

不動産 投資 レポート

「福岡オフィス市場」の現況と 見通し（2024 年）

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

福岡のオフィス市場は、大規模ビルの竣工に伴い空室率が一時上昇したものの、立地改善や建物設備のグレートアップを図るオフィス需要に支えられて、空室が順調に消化されるなか、成約賃料も安定的に推移している。本稿では、福岡のオフィス市況を概観した上で、2028年までの賃料予測を行う。

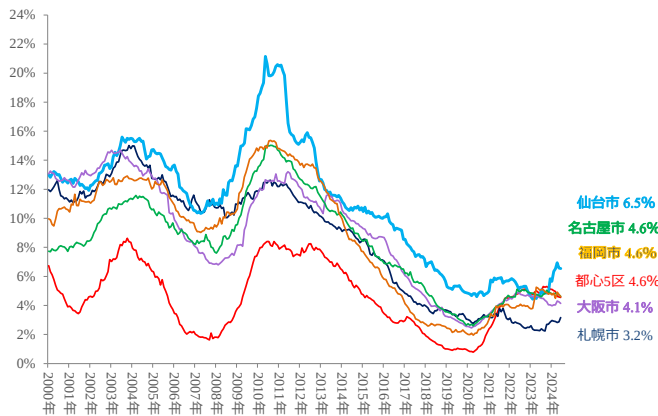
2. 福岡オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

三幸エステートによると、福岡市の空室率（2024 年 6 月時点）は、4.6%（前年比▲0.4ppt）となった（図表－1）。空室率は、「福岡大名ガーデンシティ」などの大規模ビルの竣工に伴い一時上昇したが、その後は人材確保や従業員満足度の向上などを目的とした立地改善や建物設備のグレートアップを図る移転需要に支えられて、改善している。

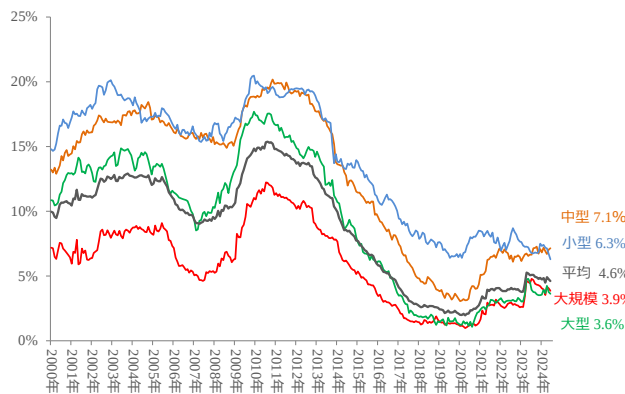
福岡市の空室率を規模¹別にみると、「中型 7.1%（前年比+0.5ppt）」が上昇する一方、「大規模 3.9%（同▲0.6ppt）」、「大型 3.6%（同▲0.9ppt）」、「小型 6.3%（同▲0.6ppt）」は低下した（図表－2）。

図表－1 主要都市のオフィス空室率



(資料) 三幸エステート

図表－2 福岡オフィスの規模別空室率

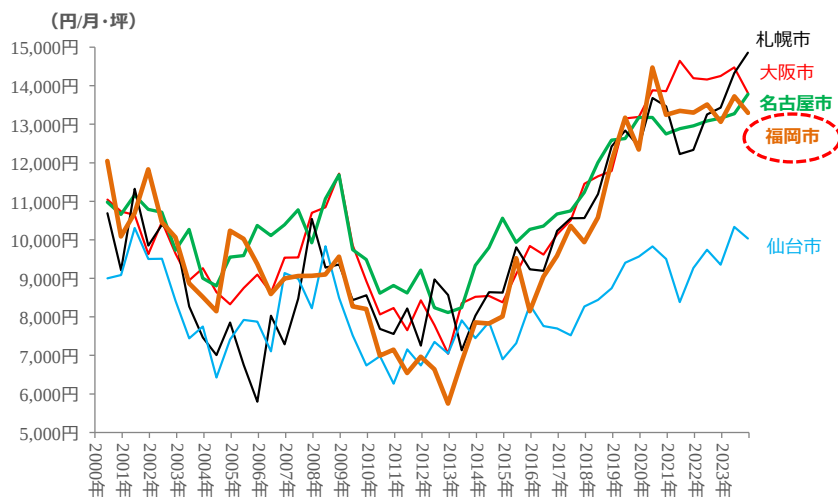


(資料) 三幸エステート

¹ 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積 200 坪以上、大型は同 100～200 坪未満、中型は同 50～100 坪未満、小型は同 20～50 坪未満。

空室率が改善に向かうなか、成約賃料は安定的に推移している。2023 年下期の福岡市の成約賃料は、前期比▲3.1%、前年比+1.8%となった（図表－3）。

**図表－3 主要都市のオフィス成約賃料
（オフィスレント・インデックス）**

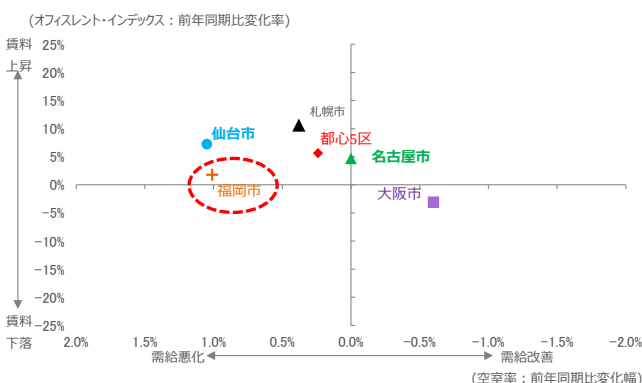


（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2023 年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、空室率は、大阪市が低下、東京都心 5 区、名古屋市、札幌市が横ばい、仙台市と福岡市は上昇した。また、成約賃料は、大阪市が下落、福岡市が横ばい、その他都市は上昇となった（図表－4）。

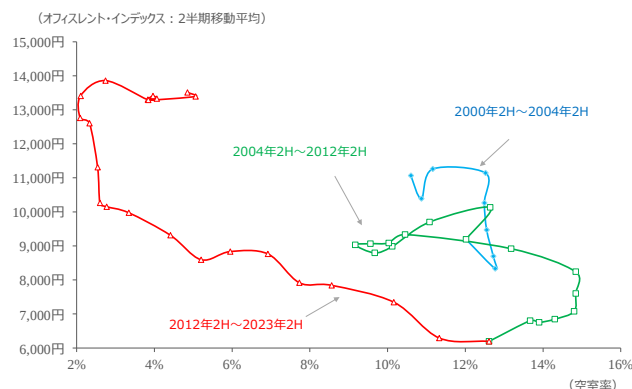
賃料と空室率の関係を表した福岡市の賃料サイクル²は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、2020 年下期以降「空室率上昇・賃料上昇」局面を経て、現在は「空室率上昇・賃料下落」の局面に向かいつつある（図表－5）。

