

不動産 投資 レポート

「福岡オフィス市場」の現況と 見通し（2021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

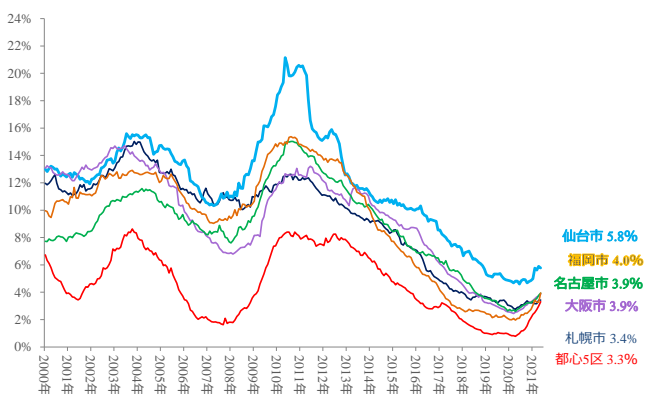
福岡のオフィス市場では、景気悪化やテレワーク普及などを背景にオフィス需要が低迷するなか、昨年は11年ぶりに1万坪を超えるオフィスビルの新規供給があり、空室率が上昇している。成約賃料についても需給バランスの緩和に伴い頭打ちとなった。本稿では、福岡のオフィス市況を概観した上で、2025年までの賃料予測を行う。

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

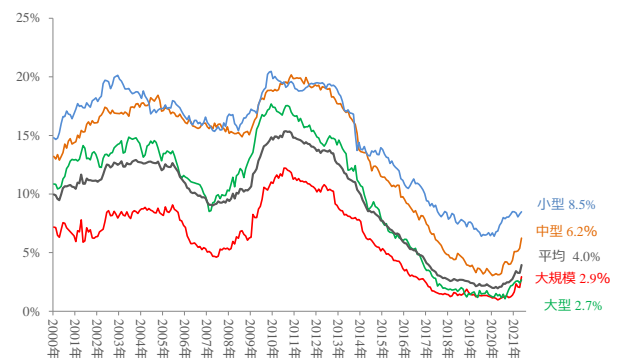
全国主要都市のオフィスの空室率は、2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、いずれの都市も上昇傾向で推移している（図表-1）。三幸エステートによると、福岡市の空室率（2021年5月時点）は4.0%（前年比+1.9%）となった。福岡市の空室率を規模別にみると、「大規模 2.9%（前年比+1.9%）」、「大型 2.7%（同+1.3%）」、「中型 6.2%（同+3.1%）」、「小型 8.5%（同+1.2%）」となり全ての規模で上昇に転じた（図表-2）。景気悪化やテレワーク普及などを受けてオフィス需要が縮小するなか、まとまった面積の募集では、入居テナントの決定に時間を要する事例が増加している。

