

不動産 投資 レポート

「福岡オフィス市場」の現況と 見通し（2023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は、オフィス需要がコロナ禍で受けたダメージから回復し空室率と成約賃料は概ね横ばいで推移していたが、今年に入り、新規オフィスビル供給の増加を受けて空室率は再び上昇に転じている。本稿では、福岡のオフィス市況を概観した上で、2027年までの賃料予測を行う。

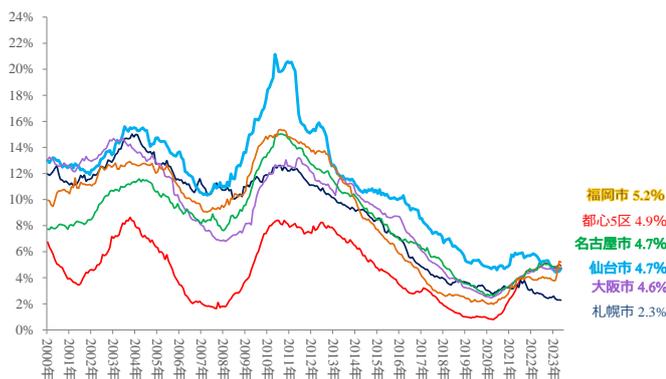
2. 福岡オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

三幸エステートによると、福岡市の空室率（2023年5月時点）は、新規大規模オフィスビルが空室を残して竣工した影響により5.2%（前年比+1.2%）に上昇した（図表-1）。

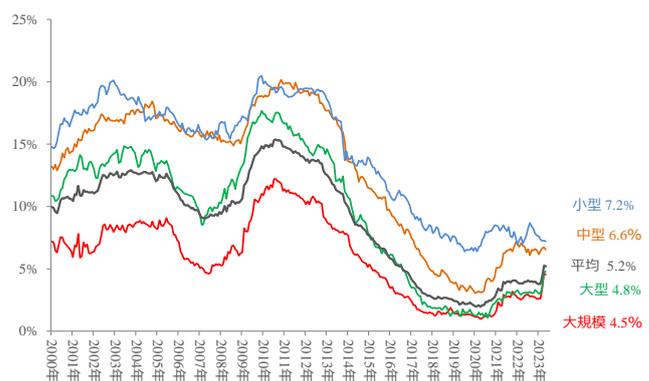
福岡市の空室率を規模¹別にみると、「大規模4.5%（前年比+1.7%）」と「大型4.8%（同+1.7%）」が上昇する一方、「中型6.6%（同▲0.2%）」と「小型7.2%（同▲0.2%）」がわずかに低下し、規模間の格差が縮小した（図表-2）。テレワークの普及や働き方の変化等に伴うワークプレイスの見直しが進むなか、まとまった面積の募集では、入居テナントの決定に時間を要する事例が増えている。

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。

全国主要都市では、オフィス床の解約や事業拠点の一部閉鎖などに伴い、空室面積が増加傾向にあり、成約賃料にも頭打ち感がみられる。2022年下期の福岡市の成約賃料は、前期比▲3.3%、前年同期比▲2.1%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)**

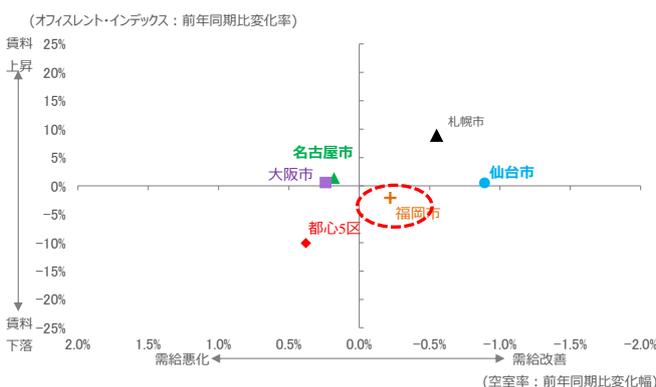


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2022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、空室率は、上昇と低下で分かれる結果となった。また、成約賃料は、札幌市が上昇、東京都心5区が下落、その他の都市は概ね横ばいで、福岡市の空室率と賃料はともに前年とほぼ変わらずであった（図表-4）。

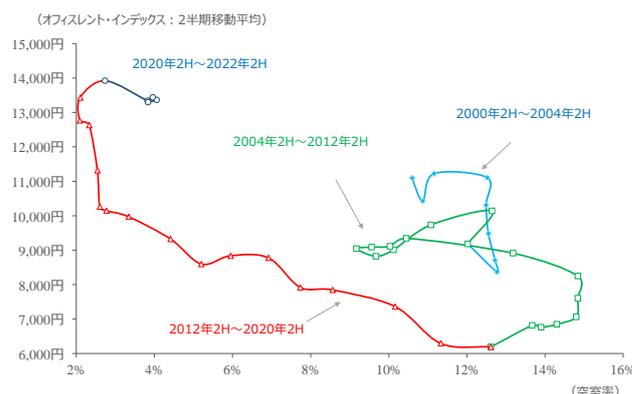
賃料と空室率の関係を表した福岡市の賃料サイクル²は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、2020年下期以降「空室率上昇・賃料上昇」局面を経て、現在は「空室率上昇・賃料下落」の局面に向かいつつある（図表-5）。

