

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.50 福岡市中心部の不動産動向

February_2020

福岡市では、市が推進する「天神ビッグバン」を契機に再開発が進行するなか、2019年5月に博多駅周辺のビル建替えを促す「博多コネクテッド」が公表されました。今回は、再開発の動きが活発化している福岡市の不動産マーケットの動向をご紹介します。

1. 地価の動向

都道府県地価調査によると、福岡市の住宅地と商業地は2013年から7年連続上昇しており、上昇率も拡大しています。地方4市の対前年変動率は、概ね三大都市圏を上回っており、なかでも福岡市は仙台市とともに住宅地・商業地とも相対的に高い伸びを示しています(図表1)。住宅地の上昇は、福岡都市圏の人口増加を背景にしたマンション・住宅需要拡大によるもので、デベロッパーが市場の牽引役となっている模様です。オフィス・店舗需要も強く、インバウンド等を背景にホテル用地需要も旺盛で商業地の地価が上昇しています。

図表1 地方4市の都道府県地価調査対前年平均変動率

都府県・市	用途	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
福岡県	住宅地	▲1.4%	▲0.8%	▲0.5%	0.0%	0.5%	1.1%	1.7%
	商業地	▲1.7%	▲1.0%	▲0.2%	1.1%	2.3%	3.1%	4.0%
福岡市	住宅地	0.7%	1.8%	2.1%	2.9%	3.3%	4.4%	5.3%
	商業地	2.3%	3.4%	4.8%	7.3%	9.6%	11.1%	12.8%
札幌市	住宅地	0.5%	0.7%	1.4%	2.1%	2.1%	3.9%	6.1%
	商業地	1.4%	1.0%	2.6%	0.3%	8.7%	10.0%	11.0%
仙台市	住宅地	2.7%	4.2%	3.6%	4.5%	5.2%	5.7%	6.0%
	商業地	2.1%	4.0%	4.9%	7.6%	8.7%	9.9%	10.5%
広島市	住宅地	▲1.7%	▲0.8%	0.0%	1.3%	1.3%	2.0%	2.2%
	商業地	▲0.7%	1.3%	2.7%	3.9%	3.8%	4.8%	5.7%
三大都市圏	住宅地	▲0.1%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.7%	0.9%
	商業地	0.6%	1.7%	2.3%	2.9%	3.5%	4.2%	5.2%

図表2 福岡市 商業地地価 上昇率上位

2019年7月1日時点

	基準地	価格(円/㎡)		変動率
1	福岡中央5-4	2,930,000	ミーナ天神(天神4-3-8ほか)	25.2%
2	福岡中央5-15	7,700,000	天神交差点東側	24.2%
3	福岡博多5-10	1,870,000	「祇園」駅近隣	21.4%

図表3 圏域別 商業地地価 上昇率上位

東京圏	台東5-1	2,220,000	浅草1-29-6	34.5%
大阪圏	中央5-3	24,400,000	宗右衛門町7-2	45.2%
名古屋	中5-14	490,000	中区富士見町5-24	27.3%
地方圏	俱知安5-1	75,000	北海道ニセコエリア	66.7%

