

天神ビッグバンが福岡オフィス市場に与える影響 ー2024年におけるオフィス需給は引き続き堅調ー

<要旨>

- 福岡市が推進する天神ビッグバン施策に関しては、福岡ビジネスエリアの機能更新が期待される一方、大量供給によるオフィス賃貸マーケットに与える影響も懸念されている。
- 本レポートは、かかる状況を踏まえ、天神ビッグバンによるオフィス供給が天神地区及び福岡ビジネスエリアに与える影響を定量的かつ定性的に分析を行い、併せて福岡ビジネスエリアの更なる機能向上についての提言も行わんとするものである。
- 現在公表・予定されている開発計画等を踏まえたオフィス供給を想定し、加えて、福岡市への人口流入等の新規需要率に影響を与える要因を基に需要の推計を行った。
- 結果、予定されている新規供給に対し、福岡都市圏の持続的な経済成長による拡張移転・起業等によるオフィス需要増等を背景にした新規需要が見込まれることから、2024年の福岡ビジネス地区における空室率は引き続き低い水準に留まることが予想される。
- また、募集賃料に関して、上記需給予測に基づく空室率の動向等を基に分析したところ、新築物件における成約賃料水準の牽引等により上昇していくことが見込まれ、2007年のファンドバブル期の水準を上回り、2000年代初頭の水準に近づくことが予想される。
- オフィスストックは、大規模かつ築年数が新しいストックが増加し、構成割合が東名阪のビジネスエリアに比肩する状況となる。結果、新規に供給される高スペック物件の賃料上昇が見込まれることで、福岡ビジネス地区においてスペック及び賃料価格帯での多様性が増し、大都市圏での多様なテナントニーズに対応可能なオフィスストックへの変貌が期待される。
- 福岡ビジネス地区のオフィス市場が一層の発展を遂げるためには、上記の潜在需要の顕在化に加えて新たな需要の獲得が必要であり、具体的には、外資系企業の取り込みや情報通信業等の成長産業の更なる集積が注目される。これらの新たな需要を獲得するためには、外資系企業従業員の生活インフラ整備や産学官連携による良質な雇用環境等の都市の競争優位性を高めるとともに、福岡ビジネス地区の魅力の一つである職住近接が容易なコンパクトな都市構造の持続的な発展が必要なことと史料される。

1. 天神ビッグバン概要及び開発計画

- 天神地区における容積率や航空法の高さ制限の緩和による再開発誘導プロジェクトである「天神ビッグバン」においては、2024年までに30棟のビルの建て替えを誘導し、延床面積を1.7倍（約13.4万坪→約22.9万坪：約9.5万坪増）に、雇用者数を2.4倍（39,900人→97,100人）とする具体的な目標が福岡市により掲げられている。
- 一方で、天神ビッグバン関連の具体的な大規模開発計画としては、現時点において、福岡地所(株)による「天神ビジネスセンター」、西日本鉄道(株)による「福ビル街区建替」、積水ハウス(株)等による「旧大名小学校跡地活用事業」、複数の地権者による「天神明治通り地区（天神2丁目南ブロック明治通り沿道）地区整備計画」が公表・予定されている。
- 当該開発に加え、天神ビッグバン関連以外の福岡ビジネスエリアでの具体的な開発計画を踏まえると、公表・予定されている開発完了後のオフィス貸室面積は、天神地区では約2万坪、福岡ビジネスエリア全体では約3.3万坪の増加が見込まれると推計している。

