

新規供給 オフィスビルマップ

福岡 2023年～2025年



Content

- 01 2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向
- 02 今後の移転のトレンドは？
- 03 これからの新規供給計画 2023年～2025年
- 04 これからの新規供給計画 一覧MAP
- 05 エリア別マーケットサイズ成長予測 2020年～2030年



2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向



どのような企業が新築ビルに入居し、なぜ新築ビルを選択したのでしょうか？

2021年～2022年に竣工した主要なAグレードオフィスビルに入居した企業の推定賃借面積は、3都市合計で「金融業，保険業」が25,000坪以上と最も大きく、次いで「製造業」、「情報通信業」がそれぞれ15,000坪以上でした。過去2年に竣工したオフィスビルのみを対象とした集計ではありますが「金融業，保険業」の企業が数あるオフィスビルの中から新築ビルへの入居を選択し、オフィス環境に積極的な投資をした姿勢が窺えます。「学術研究，専門・技術サービス業」は、各都市で一定の割合を占めており、新築ビルへの需要が高い傾向にあるようです。

入居した企業数では「製造業」が最も多く、「学術研究，専門・技術サービス業」、「卸売業，小売業」がそれに続きました。東京と大阪は業種によって企業数に差がありました。福岡は業種による差は小さく、様々な業種が新築ビルを選択したことが窺えます。

業種別 入居面積ランキング

(推計)

順位	東京	大阪	福岡
1 位	金融業，保険業	製造業	金融業，保険業
2 位	情報通信業	建設業	情報通信業
3 位	学術研究， 専門・技術サービス業	学術研究， 専門・技術サービス業	卸売業，小売業

業種別 入居企業数ランキング

(推計)

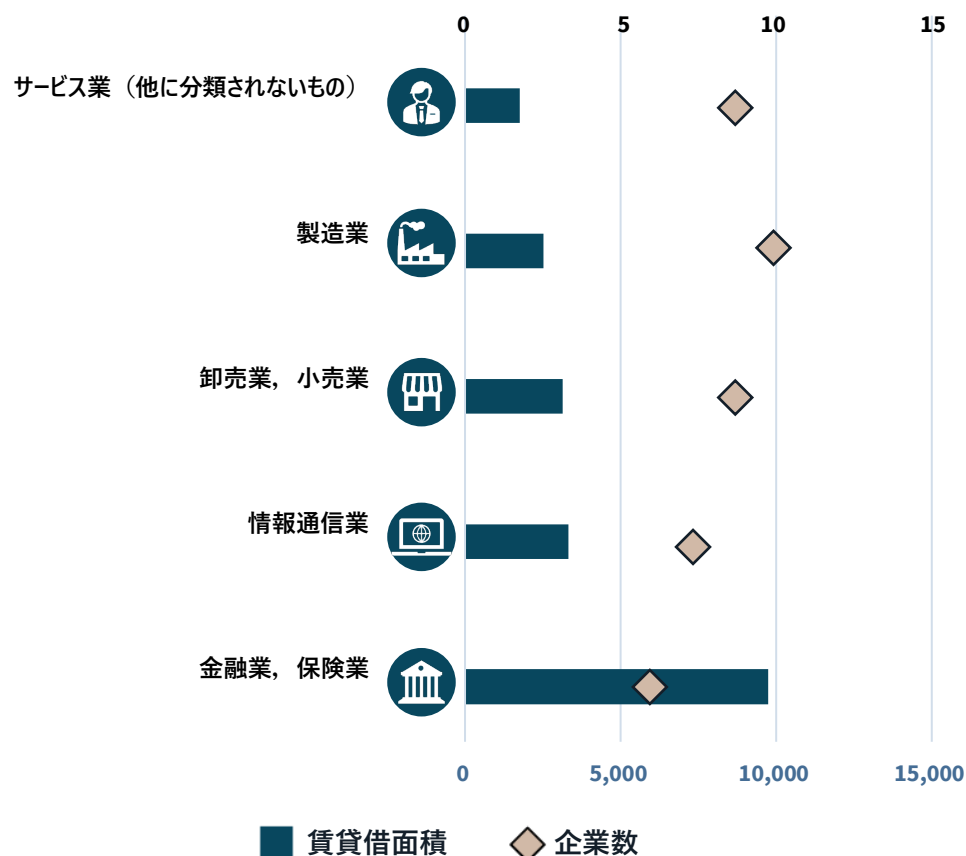
順位	東京	大阪	福岡
1 位	製造業	製造業	情報通信業
2 位	学術研究， 専門・技術サービス業	卸売業，小売業	学術研究， 専門・技術サービス業
3 位	金融業，保険業	学術研究， 専門・技術サービス業	不動産業， 物品賃貸業

