

不動産 投資 レポート

「福岡オフィス市場」の現況と 見通し（2025 年）

金融研究部 不動産投資チーム 上席研究員 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高水準の新規供給が続く一方、立地改善や設備のグレードアップを図るオフィス需要も旺盛で、空室率は安定的に推移し、成約賃料は上昇している。本稿では、福岡のオフィス市況を概観した上で、2029年までの賃料予測を行う。

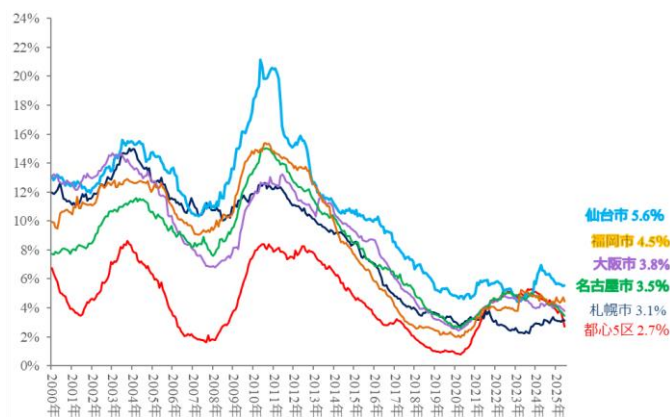
2. 福岡オフィス市場の現況

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（2025 年 6 月時点）は、4.5%（前年比▲0.1ppt）となった（図表－1）。「ONE FUKUOKA BLDG.」や「コネクトスクエア博多」などの大規模ビルが竣工した一方で、人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、立地改善や建物設備のグレードアップを図るオフィス需要が旺盛で、空室率は前年から低下した。

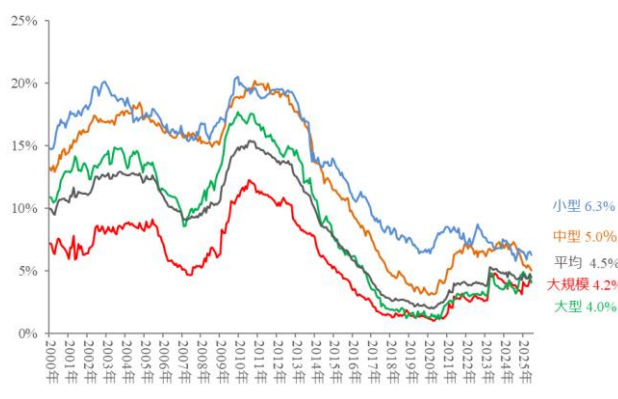
福岡市の空室率を規模¹別にみると、「大規模 4.2%（前年比+0.3ppt）」と「大型 4.0%（同+0.4ppt）」が前年から上昇した一方、「小型 6.3%（同±0.0ppt）」は横ばい、「中型 5.0%（同▲2.1ppt）」は低下した（図表－2）。

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



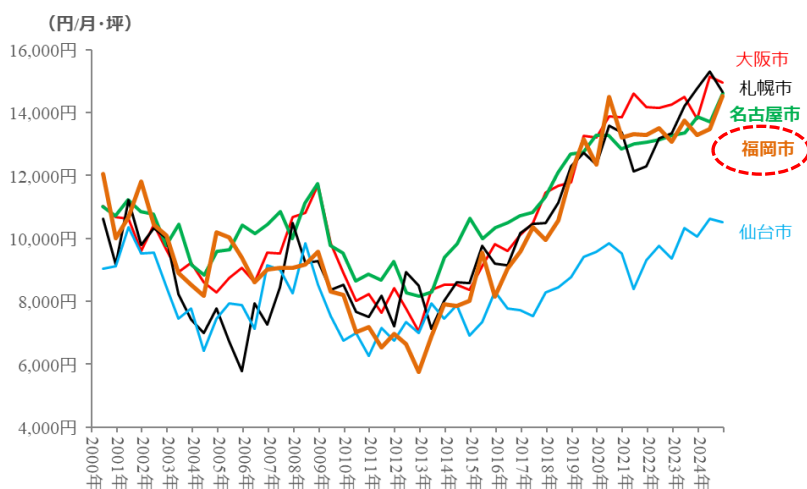
（資料）三幸エステート

オフィスの需給バランスが均衡するなか、成約賃料は上昇基調にある。2024 年下期の福岡市の成

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。

約賃料は、前期比+7.7%、前年比+9.3%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）**

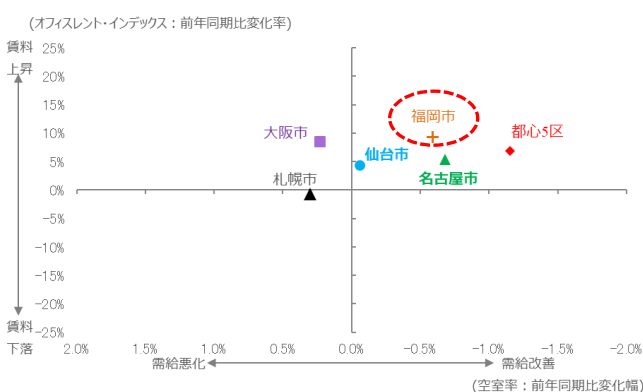


（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2024 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、都心5区、名古屋市、福岡市で低下し、仙台市は概ね横ばい、大阪市と札幌市はやや上昇となった。また、成約賃料は、札幌市が概ね横ばい、その他の都市は上昇となった（図表－4）。

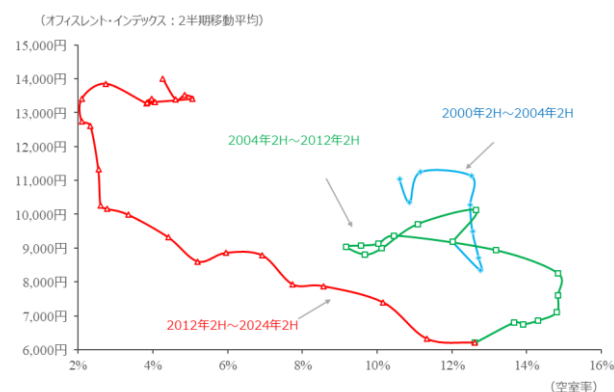
賃料と空室率の関係を表した福岡市の賃料サイクル²は、2012 年下期を起点とした「空室率低下・賃料上昇」の局面から「空室率上昇・賃料下落」の局面へと移行していたが、足元では賃料が再び上昇している（図表－5）。