図表－4 2023 年の主要都市のオフィス市況変化



（資料）空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表－5 福岡オフィス市場の賃料サイクル



（資料）空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

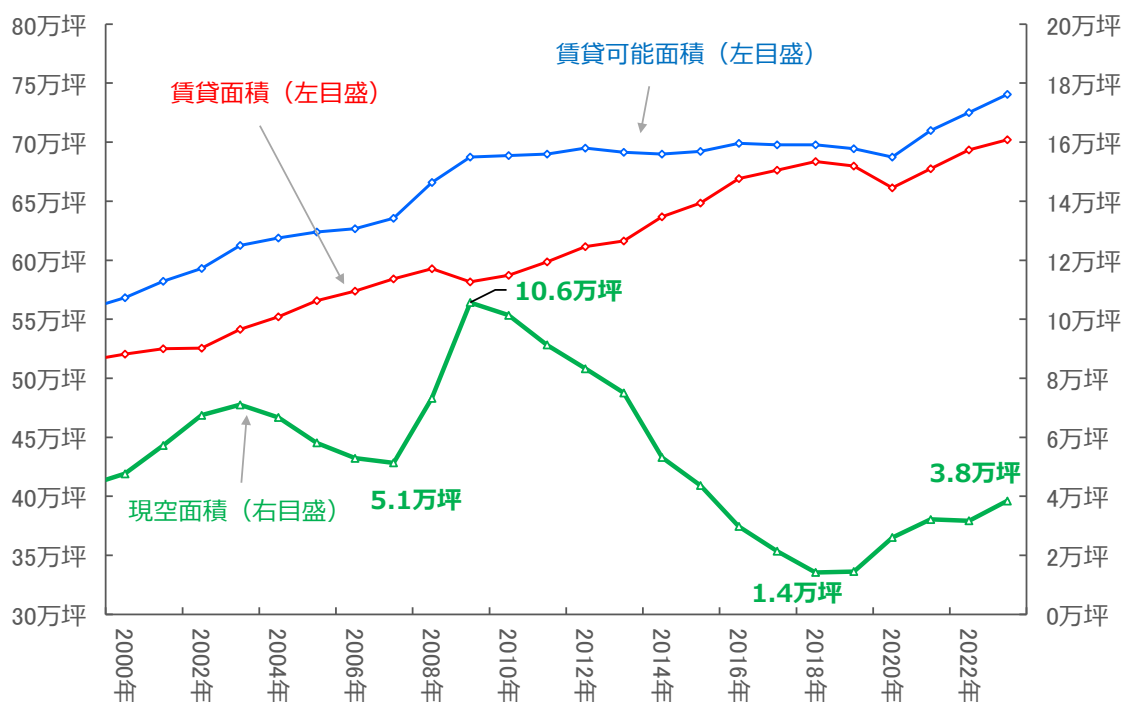
2-2 オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、福岡ビジネス地区では、総ストックを表す賃貸可能面積は、「福岡大名ガーデン

² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計回りに動く。

ンシティ」等、大型ビルが竣工したことに伴い、72.5 万坪（2022 年末）から 74.0 万坪（2023 年末）へ+1.5 万坪増加した。また、テナントによる賃貸面積は、69.3 万坪（2022 年末）から 70.2 万坪（2023 年末）へ+0.9 万坪増加した。この結果、2023 年末の空室面積は、前年比+0.7 万坪増加の 3.8 万坪となった（図表－6、図表－7）。

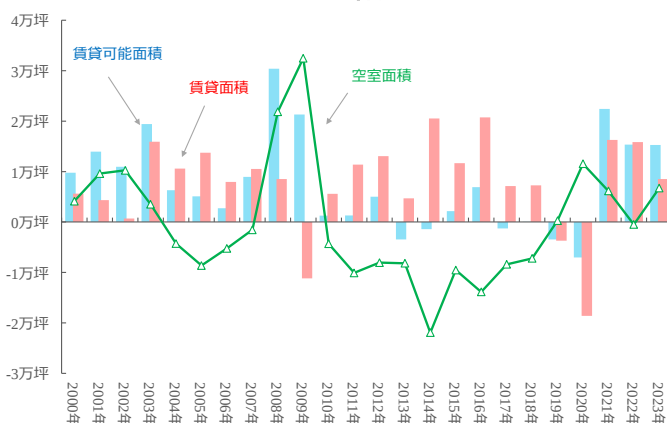
図表－6 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



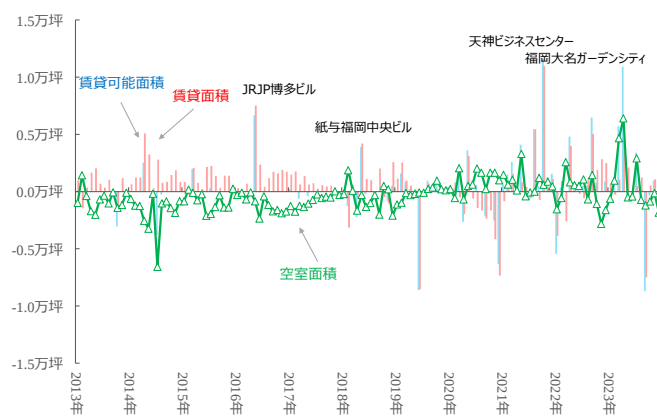
(注)福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)の延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(資料)三鬼商事のデータから作成

図表－7 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



<月次・増減>



(資料)三鬼商事のデータから作成

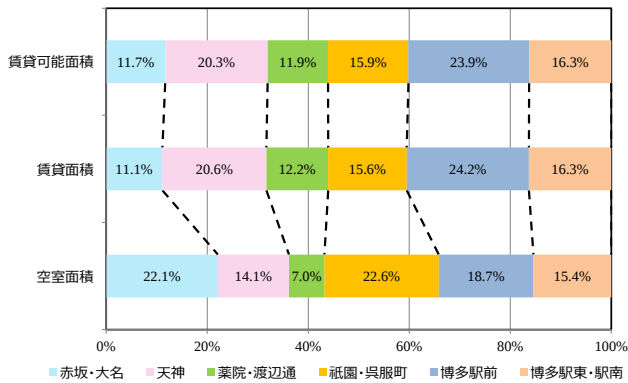
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によると、2023 年末時点で賃貸可能面積が最も大きいエリアは、「博多駅前地区 (23.9%)」で、次いで「天神地区 (20.3%)」、「博多駅東・駅南地区 (16.3%)」、「祇園・呉服町地区 (15.9%)」、「薬院・渡辺通地区 (11.9%)」、「赤坂・大名地区 (11.7%)」の順となっている（図表－8）。

賃貸可能面積は、建替えに伴う減失等により「天神地区」（前年比▲0.9 万坪）で減少したが、新規供給のあった「赤坂・大名地区」（同+0.9 万坪）や「祇園・呉服町地区」（同+0.9 万坪）等で増加し、福岡ビジネス地区全体で+1.5 万坪増加した。