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 福岡オフィスの規模別空室率

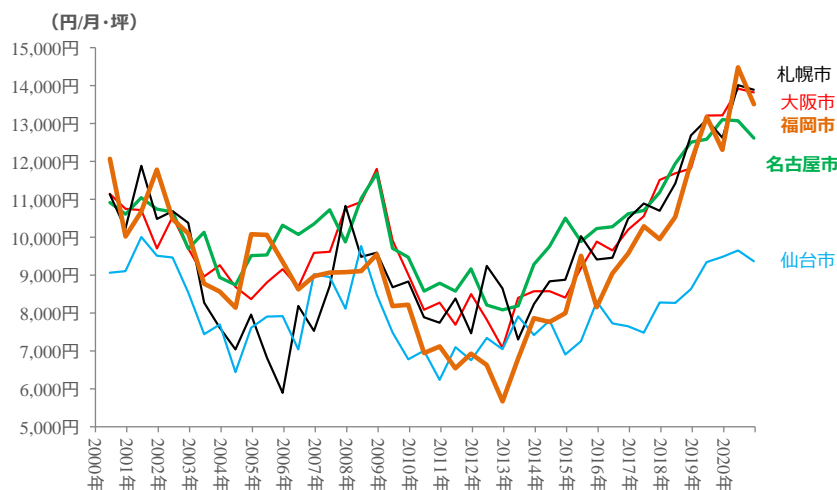


（出所）三幸エステート

¹ 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。

全国主要都市のオフィス成約賃料は、これまで空室率の低下を背景に上昇基調で推移してきた。しかし、2020 年下期はオフィス床の解約や事業拠点の一部閉鎖などにより空室面積が増加し、賃料にも頭打ち感がみられる。福岡市の成約賃料は 2020 年上期に過去最高水準に達したが、2020 年下期は前期比でマイナス（▲6.7%）となった（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)

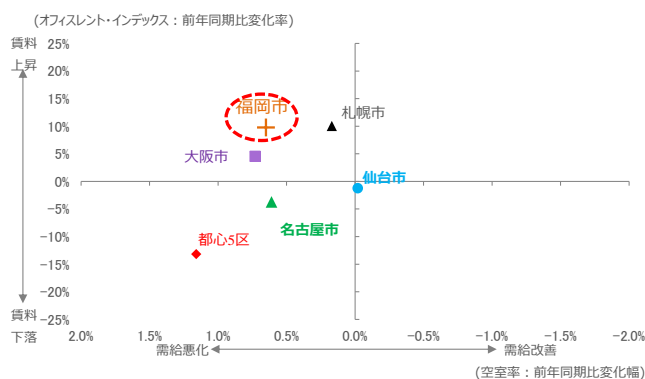


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2020 年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、仙台市を除く全ての都市で空室率が上昇した。しかし、賃料については上昇と下落で分かれる結果となった。福岡市の空室率は東京都心5区、大阪市に次いで大きい上昇幅となったが、成約賃料は前年比でプラスとなった（図表-4）。

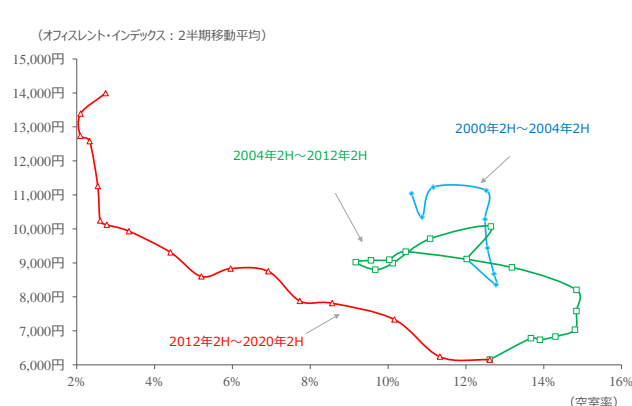
賃料と空室率の関係を表した福岡市の賃料サイクル²⁾は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、2020 年下期は「空室率上昇・賃料上昇」の局面へ移行した（図表-5）。

図表-4 2020 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

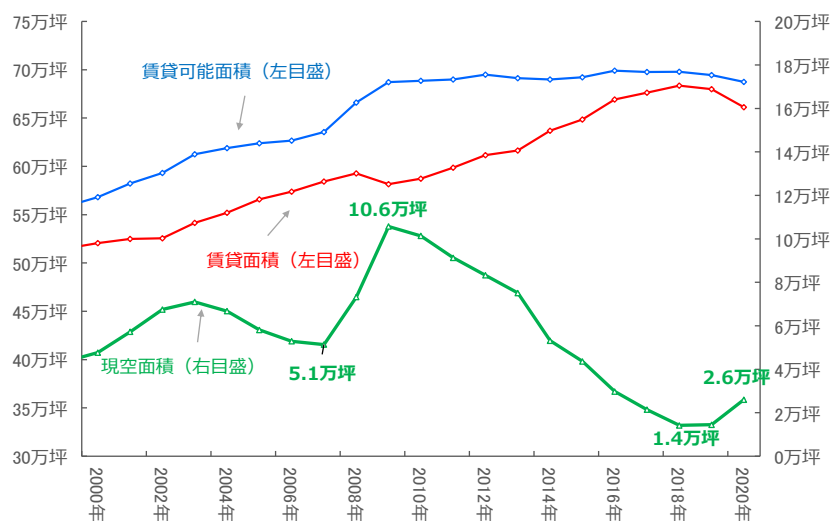
²⁾ 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