天神ビッグバンエリアと公表・予定されている開発計画



仮称天神ビジネスセンター



福ビル街区建替



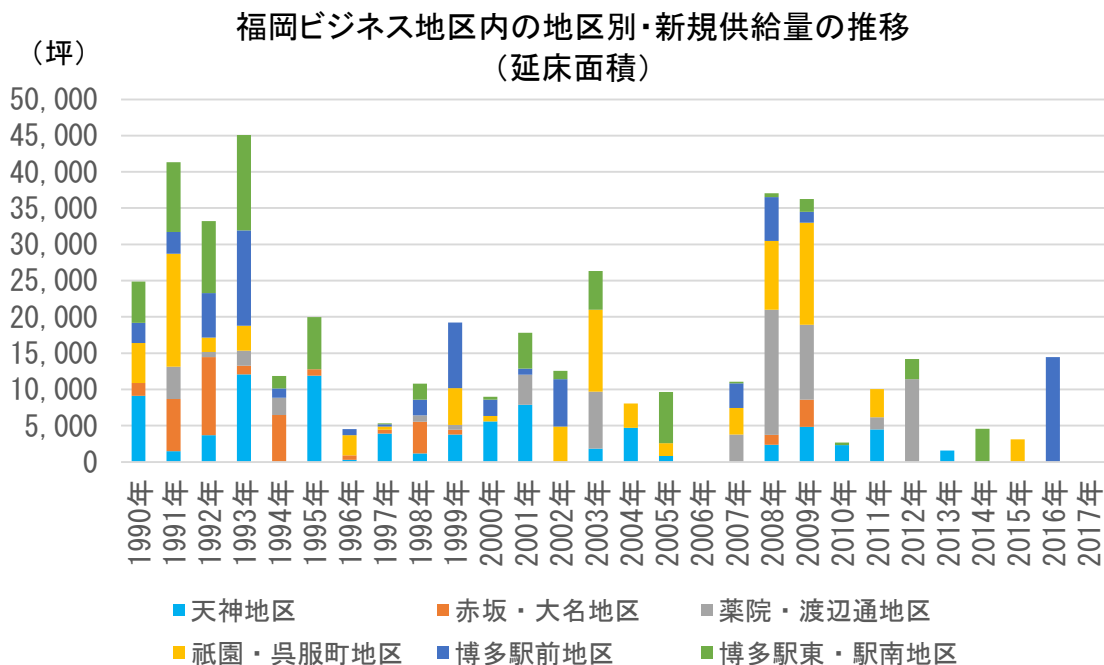
旧大名小学校跡地活用事業

2. オフィス市場の需給特性

① オフィス市場の需給特性

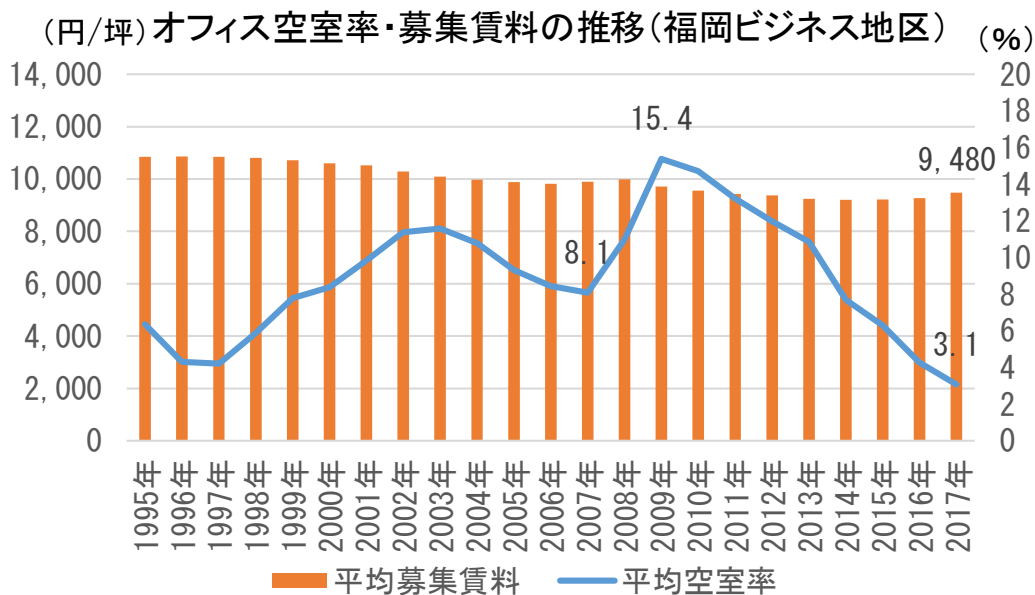
- 福岡ビジネスエリアでは、近年オフィス床の新規供給が少なかったこと（図表1）から、2010年以降空室面積が減少しており、2017年末時点において福岡ビジネスエリア全体で約2万坪、天神地区では約5千坪の水準まで低下している。
- また、ヒアリング等によれば、当該空室は、狭小な貸し床面積の積み上げであり、まとまった規模での空室は実態として存在しない状況にある。
- 斯かる状況下、三鬼商事株式会社の調査月報によれば、空室率は、2017年12月時点で、福岡ビジネス地区全体で3.07%、天神地区で3.32%と近年の中で極めて低い水準まで低下（図表2-1,2-2）しており、需給逼迫が続くことで、潜在的なオフィス需要が十分に顕在化されない状況にあるものと推察される（なお、2018年10月末時点では福岡ビジネス地区で2.50%、天神地区で2.77%と更に空室率は低下している）。