出所:図表1・2・3ともに国土交通省

2. オフィス動向

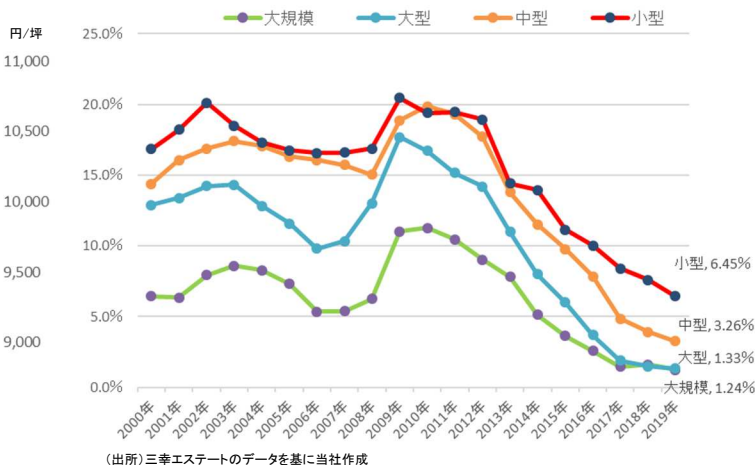
図表 4 は、福岡ビジネス地区(赤坂・大名、天神、薬院・渡辺通、祇園・呉服橋、博多駅前、博多駅東・駅南)にある延床面積 100 坪以上のオフィスの空室率と平均賃料の推移です。空室率は、リーマンショック後の 2010 年 15% 台半ばをピークに改善傾向が続いており、足元は過去最低水準の 2% となっています。規模別にみると(図表 5)、規模の大きいビルから改善が進んでいます。大型・大規模ビルは 1% 台前半にまで低下し空室が少ないことから、足元小型ビルの低下幅が大きくなっています。平均賃料は、2015 年末前後を底に改善傾向にあり、新規供給が限定的ななか 2017 年以降上昇率が拡大、2019 年には 10 千円を超え、足元は統計を取り始めて最も高かった 90 年代の水準に迫りつつあります。

図表4 福岡ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移



(出所)三鬼商事オフィスマーケットデータを基に当社作成

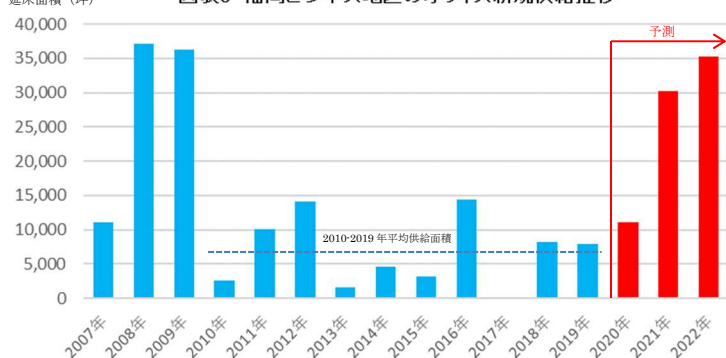
図表5 福岡市オフィスの規模別空室率



(出所)三幸エステートのデータを基に当社作成

オフィスの新規供給推移(図表 6)を見ると、2010 年以降低水準の新規供給が続いており、2010 年から 2019 年までの年平均供給面積は 6.7 千坪弱でした。堅調な需要に支えられ、2019 年竣工のビルは満室の様態です。2020 年の新規供給も 5 棟で 11 千坪と低水準にとどまり、既に多くのビルで内定や引き合いが進んでいることから高稼働での竣工が見込まれています。

図表6 福岡ビジネス地区のオフィス新規供給推移



(出所)三鬼商事オフィスマーケットデータを基に当社作成



	天神ビッグバン	博多コネクテッド
期間	2015年～2024年	2019年～2028年
対象エリア	天神交差点から半径約500m、約800千㎡	博多駅から半径約500m、約800千㎡
目標	10年間で30棟の民間ビル建替え	10年間で20棟の民間ビル建替え
インセンティブ	容積率緩和:最大+50% 認定ビルへのテナント優先紹介 行政による認定ビルPR 地域金融機関の支援 等	容積率緩和:最大+50% 認定ビルへのテナント優先紹介 行政による認定ビルPR 地域金融機関の支援(予定) 等
経済効果	延床面積:約1.7倍(+313千㎡) 雇用者数:約2.4倍(+57.2千人) 建設投資効果:2,900億円 経済波及効果:8,500億円/年	延床面積:約1.5倍(+157千㎡) 雇用者数:約1.6倍(+19千人) 建設投資効果:2,600億円 経済波及効果:5,000億円/年