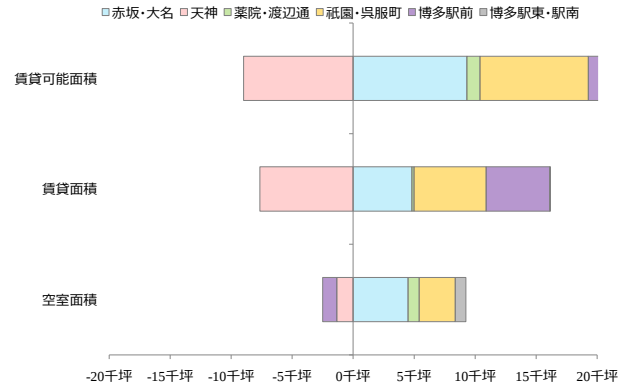
賃貸面積は、「天神地区」を除く全ての地区で増加し、福岡ビジネス地区全体で+0.9 万坪増加し、結果として、空室面積は+0.7 万坪の増加となった（図表－9）。

図表－8 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2023 年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

図表－9 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2023 年)



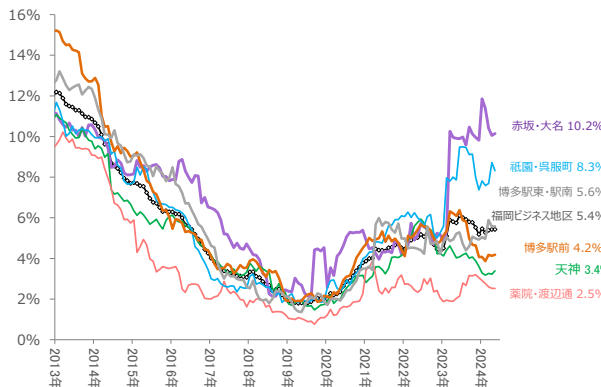
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2024 年 5 月時点）は、「赤坂・大名地区」が 10.2%（前年比+0.2ppt）、「祇園・呉服町地区」が 8.3%（同+0.5ppt）、「博多駅前・駅南地区」が 5.6%（同+0.4ppt）、「薬院・渡辺通地区」が 2.5%（同+0.5ppt）に上昇した一方、「博多駅前地区」が 4.2%（前年比同▲1.9ppt）、「天神地区」が 3.4%（同▲0.6ppt）に低下した（図表－10 左図）。

また、募集賃料は、「天神地区」を除く全てのエリアにおいて上昇基調で推移している。特に、「薬院・渡辺通地区」（前年比+3.3%）や「赤坂・大名地区」（前年比+3.1%）で大きく上昇した（図表－10 右図）。

図表－10 福岡ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

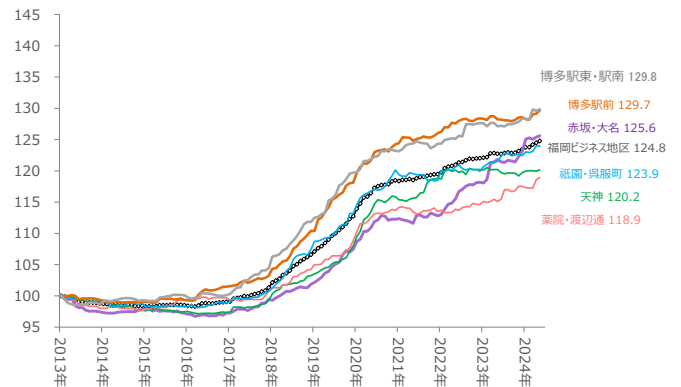
<空室率>



(注)福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅前・駅南地区)の延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル

(資料)三鬼商事のデータから作成

<募集賃料(2013.1=100)>



(注)福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅前・駅南地区)の延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル

(資料)三鬼商事のデータから作成

3. 福岡オフィス市場の見通し

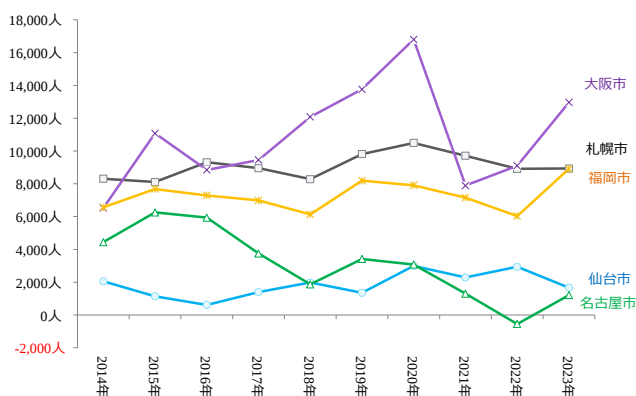
3-1 新規需要の見通し

(1) オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、福岡市は転入超過が長期的に続いており、2023年の転入超過数は+8,911人となり、前年から+48%増加した（図表-11）。

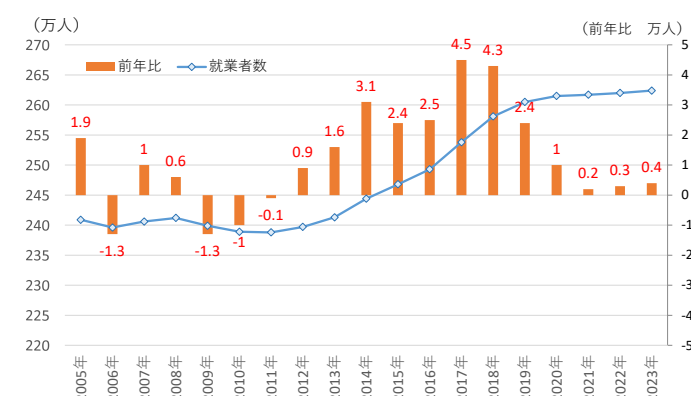
また、2023年の福岡県の就業者数は262.4万人（前年比+0.4万人）となった。12年連続で前年比プラスとなったが、2020年以降、増加率は緩やかなものとなっている。（図表-12）。

図表-11 主要都市の転入超過数



（資料）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」から作成

図表-12 福岡県の就業者数



（資料）総務省「労働力調査」から作成

以下では、福岡のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「福岡財務支局」の管轄下3県（福岡県・佐賀県・長崎県）における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI³」（福岡財務支局）は、コロナ禍を受けて2020年第2四半期に「▲53.7」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら推移し、2024年第1四半期は「+2.5」まで回復した（図表-13）。

また、「従業員数判断 BSI⁴」（福岡財務支局）は、新型コロナウイルス感染拡大後、「+22.5」（2020年第1四半期）から「+5.2」（第2四半期）へ大幅に低下した。その後は順調に回復し、足もとでは「+28.0」とコロナ禍前の水準を大きく上回り人手不足感が強まっている（図表-14）。