図表-4 2022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

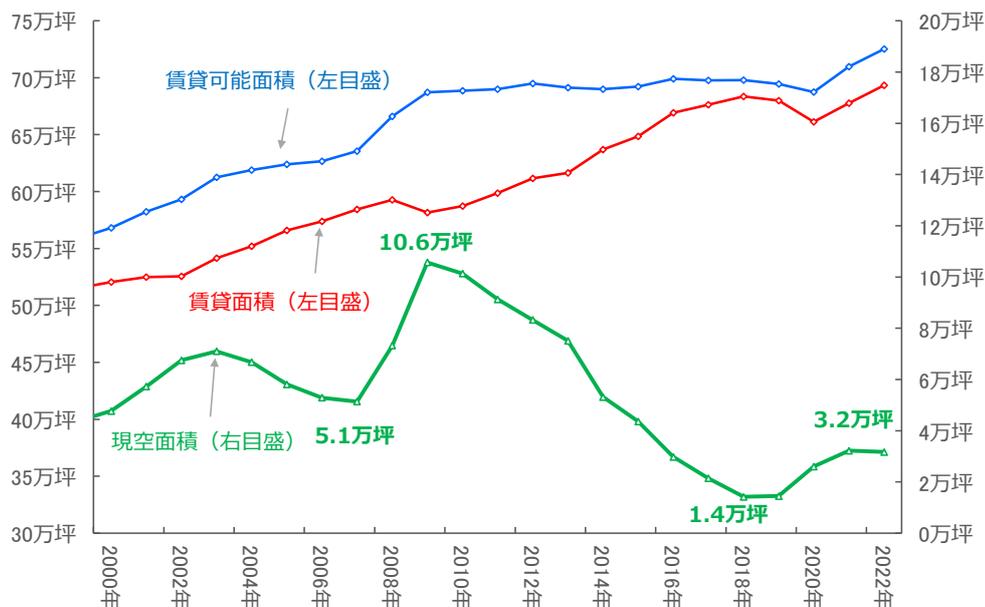
² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

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、「博多イーストテラス」や「福岡舞鶴スクエア」等、大型ビルが竣工したことに伴い、2022年末の賃貸可能面積（総供給面積）は72.5万坪（前年比+1.5万坪）に増加した。

2022年末のテナントによる賃貸面積（総需要面積）は69.3万坪（前年比+1.5万坪）となり、空室面積は3.2万坪（前年比±0.0万坪）と前年末から横ばいとなった（図表-6、図表-7）。

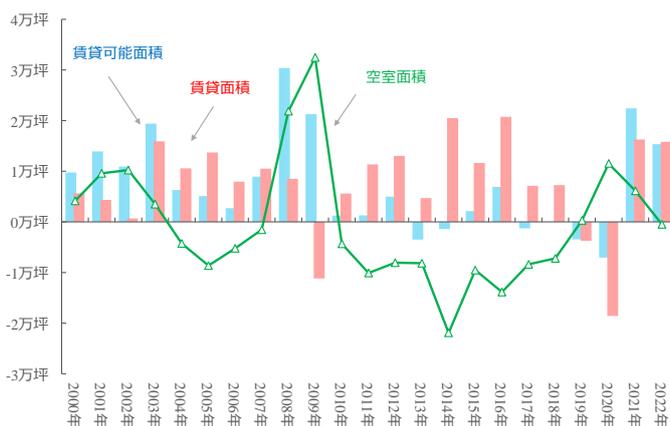
図表-6 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(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>



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

<月次・増減>



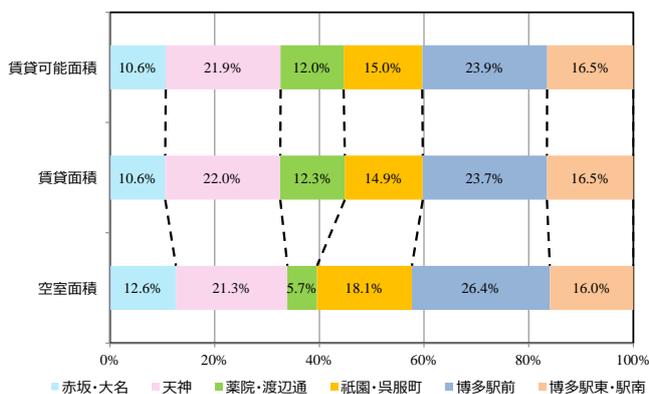
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によると、2022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(23.9%)」で、次いで「天神地区(21.9%)」、「博多駅東・駅南地区(16.5%)」、「祇園・呉服町地区(15.0%)」、「薬院・渡辺通地区(12.0%)」、「赤坂・大名地区(10.6%)」の順となっている（図表-8）。

2022 年は、賃貸可能面積が全ての地区で増加し、福岡ビジネス地区全体で+1.5 万坪増加した。特に、「赤坂・大名地区」（前年比+0.5 万坪）と「天神地区」（同+0.5 万坪）で増加した。