（図表1）

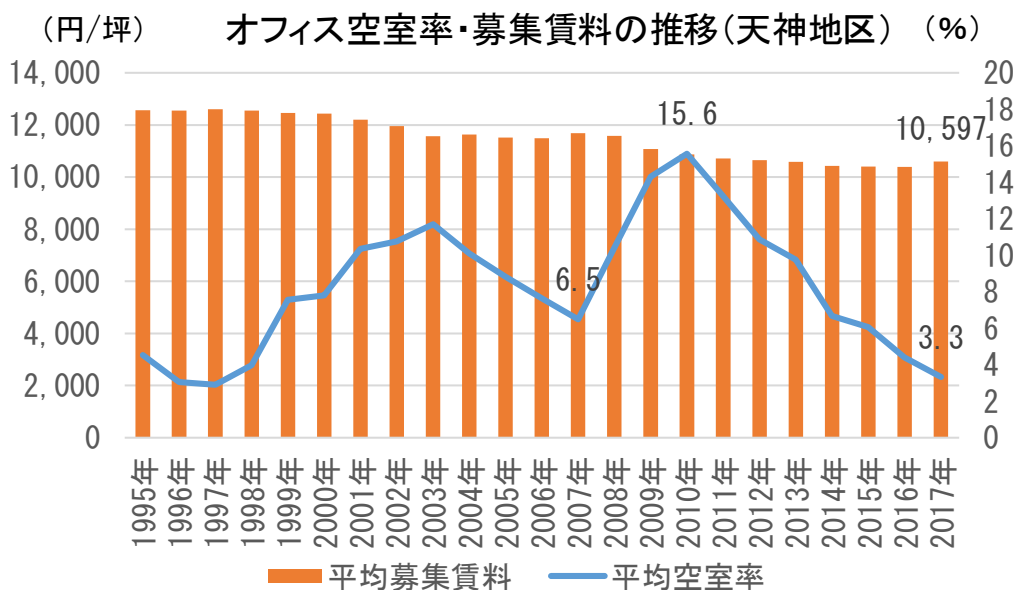


出所：三鬼商事(株)福岡の最新オフィスビル市況調査月報

(図表 2 - 1)



(図表 2 - 2)