図表－4 2024 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

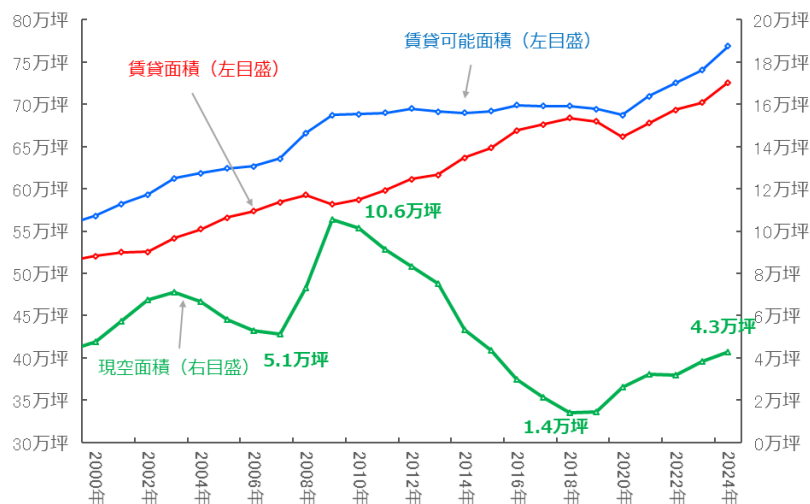
2-2 オフィス市場の需給動向

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、「ONE FUKUOKA BLDG.」などの大規模ビルの竣工により、74.0 万坪（2023 年末）から 76.8 万坪（2024 年末）へ+

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。

2.8 万坪増加した。また、テナントによる賃貸面積は、70.2 万坪（2023 年末）から 72.6 万坪（2024 年末）へ+2.4 万坪増加した。この結果、2024 年末の空室面積は、前年比+0.4 万坪増加の 4.3 万坪となった（図表－6、図表－7）。

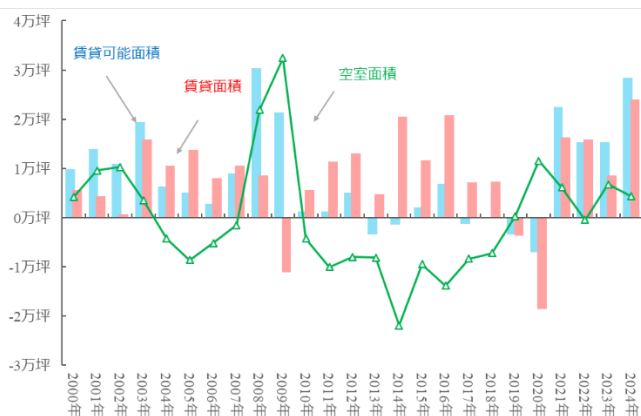
図表－6 福岡ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



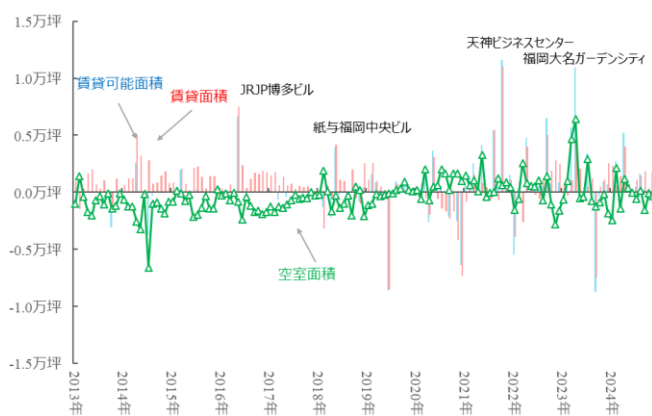
(注)福岡ビジネス地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)の延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(資料)三鬼商事のデータから作成

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

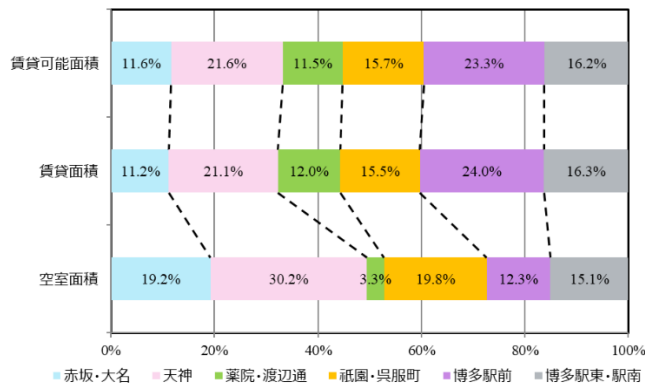
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によると、2024 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 (23.3%)」で、次いで「天神地区 (21.6%)」、「博多駅東・駅南地区 (16.2%)」、「祇園・呉服町地区 (15.7%)」、「赤坂・大名地区 (11.6%)」、「薬院・渡辺通地区 (11.5%)」の順となっている（図表－8）。

賃貸可能面積は、新規供給のあった「天神地区」（前年比+1.6 万坪）や「博多駅東・駅南地区」（同+0.4 万坪）等、全ての地区で増加し、福岡ビジネス地区全体では+2.8 万坪の増加となった。

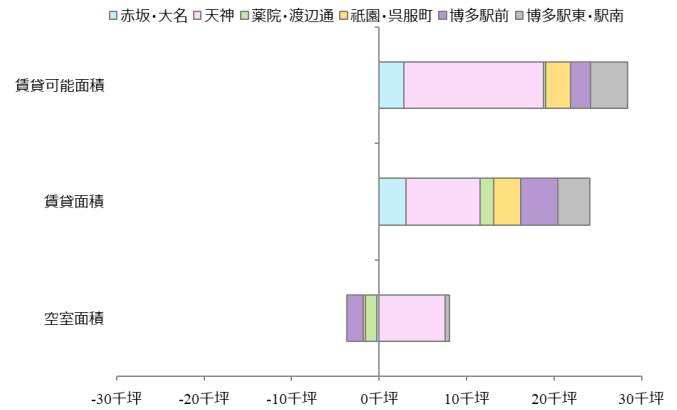
また、賃貸面積は、「天神地区」（前年比+0.8 万坪）や「博多駅前地区」（同+0.4 万坪）、「博多駅東・駅南地区」（同+0.4 万坪）等、全ての地区で増加し、福岡ビジネス地区全体では+2.4 万坪の増加となり、結果として、空室面積は+0.4 万坪の増加となった（図表－9）。