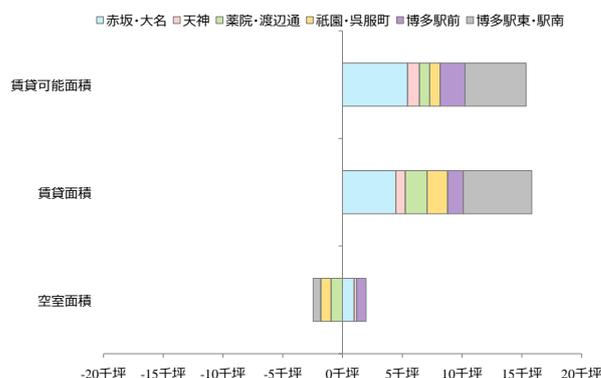
賃貸面積も、全ての地区で増加し、福岡ビジネス地区全体で+1.5 万坪増加し、結果として、空室面積は前年末と同水準となった（図表-9）。

図表-8 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2022 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(2022 年)



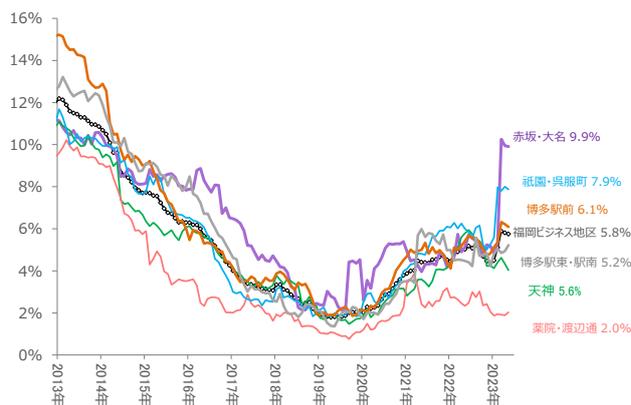
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率（2023 年 5 月時点）は、「赤坂・大名地区」が 9.9%（前年比+4.8%）、「祇園・呉服町地区」が 7.9%（同+1.9%）、「博多駅前地区」が 6.1%（同+0.7%）、「博多駅東・駅南地区」が 5.2%（前年比+0.8%）に上昇した一方、「天神地区」が 5.6%（同▲1.8%）、「薬院・渡辺通地区」が 2.0%（同▲0.3%）に低下した（図表-10 左図）。

また募集賃料は、全てのエリアにおいて上昇基調で推移しており、特に、「赤坂・大名地区」（前年比+5.5%）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)

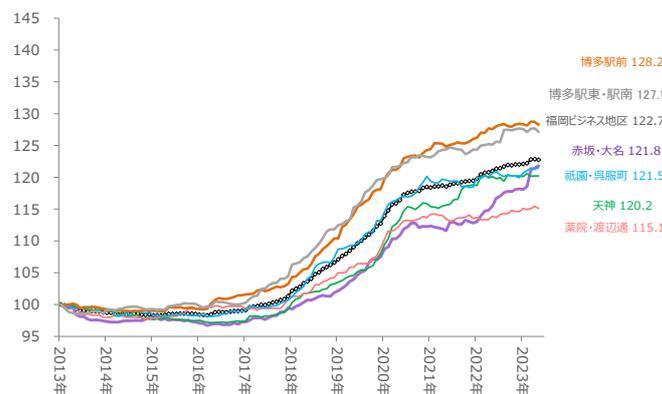
<空室率>



(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

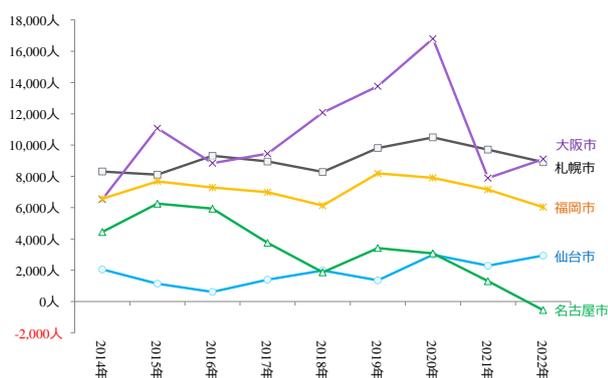
3-1 新規需要の見通し

(1) オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、2022年の福岡市の転入超過数は+6,031人となり、転入超過を維持したものの、前年から▲16%減少した（図表-11）。

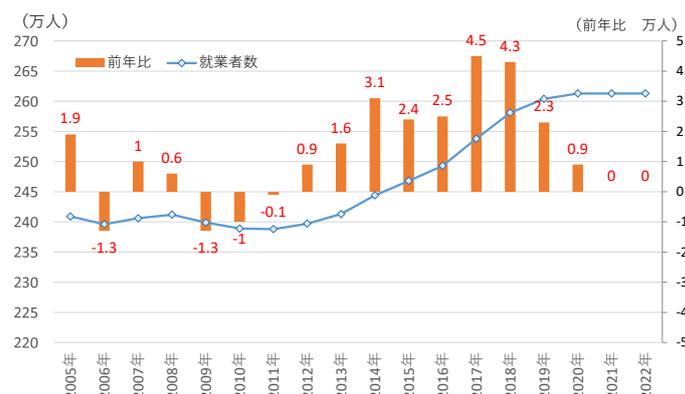
また、2022年の福岡県の就業者数は261.3万人（前年比±0.0万人）となり、2020年以降横ばいで推移している（図表-12）。