出所：三鬼商事(株)福岡の最新オフィスビル市況調査月報

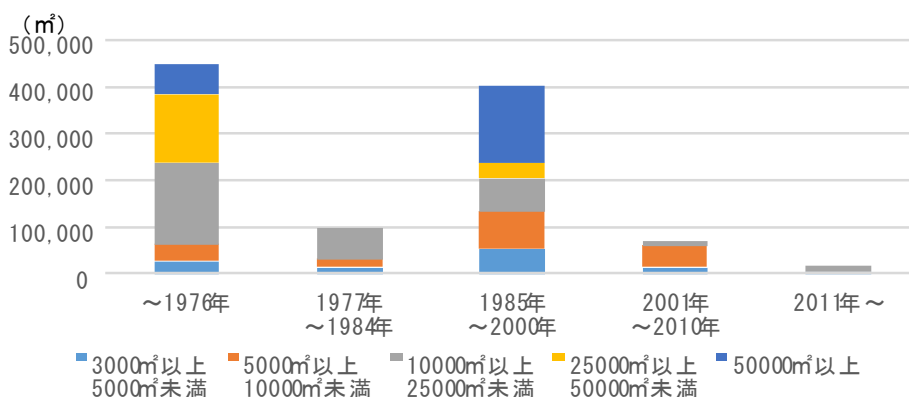
2. オフィス市場の需給特性

② オフィスストックの構成

- 天神地区においてはオフィス床の新規供給が少なかったことから、1984年以前に竣工した物件の割合が52.6%と、東名阪のビジネスエリア（30～35%）との比較で築古物件の占める割合が高く、小規模物件も多い構成にある（図表3-1, 3-2）。アジアのリーダー都市を目指す福岡にとっては、都市間競争の観点からも建替の余地があり、かつ省エネルギー化等の個別オフィスビルのスペックの機能更新の必要性が高まっているものと思料される。

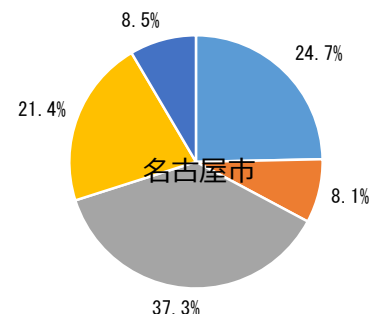
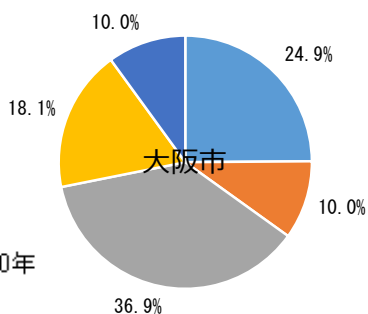
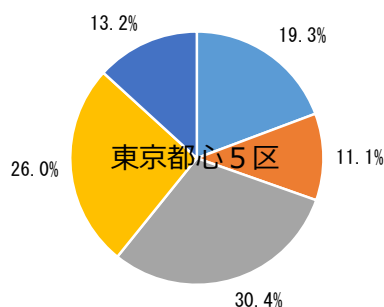
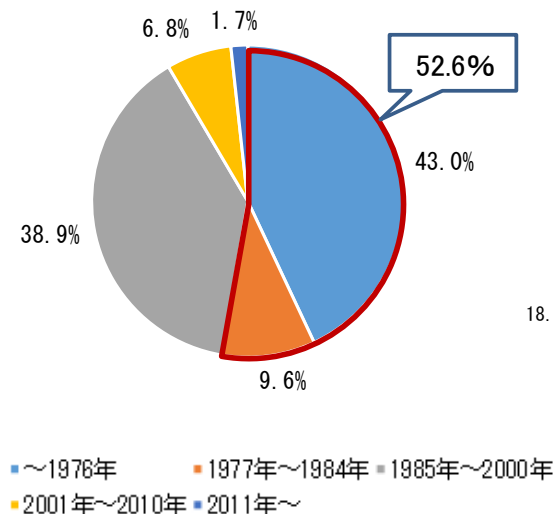
（図表 3 - 1）

天神地区のビルの建築年別・延床面積規模別延床面積の分布



（図表 3 - 2）

天神地区のビルの建築年別面積割合
(延床面積ベース)

