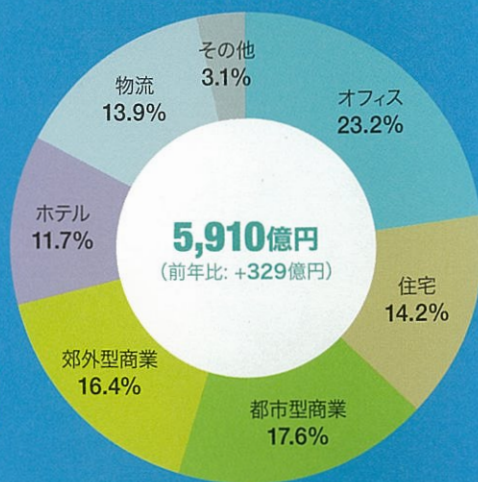


# 福岡

有力事業者がみる不動産マーケット

Fukuoka

J-REIT 投資残高  
※2020年7月時点。都道府県で抽出



市況感

POINT

- オフィス: 晴れ → 曇り **高稼働続くも先行きに要警戒**
- 住宅: 曇り → 晴れ **新規開発・取引の活性化見込む**
- 商業: 曇り → 小雨 **売上回復は前年比80%程度にとどまる**

ブレイク目前、地元企業「最注目」エリアマップ



J-REIT主要投資物件名

1 キャナルシティ・ビジネスセンター	7 NMF博多駅前ビル	13 NMF天神南ビル	1 willDo中洲	11 キャナルシティ博多
2 呉服町ビジネスセンター	8 日之出天神ビルディング	14 いちご博多ビル	2 マスト博多	2 VIORO
3 大博多ビル	9 JPR博多ビル	15 プレスト博多祇園ビル	3 レジディア天神南	3 天神ルーチェ
4 博多祇園M-SQUARE	10 天神121ビル		4 エスティメゾン上呉服	4 aune天神
5 大博通りビジネスセンター	11 天神ノースフロントビル		5 パークアクセス中呉服町	5 天神ロフトビル
6 天神クリスタルビル	12 博多祇園ビル			



## オフィスのあり方の変曲点、ビルの二極化も

**【市況感】** 曇り  
市中心部のオフィス空室率は、2.91% (2020年8月時点、三鬼商事調べ) と依然低い状態をキープしており、新規募集賃料の目線も変わっていません。ただし、コロナによるリモートワーク導入を機に、今後オフィス面積を縮小する動きが進む可能性はあります。一方で、社員同士のコミュニケーションの場、イノベーションを創造する場としてのオフィスの重要性も見直されていることから、従来より重視されている立地、規模、構造、BCPおよびセキュリティに加え、感染症対策の有無がオフィスを選択する上での大きな要素になると考えられます。

今後、天神・博多エリアでは建替え・再開発が続き、床供給が大幅に増加します。B・Cクラスビルは賃料や稼働が弱含むなど、二極化が懸念されます。

### 【注目エリア】天神

天神は福岡市主導の民間再開発促進事業「天神ビッグバン」の対象エリアです。既存ビルの1.5倍以上の高さを有する大型再開発ビルの竣工が、2021年9月予定の「天神ビジネスセンター」を皮切りに26年までに複数棟予定されています。国内外企業の集積により、九州一の繁華街である天神の更なる成長が期待されます。

## 福岡地所



井上 聡氏  
賃貸事業一部  
マネージャー

### 【企業特色】

2020年6月時点のオフィスビルの管理・運営物件は40棟、賃貸面積ベースで約25万7,000㎡、平均稼働率は98.6%。同年9月には物流施設の自社開発第1号となる「ロジシティみなと香椎ノース」を竣工した。



## エンド消費は高額帯と買回り品に二極化

**【市況感】** 小雨  
市中心部のマンション賃料は、1R・30~35㎡台、月7万~9万5,000円で推移しています。新型コロナウイルスの影響は、転勤者の引越時期のずれ込み(春→秋)や、飲食関係者の解約など一部ありましたが、収益への影響は軽微でした。  
商業ビルは厳しい状態です。飲食業態を中心に売上が50~70%減少したテナントが多くみられます。回復時期が遅ければ、ビルの稼働率や賃料に大きな影を落とす可能性があります。天神エリアでも一部の床に解約・退去の動きがあり、100坪超の大型区画の場合には小分けにするなど後継テナントのリーシ

ングには工夫を要するでしょう。ただし、宝石・時計などのブランド店や美容系、郊外の食品スーパーなど健闘する業態はあります。消費傾向は、高価格帯と日常買回り品に二極化していると言えます。

### 【注目エリア】新天町商店街

天神エリア中心部にありながら、まだ再開発が進んでいない状況です。老舗の飲食・物販店が並ぶ昔ながらの雰囲気の魅力とはいえ、老朽化から再開発は不可欠でしょう。大名小学校跡地の再開発との連続性を確保する意味でも重要な役割を担うエリアです。

## 大央



中島 英喜氏  
専務取締役

### 【企業特色】

天神エリアを拠点に賃貸不動産の売買・仲介やPM事業を提供。2020年8月時点で住宅95棟・3,100戸、店舗ビル58棟・6万8,000㎡を運営。業界横断でNPO法人を立ち上げ地域活性化を図る社会実験など、九州全域の活性化に取り組んでいる。