図表－8 福岡ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2024 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(2024 年)



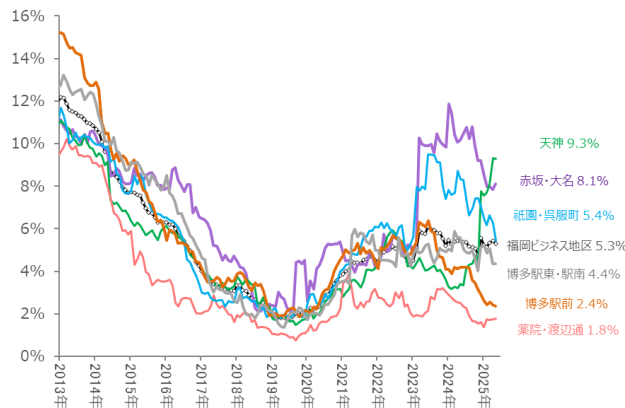
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率(2025年5月時点)は、「天神地区」が9.3%(前年比+5.9ppt)と大きく上昇した一方、「赤坂・大名地区」が8.1%(同▲2.1ppt)、「祇園・呉服町地区」が5.4%(同▲2.9ppt)、「博多駅東・駅南地区」が4.4%(同▲0.9ppt)、「博多駅前地区」が2.4%(同▲3.7ppt)、「薬院・渡辺通地区」が1.8%(同▲0.2ppt)に低下した(図表－10 左図)。

また、募集賃料は、全てのエリアで上昇基調にあり、特に「天神地区」(前年比+4.4%)や「博多駅東・駅南地区」(同+3.1%)において大きく上昇した(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)

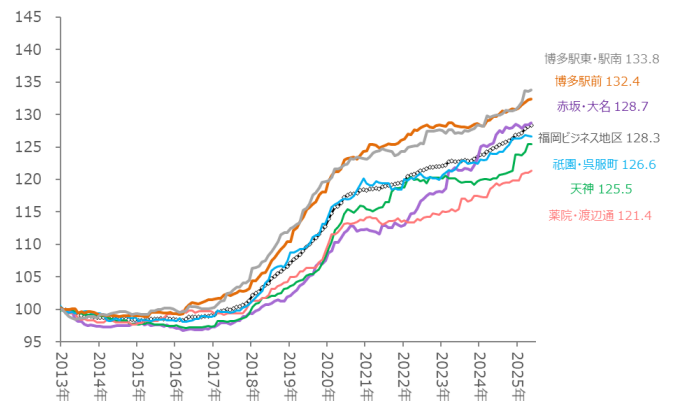
<空室率>



(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

<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

3. 福岡オフィス市場の見通し

3-1 新規需要の見通し

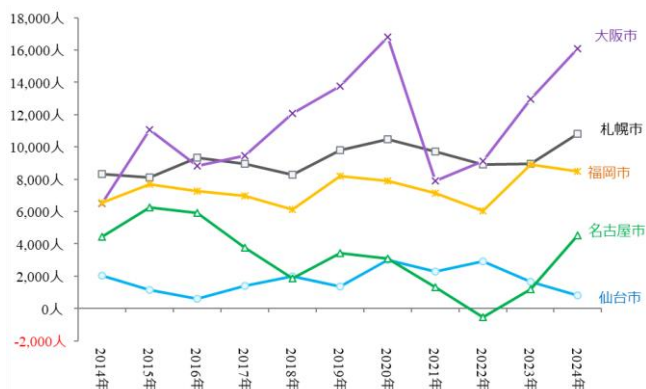
(1)オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、福岡市では長期的に転入超過が続いており、2024年の転入超過数は+8,507人(前年比▲5%)となった(図表－11)。

また、2024年の福岡県の就業者数は265.0万人(前年比+2.4万人)となり、13年連続で前年比

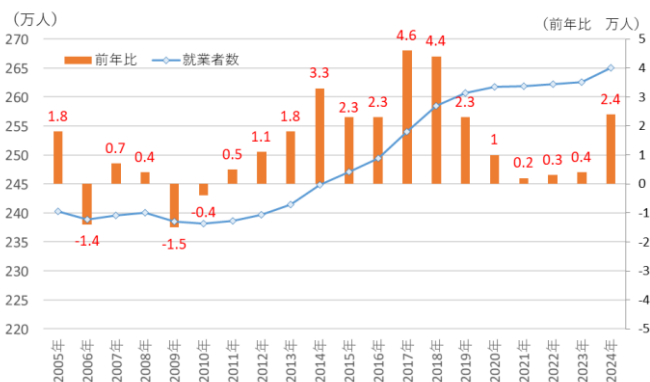
プラスとなった（図表－12）。

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



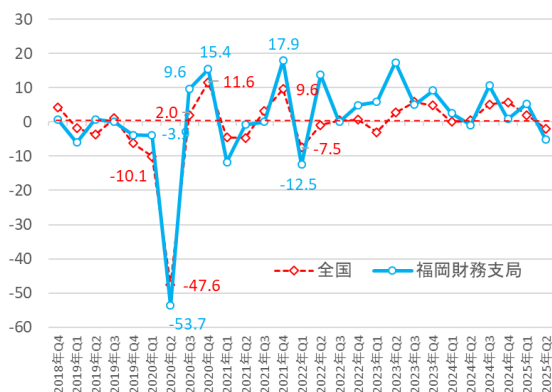
（資料）総務省「労働力調査」から作成

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、2025 年第 2 四半期は「▲5.1」となった（図表－13）。