こうしたなか、「天神ビッグバン」により 2021～2022 年はファンドバブル期以来のオフィス供給が見込まれます。2021 年 9 月には天神プロジェクト第 1 号となる「天神ビジネスセンター」や 2022 年末には旧大名小学校跡地活用事業など大規模オフィスや複合施設の竣工が続きます。さらに 2019 年 5 月に「博多コネクテッド」が公表されました。博多駅を中心とした半径約 500m のエリアに位置するビルに対して容積率緩和等のインセンティブを設けて建替えを促進するもので、2015 年にスタートした「天神ビッグバン」の博多駅前版です。10 年間のビル建替え棟数は、天神ビッグバンが 30 棟に対し、博多コネクテッドは 20 棟を目標としています。一方で、足元まとまった空室が少ないなか、テナントの移転先確保が困難なことから、ビルオーナーにとっては既存ビルの建替えが進めにくいとの指摘もあります。新規オフィスの供給を受け、テナントの移転が動き出すことで数多くある

築古ビルの建替えが促進する可能性もあります。

10 数年来の大規模な新規オフィス供給を受けて、福岡市による国内企業だけでなくアジアを中心とする海外企業の誘致や起業支援の施策もあるなか、企業マインドやオフィス需要動向がどう推移していくか注目されます。

3. ホテル動向

福岡市の宿泊客数は、ビジネス需要に加え、インバウンドによる訪日外客数の増加を背景に増加幅は拡大してきました。福岡市は国際空港からのアクセスの良さを売りに国際会議等コンベンションの誘致・開催を推進しており、開催数は 300 回前後と国内でも有数です。インバウンドでは、空路に加え東アジア等からの訪日クルーズ船の寄港誘致にも注力してきました。このようにビジネス・インバウンド需要を取り込み、福岡市の宿泊施設は、2014 年から 5 年連続で 80% 超の客室稼働率が続いています(図表 8、9)。ただし、2017 年より客室数の伸びが宿泊数のそれを上回り、高稼働率の目安である 8 割超ではあるものの、稼働率は 2 年連続で低下しています。国際会議やクルーズ船の誘致も競争激化が見られます。また、福岡市の訪日外客の国籍をみると(図表 10)、韓国が 5 割超で欧米豪は 1.9%に過ぎず、一国に大きく依存する構造です。昨年 8 月以降、韓国の訪日客数は日本全体で前年比 5~6 割落ち込んでいる状況です。

こうしたなか、天神・博多地区では 2020~2021 年の 2 年間でホテル 17 棟の開業が計画されており、客室数は 4,000 室程度増加の予定です(図表 11)。施設間の競争激化も見込まれ、今後のホテル需給動向が注目されます。

図表 11 福岡市のホテル開発計画

開発名	事業主	所在地	客室数	開業予定
ホテルリブマックス福岡中洲	N.A.	博多区中洲5	N.A.	2020年3月
三井ガーデンホテル福岡中洲	竹中工務店	博多区中洲5-5-1	257	2020年4月
ホテルモントレ福岡	丸糸殖産	中央区渡辺通3-4-13	302	2020年4月
アパホテル(福岡天神西)	TKP	中央区大名1-15	268	2020年5月
ベストウェスタンプラスホテルフィノ福岡天神	大和ハウス工業	中央区春吉3-13-19	236	2020年6月
博多区冷泉町ホテル	ピーロット	博多区冷泉町389	130	2020年7月
HOTEL TRAD 博多	えんホールディングス	博多区住吉3-12-1	209	2020年7月
ホテルリブマックス福岡大名二丁目	N.A.	中央区大名2	N.A.	2020年8月
今泉公園前プロジェクト	NTT都市開発	中央区今泉1-20-1	131	2020年秋
福岡天神三丁目計画	MAI	中央区天神3-2	140	2020年12月
アパホテル(博多駅東)	アパホーム	博多区博多駅東1-18-12	166	2021年2月
アパホテル&リゾート(博多駅筑紫口)	アパホーム	博多区博多駅東1-11	345	2021年3月
アパホテル(博多駅西)	アパホーム	博多区博多駅前3-215	236	2021年4月
アパホテル(博多駅前)	アパホーム	博多区博多駅東1-14-35	429	2021年4月
福岡天神ホテル	大京	中央区春吉3	286	2021年10月
渡辺通りホテルPRJ	大京	中央区春吉1-6	242	2021年10月
アパホテル(博多祇園駅前)	アパホーム	博多区祇園町1-2-1	209	2021年10月
博多祇園プロジェクトA・B棟	小田急電鉄	博多区祇園町4-58.69	196	2022年春
大名二丁目計画	積水ハウス	中央区大名2-314	280	未定
博多区店屋町ホテル	プレザンスコーポレーション	博多区店屋町6	180	未定

