

福岡市オフィスレポート

2023 年第 4 四半期

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

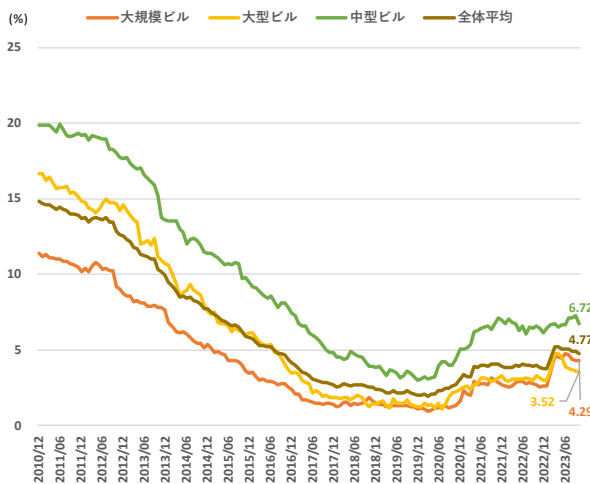
- ・福岡市内のオフィス市況は全体的に堅調に推移している。天神ビッグバンや博多コネクティッドなどの再開発プロジェクトを背景に 2023 年は 2022 年に比べて新規供給が増加する見込みであるが、現状では二次空室も大きくは発生しておらず、周辺地域からの移転流入など前向きな需要もみられている。
- ・主要オフィス地区である天神エリアは引き続き新規供給も見込まれており、増床や移転などの需要も力強いことから人気が続くことが考えられる。博多駅前エリアでは供給物件が少ないこともあり空室率は回復傾向にある。
- ・2023 年に続き、2024 年と 2025 年も大量供給が予定されており、今後はさらにビルグレードや立地によって明暗がわかれることが想定される。

1. 空室率・賃料

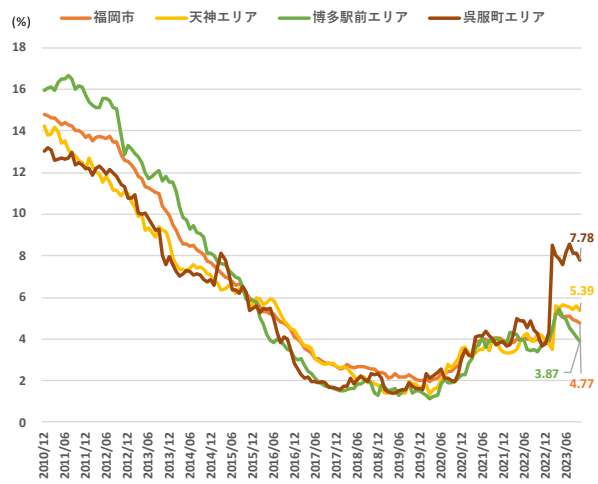
三幸エステートによると福岡市全体の空室率は、新型コロナウイルスの影響もあり 2020 年頃から上昇していたが、2021 年頃から横ばい傾向となっていた。2023 年に入ると新規供給の影響もあり全体平均・大規模ビル・大型ビルの空室率は上昇し、中型ビルもわずかではあるが上昇傾向にあった。その後、新築物件の成約や市場の調整もあり空室率の改善が進み、10 月時点での全体平均は 4.77%となっている。

呉服町エリアでは 2023 年 2 月に新築物件が空室を抱えて竣工したこともあり空室率は大きく上昇した。その後も新規供給があったこともあり高止まりの状態となっている。博多駅前エリアでは 2022 年の終わり頃から空室率は上昇していたが、物件の少なさも相まって 2023 年 5 月以降改善傾向にある。天神エリアでは 3 月以降 5%を超える水準で推移している。

福岡市の規模別空室率



福岡市のエリア別の空室率



出典) 三幸エステート

(注) 基準階 1 フロアの面積 大規模ビル : 200 坪以上、大型ビル : 100 坪以上 200 坪未満、中型ビル : 50 坪以上 100 坪未満

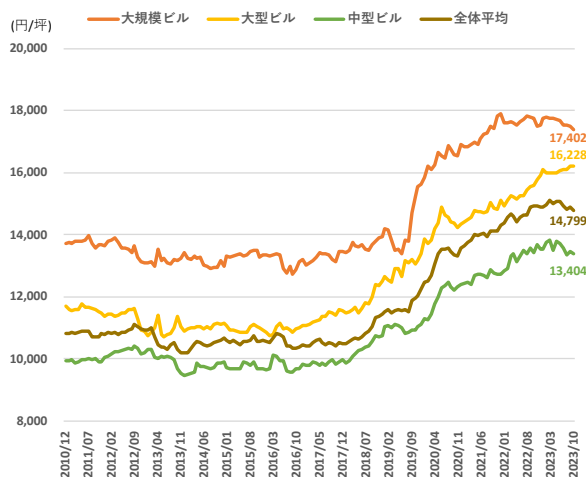
天神エリアを中心に大量の新規供給があり、今後も同水準の供給が予定されているが、現状では大きな市況の崩れはみられない。しかし、今後さらに新築物件が竣工するにつれて二次空室が徐々に発生することが想定され、良質なハイグレードビルや駅直結など立地が良い建物とそれらに劣る建物とで二極化することが考えられる。