福岡商工会議所「地場企業の経営動向調査」（2024年3月実施）によれば、福岡商工会議所の会員企業に「人手不足の状況」を尋ねたところ、「人手が不足している」との回答が66%を占めた。

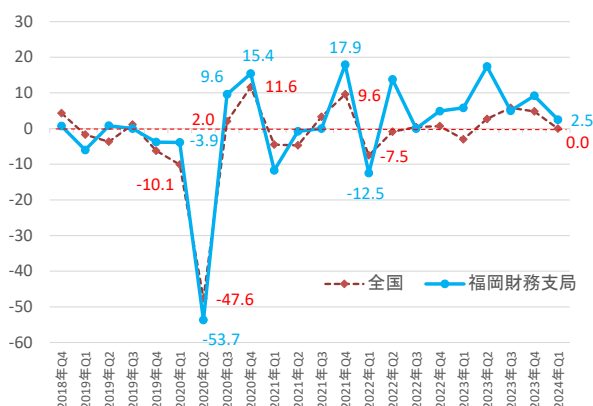
「人手不足対策の取組」についての質問では、「採用活動の強化」（67%）との回答が最も多かった。

また、帝国データバンク「2023年度の雇用動向に関する九州企業の意識調査」によれば、九州地方に本社を置く企業にどのような職種の人材を求めているか質問したところ、「販売の職種」（43%）との回答が最も多く、次いで、「専門的・技術的職業」（29%）が多かった。

³ 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

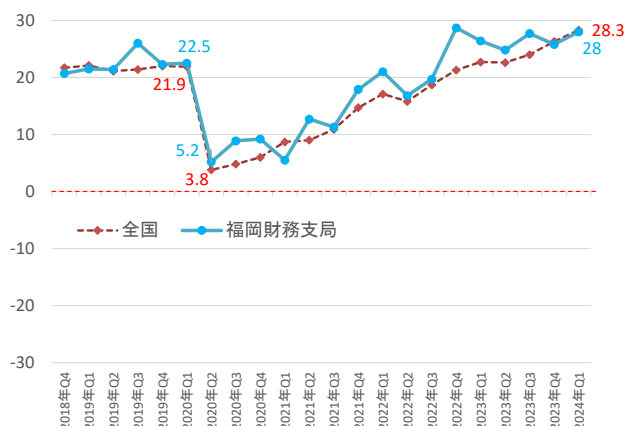
⁴ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

図表－13 企業の景況判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景況予測調査」から作成

図表－14 従業員数判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景況予測調査」から作成

福岡市では、人口の流入超過が継続しており、福岡県の就業者は増加が続いている。また、「企業の経営環境」はコロナ禍で受けたダメージから立ち直り順調な回復を示している。「雇用環境」については人手不足感が強く、営業職や専門・技術職を中心に企業の採用意欲が高まっている。

以上を鑑みると、福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいと言える。

(2)テレワークの普及に伴うオフィス利用形態の変更

総務省「通信利用動向調査」(企業編)によれば、九州・沖縄地方に所在する企業にテレワークの導入状況を尋ねたところ、「導入している」との回答は、2019年の13%から2000年の37%へと大幅に増加し、その後は4割程度を占めて推移している(図表－15)。また、「テレワークの導入目的」について、「新型コロナウイルス感染症への対応のため」(75%)との回答が最も多く、次いで「非常時の事業継続に備えて」(49%)、「勤務者のワークライフバランスの向上」(40%)、「労働生産性の向上」(38%)、「業務の効率性の向上」(37%)の順に多かった(図表－16)。

コロナ禍を機に普及したテレワークは、コロナ収束後もワークライフバランスや労働生産性の向上等の観点から継続する企業が多いと推察される。

こうしたなか、福岡市でもフリーアドレス⁵等を導入する動きが広がっている。ザイマックス不動産研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2023①働き方の実態とニーズ編」によれば、福岡市のオフィスワーカーに対して、オフィスの設備で実際に利用しているもの(「現状」と、在籍するオフィスにあってほしいと思うもの(ニーズ)を尋ねたところ、「フリーアドレス」は「現状」では15.9%、「ニーズ」では18.8%を占めた。また、「リモート会議用ブース・個室」は「現状」では10.3%、「ニーズ」では14.2%を占めた。フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、リモート会議用ブース・個室を充実させる等、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィス利用が定着し始めている模様だ。

また、テレワークが普及し、働き方の多様化を進んだ結果、「サテライトオフィス⁶」を設置する企業

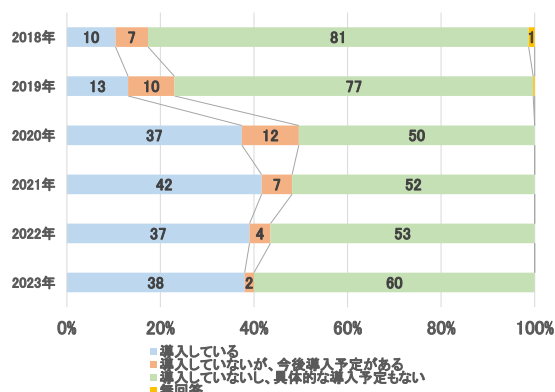
⁵ 従業員が固定した自分の座席を持たず、業務内容に合わせて就労する席を自由に選択するオフィス形式。

⁶ 企業または団体の本社、本拠から離れた所に設置されたオフィス(支社や支店、営業所等)。

が増加している。ザイマックス不動産総合研究所の調査によれば、福岡市における「サテライトオフィス」の導入率は、2020 年春の 3.7%から 2023 年春の 15.6%へと約 4 倍に増加した。「サテライトオフィス」を開設する場所として、「レンタルオフィス⁷⁾」や「シェアオフィス⁸⁾」、「コワーキングスペース⁹⁾」等の「サードプレイスオフィス」を利用するケースが増えている。

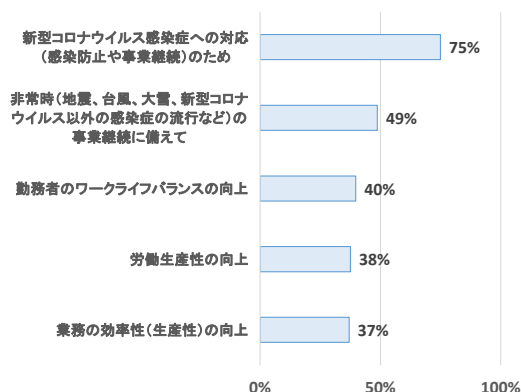
弊社の調査¹⁰⁾によれば、主要政令指定都市の「サードプレイスオフィス」の拠点数は、東京 23 区 (1,428 拠点)、大阪市 (251 拠点)、横浜市 (160 拠点) に次いで、福岡市 (98 拠点) が多かった。テレワークを取り入れた働き方が定着するなか、「サードプレイスオフィス」市場の拡大が、福岡市のオフィス需要を押し上げると考えられる。