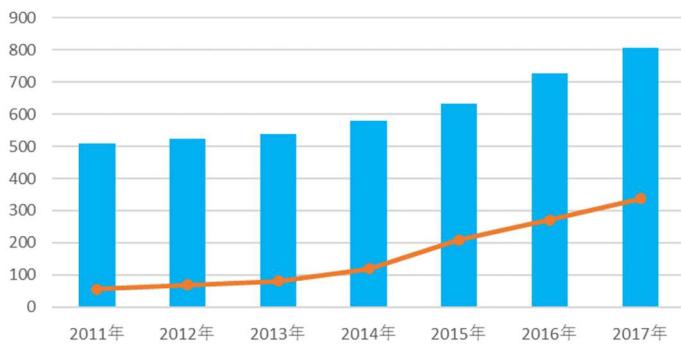
(出所)各社HP、記事等を基に当社作成

図表 7 福岡市におけるオフィスビル開発計画

開発名	所在地	竣工予定	延床面積	備考
福岡第一生命館(仮称)	博多区網場町1	2020年3月	2,600 坪	オフィス・店舗
九勸承天寺通りビル	博多区博多駅前1	2020年4月	6,216 坪	オフィス・店舗
大名センタービル(仮称)	中央区大名2	2020年6月	1,477 坪	1,2F店舗
博多駅前4丁目計画(仮称)	博多区博多駅前4	2021年1月	3,796 坪	1,2F店舗
KMG計画(仮称)	中央区薬院3	2021年1月	2,958 坪	1F店舗、4~8Fオフィス
博多駅東3丁目プロジェクト(仮称)	博多区博多駅東3	2021年4月	5,020 坪	
天神ビジネスセンター(仮称)	中央区天神1	2021年9月	18,487 坪	オフィス・店舗
旧大名小学校跡地活用事業	中央区大名2	2022年12月	27,300 坪	オフィス・ホテル・レジ等
博多駅東一丁目開発計画(仮称)	博多区博多駅前1	2022年7月	8,000 坪	オフィス・店舗
福ビル街区建替プロジェクト	中央区天神1	2024年3月	41,000 坪	オフィス・ホテル・店舗

(出所)三鬼商事オフィスデータ、各社HP、記事等を基に当社作成

図表 8 福岡市の宿泊客数および外国人延べ宿泊数



外国人延べ宿泊数	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	11~17年平均伸び率
福岡市	0.56	0.69	0.81	1.20	2.10	2.71	3.37	34.9%
日本計	18.4	26.3	33.5	44.8	65.6	69.4	79.7	27.7%

(出所)福岡市観光統計、観光局「国際会議統計」を基に当社作成

福岡市の国際会議開催数

2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
② 221	② 252	② 253	② 336	② 363	② 383	④ 296	④ 293