三幸エスレートによると、福岡市全体の平均募集賃料は2018年頃より上昇していたが、2023年7月以降、新築物件の調整もあり下落傾向にある。エリア別の募集賃料は、2022年以降天神エリアが最も高くなっており、16,000円台で推移している。博多駅前エリアは2021年の終わり頃から15,000円台後半で横ばい傾向が続いており、天神エリアとの差が伺える。しかし、博多駅前エリアは物件が少ないことに加えて、七隈線が延伸されたことや計画されている再開発案件を鑑みると今後の募集賃料の上昇が見込まれるため、天神エリアとの賃料の差は縮小していくことが考えられる。

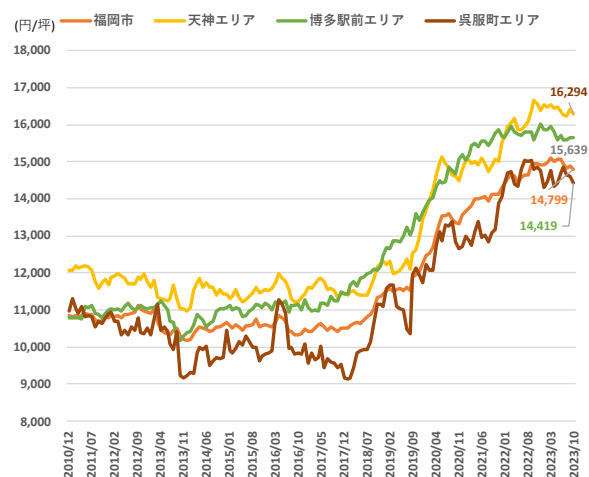
トップレントは、天神エリアでの竣工済み建物では坪30,000円程度となっており、博多駅前エリアでは坪27,000円程度となっている。未竣工物件を含めると、天神エリアでは坪32,000円程度となっている。

好立地物件や新築物件と比較してグレードが劣る建物では、テナント誘致のためのキャンペーンも積極的に実施されている。フリーレントについては増加しており、6~12か月で募集にかけられている物件もみられる。

福岡市の規模別募集賃料



福岡市のエリア別の募集賃料



出典) 三幸エスレート

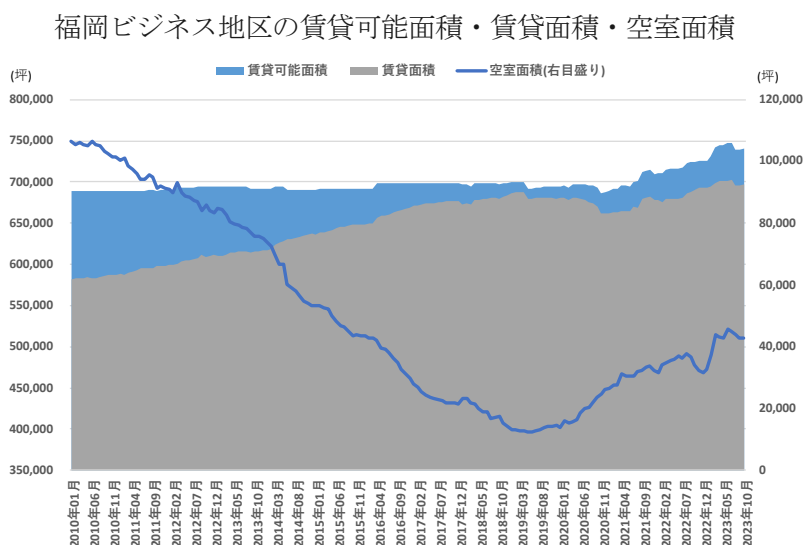
(注) 基準階1フロアの面積 大規模ビル：200坪以上、大型ビル：100坪以上200坪未満、中型ビル：50坪以上100坪未満

2. 賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

三鬼商事によると、福岡ビジネス地区の賃貸可能面積は、2010年以降大きな新規供給がなかったため、増加の動きはほとんどみられなかったが、2021年以降は増加傾向にあり、2023年10月時点では、739,850坪となっている。

賃貸面積は2020年頃までは増加傾向にあり、その後新型コロナウイルスの流行によって一度は減少したものの再度増加傾向にある。新型コロナウイルスによる影響も比較的小さく、旺盛な需要をみせている。2023年8月では減少しているが9月・10月と増加しており、足元では697,111坪となっている。