図表-15 テレワークの導入状況(九州・沖縄)



(資料)総務省「通信利用動向調査」(企業編)から作成

図表-16 テレワークの導入目的(2023 年)



(資料)総務省「通信利用動向調査」(企業編)から作成

(3) 半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響

AI 技術の進展等に伴い、半導体市場の拡大が期待されている。半導体関連製造業において、九州地方は以前から高いプレゼンスを誇り、「シリコンアイランド」と呼ばれる。九州地方の 2023 年の集積回路(IC)の生産額は前年比+24%増加の 1 兆 1533 億円となり、16 年ぶりに 1 兆円を超えた¹¹⁾。

九州経済調査協会の調査によれば、九州での半導体関連の設備投資は 6.0 兆円以上が予定されている¹²⁾。また、同協会は、半導体関連の設備投資の経済波及効果は 10 年間で約 20.1 兆円に達すると推計している。

九州地方の中核都市である福岡には半導体関連企業が集積している。経済産業省「九州半導体関連企業サプライチェーンマップ」によれば、福岡県内に所在する半導体関連企業・事業所は「456」に達する。

近年でも、福岡中心部の新築オフィスに拠点を開設する動きがみられる。世界最大の半導体受託製

⁷⁾ 会議室などを共用部分に設置して共有し、専用の個室をそれぞれ持つ、いわば合同事務所のようなオフィス形態。

⁸⁾ フリーアドレスでデスクを共有して利用するオフィス形態。

⁹⁾ オープンなワークスペースを共用し、各自が自分の仕事をしながらも、自由にコミュニケーションを図ることで情報や知見を共有し、協業パートナーを見つけ、互いに貢献しあう「ワーキング・コミュニティ」の概念およびそのスペース(コワーキング協同組合による定義)。

¹⁰⁾ 吉田資『わが国のサードプレイスオフィス市場の現況 -2023 年-(1)~東京 23 区での集積が進む一方、主要政令指定都市以外の割合も4割に達する』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023 年 11 月 30 日

¹¹⁾ 朝日新聞「九州の IC 生産 16 年ぶり 1 兆円超え TSMC 効果でさらに増加視野」(2024 年 2 月 21 日)

¹²⁾ 河村奏瑛、岡野秀之「九州における半導体関連設備投資による経済波及効果の推計~九州地域間産業連関表を用いた分析~」九州経済調査月報 2024 年 1 月

造会社である TSMC の熊本工場の運営会社に出資するソニーセミコンダクタソリューションズは、「博多イーストテラス（2022 年竣工）」に福岡オフィスを 2022 年 9 月に開設した¹³。また、台湾の大手銀行である玉山銀行は TSMC の進出を機に、「天神ビジネスセンター」に福岡支店を 2023 年 9 月に開設した¹⁴。

また、福岡県は、2023 年 8 月に九州・全国の半導体人材不足に対応するため、半導体分野やデジタル産業分野の重要技術に精通した人材を育成する「福岡半導体リスキリングセンター」を福岡市早良区百道に開設した。

経済産業省「半導体デジタル産業戦略」によれば、政府は、国内で半導体を生産する企業の合計売上高を 2020 年の 5 兆円から 2030 年までに 15 兆円超に拡大することを目標としており、設備投資への助成金等の支援策を開始している。今後、半導体関連の設備投資や企業進出が活発化することで、福岡のオフィス需要の高まりが期待される。

(4)「金融・資産運用特区」指定がもたらすオフィス需要への影響

2024 年 6 月に、政府は、①東京都、②大阪府・大阪市、③福岡県・福岡市、④北海道・札幌市の 4 都市を「金融・資産運用特区」に指定すると発表した。

「金融・資産運用特区」では、(i)国内外の金融・資産運用業者の集積、(ii)金融・資産運用業者等による地域の成長産業の育成支援、(iii)成長産業自体の振興・育成、という観点で取組みを進めていくとしている。

また、上記の 4 地域は、各地域の特色を活かした特区のコンセプトを掲げている。福岡県・福岡市は、「スタートアップ 金融・資産運用特区」を掲げて、アジアの活力を取り込みながら、福岡・九州のスタートアップや県内に集積する成長産業に向けて資金を供給するとしている。こうした取組みは、産学官が連携した「TEAM FUKUOKA」（25 機関が参画）が中心となって推進する。同機関は 2024 年 4 月末時点で 24 社を誘致し¹⁵、進出企業は天神地区や博多駅前地区の主要ビルに入居している（図表－17）。今後、金融・資産運用業やスタートアップの企業進出が活発化することで、福岡のオフィス需要の高まりが期待される。

図表－17 「TEAM FUKUOKA」の支援を受けた福岡進出企業の拠点事例

企業名	ビル名	企業名	ビル名
One Asia Lawyers	テラス六本松	エクサウィザーズ	安田第3ビル
ペイクル	天神ビジネスセンター	エヌエヌ生命保険	天神ビジネスセンター
Boston Consulting Group	天神ビジネスセンター	VMO Japan	ARKビル
Codo Advisory	天神ビル	玉山商業銀行	天神ビジネスセンター
EYストラテジー・アンド・コンサルティング	天神ビジネスセンター	勝利アセットマネジメントジャパン	天神大産ビル
トリニティ・テクノロジー	アクシブ天神ビル	Minami Fuji Group	Fukuoka Growth Next
LayerX	ゲイツ福岡	九州M&Aアドバイザーズ	KFG福岡ビル

（資料）福岡市国際金融機能誘致「TEAM FUKUOKA」HP、各社公表資料等から作成

¹³ ソニーセミコンダクタソリューションズグループ HP

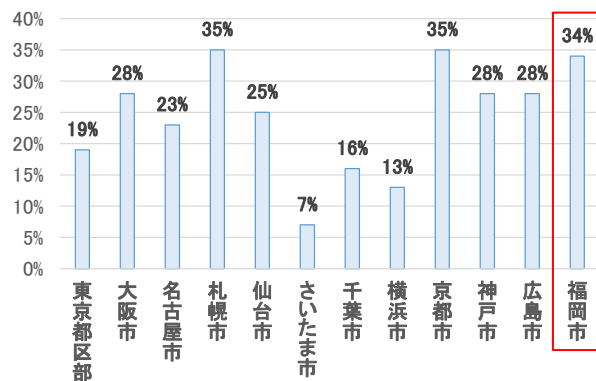
¹⁴ JETRO ビジネス短信「台湾の玉山銀行、日本第 2 拠点の福岡支店開設を祝う式典開催」（2023 年 9 月 4 日）

¹⁵ 金融庁「金融・資産運用特区実現パッケージ」

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2023 年 1 月時点）」によれば、福岡市は、新耐震基準以前(1981 年以前)に竣工したオフィスビルの割合が 34%と、札幌市や京都市と並んで高い水準にある（図表－18）。そこで、これら築 40 年以上が経過したオフィスビルの建て替えを促す目的で、天神地区では「天神ビックバン」プロジェクト、博多駅前では「博多コネクティッドボーナス」が進行中である。