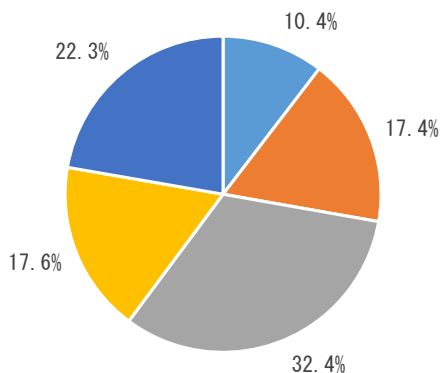


出所：一般財団法人日本不動産研究所作成

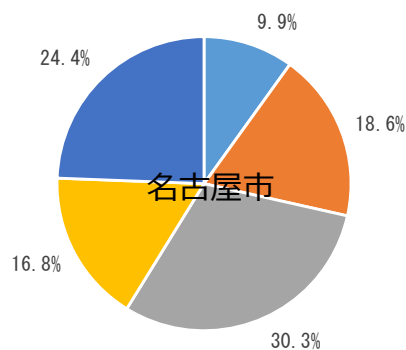
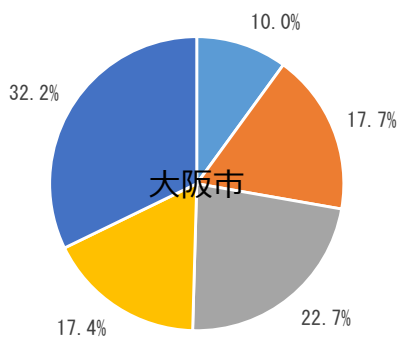
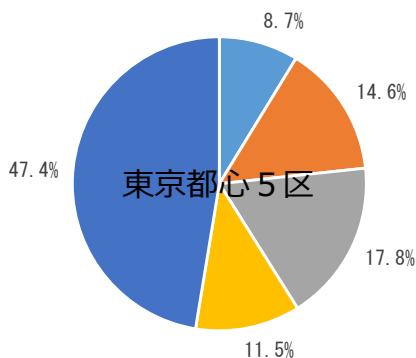
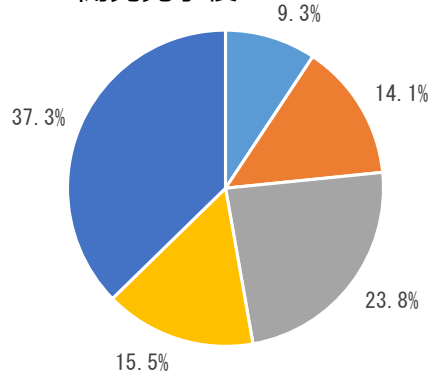
- 規模面でのオフィスストックの構成に関しては、天神地区では5万㎡以上の大規模オフィスビルの割合が現状22%と、東名阪のビジネスエリア（24～47%）との比較で低い水準に留まっている(図表4)。
- 前述の現在公表・予定されている大規模開発計画の完了後は、5万㎡以上の大規模オフィスビルの割合が37%程度まで上昇し、東京都心5区に迫る水準となり、基準階面積の大きさ等の大都市圏でのテナントニーズに対応可能なオフィスストックへの変貌が期待される。

(図表4)

天神地区の現状



現在公表・予定されている
開発完了後



■ 3000㎡以上5000㎡未満 ■ 5000㎡以上10000㎡未満
 ■ 10000㎡以上25000㎡未満 ■ 25000㎡以上50000㎡未満
 ■ 50000㎡以上