今後の移転のトレンドは？

福岡

拠点集約、従業員の業務効率や満足度を高めるウェルビーイング対応

2021年～2022年竣工 主要大規模オフィスビル 業種別入居動向
福岡



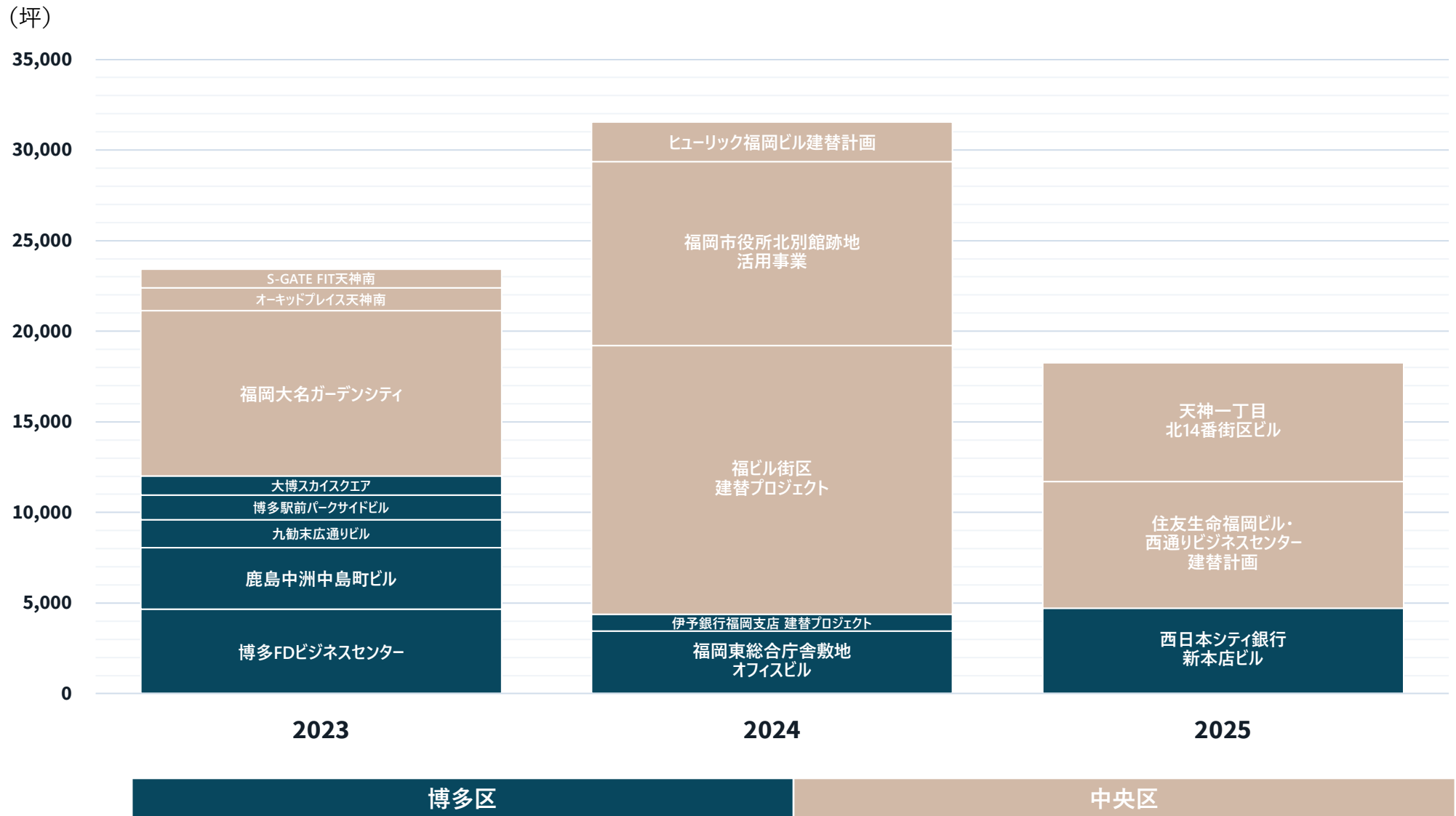
拠点集約、従業員のウェルビーイング

- 福岡においては「金融業、保険業」が9,700坪以上と最も大きく、次いで「情報通信業」が3,300坪、「卸売業、小売業」が3,100坪でした。拠点集約を移転理由にあげる企業が多く、一部企業では事業成長に伴う大幅な拡張移転もみられました。
- また移転に際しては、従業員の満足度向上のためオフィス設備や健康的なオフィス環境のこだわり、働きやすい環境の整備、従業員の安心・安全への配慮なども主な理由にあげられていました。従業員の幸福度を高めることで、事業成長のみならず企業のブランド価値向上にも寄与するウェルビーイングへの注目度は高まっており、その要望に対応できるハイスペックな新築ビルは今後も有力候補のひとつとして選好されると考えられます。

((.)) 「情報通信業」からの選好

- 入居企業数では「情報通信業」が最も多く、東京・大阪の「製造業」とは異なる特徴的な結果となりました。大規模ではないものの、福岡では他都市と比較して「情報通信業」の企業が新築ビルを選択したことが窺えます。