図表－18 新耐震基準以前(1981 年以前)に竣工した
オフィスビルが占める割合(面積ベース)



(資料)日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2023 年 1 月時点)」から作成

(1)「天神ビックバン」プロジェクト

天神地区¹⁶では、容積率や航空法の高さ制限の緩和等により再開発を誘導する「天神ビックバン」プロジェクトが 2015 年にスタートした。このプロジェクトでは、初期設備投資で 3,500 億円の増収効果が発生する¹⁷と試算されている。

天神地区では、「天神ビックバン」を活用した再開発が進展している。「旧大名小学校跡地」で、25 階建て（延床面積約 9.1 万㎡）の複合ビル「福岡大名ガーデンシティ」が 2023 年 3 月に竣工した（図表－19 ①）。同プロジェクトでは、オフィスや商業施設のほか、九州初となるラグジュアリーホテル「ザ・リッツ・カールトン ホテル」が 2023 年 6 月に開業した。

2024 年以降も、再開発計画が複数予定されている。西日本鉄道は、「福岡ビル」跡地の天神一丁目 11 番街区に「ONE FUKUOKA BLDG.」（延床面積約 14.7 万㎡・地上 19 階建て）を開発し、2024 年 12 月に竣工予定である（図表－19 ②）。また、ヒューリックは「ヒューリック福岡ビル」を、ホテルを核とした大型複合商業ビル（延床面積約 2.1 万㎡・地上 19 階建て）に建て替えを行い、2024 年 12 月に竣工予定である¹⁸（図表－19 ③）。

2025 年は、日本生命保険と積水ハウスが「日本生命福岡ビル」と「福岡三栄ビル」を、オフィスを核とした大型複合ビル「天神ブリッククロス」（延床面積約 3.7 万㎡・地上 18 階建て）に建て替えを行い、2025 年 4 月に完成予定である¹⁹（図表－19 ④）。また、住友生命保険と福岡地所は、天神 2 丁目で「住友生命福岡ビル」と「天神西通りビジネスセンター」を、オフィスを核とした大型

¹⁶ 天神交差点から半径約 500mのエリア

¹⁷ 帝国データバンク「天神ビッグバン」の影響分析調査(2023 年 11 月 6 日)

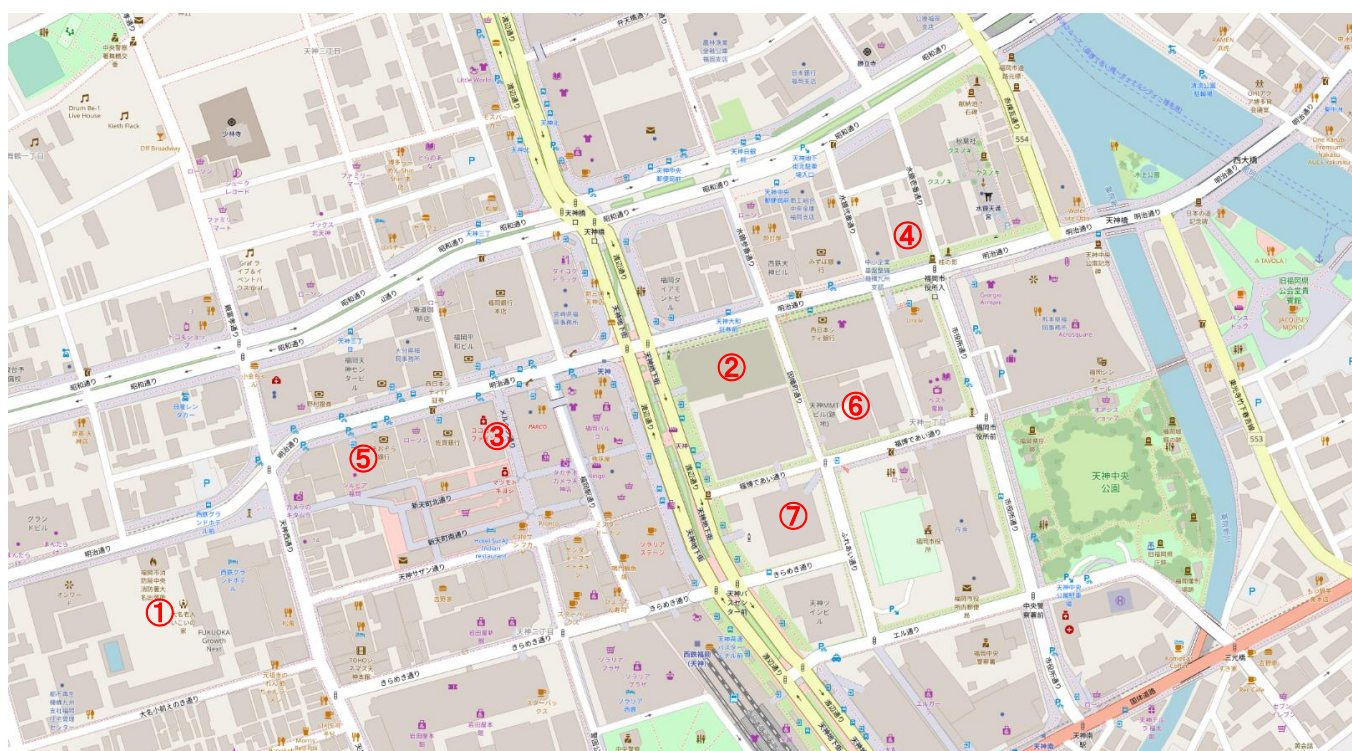
¹⁸ ヒューリック株式会社「(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画」の概要について(2022 年 10 月 3 日)

¹⁹ 日本生命保険相互会社 HP「天神ブリッククロス」

複合ビル（延床面積約 4.2 万㎡・地上 24 階建て）に建て替えを行い、2025 年 5 月に完成予定である²⁰（図表－19 ⑤）。

その後も、天神ビジネスセンターに隣接する²¹「福岡市役所北別館跡地」および「メディアモール天神（MMT）跡地」で、天神一丁目 761 プロジェクト合同会社²²と福岡地所は、オフィスを中心とした大型複合ビル「（仮称）天神ビジネスセンター 2 期計画」（延床面積約 6.2 万㎡・地上 18 階建て）を開発し、2026 年 6 月に竣工予定である²³（図表－19 ⑥）。また、三菱地所は複合商業施設「イムズ跡地」で、オフィスとホテルを中心とした複合ビル「（仮称）天神 1-7 計画」（延床面積約 7.4 万㎡・地上 21 階建て）を開発し、2026 年 12 月に竣工予定である。同プロジェクトでは、総面積約 8,000 坪、基準階面積約 790 坪、想定就業者数約 3,000 人のオフィスを整備するとしている²⁴（図表－18 ⑦）。

