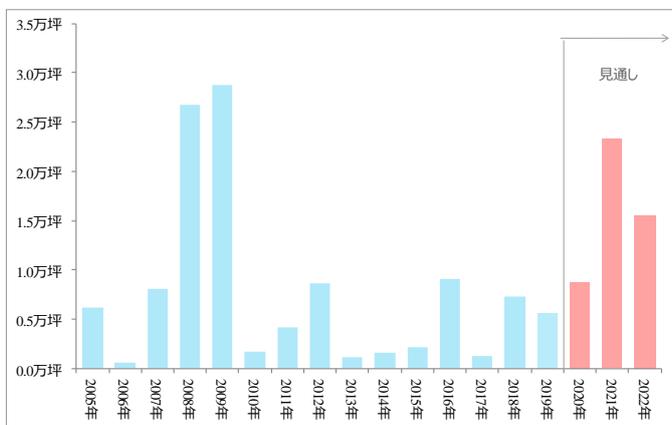
5-1. オフィスビルの新規供給見通し

福岡におけるオフィスの新規供給面積は2010年以降、年間10,000坪を上回ることなく、低水準の新規供給が続いている。2019年の新規供給面積は約5,600坪となり、前年(約7,300坪)から減少した(図表-22)。総ストックに占める過去10年間の新規供給面積の割合は4.9%となり、主要都市の中でも最も低い水準である(図表-23)。

しかし、2021年以降には、「天神ビックバン」プロジェクトの第1号案件となる「天神ビジネスセンター」(2021年)、旧大名小学校跡地(2022年)での開発等、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(2022年)等で「博多コネクティッドボーナス」を活用した開発が計画されている。

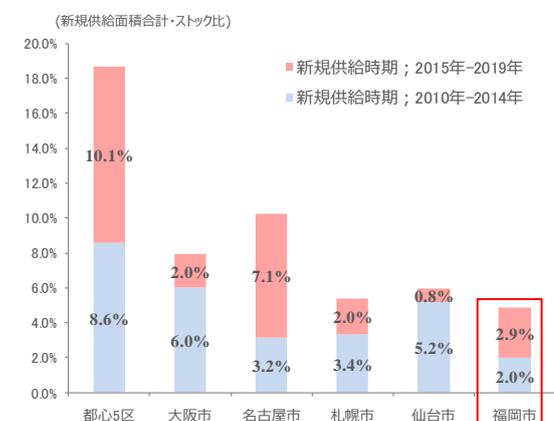
上記の大規模開発に伴い、2021年と2022年の新規供給面積は、年間10,000坪を超えると見込まれる。今後3年間(2020年~2022年)の総ストックに対する供給の割合は5.4%と、主要都市の中で最も高水準になる見通しである(図表-24)。

図表-22 福岡オフィスビル新規供給見通し



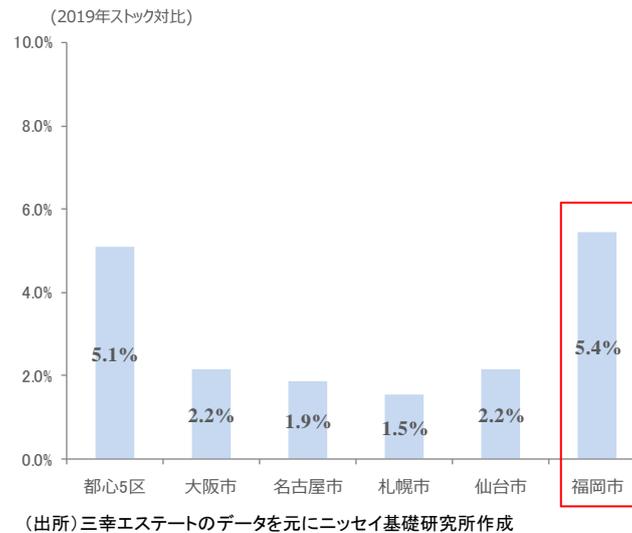
(出所)三幸エステート

図表-23 主要都市の新規供給動向 (2019年ストック対比)



(出所)三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-24 今後3年間の新規供給予定(2019年ストック対比)



5-2. 賃料見通し

福岡市の成約賃料は堅調な需給環境を反映し、上昇基調で推移している。2019年の成約賃料は、前年比+1.3%となり、過去最高水準を更新した(図表-25)。

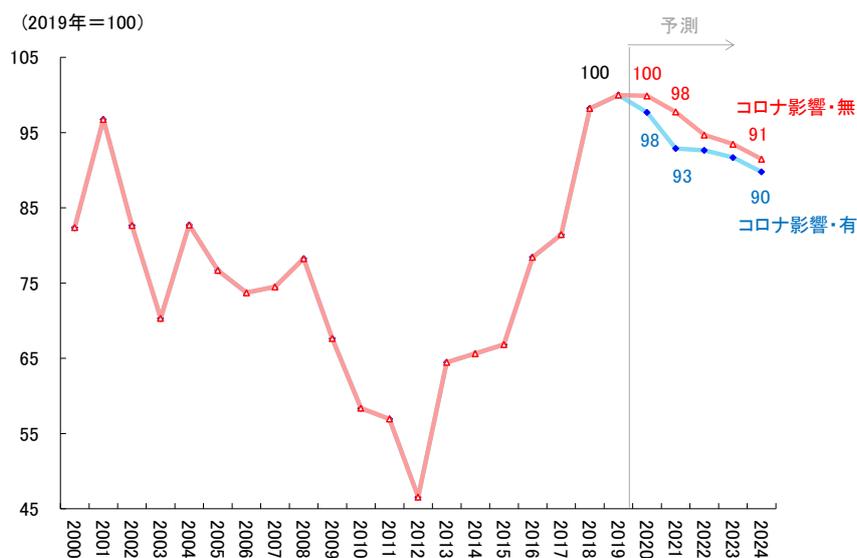
しかし、今後については、福岡市は主要都市の中で最も高水準の新規供給が予定されていることから、空室率の上昇が見込まれる。福岡のオフィス賃料は、現時点の高い水準から更に上昇する可能性は低く、弱含みで推移すると予想する。

加えて、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、企業の業績は急速に悪化している。また、オフィス需要を牽引することを期待されたスタートアップ企業も業績が悪化しており、今後、順調に業績を伸ばすことは困難な状況にある。コロナウイルスの感染拡大が及ぼす影響を考慮¹⁸した福岡の成約賃料は、従来の予測を下方修正し、2019年の賃料を100とした場合、2024年は90へ下落すると予測する。

福岡市では、「天神ビックバン」プロジェクトや「博多コネティッドボーナス」を背景に、多くの大規模開発計画が立ち上がっている。計画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、その開発の進捗次第ではオフィス需給が更に緩和する懸念がある。長期的に福岡オフィス市場を見通す上で、コロナウイルス感染症による企業業績の悪化に対する経済対策や企業支援等の状況と実際の企業業績動向とともに、福岡市中心部の再開発進捗動向にも注視する必要がある。

¹⁸ 斎藤太郎「[2020・2021年度経済見通し-20年1-3月期GDP2次速報後改定](#)」(2020.6.8)Weeklyエコノミストレター、ニッセイ基礎研究所などを基に経済見通しを設定。

図表-25 福岡のオフィス成約賃料見通し



(注) 年推計は各年下半期の推計値を掲載。
 (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」などをもとにニッセイ基礎研究所作成

(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。