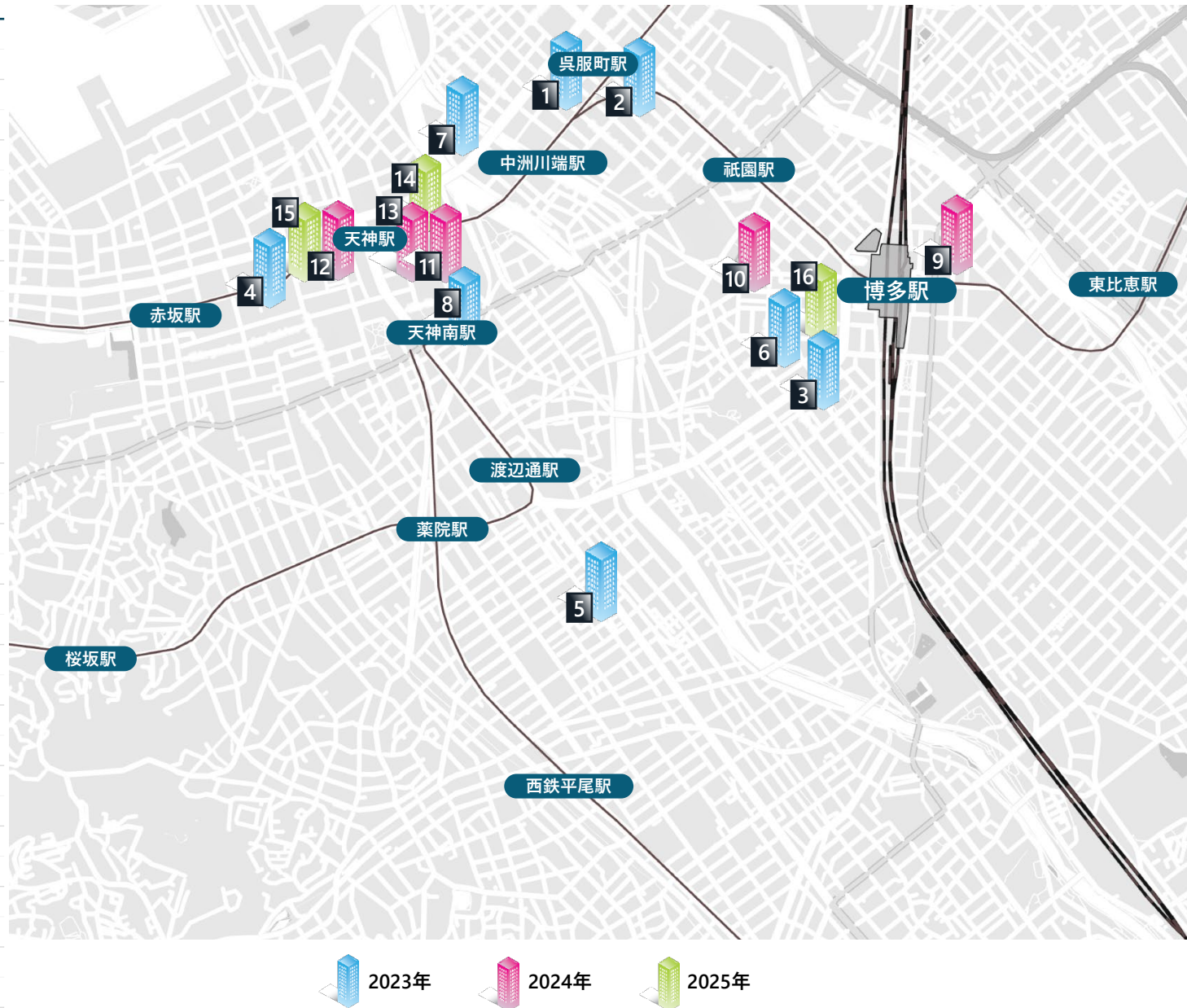
これからの新規供給計画 2023年～2025年



これからの新規供給計画 2023年～2025年



	竣工予定	ビル名称	所在地 延床面積 (坪)	規模 基準階面積 (坪)
1	2023年 2月	博多FDビジネスセンター	綱場町2 6,590	12F 480
2	2023年 2月	大博スカイスクエア	店屋町1 1,510	10F 120
3	2023年 3月	博多駅前パークサイドビル	博多駅前4 1,930	7F 210
4	2023年 3月	福岡大名ガーデンシティ	大名2 27,710	25F/B1 800
5	2023年 3月	オーキッドプレイス天神南	高砂2 1,800	8F 180
6	2023年 4月	九勸末広通りビル	博多駅前3 2,370	11F 170
7	2023年 6月	(仮)鹿島中洲中島町ビル	中洲中島町 2 4,880	14F 320
8	2023年 6月	S-GATE FIT天神南	渡辺通5 1,460	14F 80
9	2024年 3月	(仮)福岡東総合庁舎敷地 オフィスビル	博多駅東1 6,500	12F/B1 380
10	2024年 6月	(仮)伊予銀行福岡支店 建替えプロジェクト	博多駅前2 1,440	8F/B1 140
11	2024年 6月	(仮)福岡市役所 北別館跡地活用事業	天神1 19,120	18F/B2 780
12	2024年 12月	(仮)ヒューリック福岡ビル建替計画	天神2 6,260	19F/B3 210
13	2024年 12月	(仮)福ビル街区建替プロジェクト	天神1 44,470	19F/B4 1,390
14	2025年 3月	(仮)天神一丁目北14番街区ビル	天神1 11,890	18F/B2 -
15	2025年 5月	(仮)住友生命福岡ビル・ 西通りビジネスセンター建替計画	天神2 12,710	24F/B2 -
16	2025年 秋頃	(仮)西日本シティ銀行 新本店ビル	博多駅前3 15,730	13F/B2 -



