

福岡市オフィスレポート

2025年1月

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

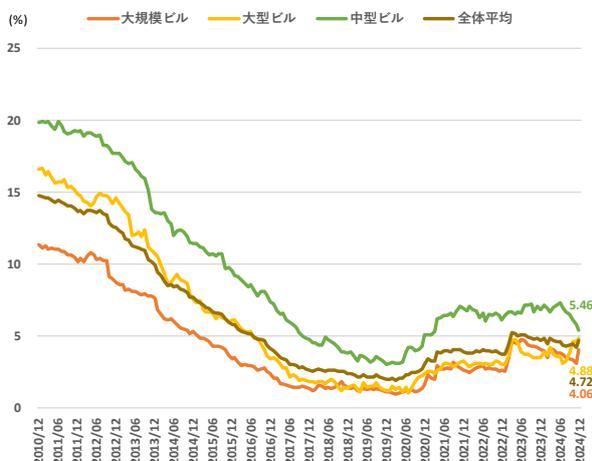
- ・福岡市内のオフィス市況は引き続き堅調に推移している。天神ビッグバンや博多コネクティッドなどの再開発プロジェクトを背景に新規供給は増加しているが、好調なオフィス需要を背景に空室率は低下傾向にあり、募集賃料も上昇している。
- ・エリア外からの新規出店や人材獲得を目的とした立地改善・グレードアップのための移転など前向きな需要が多くなっている。一方で、大量供給によって建物の規模や築年数・立地などで明暗がわかれており、今後も同水準の供給が見込まれるなか、2極化が進むことが想定される。

1. 空室率・賃料

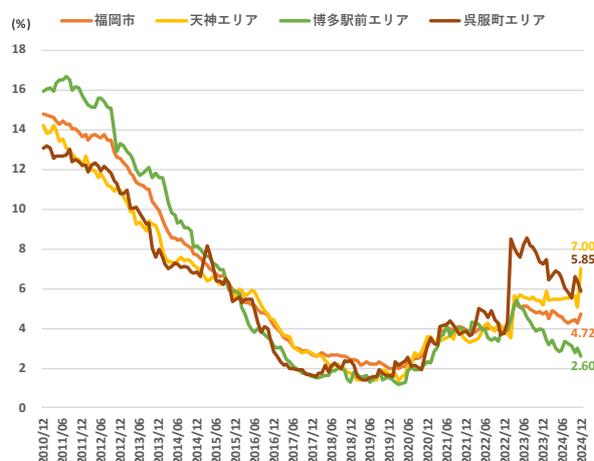
三幸エステートによると、福岡市全体の空室率は新規供給の影響で2023年初めに悪化し、一時は目安となる5%を上回る5.26%となっていたが、以降は徐々に改善傾向となり、足元2024年12月では4.72%となっている。2023年に引き続き2024年も新規供給が多くなったが、人材獲得を目的とした立地改善やビルグレードアップのための移転など前向きな需要が下支えとなり、堅調なマーケットとなった。テナントの動きも活発で募集後すぐに成約にいたる傾向にあるものの、エリアや規模・築年数などによる2極化の傾向もみられている。

規模別では、大規模ビルと中型ビルの空室率は改善傾向が継続していたが、大規模ビルにおいては新築ビルが空室を残して竣工した影響により、12月時点では4.06%と前月よりも悪化した。大型ビルでは2024年8月以降悪化傾向にあり、これは大規模ビルの新規供給による二次空室の影響が考えられ、今後は中型ビルでも悪化する可能性も考えられる。

福岡市の規模別空室率



福岡市のエリア別の空室率



(出所) 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

エリア別では、引き続き博多駅前エリアの供給が少ないことから改善傾向が進み、足元では3%を下回る2.6%となっている。新規供給があっても立ち退き移転やエリア外からの移転によって博多駅前エリアでは二次空室はみられていない。また、七隈線の延伸などからアクセス性も向上しており、博多駅前エリアが再評価される動きもあり、天神から博多駅前に移動するテナントもみられる。天神エリアでは新築ビルの空室が解消されつつあり、11月では5.04%と目安である5%目前まで改善していたが、12月に新築ビルが空室を抱えたまま竣工したことから7%まで大きく悪化した。また、呉服町エリアでは新規供給の影響で10月に空室率が悪化した。足元では改善傾向に転じている。