3. 今後の需給予測モデル

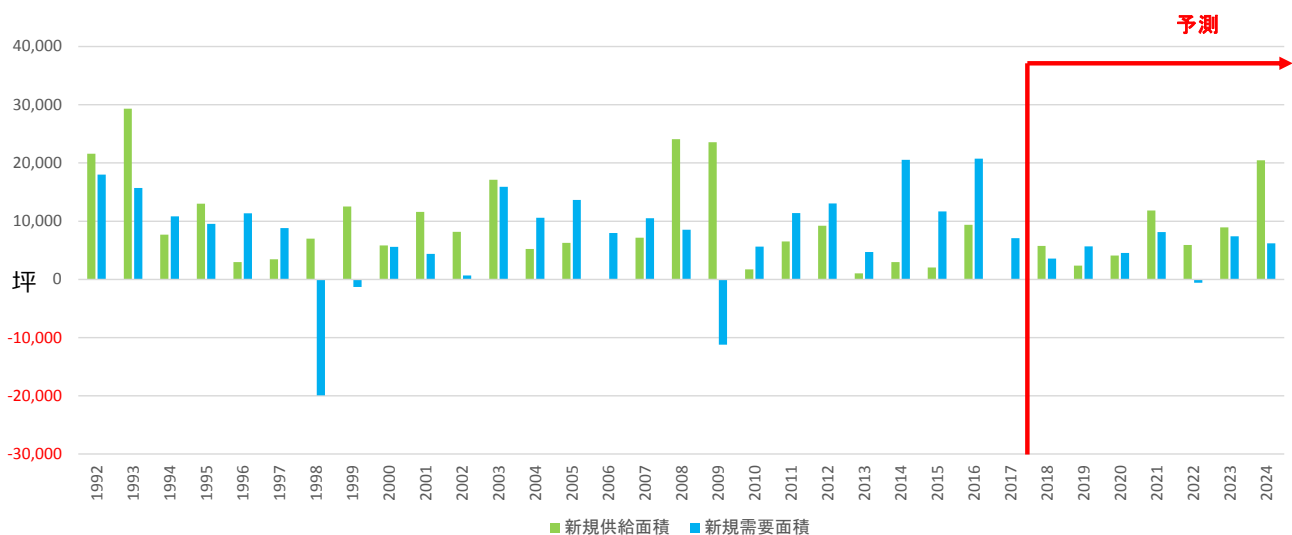
- 天神ビッグバンの終了期限である2024年時点でのオフィス需要予測を実施した（図表5）。
- 実施に際しては、現在公表・予定されている開発計画及びテナントの移転先確保が課題となっている状況を踏まえたオフィス供給を想定し、加えて、福岡市への人口流入等の新規需要率に影響を与える要因を基にモデルを構築した上で需要の推計を行った（※）。また、当該需要予測に基づく空室率の動向等を基に募集賃料の推計についても併せて実施した（図表6）。
- オフィス供給に関しては、現状まとまった空室が少なく、既存テナントの移転先の確保が開発の加速の課題となっている状況を踏まえ、公表されている計画のみ減失と新規供給が発生する想定をベースシナリオとしている。
- オフィス需要に関しては、オフィスワーカー流入量と実質GDP成長率・完全失業率等の企業の景況感を示す指標に加え、新規供給による需要吸引効果も勘案する形で新規需要率を推計するモデルを作成し、需要量の推計を行った。
- 募集賃料に関しては、募集賃料のトレンド及び需給バランスの影響（空室率）を受け決定されるモデルを構築し、推計を行った。

（※）需要モデルについて

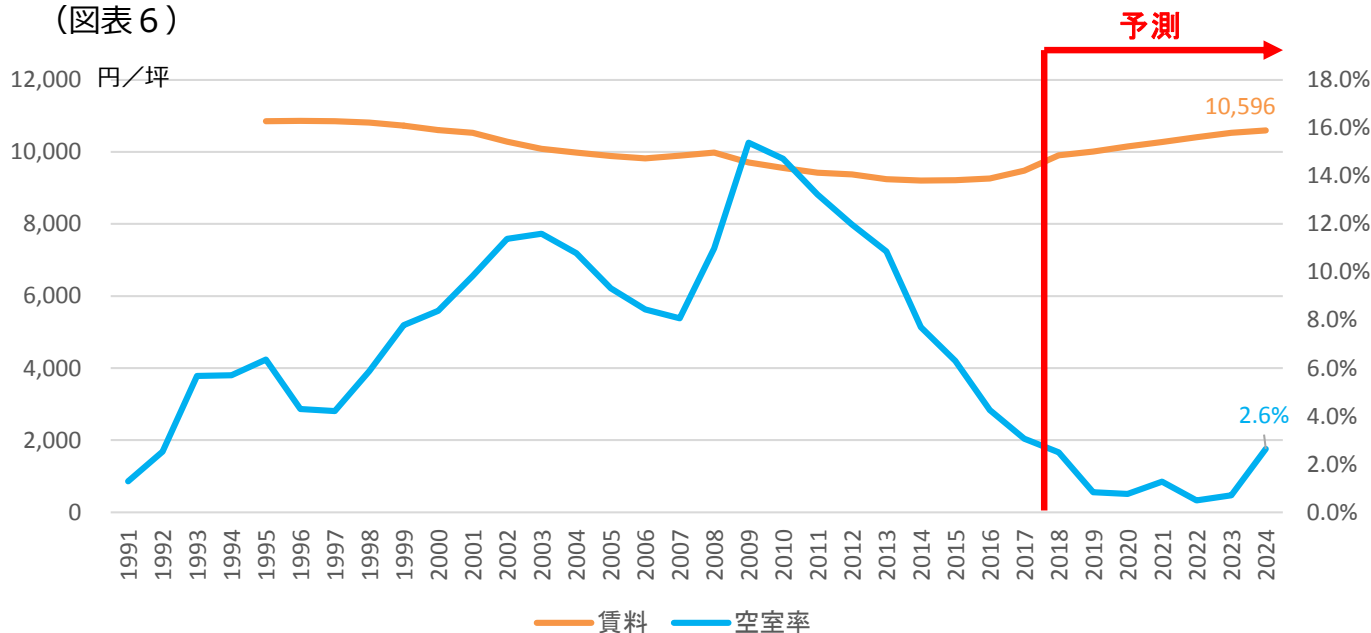
- 賃貸オフィスビルの新規需要率に影響を与える要因は、以下の3つの要素に大別することが可能。
 - ①企業・オフィスワーカー流入量（労働力人口増減、転入超過数等の代替指標）
 - ②企業の景況感（実質GDP成長率、完全失業率等）
 - ③新規供給による需要吸引効果（新規供給面積、新規供給率）
- これらの要素を示す統計指標等を用いて、福岡ビジネス地区及び天神地区の新規需要率を説明する需要関数を導出。
- 企業やオフィスワーカー流入量は、福岡県内のみならず九州全土から福岡市内に流入していることを踏まえ、福岡市内・福岡県内・九州圏など、狭域から広域まで各種の集計単位と新規需要率との相関の高さを比較検証し、これら3要素を含む重回帰モデルを構築。
- 企業の景況感については、足下の経済環境が継続するものと仮定。
- 他都市での新規供給が潜在的な新規需要を吸引した事例に鑑み、既存ストックに対する新規供給割合（新規供給率）も予測モデルの構成要素に組み込み。