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、築古ビルの滅失等が進んだことで、69.4万坪（2019年末）から68.7万坪（2020年末）へと▲0.7万坪減少した。また、テナントによる賃貸面積は、オフィス需要の縮小に伴い、68.0万坪（2019年末）から66.1万坪（2020年末）へと▲1.9万坪減少した（図表-6、図表-7）。

この結果、2020年末の福岡ビジネス地区の空室面積は2.6万坪（前年比+1.2万坪）となり、前年からほぼ倍増となった（図表-6）。

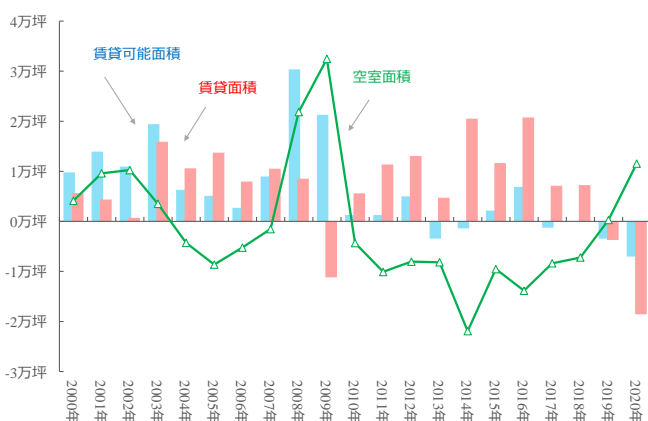
図表-6 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



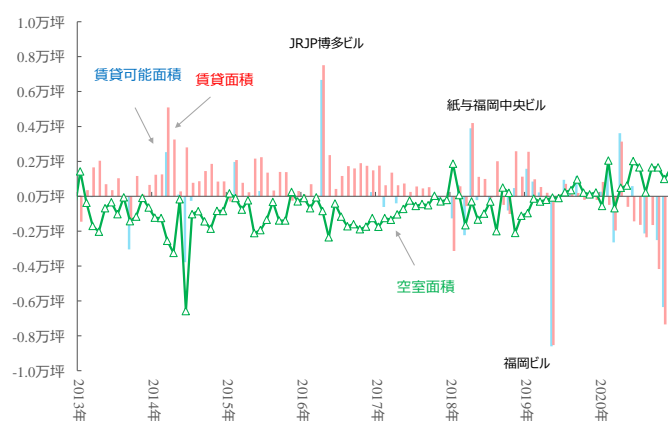
(注)福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル
出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

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

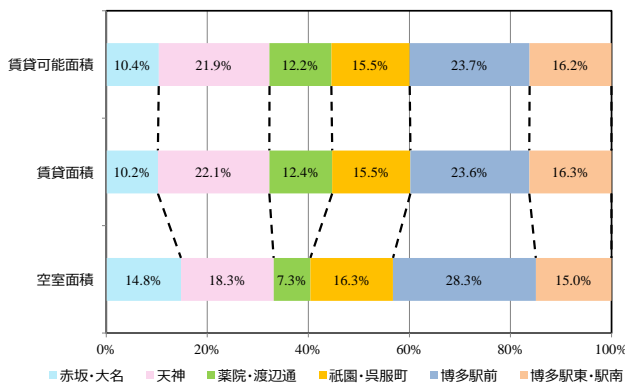
三鬼商事によると、2020年末時点で賃貸可能面積が最も大きいエリアは、「博多駅前地区(23.7%)」で、次いで「天神地区(21.9%)」、「博多駅東・駅南地区(16.2%)」、「祇園・呉服町地区(15.5%)」、