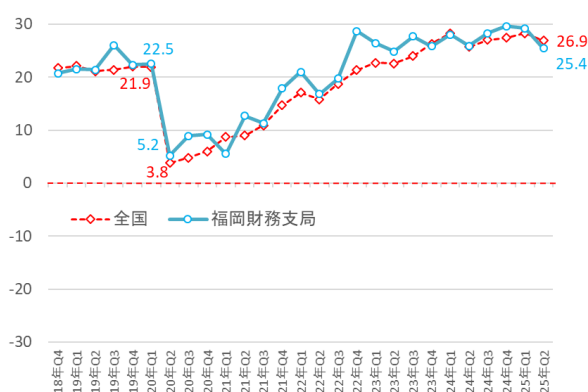
また、「従業員数判断 BSI⁴」（福岡財務支局）は、新型コロナウイルス感染拡大後、「+22.5」（2020 年第 1 四半期）から「+5.2」（第 2 四半期）へ大幅に低下した。その後は順調に回復し、足もとでは「+25.4」とコロナ禍前の水準を上回っており、人手不足感が強い（図表－14）。

図表－13 企業の景況判断 BSI(全産業)



（資料）内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」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「法人企業景気予測調査」から作成

こうした人手不足感を背景に、企業の採用意欲は高まっている。西日本新聞が九州の主要企業を対象に実施した 2026 年春の採用計画調査によれば、2025 年春より採用人数を増やすと回答した企

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。

業は約3割に上り、その理由として最も多かったのは「人手不足への対応」であった⁵。

また、帝国データバンク「2025年度の雇用動向に関する九州企業の意識調査」によれば、業種別の「正社員の採用予定」について、採用を増やすとした割合は、「金融業」が39%と最も高く、次いで「サービス業」が26%となった。

福岡市では、人口の流入超過が継続しており、福岡県の就業者数も増加が続いている。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、金融業やサービス業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。

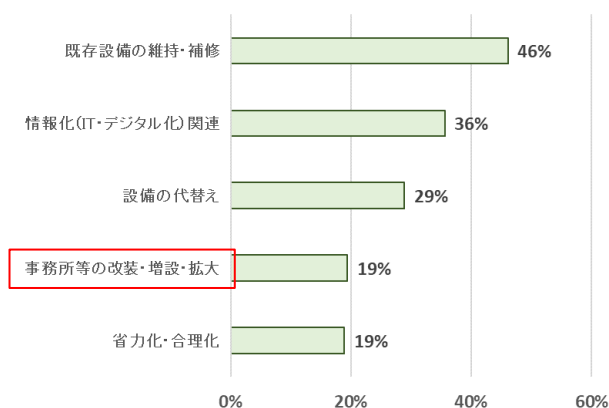
(2) 福岡県内企業におけるオフィス環境整備の方針

福岡商工会議所「地場企業の経営動向調査（令和6年度第4四半期）」によれば、2025年度の設備投資に関して、約5割の企業が設備投資を実施すると回答した。設備投資の内容としては、「既存設備の維持・補修」（46%）が最も多く、次いで「情報化（IT・デジタル化）関連」（36%）、「設備の代替え」（29%）、「事務所等の改装・増設・拡大」（19%）の順に多かった（図表-15）。一定数の企業では、人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、オフィス面積の拡張や移転を予定しているようだ。

また、従業員満足度の向上等を目的とした働き方改革が進展するなかで、テレワークの導入が進んでいる。福岡市「福岡市内事業所における労働実態調査」によれば、「ワーク・ライフ・バランス推進のために導入している制度」として「在宅勤務制度（テレワーク等）」を挙げた割合は、令和元年度の7%から令和6年度の32%へと大幅に増加している（図表-16）。

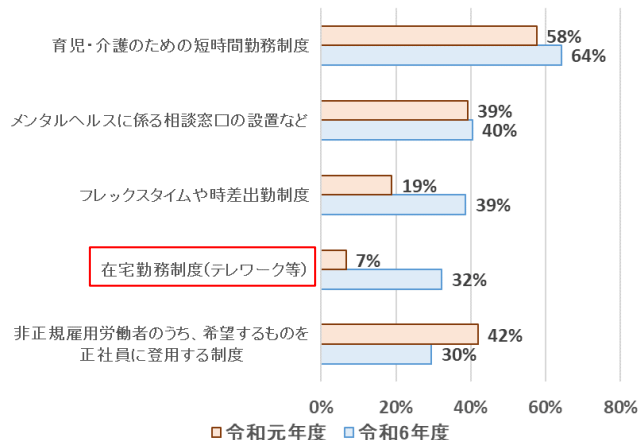
こうした状況を受けて、福岡市ではテレワークを取り入れたフレキシブルな働き方（ハイブリッドワーク）が広がりつつある。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2024」によれば、福岡市のオフィスワーカーに勤務形態を質問したところ、「完全出社（62%）」との回答が最も多く、次いで「ハイブリッドワーク（36%）」が多かった。

図表-15 設備投資の内容
（上位5項目）



（資料）福岡商工会議所「地場企業の経営動向調査（令和6年度第4四半期）」から作成

図表-16 ワーク・ライフ・バランス推進のために
導入している制度（上位5項目）



（資料）福岡市「福岡市内事業所における労働実態調査」から作成

⁵ 西日本新聞「26年春 九州主要企業調査 「中途採用の強化」7割 人材確保へ工夫 社員の知人推薦も」（2025年5月10日）

また、ザイマックス不動産総合研究所「大都市オフィス需要調査 2024 秋」によれば、福岡市の企業にオフィスに関する課題を質問したところ、「会議室やリモート会議用スペースなどが不足している」との回答が最も多く、約 6 割に達した。今後は、テレワークへの対応や従業員間のコミュニケーション促進を目指したオフィス環境の整備が進むと考えられる。

多様な働き方が広がるなか、「シェアオフィス」や「コワーキングスペース」等の利用が増えている。ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス⁶市場調査 2025」によれば、福岡市の「フレキシブルオフィス」の拠点数は「79」で、首都圏以外の主要都市では、大阪市（208 拠点）、名古屋市（97 拠点）、京都市（81 拠点）に次いで多い。テレワークを取り入れた働き方が定着するなか、引き続き、福岡のオフィス需要を下支えするとみられる。