募集賃料は新規供給の影響もあり、上昇傾向が継続している。三幸エステートによると、2024年12月の福岡市全体の平均募集賃料は前年同月比+3.46%となる15,381円(坪、共益費込み)となっており、コロナ禍前の2019年同月比では+25.6%と大きな上昇幅となっている。

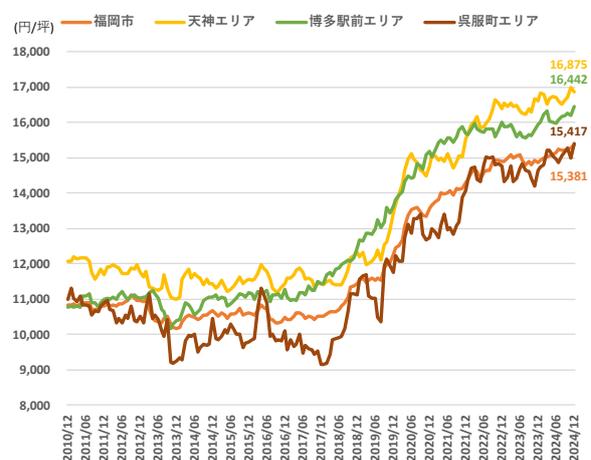
規模別にみると大型ビルでは、空室率が上昇傾向にあることから、募集賃料は低下トレンドとなっていたが、足元では前月比+0.9%とわずかではあるが上昇している。一方、大規模ビルと中型ビルでは概ね上昇トレンドとなっており、特に中型ビルでは大きく上昇している。立地や築年数などで好条件な中型ビルでは、底堅い需要を背景に賃料も上昇傾向にある。

エリア別では、どのエリアでも上昇傾向となっており、天神エリアの16,875円(坪、共益費込み)が最も高くなっている。博多駅前エリアでも空室率が3%を下回っていることから需給環境はタイトであり、募集賃料も上昇傾向にある。また、募集賃料のみでなく継続賃料も上昇しており、人件費や物価高騰を背景にテナント側も値上げを受け入れやすい傾向もみられる。

福岡市の規模別募集賃料



福岡市のエリア別の募集賃料



(出所) 三幸エステート

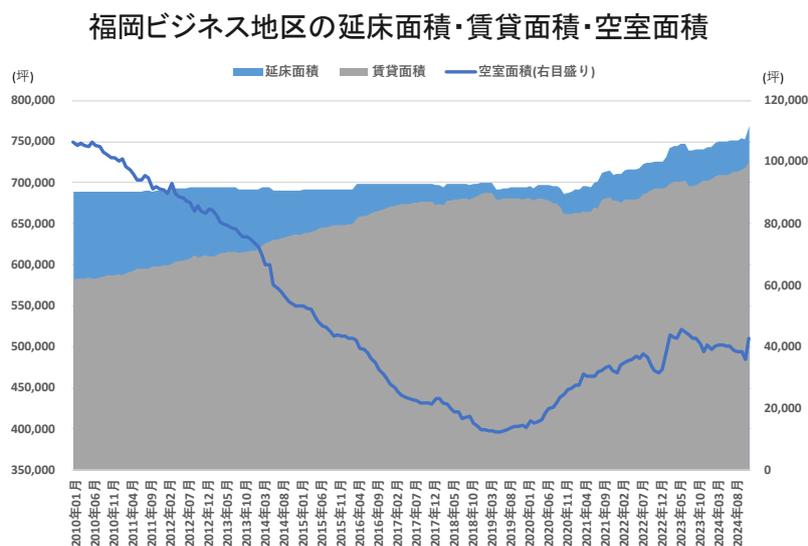
(注) 基準階1フロアの面積 大規模ビル：200坪以上、大型ビル：100坪以上200坪未満、中型ビル：50坪以上100坪未満

2. 延床面積・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延床面積は、新規供給にともない2020年後半頃から増加傾向が継続しており、2024年12月時点では768,767坪（前年同月比+3.83%）となっている。2025年・26年も大量供給が見込まれており、今後も延床面積は増加が継続することが予想される。