「薬院・渡辺通地区（12.2%）」、「赤坂・大名地区（10.4%）」の順となっている（図表-8）。

2020年は、新規供給のあった「博多駅前地区」（前年比+2.7千坪）と「赤坂・大名地区」（同+1.0千坪）で賃貸可能面積が増加した一方で、「天神地区」（同▲7.3千坪）や「祇園・呉服町地区」（同▲3.6千坪）等は築古物件の滅失等により減少した（図表-9）。

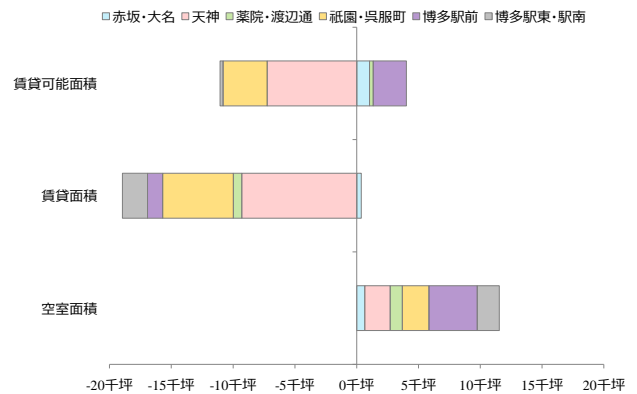
これに対して、賃貸面積は「赤坂・大名地区」を除く全ての地区で減少した。特に、「天神地区」（前年比▲9.3千坪）や「祇園・呉服町地区」（同▲5.7千坪）、「博多駅東・駅南地区」（同▲2.0千坪）で減少が目立つ。この結果、空室面積は全ての地区で増加し、福岡ビジネス地区全体で+11.5千坪の増加となった。

図表-8 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2020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(2020年)



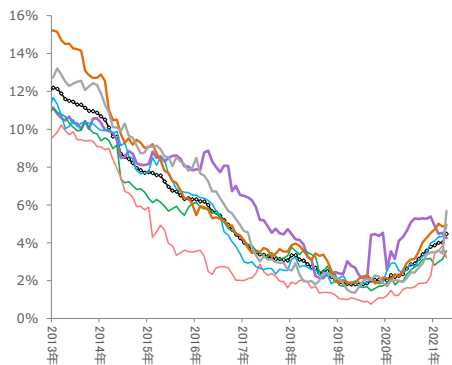
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率（2021年4月時点）は、「博多駅東・駅南地区」が5.7%（前年比+3.7%）、「博多駅前地区」が4.9%（同+2.6%）、「祇園・呉服町地区」が4.8%（同+1.9%）、「赤坂・大名地区」が4.3%（同+1.1%）、「天神地区」が3.6%（同+1.8%）、「薬院・渡辺通地区」が3.2%（同+2.0%）となり、全てのエリアで上昇した（図表-10左図）。

一方、募集賃料は、全てのエリアにおいて上昇傾向で推移しており、特に、「博多駅前地区」（前年比+3.4%）の賃料が大きく上昇した（図表-10右図）。

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)