図表－19 「天神地区」におけるオフィス開発計画



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（2）「博多コネクティッドボーナス」

福岡市は、2019 年 5 月にビルの建替えを促す優遇処置制度「博多コネクティッドボーナス²⁵」を公表し、博多駅周辺²⁶の再開発を後押ししている。このプロジェクトでは、延床面積は 34.1 万㎡か

²⁰ 住友生命保険相互会社・福岡地所株式会社「（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」の概要について」（2022 年 6 月 30 日）

²¹ 三菱地所株式会社「開発コンセプト「福岡文化生態系」」（仮称）天神 1-7 計画」新築工事着工」（2024 年 5 月 15 日）

²² 福岡地所、九州電力、九電工で構成される特定目的会社

²³ 天神一丁目 761 プロジェクト合同会社・福岡地所株式会社「（仮称）天神ビジネスセンター 2 期計画の概要について」（2023 年 6 月 7 日）

²⁴ 三菱地所株式会社「開発コンセプト「福岡文化生態系」」（仮称）天神 1-7 計画」新築工事着工」（2024 年 5 月 15 日）

²⁵ つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与したビルの容積率を最大で 50%拡大する等の優遇処置。

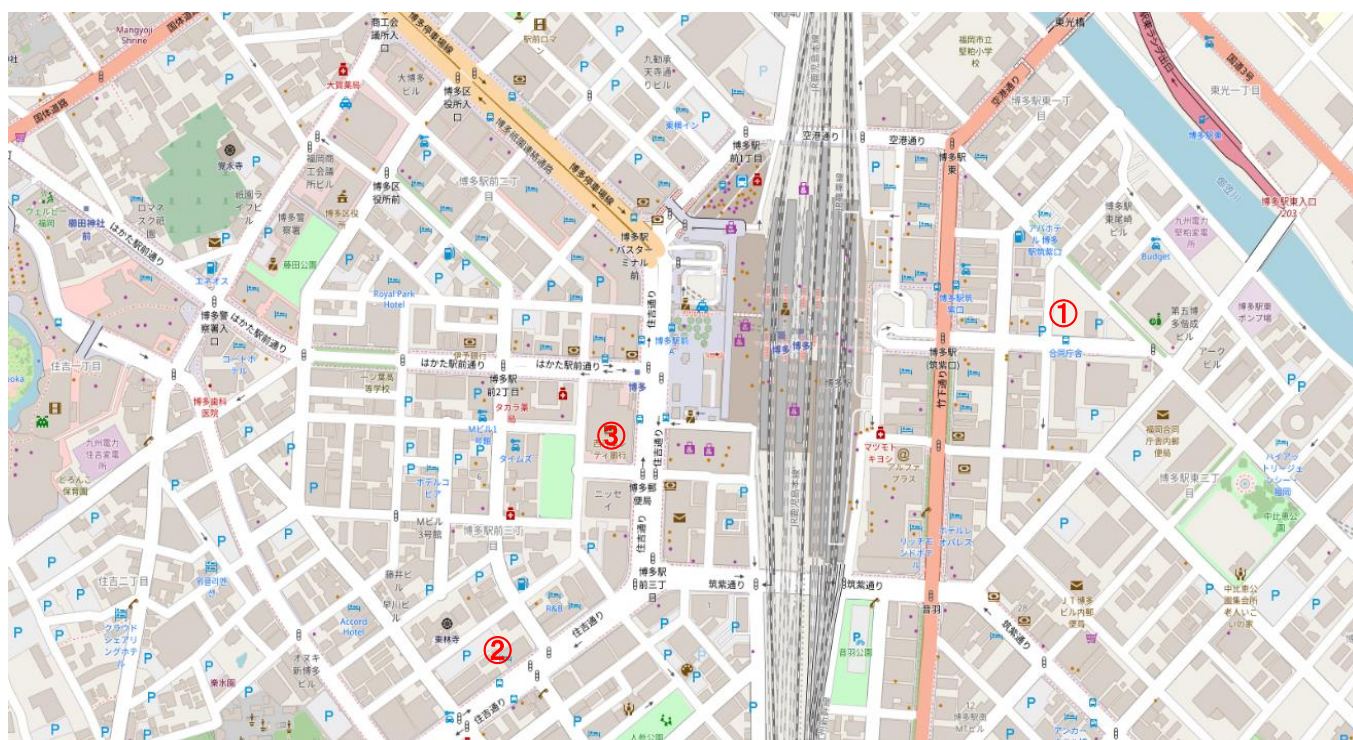
²⁶ 博多駅から半径約 500 メートル、約 80 ヘクタール。

ら 49.8 万㎡へ 1.5 倍に拡大、雇用数は 3.2 万人から 5.1 万人へ 1.6 倍に拡大、年間約 5,000 億円の経済活動波及効果が発生すると試算されている。

博多駅周辺では、「博多コネクティッドボーナス」を活用した再開発が進んでいる。JR 九州、福岡地所、麻生の 3 社で構成する企業グループは、「福岡東総合庁舎敷地」を活用し、「コネクトスクエア博多」(延床面積約 2.2 万㎡・地上 12 階建て)を開発し、2024 年 3 月に竣工した²⁷(図表-20 ①)。

2025 年は、中央日本土地建物が博多区博多駅前 3 丁目で、12 階建てのオフィスビル「(仮称)博多駅前三丁目プロジェクト」(延床面積約 1.3 万㎡)を開発し、2025 年 6 月に完成予定である²⁸(図表-20 ②)。また、西日本シティ銀行は福岡地所と共同で、博多駅前の保有ビル(本店本館ビル・本店別館ビル・事務本部ビル)を連鎖的に建て替える²⁹。その第一弾として、本店本館ビルを、オフィスを中心とした複合ビル(延床面積約 7.5 万㎡・地上 14 階建て)に建て替えを行い、2026 年 1 月に竣工予定である³⁰(図表-20 ③)。

図表-20 「博多駅周辺」におけるオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

²⁷ 九州旅客鉄道株式会社・福岡地所株式会社・株式会社麻生「福岡東総合庁舎敷地有効活用事業「コネクトスクエア博多」竣工〜地域・まち・ひとをつなぐ、エリア再開発の想いがコネクトする場所に〜」(2024 年 3 月 15 日)

²⁸ 中央日本土地建物グループ株式会社「(仮称)博多駅前三丁目プロジェクト」博多コネクティッドボーナス認定を受け 9 月着工」(2023 年 8 月 1 日)

²⁹ 西日本シティ銀行「西日本シティ銀行保有ビルの連鎖的再開発のお知らせ」(2019 年 12 月 19 日)

³⁰ 株式会社西日本シティ銀行・福岡地所株式会社「西日本シティ銀行本店本館建て替えプロジェクトの概要について」(2023 年 3 月 30 日)