需要を表す賃貸面積も2021年頃より増加傾向が続いており、堅調な需要を背景に足元では726,051坪（同+3.43%）まで増加している。対前年同月比でみると、12月は新規供給の影響で賃貸面積よりも延床面積の伸び率が上回ったが、2024年3月から11月までは賃貸面積のほうが高い上昇率となっていた。

延床面積と賃貸面積の差である空室面積は、2023年7月以降減少傾向となっており、需要が供給を上回る状況がみられていた。しかし、足元12月では新規供給の影響で大きく増加に転じ、42,716坪（前月比+18.87%）となった。



(出所) 三鬼商事

3. 新規供給見通し

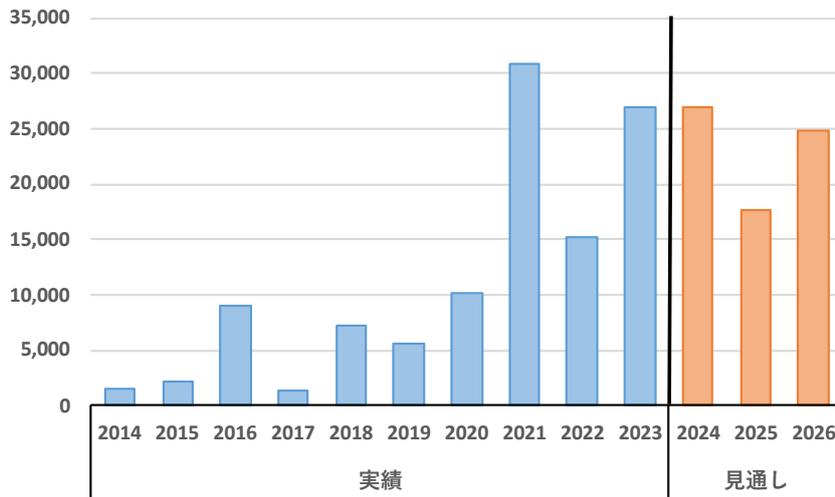
三幸エステートによると、2024年の新規供給は2023年と同水準の27,000坪になる見通しとしていた。2025年は17,700坪、2026年は24,900坪と比較的大量の供給量となる見込みとしている。

2024年は博多駅前エリアでは「コネクトスクエア博多(3月竣工)」や「I-FOREST博多駅前(7月竣工)」などが、天神では「ONE FUKUOKA BLDG.(12月竣工)」、「ヒューリックスクエア福岡天神(12月竣工)」などが竣工した。また、呉服町エリアでも「CIRCLES中洲川端(4月竣工)」や「MipLa古門戸(10月竣工)」が竣工した。

2025年は、4月に「天神ブリッククロス北棟・南棟」、6月に「中央日土地博多駅前ビル」、「天神住友生命FJビジネスセンター」が竣工予定となっている。

2026年は、博多駅前エリアで「西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト(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)」と「(仮称)天神1-7計画(12月竣工予定)」などの大型開発案件が予定されている。

福岡市の新規供給量(坪)