（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注目されている。九州地方では、TSMC（台湾積体電路製造）の熊本進出以降、半導体関係企業の設備投資⁷が活発であり、地域経済の牽引役として大きな期待が寄せられている。九州地方の 2024 年の集積回路（IC）の生産額は前年比+14%増加の 1 兆 3,126 億円となり、過去最高（2000 年・1 兆 3,924 億円）に迫った⁸。

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。

九州経済調査協会の調査によれば、九州地域（九州・沖縄・山口）における半導体関連の設備投資による経済波及効果は 10 年間（2021 年～2030 年）で約 23 兆円に達すると推計されている。県別では、熊本県（約 13.4 兆円）が最も大きく、次いで長崎県（約 2.6 兆円）、福岡県（約 2.1 兆円）の順となっている⁹。

また、東京商工リサーチ「2024 年度本社機能移転状況調査」によれば、地方別の転入超過企業数（転入企業数－転出企業数）は、九州地方（+148 社）が最多であり、すべての県で転入超過となった。県別では福岡県が+32 社と最も多い。東京商工リサーチは「TSMC の進出などで、様々な産業で活況が続いていることが表れた」としている¹⁰。

TSMC は、熊本第 1 工場で 2024 年 12 月から生産を開始しており、さらに第 1 工場の隣接地で熊本第 2 工場を 2025 年内中に着工する予定である¹¹。政府は、2024 年 11 月の閣議決定で、半導体・AI 分野に対して、2030 年度までの 7 年間に 10 兆円以上の公的支援を行い、10 年間で 50 兆円を超える官

⁶ 一般的なオフィスの賃貸借契約によらず、利用契約・定期建物賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主に提供するワークプレイスサービス。「レンタルオフィス」「シェアオフィス」「サービスオフィス」「サテライトオフィス」「コワーキングオフィス」などを含む。

⁷ 経済産業省 商務情報政策局 情報産業課「政策動向について」（令和 6 年 10 月）によれば、主な設備投資計画は、4 兆 7,500 億円超。

⁸ 朝日新聞「九州の 24 年 IC 生産、14%増 1 兆 3126 億円 過去最高に迫る」（2025 年 2 月 19 日）

⁹ 公益財団法人九州経済調査協会「九州地域（九州・沖縄・山口）における半導体関連設備投資による経済波及効果の更新について」（2024 年 12 月 24 日）

¹⁰ TSR データインサイト「2024 年度「他都道府県への本社移転」1 万 6,271 社 TSMC 効果？九州が転入超過トップ、県別トップは埼玉県」（2025 年 5 月 28 日）

¹¹ 日本経済新聞「TSMC「熊本第 2 工場、25 年後半着工」技術説明会で」（2025 年 6 月 11 日）

民投資を促すことで、約 160 兆円の経済波及効果を実現するとしている¹²。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。

ただし、足元では、トランプ米政権の関税政策が電子機器や自動車の需要を減退させ、半導体市場の成長を鈍らせるとの懸念もあり¹³、今後の動向を注視したい。

(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」に指定した。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、アジアのゲートウェイとして金融機能を強化し、福岡・九州のスタートアップ等を育成するとしている。

具体的な取組みは、産学官が連携した「TEAM FUKUOKA」が中心となって推進する。同機関が誘致した企業は、2024 年 4 月末時点の 24 社¹⁴から 2025 年 6 月時点の 35 社¹⁵へ増加した。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）。

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
CIC	ONE FUKUOKA BLDG.	LEVECHY	福岡大名ガーデンシティ
マーシュ・マクレナン	博多FDビジネスセンター	みなと投信	Fukuoka Growth Next
ペイクル	天神ビジネスセンター	UntroD Capital Japan	Fukuoka Growth Next
九州M&Aアドバイザーズ株式会社	KFG福岡ビル	MCP Holdings Limited	天神ビル
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	iYell	セントラルビル
CURIOOkids	ツインズももち	TECHVIFY JAPAN	博多駅前シティビル
Power Angels	FO HAKATA	CDIB Capital Innovation Advisors	ONE FUKUOKA BLDG.

（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

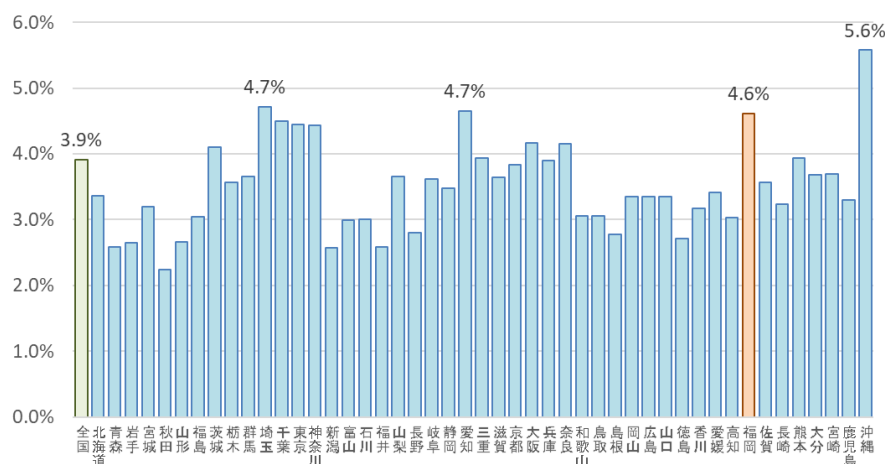
また、厚生労働省「雇用保険事業月報・年報」をもとに算出した値によれば、福岡県の開業率は 4.6%であり、沖縄県（5.6%）、埼玉県（4.7%）、愛知県（4.7%）に次いで全国第 4 位となっている（図表－18）。

福岡市の高い開業率の背景として、①オフィス賃料等のビジネスコストが首都圏に比べて割安であること、②空港から市内中心へのアクセスに優れるなど交通利便性が高いこと、③他の主要都市を比べて人口増加率が高く平均年齢が若いことなどが挙げられ¹⁶、さらに、自治体の積極的な支援施策も起業を後押ししている。最近では、外国人による起業を促進する目的として、福岡市内で創業する外国人を対象に住居及び事業所の賃料の一部を補助する施策¹⁷も開始された。