空室面積についてもコロナ禍と新規供給の影響により2020年前半から2022年半ばまで増加しており、コロナ禍が明けたことで一度減少に転じたが、新規供給により再度増加傾向にあった。2023年3月以降は概ね横ばいで推移しており、2023年10月では42,739坪となっている。



出典) 三鬼商事

3. 新規供給見通し

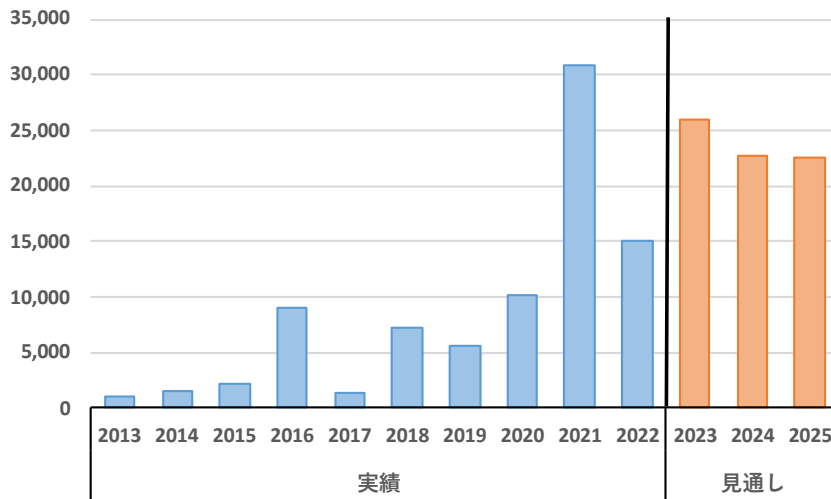
三幸エーストによると、2023年の新規供給は26,000坪と2021年の30,900坪に続き大きな供給量となる見込みとしている。2024年と2025年もそれぞれ22,700坪、22,500坪と大量供給になる予定となっている。

2021年は「天神ビジネスセンター」や「博多コネクタ」などの大規模ビル、2022年は「博多イーストテラス」や「福岡舞鶴スクエア」などの供給があった。2023年は既に「福岡大名ガーデンシティ・タワー(3月竣工)」、「博多FDビジネスセンター(2月竣工)」、「福岡Kスクエア(6月竣工)」などが竣工している。

2024年には「(仮称)新福岡ビル」、「(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画(12月竣工予定)」などが竣工予定となっている。

2025年は「(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(5月竣工予定)」、「(仮称)天神一丁目北14番街区ビル(3月竣工予定)」、2026年以降も博多駅エリアでは「(仮称)Walkプロジェクト新築工事(1月竣工予定)」、天神エリアでは「(仮称)天神ビジネスセンター2期計画(6月竣工予定)」、「(仮称)天神1-7計画(3月竣工予定)」など天神エリアを中心に大型の開発案件が進んでいる。

福岡市の新規供給量(坪)



出典) 三幸エステート、(注) 2022年は予測値含む

4. その他

市場ではコロナ禍が明けて増床するテナントも増加した。加えて、人材獲得面での立地改善の動きもみられ、本社そのものの移転ではなく都市部に支社を開設するような転入の動きが散見される。外資系企業など特定の業態・業種のテナントが極端に移動しているようなことはみられないが、天神エリアでは金融・IT系の企業が、博多駅前エリアはアクセスの良さから営業系の企業の立地が多くなっている。好調な業績や前述の人材獲得の側面からコンサルタント会社やIT・システム系企業、人材派遣会社のオフィス需要が一層強まっている。

自治体が行っている博多コネクティッドや天神ビッグバンにみられるように、福岡市内では築古の物件が多く、建替えが推進されている。その中で、建築コストの上昇などからオフィスの収益性が悪化しており、今後はオフィスビルの建替えにともない、用途がレジデンスなどに変更されることも考えられる。市内では人口が増加していることに加えて、高級レジデンス物件が少なく、熊本県に進出した大手半導体メーカー「台湾積体回路製造(TSMC)」の従業員向けなど、ニーズは一定数あるものと思われる。

福岡市内全体や博多駅前エリアなどの商業店舗市況はコロナ禍前までの回復には至っておらず、出店意欲は一定数みられるが、募集賃料と見合わず、出店を見送るケースもみられる。一方、天神エリアでは活発な再開業もあり、店舗賃料はコロナ禍前を上回りつつある。

行政の後押し等を背景としたオフィスビルの大量供給から、市場では二極化が進みつつあるが、需要の力強さもあり、現状では大きな需給の緩みはみられていない。活発な再開業プロジェクトや比較的好調な賃貸市況により、投資マーケットとしても魅力が高まっている福岡市であるが、今後も新規供給が見込まれるため需給動向には注意が必要になるものと思われる。