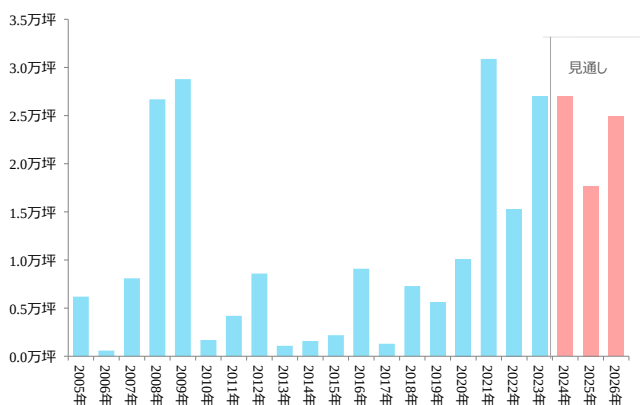
(3) 福岡市の新規供給予定面積

2023 年は「福岡大名ガーデンシティ」等の大規模ビルが竣工し、新規供給量は前年比+76%の約 2.7 万坪となった（図表-21）。

2024 年は「コネクトスクエア博多」や「ONE FUKUOKA BLDG.」等、大規模ビルが竣工する予定であり、新規供給量は前年度と同水準の約 2.7 万坪となる見通しである。

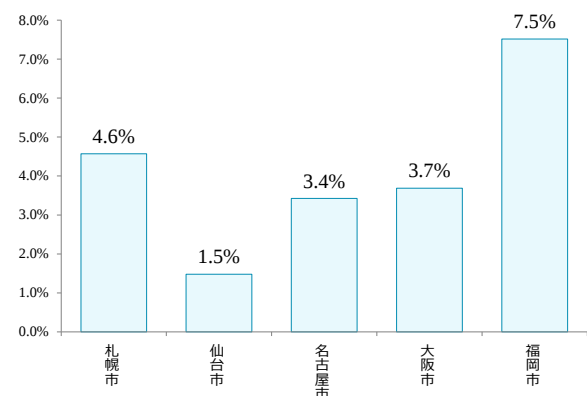
2025 年以降も、「天神ビックバン」プロジェクトや「博多コネクティッドボーナス」を背景に複数の大規模開発が進行中である。新規供給面積は 2025 年が約 1.8 万坪、2026 年が約 2.5 万坪に達する見通しである。総ストック量に対する今後 3 年間（2024 年～2026 年）の供給割合は 7.5%と、主要地方都市の中で最も高くなる見込みである（図表-22）。

図表-21 福岡オフィスビル新規供給見通し



(資料)三幸エステート

図表-22 今後 3 年間の新規供給予定
(2023 年ストック対比)



(資料)三幸エステートのデータから作成

3-3 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2028 年までの福岡のオフィス賃料を予測した（図表-23）。

福岡市では、人口の流入超過が継続しており、福岡県の就業者は増加が続いている。また、「企業の経営環境」はコロナ禍で受けたダメージから立ち直り、順調な回復を示している。「雇用環境」については人手不足感が強く、営業職や専門・技術職を中心に企業の採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいと言える。

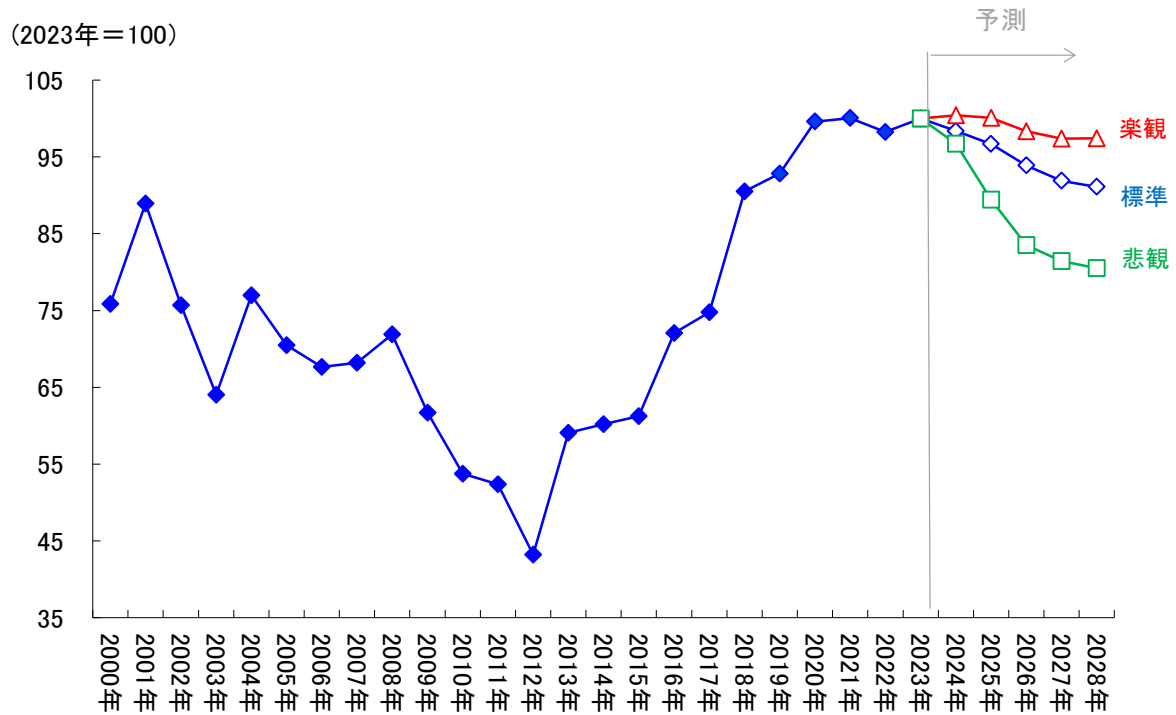
福岡でも、フリーアドレスを導入し、リモート会議用ブース・個室を充実させる等、テレワークを取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィス利用が増えている。また、半導体投資拡大や「金融・資産運用特区」の指定に伴い、企業進出が活発化することで、福岡のオフィス需要の高まりが期待される。

一方、福岡市では「天神ビックバン」プロジェクトや「博多コネクティッドボーナス」を背景に、多くの大規模開発が進行中である。今後 3 年間（2024 年～2026 年）の総ストック量に対する供給割合は主要地方都市の中で最も高い水準になる。以上を鑑みると、福岡の空室率は当面の間、上昇基調で推移すると予測する。

福岡のオフィス成約賃料は、空室率の上昇に伴い、下落基調で推移する見通しである。2023 年の賃料を 100 とした場合、2024 年は「98」、2028 年は「91」への下落を予測する。ただし、ピーク

(2021 年)対比で▲ 9 %下落するものの、2018 年の賃料水準と同程度であり、大幅な賃料下落には至らない見通しである。

図表－23 福岡のオフィス成約賃料見通し



(注) 年推計は各年下半期の推計値を掲載。
 (資料) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などから作成

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。