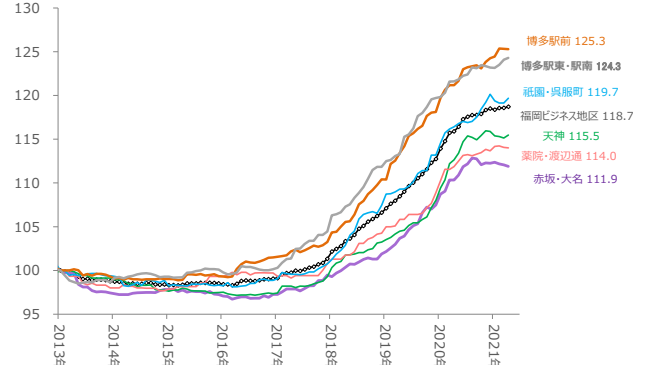
<空室率>



(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

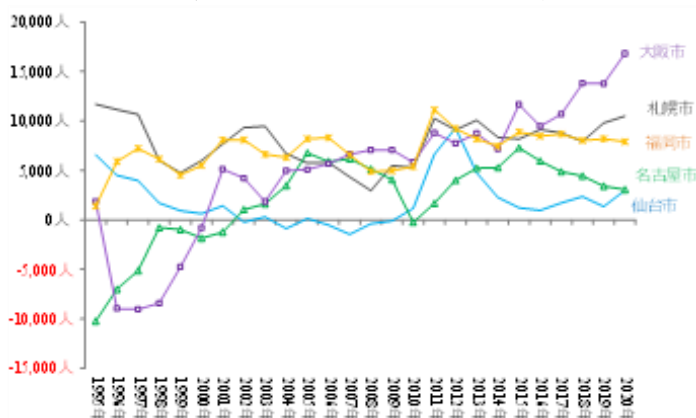
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

3. 福岡オフィス市場の見通し

3-1 オフィスワーカー数の増加

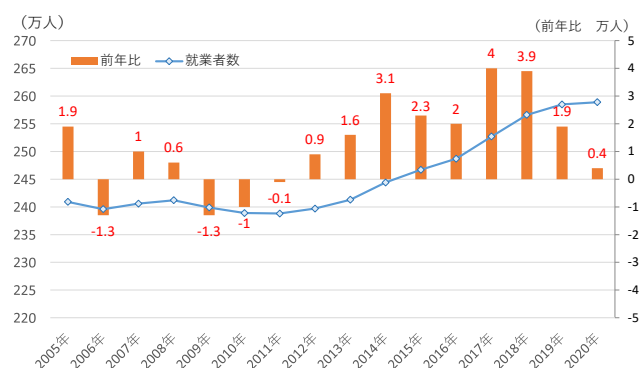
住民基本台帳人口移動報告によると、福岡市の転入超過数は高水準で推移しており、2020年は、+7,909人となった。(図表-11)。また、福岡県の就業者数は、2012年以降増加が続いており、2020年は258.9万人(対前年+0.4万人)となった(図表-12)。こうした市内への人口流入や就業者数の増加がオフィス需要を下支えしている。

図表-11 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

図表-12 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

ところで、新型コロナウイルスの感染拡大は、労働市場に多大な影響を及ぼしている。以下では、福岡のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「福岡財務支局」の管轄下3県(福岡県・佐賀県・長崎県)における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断BSI³」(福岡財務支局)は、2020年第2四半期に「▲53.7」と一気に悪化した。翌第3四半期はプラスに回復したものの、その後は再び悪化し、2021年第1四半期は「▲11.7」となった(図表-13)。景況感の悪化幅は、全国平均と比べて、やや大きい傾向がみられる。

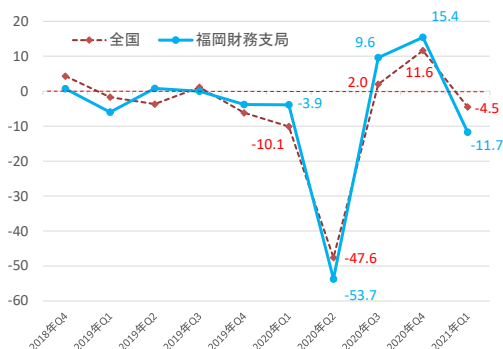
また、「従業員数判断BSI⁴」(福岡財務支局)は、人手不足を表わす「+22.5」(2020年第1四半期)から「+5.2」(第2四半期)へ大幅に低下した。2021年第1四半期は「+5.5」で全国平均(+8.7)を下回っており、本格回復には至っていない(図表-14)。

また、帝国データバンク「新型コロナウイルス感染症に対する九州企業の意識調査」(2021年3月)によれば、新型コロナウイルス感染症による業績への影響について、福岡県では「マイナスの影響がある」との回答が74%を占めている。福岡においても、コロナ禍が企業経営に与えたダメージは大きいと言える。

³ 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」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