¹² 経済産業省「国民の安心・安全を持続的な成長に向けた総合経済対策～全ての世代の現在・将来の賃金・所得を増やす～」（2024 年 11 月 22 日）
¹³ 日経クロステック「トランプ関税が半導体直撃、個人消費冷やし供給網揺さぶる」（2025 年 4 月 23 日）
¹⁴ 金融庁「金融・資産運用特区実現パッケージ」
¹⁵ 福岡市「～TEAM FUKUOKA 誘致企業～「金融・資産運用特区を活用したベンチャー・ファンド1号の設立」及び「株式会社 Power Angels 福岡進出」について」（2025 年 6 月 6 日）
¹⁶ 野村敦子「スタートアップの集積拠点をめざす福岡市の取り組み」日本総研 Research Focus（2018 年 7 月 19 日）
¹⁷ 福岡市「2025 年度 スタートアップ賃料補助の募集について」

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、福岡におけるオフィス需要の拡大が期待される。

図表-18 都道府県別 開業率

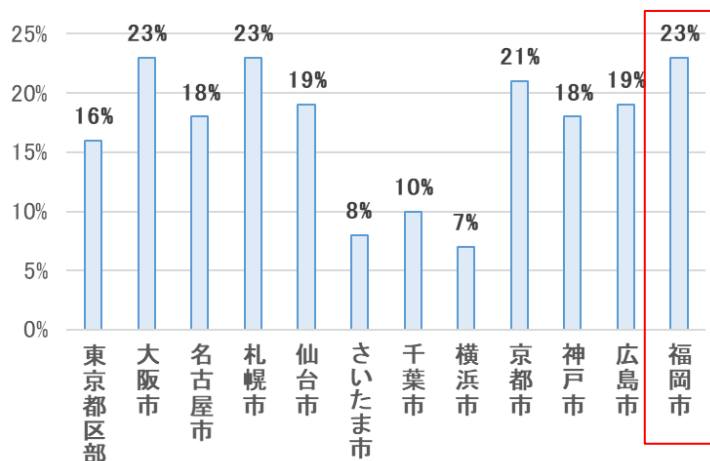


(資料)厚生労働省「雇用保険事業月報・年報」から作成

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

日本不動産研究所「全国賃貸オフィスストック調査 (2025 年 1 月時点)」によれば、福岡市では、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 23%となり、大阪市や札幌市と並んで、主要都市のなかで最も高い水準にある (図表-19)。そこで、こうした築 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-19 新耐震基準以前に竣工し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(2025 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¹⁸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。2026 年 12 月 31 日までに竣工予定のビルが同制度の対象

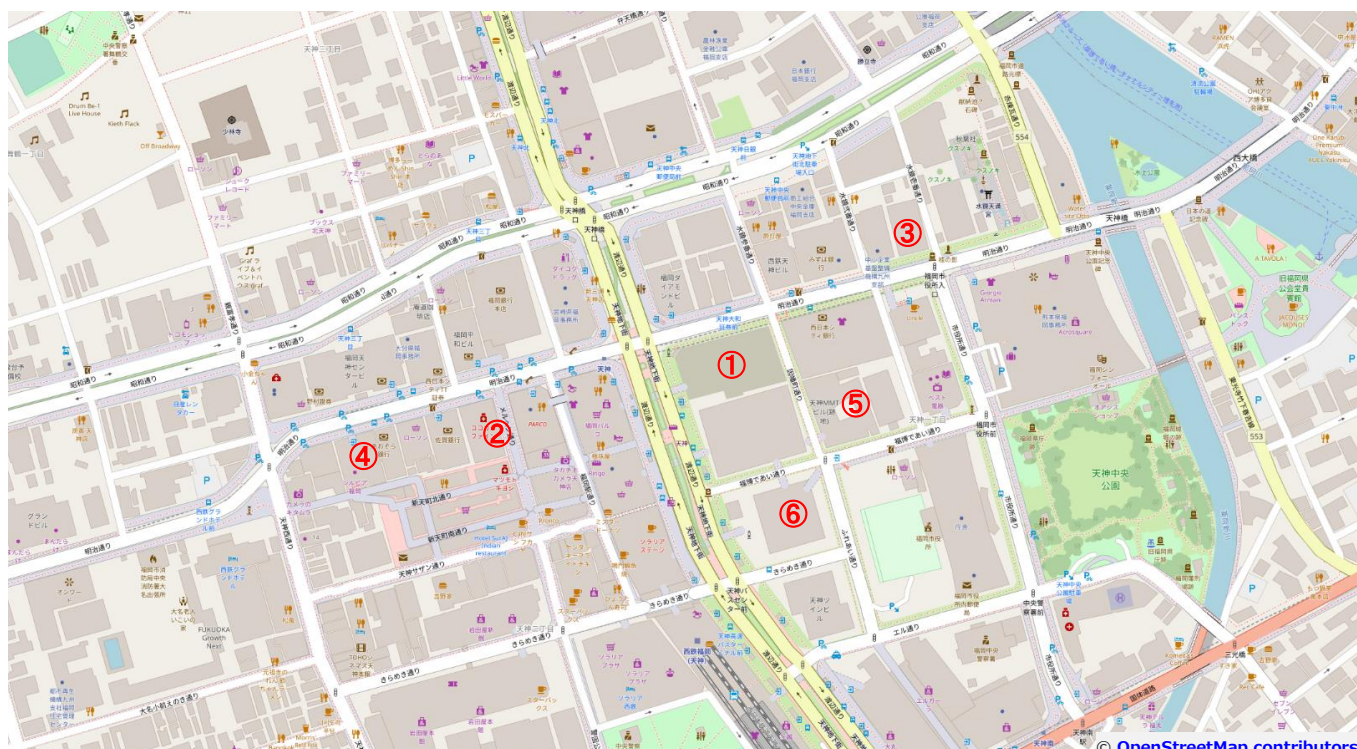
¹⁸ 天神交差点から半径約 500mのエリア

となっている。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¹⁹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。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 月に竣工した(図表-20 ①)。また、ヒューリックは「ヒューリック福岡ビル」の建替えを行い、オフィスやホテルを核とした「ヒューリックスクエア福岡天神」(延床面積約 2.1 万㎡・地上 19 階建て)を開発し、2024 年 12 月に竣工した(図表-20 ②)。