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

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、コロナ禍が発生して2020年第2四半期に「▲53.7」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら、2023年第1四半期に「+5.8」まで回復した（図表-13）。

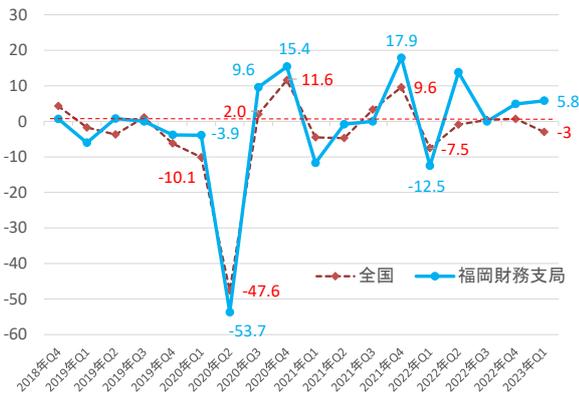
また、「従業員数判断 BSI⁴」（福岡財務支局）は、新型コロナウイルス感染拡大後、「+22.5」（2020年第1四半期）から「+5.2」（第2四半期）へ大幅に低下した。その後は順調に回復し、足もとでは「+26.4」とコロナ禍前の水準を上回り人手不足感が強まっている（図表-14）。

福岡市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、福岡県の就業者は横ばいで推移している。一方、「企業の経営環境」および「雇用環境」はコロナ禍で受けたダメージから立ち直り順調な回復を示している。以上を鑑みると、福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいと言える。

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「法人企業景況予測調査」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「法人企業景況予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(2)在宅勤務の普及に伴うワークプレイスの見直し

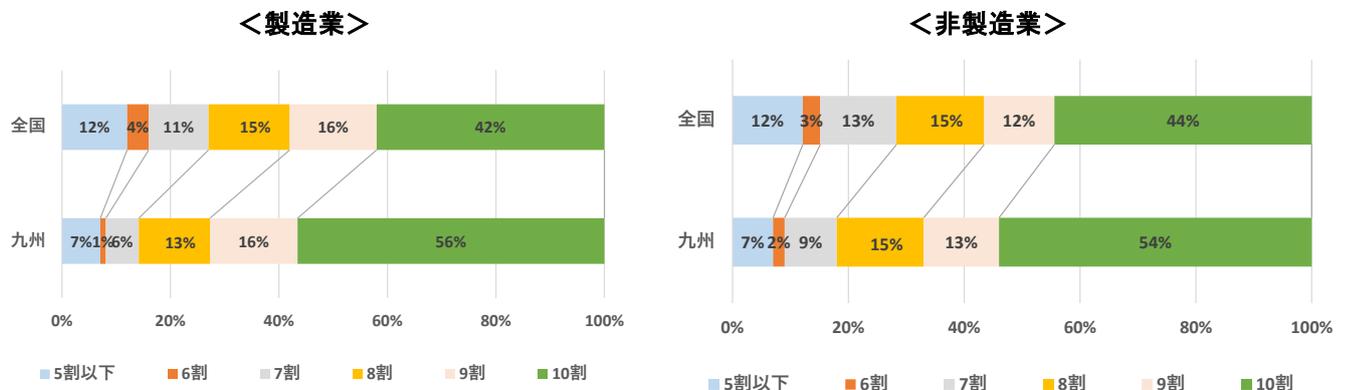
福岡商工会議所「新型コロナウイルス感染症が企業に及ぼす影響に関する調査」(2021年6月実施)によれば、「今回の緊急事態宣言下におけるテレワーク・在宅勤務の実施状況」について、実施したとの回答は全体で35%、大企業に限ると46%となっている。

一方、日本政策投資銀行「2022年度企業行動に関する意識調査(九州版)」によれば、「with/after コロナにおける理想的な出社割合」について、「10割(フル出社)」との回答は、九州に所在する「製造業」で56%、「非製造業」で54%を占め、全国平均(製造業42%、非製造業44%)をとともに上回った(図表-15)。

ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」によれば、「ワークプレイス戦略の見直しの着手状況」に関して、「既に着手している」との回答は2021年の7%から2022年の10%へ増加したものの、東京(26%)の半分以下に留まっている(図表-16)。

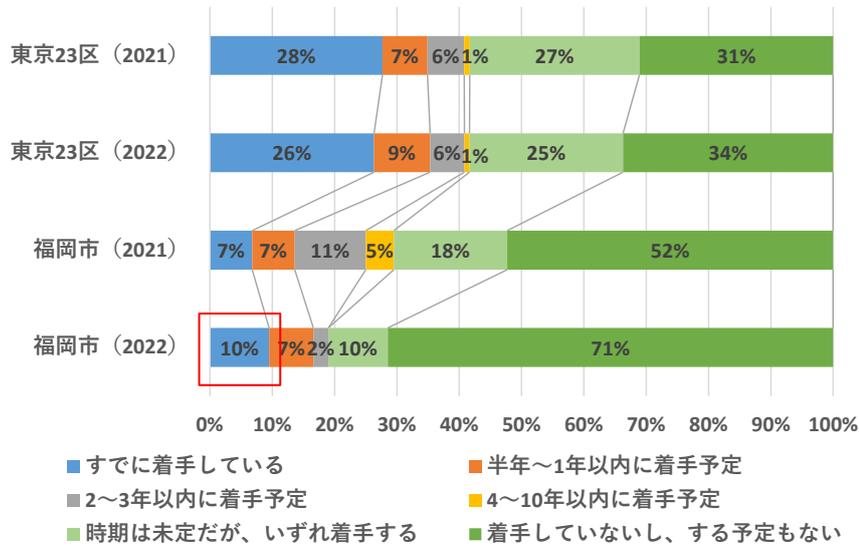
福岡市では、コロナ禍でテレワークが普及したが、コロナ収束後は、フル出社(完全オフィス勤務)に戻したい意向を持つ企業も多いようだ。今後、福岡市でも「在宅勤務」を採り入れた新たな働き方が定着し、ワークプレイスの見直しが進展するのか、引き続き注視したい。