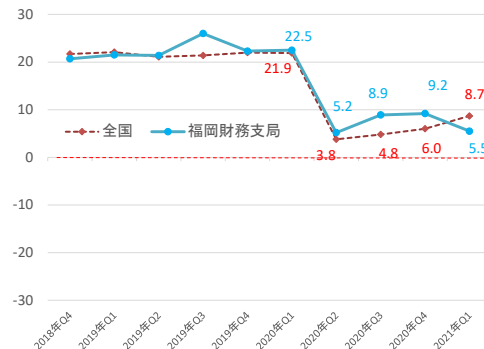
⁴ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

図表-13 企業の景況判断 BSI(全産業)



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

図表-14 従業員数判断 BSI(全産業)



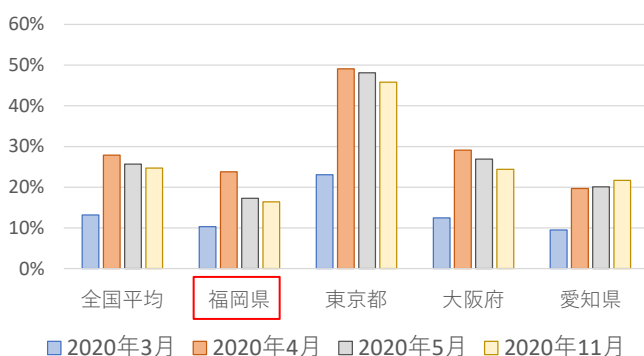
(出所)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

パーソル総合研究所の「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」によれば、福岡県におけるテレワーク実施率は、2020年4月調査で24%に増加した。その後はやや低下し、2020年11月調査では16%であった。(図表-15)。

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、「新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて実施した経営上の対策」として、「テレワーク」を挙げた回答は全体で39%、大企業に限ると66%となっている(図表-16)。

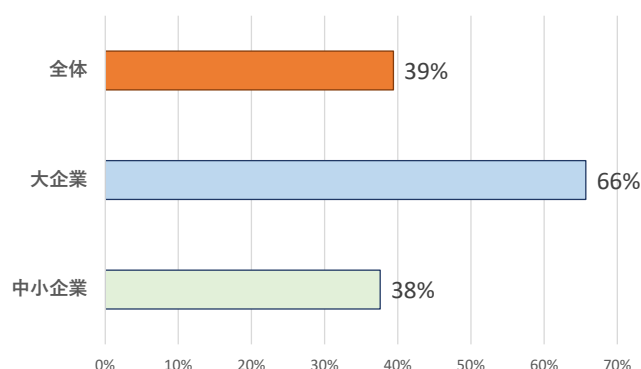
福岡県におけるテレワーク実施率は東京都・大阪府・愛知県の三大都市と比べると低いものの、コロナ禍を経て「在宅勤務」を採り入れた新たな働き方が大企業を中心に定着しつつある。今後とも「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせられた働き方が続くことが予想され、オフィス需要への影響を注視する必要がある。

図表-15 従業員のテレワーク実施率



(出所)パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの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-16 福岡商工会議所 テレワーク実施率



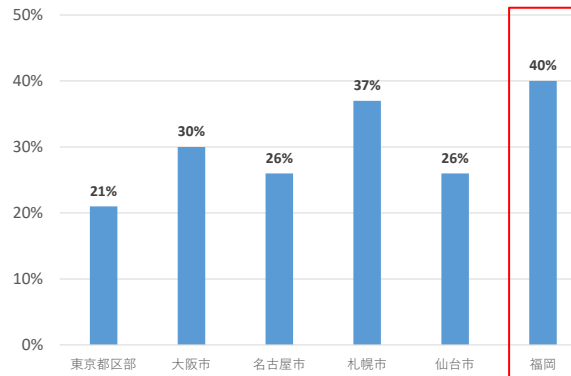
(出所)福岡商工会議所「新型コロナウイルス感染症が企業に及ぼす影響に関する緊急調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