2025 年も大規模オフィスビルの竣工が相次いでいる。日本生命保険と積水ハウスは、「日本生命福岡ビル」と「福岡三栄ビル」の建替えを行い、「天神ブリッククロス」(北館：地上 18 階建て・南館：地上 13 階建て・総延床面積約 3.7 万㎡)を開発し、2025 年 4 月に竣工した²⁰(図表-20 ③)。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」の建替えを行い、「天神住友生命 FJ ビジネスセンター」(延床面積約 4.2 万㎡・地上 24 階建て)を開発中であり、2025 年 6 月に竣工予定と公表している²¹(図表-20 ④)。

図表-20 「天神地区」におけるオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各公表資料から作成

その後も、天神ビジネスセンターに隣接する「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、オフィスを核とし

¹⁹ 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)

²⁰ 日本生命保険相互会社・積水ハウス株式会社「天神ブリッククロスの竣工について～天神地区を南北に結び街の賑わいを生み出す緑豊かなランドマーク～」(2025 年 4 月 9 日)

²¹ 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)

²² 福岡地所、九州電力、九電工で構成される特定目的会社

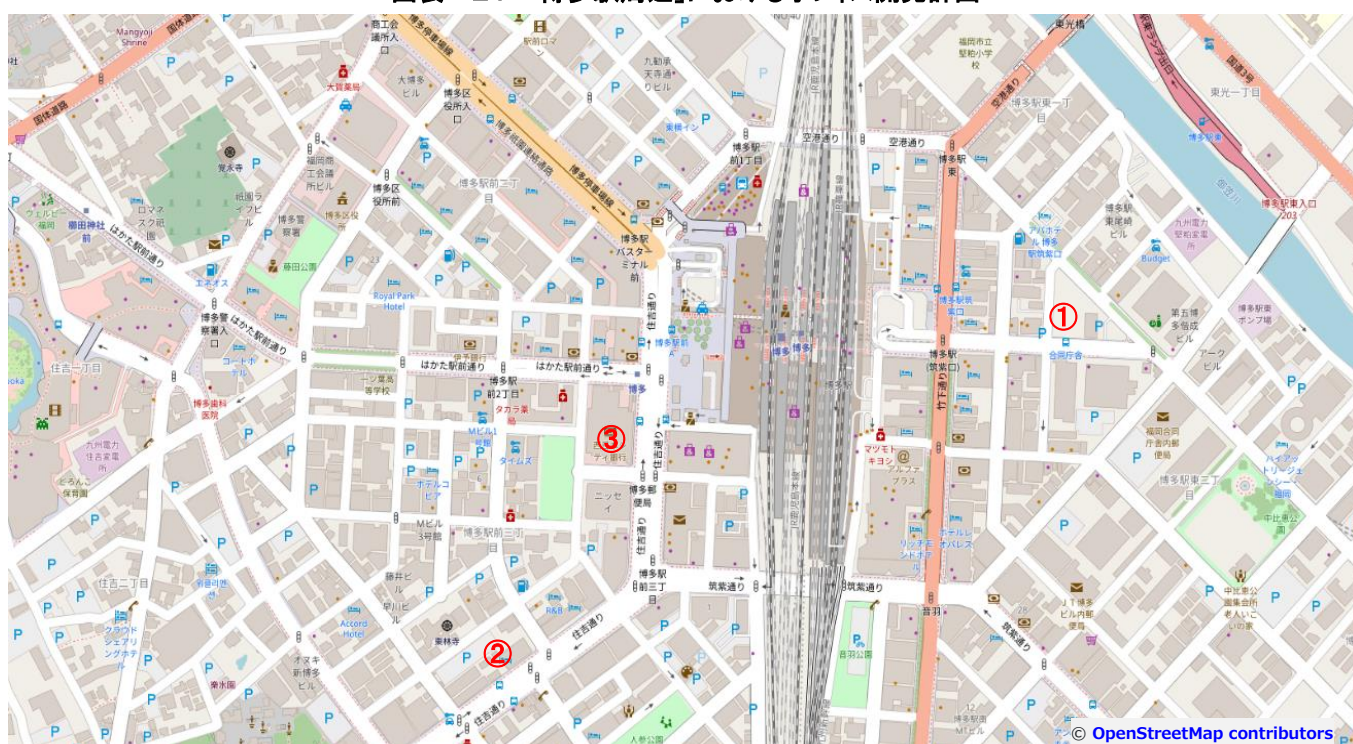
た大型複合ビル「(仮称) 天神ビジネスセンター 2 期計画」(延床面積約 6.2 万㎡・地上 18 階建て)を開発し、2026 年 6 月に竣工予定である²³ (図表-20 ⑤)。また、三菱地所は複合商業施設「イムズ跡地」で、オフィスとホテルを核にした複合ビル「(仮称) 天神 1 - 7 計画」(延床面積約 7.4 万㎡・地上 21 階建て)を開発し、2026 年 12 月に竣工予定である。同プロジェクトでは、総面積約 8,000 坪、基準階面積約 790 坪、想定就業者数約 3,000 人のオフィスを整備するとしている²⁴ (図表-20 ⑥)。

(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。2028 年 12 月 31 日までに竣工予定のビルが同制度の対象となっている。これらの再開発プロジェクトでは、延床面積は 34.1 万㎡から 49.8 万㎡へ 1.5 倍に拡大し、雇用数は 3.2 万人から 5.1 万人へ 1.6 倍に拡大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、「コネクストスクエア博多」(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-21 ①)。

図表-21 「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

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。

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「コネクストスクエア博多」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ストする場所に〜」(2024 年3月 15 日)

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「中央日土地博多駅前ビル」（延床面積約 1.3 万㎡）を開発中であり、2025 年 6 月に完成予定である²⁸（図表－21 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計画を進めている²⁹。その第一弾として、本店本館ビルを、オフィスを核とした複合ビル（延床面積約 7.5 万㎡・地上 14 階建て）に建替えを行い、2026 年 1 月に竣工予定である³⁰（図表－21 ③）。