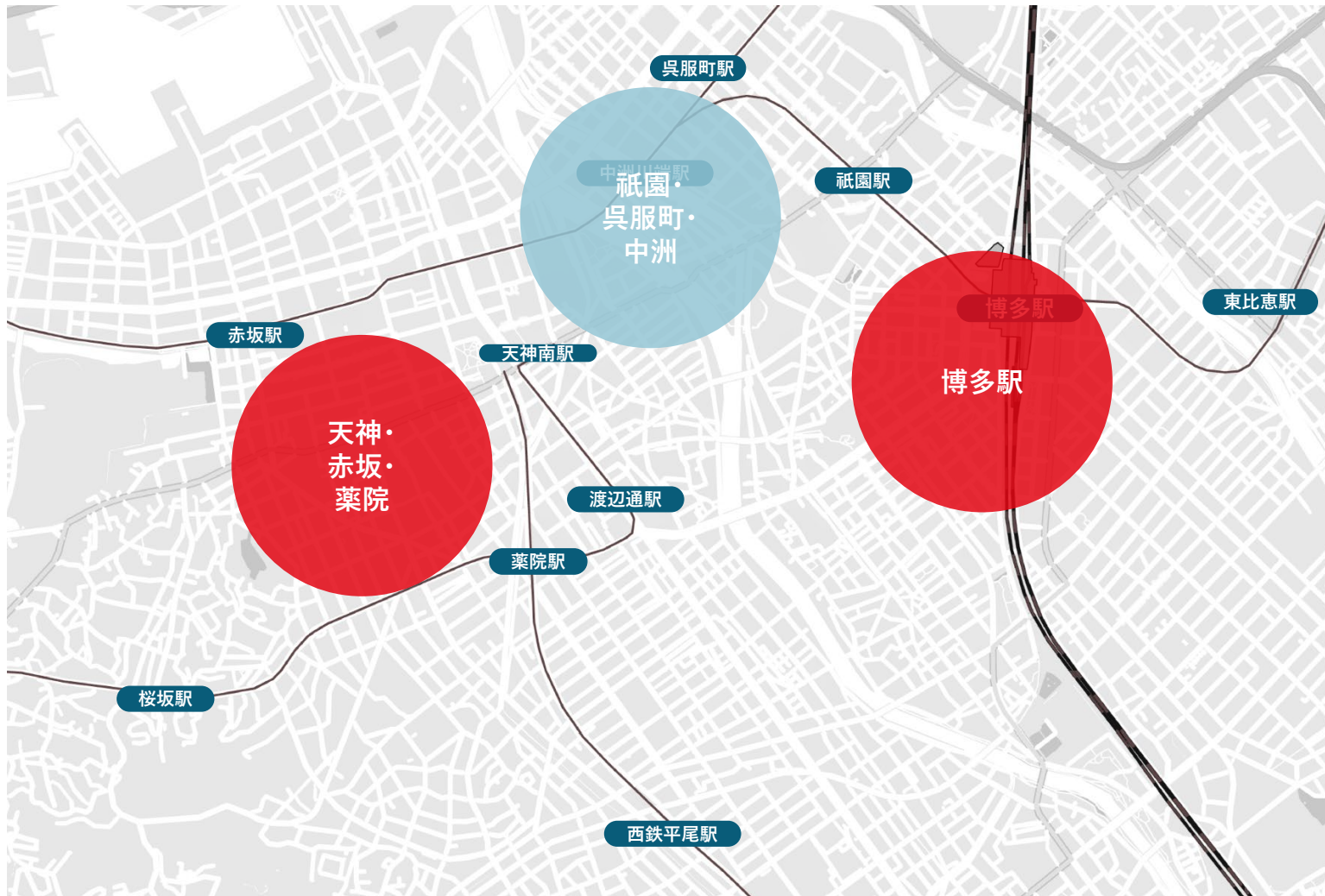
エリア別Aグレードオフィス マーケットサイズ成長予測

2023年～2030年



今後さらなるマーケットサイズの成長が見込まれるエリア

現在進行中の「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」により、アジアの拠点都市にふさわしいビジネスゾーンの創出や都心部の機能向上に多方面から高い期待と関心が寄せられています。



エリア	成長率
博多駅	高
祇園・呉服町・中洲	低
天神・赤坂・薬院	高

- 高** マーケットサイズの成長率が高いエリア
- 中** マーケットサイズの成長率が中位のエリア
- 低** マーケットサイズの成長率が低いエリア

Thank You

本資料以外にも、各物件の詳細や横浜、京都、神戸の新規供給情報も取り揃えております。
ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。

ジョーンズ ラング ラサル株式会社
オフィスリーシングアドバイザー 事業部
jlofficeadvisory.jp@ap.jll.com

- ・ 本レポートに含まれる情報について、知的財産権等を含む一切の権利はジョーンズ ラング ラサル株式会社（以下、「当社」という。）に帰属します。
- ・ 本文書は、社内資料としてご使用いただくことを前提とします。また、本文書及び本文書に含まれる情報の一部または全部を当社の事前の書面による同意なく、複製、複写、および翻訳ならびに第三者に開示することはできません。
- ・ すべての情報は、当社が信頼し得ると考える情報源から取得したものではありませんが、当社はその真実性・実現性を担保するものではありません。また、将来の予測については、当社が専門業者としての技術および経験において行っているものの、当該予測に影響を及ぼす多くの要因があるため、当社はその正確性を保証しません。
- ・ 本文書及び本文書に含まれる情報に基づくご判断についてはご自身の責任で行っていただくものとし、また、ご判断の結果、お客様または第三者に損害または損失等が生じたとしても、当社はこれらに関して一切の責任を負いません。