- 分析の結果、ベースシナリオでは、福岡ビジネス地区全体において、3.3万坪の貸室面積増に対し、潜在需要の顕在化もあり3.5万坪の需要面積増が見込まれ、空室率は2.6%と足元の水準から横ばい程度の変動に留まるものと見込まれる。
- なお、移転先床の確保等が進捗し、現在公表予定されている計画の他に、仮に、更に9千坪貸室面積が2024年までに増加するケースを試算した場合においても、空室率は上昇するものの3.4%に留まるものと推計している。
- 募集賃料については、上記の需要の強い需給を反映して、福岡ビジネス地区全体では2017年対比11.8%（年平均1.7%）上昇し、2007年のファンドバブル期の水準を上回り、2000年代初頭の水準に近づくことが予想される。

(図表 5)



(図表 6)



4. 更なる需給押し上げの可能性

- 天神を中心とした福岡ビジネス地区のオフィス市場が一層の発展を遂げるためには、潜在需要の顕在化に加えて新たな需要の獲得が必要である。
- 具体的には、外資系企業の取り込みや情報通信業等の成長産業の更なる集積に注目しており、外資系企業の取り込みの機会を活かすためには、外資系企業の従業員の生活インフラ整備（外国語対応が可能なクリニックや教育施設等）や、成長産業における雇用のしやすさを維持すべく人材の教育水準・専門性の向上のための産学官連携の取り組みの強化などが施策として挙げられる。
- また、職住近接が容易なコンパクトな都市構造、職場までの交通インフラの充実、新幹線駅や空港といった広域交通インフラの近接性等が福岡都市圏の魅力の一つであり、都市機能が飽和せず、さらに高めるための都市圏内におけるゾーニング等も、福岡オフィス賃貸市場の持続的な成長には必要なことと思料される。



©Development Bank of Japan Inc.2018

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行および(株)価値総合研究所が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行および(株)価値総合研究所はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

(お問い合わせ先)

株式会社日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課 (担当：小川 悠貴)

〒810-0001 福岡市中央区天神2-12-1 天神ビル

TEL：092-741-7737 FAX：092-713-8248

ホームページアドレス：<https://www.dbj.jp/co/info/branchnews/kyusyu/>

株式会社価値総合研究所 パブリックコンサルティング第3事業部 (担当：室 剛朗)

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ

TEL：03-5205-7903 FAX：03-5205-7922

ホームページアドレス：<https://www.vmi.co.jp>