福岡市では、コロナ禍においても就業者数の増加が続いている。しかし、コロナ禍が「企業の経営環境」と「雇用環境」に与えたダメージは大きく、「在宅勤務」を採り入れた新たな働き方が大企業を中心に定着しつつある。以上を鑑みると、福岡市のオフィスワーカー数の拡大は続くものの、今後鈍化することが予想される。

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2020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40%と、主要都市の中で最も高い（図表-17）。そこで、これら築40年以上が経過したオフィスビル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-17 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(2020年1月時点)」を
もとにニッセイ基礎研究所作成

① 「天神ビックバン」プロジェクト

天神地区⁵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年にスタートした（図表-18）。このプロジェクトでは、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。翌2022年は、「旧大名小学校跡地」で、25階建て（延床面積：約9.0万㎡）の複合ビル（ホテル「リッツ・カールトン」・オフィス棟等）が開業予定である⁶。

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。西日本鉄道は、「福岡ビル」跡地の天神一丁目11番街区に複合ビル（延床面積：約14.5万㎡、オフィスの賃貸可能面積：約4.9万㎡）を開発し、2024年に開業予定である⁷。ヒューリックは「ヒューリック福岡ビル」を、ホテルを核とした大型複合商業ビルに建て替えを行い、2024年末に完成予定である⁸。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年末を目処に、一体で

⁵ 天神交差点から半径約500mのエリア

⁶ 大名プロジェクト特定目的会社「(仮称)旧大名小学校跡地活用事業「感染症対応シティ」に向けた取り組みを実施」(2021年2月8日)

⁷ 西日本鉄道「「福ビル街区建替プロジェクト」「感染症対応シティ」に向けた安全・安心なビルへ計画変更～国内最高水準の大型複合ビルへ～」(2020年11月12日)

⁸ 西日本新聞「天神にまた高級ホテル「ビッグバン」活用次々 大型複合ビル計画、24年末完成」(2019年1月26日)

再開発を行う予定である⁹。

「天神ビッグバン」プロジェクトは、当初、2024 年末までに竣工する物件が対象であったが、新型コロナウイルス感染症対策機能の導入を促す狙いで、期限が 2 年延長された¹⁰。今後も優遇施策を活用した活発な大規模開発が続く見通しである。

図表-18 「天神ビッグバン」の主なプロジェクト



(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

② 「博多コネティッドボーナス」

福岡市は、2019 年 5 月にビルの建替を促す優遇処置制度「博多コネティッドボーナス¹¹」を公表し、博多駅周辺の再開発を後押ししている。このプロジェクトでは、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 万人に増加するとの経済波及効果を試算している(図表-19)。

博多駅周辺では、2021 年 2 月に「博多深見パークビルディング」(延床面積：約 1.3 万㎡)が竣工した。2022 年には、NTT 都市開発が、博多駅東一丁目敷地(旧博多スターレーン跡地)において「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竣工予定である。

その後も、大規模開発計画が複数予定されている。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、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¹²。また、西日本シティ銀行は福岡地所と共同で、博多駅前の保有ビル(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う。2025 年に本店本館ビルの竣工、2028 年には本店別館ビル、事務本部ビル跡地の新ビルの竣工を予定している。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。

⁹ 日本経済新聞「福岡・天神西のビル 2 棟、建て替え検討 住友生命など」(2020 年 1 月 21 日)

¹⁰ 日本経済新聞「福岡市、「天神ビッグバン」2 年延長 コロナ対策条件に」(2020 年 8 月 27 日)

¹¹ 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。

¹² 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)