(出所) 三幸エステート、

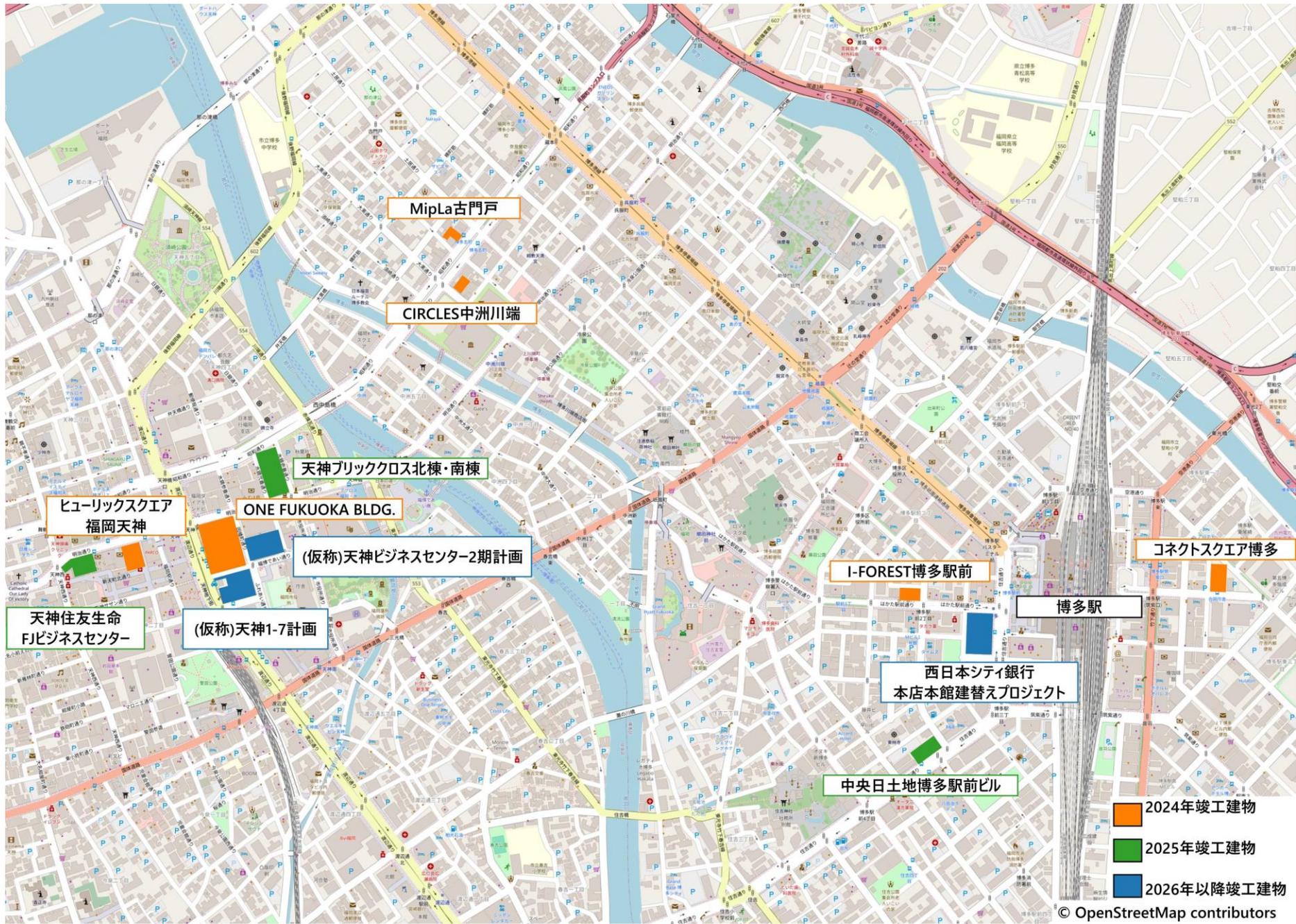
(注) 2023年は予測値含む

4. その他

「台湾積体回路製造 (TSMC)」の影響もみられており、台湾系企業など福岡に拠点オフィスを構えるテナントがみられる。業種別では、コールセンターの需要が減少している声も聞かれる。背景にはAIの台頭が考えられ、従来必要としていた大規模な面積が不要になりつつあることがうかがえる。また、博多エリアでは賃料の割安感などからメーカーや製造業の企業が多く、天神エリアでは商業色が比較的強いことからサービス業・金融業・人材派遣業などが多くなっていたが、この棲み分けはなくなりつつあることもうかがえる。

建築費高騰の影響が引き続きみられており、建築計画の延期や見直し、建物用途をホテルに変更する案件もみられる。また、TSMCの工場建設の影響などから、人手不足も深刻化しており、工期の遅延や移転の場合は内装工事等の遅れで入居までの期間が延びている。一方、賃料への影響もみられており継続賃料の上昇や新規募集賃料の見直しなどもみられる。また、原状回復費も上昇することから移転費用が増加し、他のビルへの移転よりも館内増床を選択するテナントもみられる。

2025年と2026年も大量の新規供給が見込まれるが、現状では堅調な需要がみられており、比較的タイトなマーケットになることが予想される。



<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。