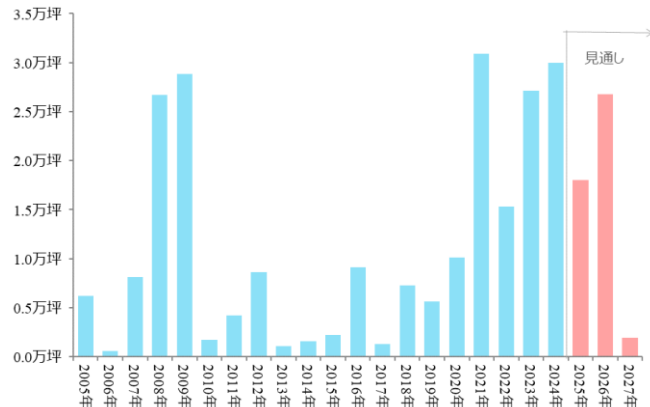
(3) 福岡市の新規供給予定面積

2024 年は「コネクスクエア博多」や「ONE FUKUOKA BLDG.」などの大規模ビルが竣工し、新規供給量は前年比＋11%増加し約 3.0 万坪となった（図表－22）。

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」を背景に大規模開発計画が複数進行している。新規供給面積は 2025 年が約 1.8 万坪、2026 年が約 2.7 万坪に達する見通しである。総ストック量に対する今後 2 年間（2025 年～2026 年）の供給割合は 4.8%と、主要地方都市の中で最も高い水準となる見込みである（図表－23）。

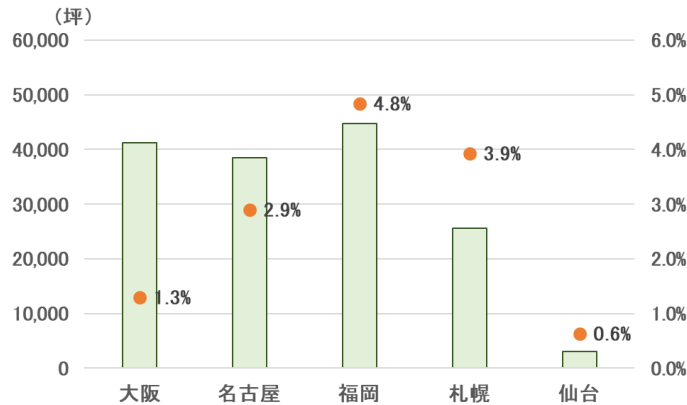
一方で、2027 年以降は「天神ビックバン」の制度終了等に伴い、新規供給は落ち着く見通しである。

図表－22 福岡オフィスビル新規供給見通し



(資料)三幸エステートのデータから作成

図表－23 今後 2 年間の新規供給予定
(2024 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、2029 年までの福岡のオフィス賃料を予測した（図表－24）。

福岡市では、人口の流入超過が継続しており、福岡県の就業者数も増加が続いている。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、

²⁸ 中央日本土地建物グループ・オフィスビル情報「中央日土地博多駅前ビル」

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替えプロジェクトの概要について」(2023 年 3 月 30 日)

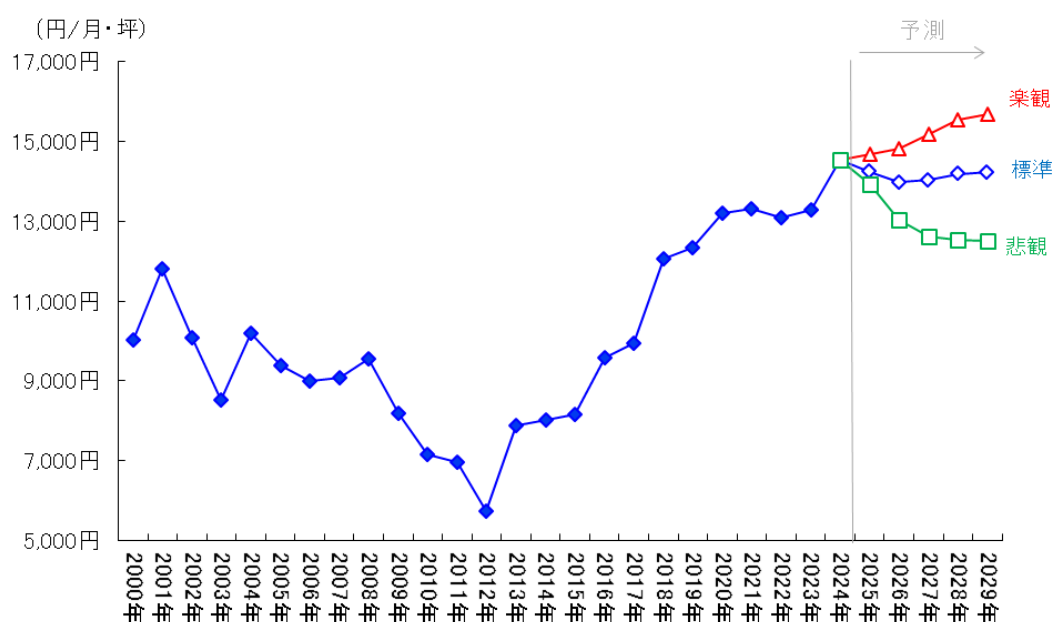
金融業やサービス業を中心に企業の採用意欲が高まっている。以上を鑑みると、福岡市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいと言える。

福岡では、職場環境の改善等を目的として、オフィス面積の増床を含む設備投資を行う企業が増えている。コロナ禍を経てテレワークが普及するなか、多様な働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想される。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拡大が期待される。

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2年間（2025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が、2027年以降、新規供給は落ち着く見通しである。

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ものの、2027年以降は改善に向かうと予測される。福岡のオフィス成約賃料は、需給緩和の影響から当面は弱含みで推移するものの、その後は需給バランスの改善に伴い、上昇に転じる見通しである。2024年の賃料を100とした場合、2025年は「98」、2026年は「96」、2029年は「98」となると予測する。

図表-24 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

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。
また、本資料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はありません。