図表-15 with/after コロナにおける理想的な出社割合



(出所)日本政策投資銀行「2022年度企業行動に関する意識調査(九州版)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-16 ワークプレイス戦略の見直しの着手状況



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2021 秋」をもとに
ニッセイ基礎研究所作成

(3) 半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響

九州地方は、人口や面積、域内総生産額など、経済の基礎となる主要指標が全国シェアで 10 %程度であることから「1割経済」と言われている⁵。こうしたなか、半導体関連製造業では、九州地方は高いプレゼンスを誇り、「シリコンアイランド」と呼ばれる。特に、集積回路の生産額（2022 年）は約 9,300 億円と全国シェアの 45%を占める。

AI 技術の進展等に伴い半導体市場の拡大が期待されるなか、九州地方において設備投資や企業進出が増加している。日本銀行福岡支店「九州における半導体関連産業の動向」によれば、半導体関連の設備投資額は、2022 年から 2024 年の 3 年間で約 1.5 兆円に達する見込みである。半導体関連企業の集積に加えて、豊富な水資源や安価で安定的な電力供給などが投資拡大の要因とのことである。

こうしたなか、九州地方の中核都市である福岡において、オフィスを開設する動きがみられる。世界最大の半導体受託製造会社である TSMC（台湾積体電路製造）とデンソーと合弁で熊本県に半導体工場を建設中のソニーセミコンダクタソリューションズは、「博多イーストテラス（2022 年竣工）」に福岡オフィスを開設した⁶。今後、半導体関連の設備投資や企業進出が活発化することで、福岡のオフィス需要の高まりが期待される。

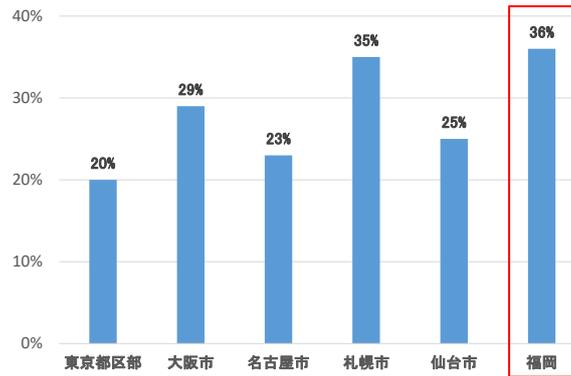
3-2 オフィスビルの新規供給見通し

日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2022 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 36%と、札幌市と並んで高い水準にある（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「博多コネクティッドボーナス」が進行中である。

⁵ 経済産業省九州経済産業局「九州経済の現状(2022 年度)」

⁶ ソニーセミコンダクタソリューションズグループ HP

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(面積ベース)



(出所)日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2022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⁷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、延床面積は44.4万㎡から75.7万㎡へ1.7倍に拡大、雇用数は4万人から9.7万人へ2.4倍に拡大、年間8,500億円の経済波及効果が発生すると試算されている。

天神地区では、「天神ビックバン」を活用した再開発が進展している。2022年12月に「旧大名小学校跡地」で、25階建て(延床面積約9.1万㎡)の複合ビル「福岡大名ガーデンシティ」が竣工した(図表-18 ①)。この開発プロジェクトでは、ワンフロアの貸床面積が2,500㎡以上のオフィスが配置され、2023年4月に入居が開始したほか⁸、九州初となるラグジュアリーホテル「ザ・リッツ・カールトン ホテル」が2023年6月21日に開業予定である⁹。

2024年以降も、再開発計画が複数予定されている。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(延床面積約2.1万㎡・地上19階建て)に建て替えを行い、2024年12月に竣工予定である¹⁰(図表-18 ②)。また、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14.7万㎡・地上19階建て)を開発し、2024年に竣工予定である¹¹(図表-18 ③)。

2025年は、日本生命保険と積水ハウスが「日本生命福岡ビル」と「福岡三栄ビル」を、オフィスを核とした大型複合ビル「(仮称)天神1丁目北14番街区ビル」(延床面積約3.9万㎡・地上18階建て)に建て替えを行い、2025年3月に完成予定である¹²(図表-18 ④)。また、住友生命保険と福岡地所は、天神2丁目「住友生命福岡ビル」と「天神西通りビジネスセンター」を、オフィスを核とした大型複合ビル(延床面積約4.2万㎡・地上24階建て)に建て替えを行い、2025年5月