図表-19 「博多コネクティッド」の主なプロジェクト



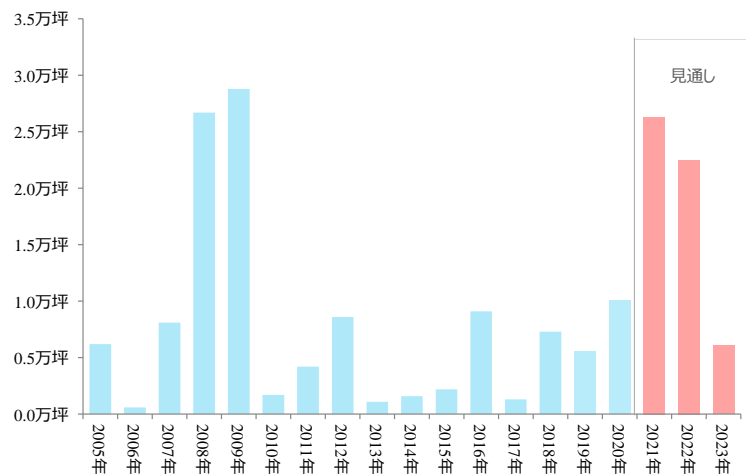
(出所)福岡市ホームページ公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

③ 福岡市の新規供給予定面積

福岡におけるオフィスの新規供給面積は2010年から2019年にかけて、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た。2020年は、「九勸承天寺通りビル」や「D-LIFEPLACE 呉服町」等が竣工し、新規供給面積は11年ぶりに1万坪を上回った(図表-20)。

今後も、福岡市では、「天神ビックバン」プロジェクトや「博多コネクティッドボーナス」を背景に、多くの大規模開発が進行中で、2021年と2022年は、年間20,000坪を超える新規供給が予定されている。

図表-20 福岡オフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

3-3 賃料見通し

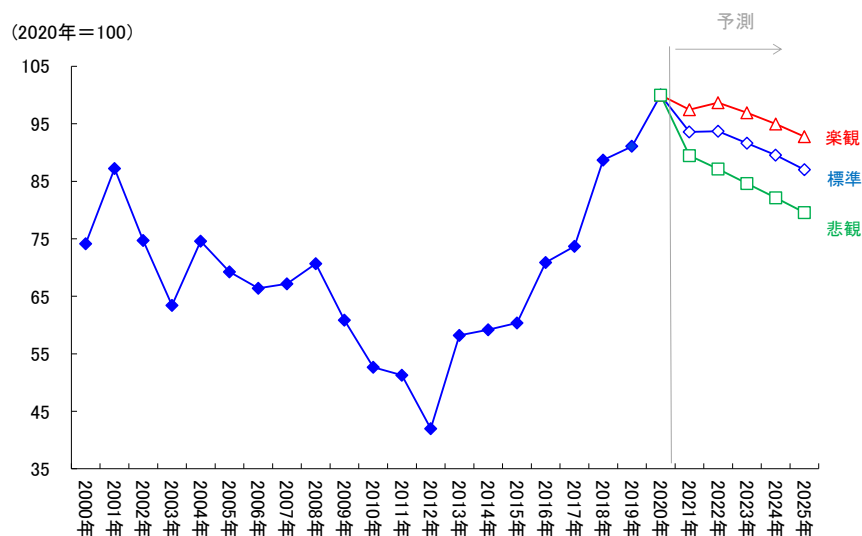
前述の新規供給見通しや経済予測、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2025年までの福岡のオフィス賃料を予測した（図表-21）。

福岡市では、コロナ禍においても就業者数が増加している。しかし、コロナ禍が「企業の経営環境」や「雇用環境」に与えたダメージは大きく、「在宅勤務」を採り入れた新たな働き方が大企業を中心に定着しつつある。そのため、福岡市のオフィス需要はしばらくの間、力強さに欠けることが予想される。

一方、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、多くの大規模開発が進行中である。開発後のオフィスビルストック（延床面積）は、天神地区で約1.7倍、博多駅前地区で約1.5倍に拡大する見込みである。以上を鑑みると、福岡の空室率は当面の間、上昇傾向で推移すると予測する。

福岡のオフィス成約賃料は、空室率の上昇に伴い、下落基調で推移する見通しである。2020年の賃料を100とした場合、2021年は「94」、2025年は「87」への下落を予測する。ただし、ピーク(2020年)対比で▲13%下落するものの、2018年の賃料水準「89」と同水準であり、リーマンショック後のような大幅な賃料下落には至らない見通しである。

図表-21 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。