

# 福岡・ワンビル開業1年、高賃料でも入居9割 働きやすさが呼び水に

2026/04/23 06:37 日本経済新聞電子版 1311文字

福岡市・天神の大型複合ビル「ワン・フクオカ・ビルディング（ワンビル）」は24日、開業から1年を迎える。大手企業の移転が決まり、オフィス入居率は9割のめどがたった。高賃料ながら、働きやすさを重視したビルが有力企業を呼び込んでいる。

「非常に上出来だった。（高賃料には）懸念もあったが従業員のエンゲージメント向上につながったようだ」。ワンビルを運営する西日本鉄道の林田浩一社長は17日の記者会見で声を弾ませた。来館者数は8日時点で累計1400万人を超えた。

ワンビルは建物の高さや容積率の規制を緩和する福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」の制度を活用して開発した。延べ床面積は約14万7000平方メートルと九州屈指の規模で、オフィスやホテル、商業テナントが入る。

8～17階のオフィスフロアはソフトバンクが16階の全フロアを借りて12月ごろに拠点を新設する予定だ。開業半年時点で8割だったオフィス入居率は成約見込みを含め9割を超えた。

オフィス賃料は1坪（3.3平方メートル）当たり月額3万2000円と、周辺相場より1万円以上高い。

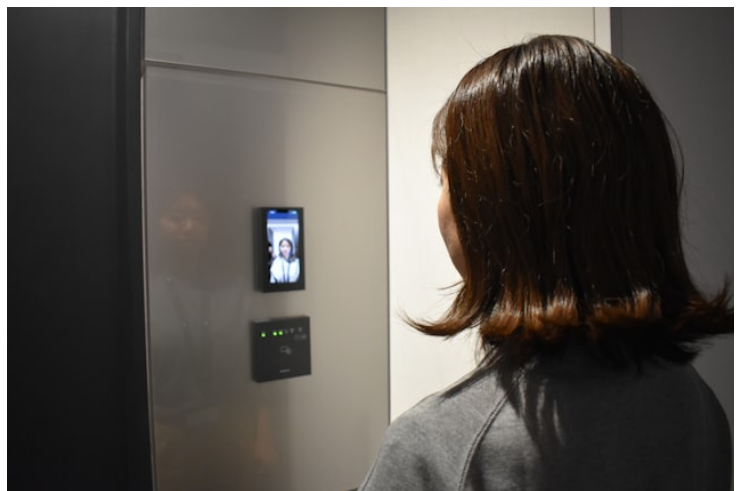
入居の決め手の一つになっているのが、働きやすさを支えるオフィス作りだ。スタートアップのビットキー（東京・中央）が開発した電子鍵システムを採用している。6階のオフィスエリアの出入り口や共用施設の入退室機能は無料で提供する。

社員は扉の前の専用カメラに顔をかざすだけで各部屋を出入りできる。特定の部屋への入退室権限を社員ごとに設定できる。ワンビルでは約3000人が登録済みだ。他人のなりすましも防げ、オフィスのセキュリティーを強化したい企業のニーズに応えている。

仮眠室やフィットネスジムなど社員が気軽に気分転換できる空間も備える。西鉄の担当者は「新興企業の先進的なシステムや充実した共用エリアは、質の高い職場環境で人材確保を狙う企業に刺さっている」と話す。



開業1年を迎える「ワンビル」（福岡市）



ワンビルの入居企業は顔認証技術を活用したオフィス入退室管理システムを利用できる

ビジネスパーソンや起業家の交流を促す6階のイベントスペースも目玉の一つだ。企業対抗の卓球大会が開かれたほか、スタートアップ向けの講演会やプレゼン大会が定期開催されている。交流を通してイノベーション創出につなげる狙いだ。

福岡市は人口増加を背景に企業進出が相次ぐ。オフィス賃料が上昇している。オフィス仲介大手の三幸エスレートによると、福岡市の大規模ビル（フロア面積660平方メートル以上）の募集賃料は再開発が本格化した21年6月ごろから名古屋市を上回っている。26年3月は1坪1万9280円と5年で1割上がった。空室率も需要均衡の目安とされる5%を下回る。

JR博多駅前では、西日本シティ銀行本店などが入る「西日本シティビル」が夏ごろに開業する。オフィス賃料は1坪当たり3万6000円と福岡市内で最高水準にもかかわらず、7割程度の入居が内定している。

先行きには不透明感もある。JR九州は25年9月に博多駅の複合ビル建設計画を中止した。建設費が想定の2倍弱に膨らんだためだ。

中東情勢の緊迫により原油価格が高騰し、建設コストに上昇圧力がかかる。最先端のオフィスを整備し、採算のとれる賃料を確保できるかどうかは今後の再開発の行方を左右する。

（永森拓馬、内藤怜央）



「西日本シティビル」のオフィス賃料は1坪3万6000円と福岡市内で最高水準だ（福岡市）

許諾番号NK002798 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報（以下「情報」）の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.