⁷ 天神交差点から半径約500mのエリア

⁸ 大名プロジェクト特定目的会社・代表企業:積水ハウス株式会社「福岡の新たなランドマーク『福岡大名ガーデンシティ』4月よりオフィス入居を開始」(2023年4月7日)

⁹ 積水ハウス株式会社・マリオット・インターナショナル「ザ・リッツ・カールトン福岡 2023年6月21日開業決定～ザ・リッツ・カールトンが九州初上陸～」(2023年2月28日)

¹⁰ ヒューリック株式会社「(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画」の概要について」(2021年10月3日)

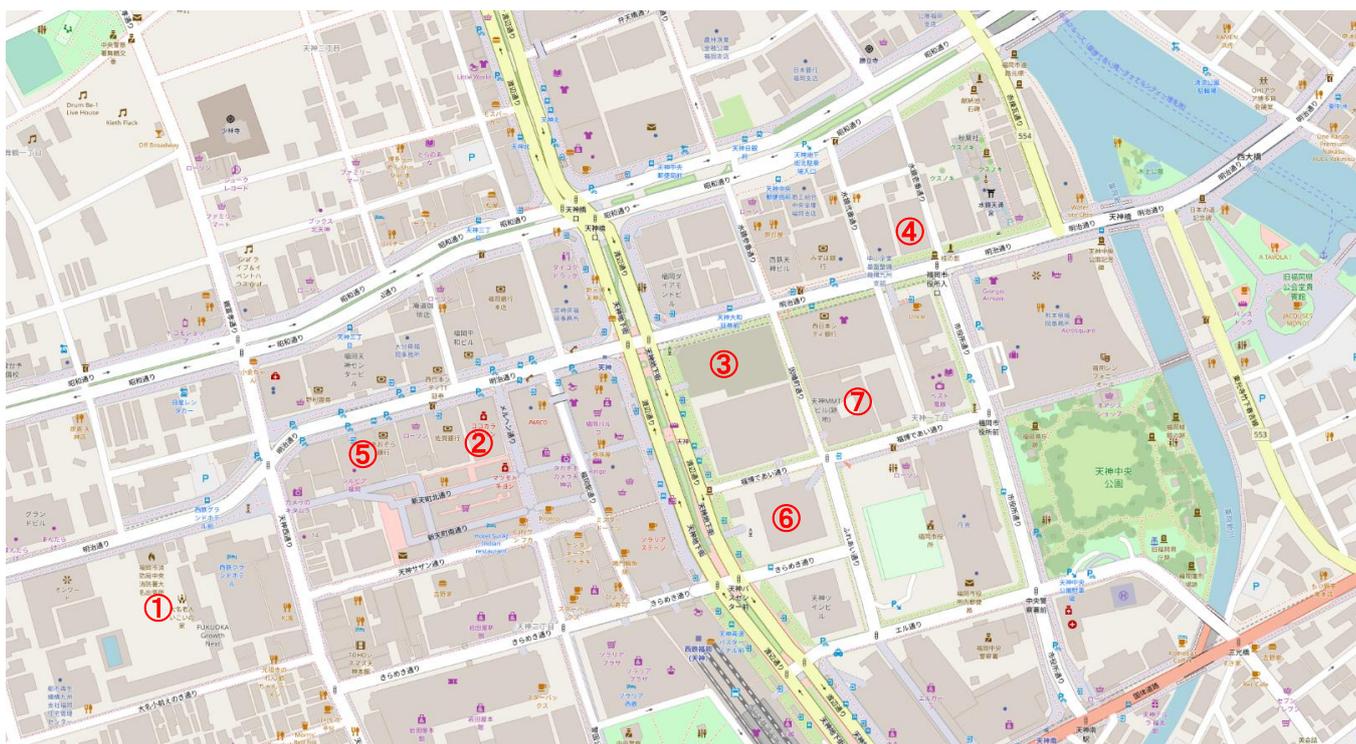
¹¹ 西日本鉄道株式会社「[創造交差点 MEETS DIFFERENT IDEAS | 福ビル街区建替プロジェクト](#)」

¹² 日本生命保険相互会社・積水ハウス株式会社「日本生命福岡ビル・福岡三栄ビルの建替について」(2021年12月13日)

に完成予定である¹³ (図表-18 ⑤)。

その後も、三菱地所が複合商業施設「イムズ跡地」で、オフィスとホテルを核にした複合ビル「(仮称) 天神 1-7 計画」(延床面積約 7.4 万㎡・地上 20 階建て)を開発し、2026 年 3 月に竣工予定である¹⁴ (図表-18 ⑥)。また、天神一丁目 761 プロジェクト合同会社¹⁵と福岡地所は、天神ビジネスセンターに隣接する「福岡市役所北別館跡地」および「メディアモール天神 (MMT) 跡地」で、オフィスを核とした大型複合ビル「(仮称) 天神ビジネスセンター2 期計画」(延床面積約 6.2 万㎡・地上 18 階建て)を開発し、2026 年 6 月に竣工予定である¹⁶ (図表-18 ⑦)。