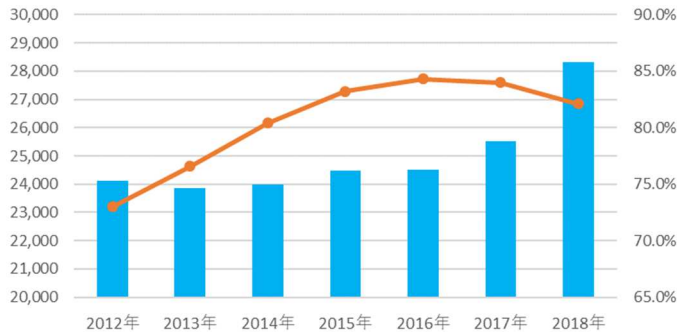
(出所)観光局「国際会議統計」を基に当社作成 (注)○数字は都市別開催数ランキング

博多港の訪日クルーズ船寄港回数

2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
⑦ 38	② 115	① 259	① 328	① 326	① 279	② 229

(出所)国土交通省統計を基に当社作成 (注)○数字はランキング

図表 9 福岡市のホテル・旅館の客室数・客室稼働率の推移



(出所)福岡市観光統計を基に当社作成

図表 10 外国人入国者の国籍(2018年)

	韓国	中国	香港	台湾	タイ	米国	欧州	豪州	中国・韓国計	欧米豪計
福岡市(速報値)	51.2%	6.8%	6.4%	10.4%	1.2%	0.9%	0.7%	0.3%	58.0%	1.9%
日本(推計値)	24.2%	26.9%	7.1%	15.3%	3.6%	4.9%	3.9%	1.8%	51.1%	10.6%

(出所)観光局「訪日外客数」法務省「出入国管理統計」福岡市観光統計を基に当社作成

4. 福岡市における主な取引事例

図表 12 は、2019 年の天神地区・博多地区における主な大型不動産取引事例です。オフィスビル・商業ビル、ホテルに加え、ホテル用地の売買が散見されます。収益物件は、NOI 利回り4%前後で取引されるケースが多く、首都圏に比べ相対的に高い利回りを背景に、福岡県以外からの投資が増加しています。土地取引においては、ホテル開発を目的とした博多駅周辺の大型取引が目立ちます。

図表12 福岡市天神地区・博多地区の主な取引事例

物件名	用途	買主	売主	所在地	価格	取引時期
天神センタービル等跡地	地	MAI	高田屋	中央区天神3-2	3,200 百万円	2019年1月
第2城戸ビル・隣地	事	タカラレーベン	城戸ビル他	中央区天神5	3,058 百万円	2019年8月
プラザホテル天神	ホ	いちご不動産サービス福岡	個人	中央区大名1	5,000 百万円	2019年7月
プラザホテルブルミエ	ホ	いちご不動産サービス福岡	プラザホテル他	中央区大名1	4,640 百万円	2019年7月
DAIMYO-113	店	宝塚コーポレーション	天神開発	中央区大名1	2,000百万円	2019年9月
ランダムスクウェア I II	事	ゴールドマンサックス私募リート	JA三井リース建物	博多区店屋町6	8,000~9,000百万円	2019年3月
ロマンス小杉旧福岡支店	事	プレサンスコーポレーション	ブッシュクロフィード	博多区店屋町6	1,850 百万円	2019年2月
博多駅前3(コインパーキング)	地	西松建設	鯨島組	博多区博多駅前3	3,800 百万円	2019年9月
松月保育園跡地	地	アパホーム	福岡市	博多区博多駅前3	2,250 百万円	2019年3月
博多駅東113ビル	事	合同会社sunrise(いちごSPC)	スターアジア不動産投資法人	博多区博多駅東1	2,850 百万円	2019年2月
竹山博多ビル	事	いちごオフィスリート投資法人	合同会社吉祥寺ホールディングス(いちごSPC)	博多区博多駅東1	2,250 百万円	2019年5月
福岡建設会館	事	いちご地所	合同会社Farr	博多区博多駅東3	2,000~3,000百万円	2019年6月

(出所) 各社HP、記事等を基に当社作成

(注) 調査時点は2020年1月。用途欄の「事」は事務所、「ホ」はホテル、店は「店舗・商業ビル」、「地」は土地

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。