図表-18 「天神地区」におけるオフィス開発計画



(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

(2) 「博多コネクティッドボーナス」

福岡市は、2019 年 5 月にビルの建替を促す優遇処置制度「博多コネクティッドボーナス¹⁷」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、延床面積は 34.1 万㎡から 49.8 万㎡へ 1.5 倍に拡大、雇用数は 3.2 万人から 5.1 万人へ 1.6 倍に拡大、年間約 5,000 億円の経済活動波及効果が発生すると試算されている。

博多駅周辺では、「博多コネクティッドボーナス」を活用した再開発が進んでいる。NTT 都市開発と大成建設は、博多駅東一丁目「博多スターレーン跡地」において、オフィスを含む複合施設「博

¹³ 住友生命保険相互会社・福岡地所株式会社「(仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画」の概要について」(2022 年 6 月 30 日)

¹⁴ 三菱地所株式会社「(仮称)天神 1-7 計画」始動」(2022 年 8 月 30 日)

¹⁵ 福岡地所、九州電力、九電工で構成される特定目的会社

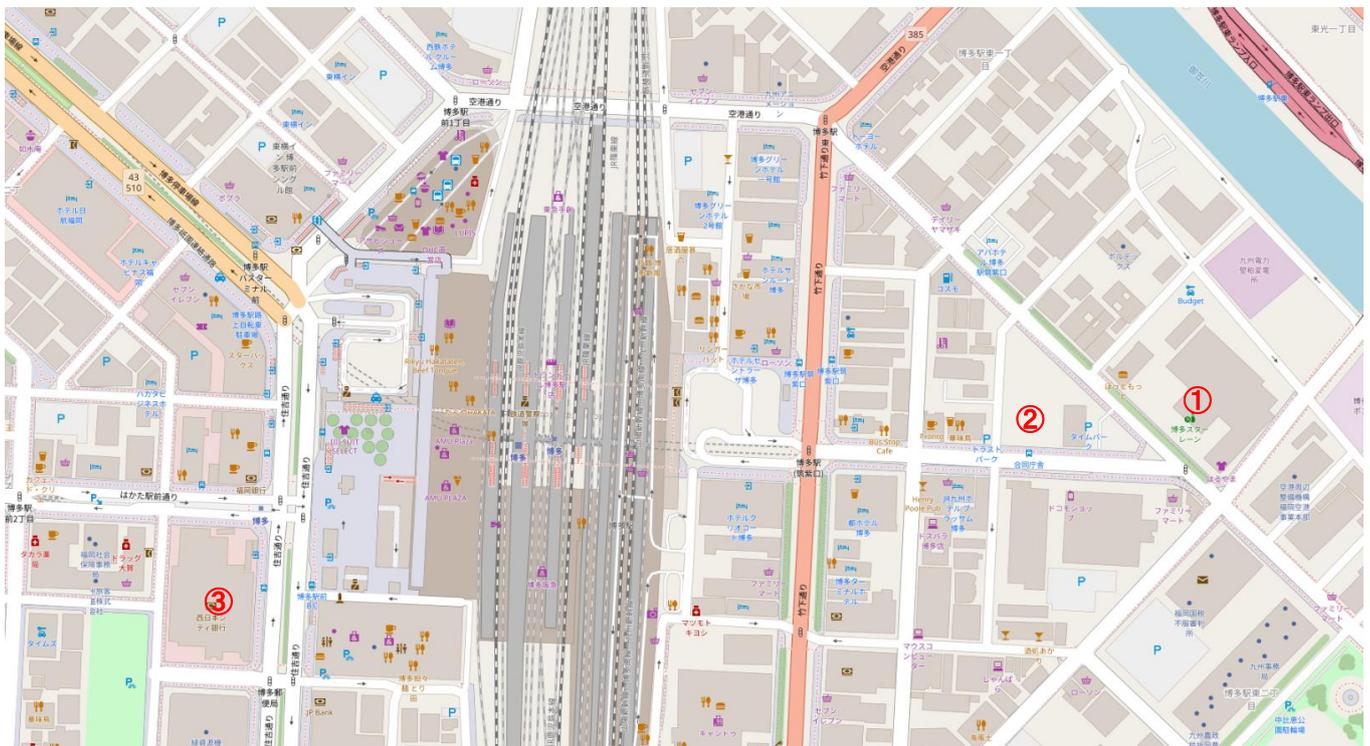
¹⁶ 天神一丁目 761 プロジェクト合同会社・福岡地所株式会社「(仮称)天神ビジネスセンター2 期計画の概要について」(2023 年 6 月 7 日)

¹⁷ 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。

多イーストテラス」(延床面積約 2.9 万㎡・地上 10 階建て)を開発し、2022 年 6 月に竣工した(図表-19 ①)。

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、12 階建てのオフィスビル(延床面積約 2.2 万㎡)を建設し、2024 年 3 月に開業予定である¹⁸(図表-19 ②)。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)を連鎖的に建て替える¹⁹。その第一弾として、本店本館ビルを、オフィスを核とした複合ビル(延床面積約 7.5 万㎡・地上 14 階建て)に建て替えを行い、2026 年 1 月に竣工予定である²⁰(図表-19 ③)。

図表-19 「博多駅周辺」におけるオフィス開発計画



(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) 福岡市の新規供給予定面積

2022 年の福岡の新規供給面積は約 1.5 万坪となり、過去最高水準となった 2021 年(約 3.1 万坪)の約 5 割の水準に留まった(図表-20)。

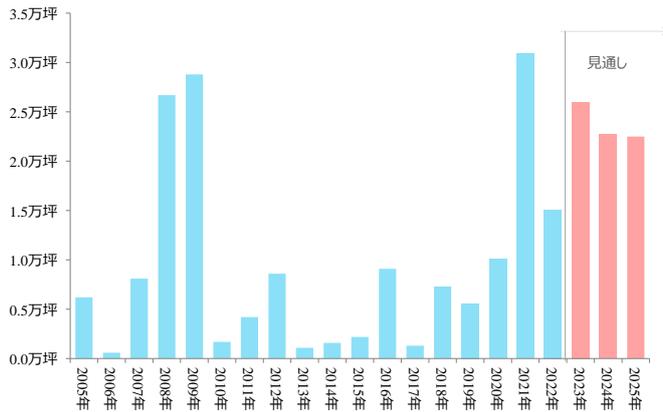
しかし、2023 年以降、「天神ビックバン」プロジェクトや「博多コネクティッドボーナス」を背景に複数の大規模開発が進行中で、年間 2 万坪を超える新規供給が続く見通しである。総ストック量に対する今後 3 年間(2023 年~2025 年)の供給割合は 7.8%と、主要地方都市の中で最も高くなる見通しである(図表-21)。

¹⁸ 九州旅客鉄道株式会社・福岡地所株式会社・株式会社麻生「～人流・ビジネス・エリア再開発の起点となる次世代オフィス～福岡東総合庁舎敷地に新たなランドマークが誕生します！」(2021 年 11 月 26 日)

¹⁹ 西日本シティ銀行「西日本シティ銀行保有ビルの連鎖的再開発のお知らせ」(2019 年 12 月 19 日)

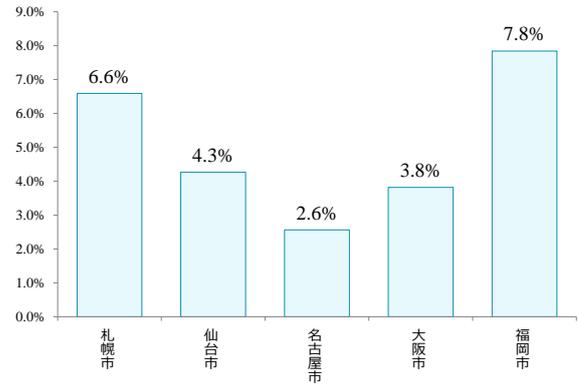
²⁰ 株式会社西日本シティ銀行・福岡地所株式会社「西日本シティ銀行本店本館建て替えプロジェクトの概要について」(2023 年 3 月 30 日)

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

図表-21 今後3年間の新規供給予定 (2022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

3-3 賃料見通し

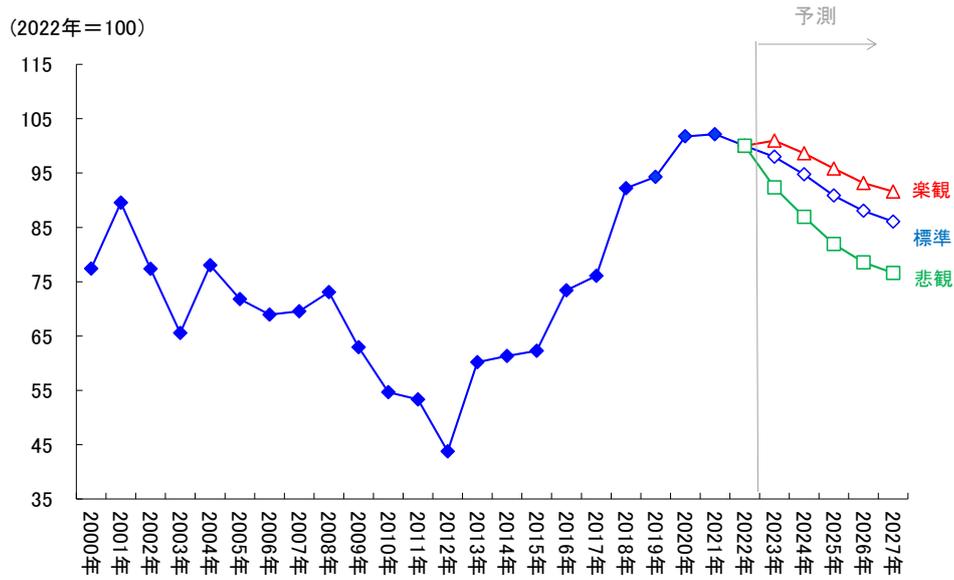
前述の新規供給見通しや経済予測、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2027年までの福岡のオフィス賃料を予測した(図表-22)。

福岡市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、福岡県の就業者は、横ばいで推移しているが、「企業の経営環境」および「雇用環境」は、コロナ禍が与えたダメージから順調に回復している。以上を鑑みると、福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいと言えよう。

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ある。今後3年間(2023年~2025年)の総ストック量に対する供給割合は主要地方都市の中で最も高い水準になる。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。2022年の賃料を100とした場合、2023年は「98」、2027年は「86」への下落を予測する。ただし、ピーク(2021年)対比で▲16%下落するものの、2017年の賃料水準「76」を上回る水準であり、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-22 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。