

2025

11

November

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

福岡市の賃貸オフィス市況  
～天神ビッグバンが大詰めを迎える～ …… 2

### トピックス2

上場企業の中期経営計画にみる不動産関連への取組み … 6

### マンスリーウォッチャー

病院不動産の売買取引が再び増加基調に …… 8

# 福岡市の賃貸オフィス市況～天神ビッグバンが大詰めを迎える～

航空法上の高さ規制や容積率の見直しにより既存物件の建替えに逆インセンティブが働く構図となっていた福岡市中心部では、これらの障壁を緩和する再開発促進事業「天神ビッグバン」、「博多コネクティッド」により、既存ビルの建替えが進み、過去に例を見ない規模の新規供給が続いています。これらの新規供給により、オフィス床のストックや高機能オフィスの不足といった福岡市が従来抱えていたハード面での課題が改善される一方、当初計画を大幅に上回る建替えが予定されることになったため、供給過多によるオフィス市況の悪化が懸念されます。本稿では、福岡市内のオフィスビルの二大集積地である天神地区<sup>\*1</sup>と博多駅前地区を中心に、賃貸オフィス市況について整理するとともに、「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」の影響を考察します。

## 福岡市について

福岡市は、人口約161万人(2025年1月時点)<sup>\*2</sup>、世帯数約87万世帯(同時点)と、いずれも政令指定都市で5番目に多く、事業所数約7.5万事業所(2016年比+0.3万事業所)<sup>\*3</sup>、従業者数約92.4万人(2016年比+5.7万人)を擁する九州地方最大の経済都市です。福岡市の特徴として、①西日本鉄道(以下、西鉄)「西鉄福岡(天神)」駅を中心とする天神地区(中央区)と、JR「博多」駅を中心とする博多駅前地区および博多駅東・駅南地区(博多区。以下、両地区を合わせて博多地区)という2つのビジネス街および商業地区(以下、中心業務地区)を有すること、②福岡空港と博多港、中心業務地区が5km圏内に所在するコンパクトシ

ティであること、③第三次産業が事業所数と従業者数の約9割を占めること、④支店経済都市<sup>\*4</sup>であること、⑤九州他県からの人口流入により若年層(15～24歳)の転入超過数が多いこと、などがあげられます。

福岡市では現在、複数の再開発促進事業等が同時進行中ですが、特に不動産市況に大きな影響を与えるものとして、①「天神ビッグバン」(中央区)、②「博多コネクティッド」(博多区)、③「九州大学箱崎キャンパス跡地再開発事業」(東区)があげられます[図表1-1]。

次では、賃貸オフィス市況への影響が大きい2つの再開発促進事業について整理します。

## 既存ビルの建替え促進事業である「天神ビッグバン」が大詰めを迎える

### 再開発促進事業により、天神地区と博多地区で既存ビルの建替えや高機能オフィスビルの供給が進む

2005年の福岡県西方沖地震を機に、福岡市では災害発生時に備えて帰宅困難者の一時滞在施設等の必要性や旧耐震物件の建替え機運が高まりました。天神地区や博多地区には1960～1980年代に竣工した築古物件が多くありましたが、これらのビルが竣工した後の航空法の高さ規制や容積率見直しによって、現行の法制度下において基準を充足しなくなった既存不適格物件<sup>\*5</sup>も多く、建て替えることで既存の物件よりも床面積が小さい物件になるという逆インセンティブが働く構図となっていました。そのため、既存ビルの建替えや高機能オフィスビルの供給、都市機能更新が進まず、福岡市内への本社移転ニーズや支社・支店新設、既存テナント増床ニーズ等を捕捉する妨げとなるなど、経済成長の足枷となっていた側面がありました。

こうした中、2015年2月に既存ビルの建替え誘導計画である「天神ビッグバン」(天神地区ほぼ全域と大名・赤坂地区および薬院・渡辺通地区の一部が対象エリア)が本格始動しました。本計画は、天神地区の一等地である天神交差点を中心に半径約500mに所在する既存ビルを対象とした

建替え計画のうち、2015～2026年末までに竣工するビル<sup>\*6</sup>に対して、国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」による航空法上の高さ規制の緩和と福岡市独自の容積率緩和などを使って、築古ビルの建替えを促進するものです。高さ規制の緩和により、天神地区では最大115mまで高層ビルの建築が可能になりました。

これと時期をほぼ同じくして、同様の問題を抱えていた博多地区においても、既存ビルの建替え誘導計画「博多コネクティッド」(博多駅前地区と博多駅東・駅南地区が対象エリア)が、2018～2028年末までに竣工するビルを対象に始動しました。本計画の対象物件は単独物件の建替えが多く、複数物件に跨る一体開発で物件規模が大幅に大きくなる傾向がある天神地区とは違いがみられます。

### 「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」による建替え件数は当初計画を大きく上回る

福岡市は当初、「天神ビッグバン」の効果として天神地区において2015～2024年末まで<sup>\*7</sup>に30棟のビルの建替えを誘導し、延床面積を約22.9万坪(2015年比1.7倍)に、雇用者数を約9.7万人(同2.4倍)に増やし、「博多コネクティッド」の効果として博多地区においては2018～2028年までに20棟

のビルの建替えを誘導し、延床面積を約15.1万坪（2018年比1.5倍）に、雇用者数を約5.1万人（同1.6倍）に増やすことを見込んでいました。

しかし、2025年3月時点では、天神地区における建築確認申請数は93棟（うち竣工済74棟）で、当初計画時の3.1倍に、博多地区においても建築確認申請数32棟（うち竣工済26棟）で、当初計画時の1.6倍と、当初計画を大幅に上回る規模の建替えが行われる見込みです。

貸室面積のストックや高機能オフィスビルが不足しているといったハード面での問題は解消されたものの、供給過多によるオフィス市況悪化が懸念されます。

- ※1：本稿では特段断りがない限り、各地区の定義は三鬼商事(株)のビジネス地区区分に準ずる。
- ※2：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（2025年1月1日現在）」

- ※3：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス-活動調査結果」。「令和3年経済センサス-活動調査結果」は、従来から調査方法が変更されているため、2016年比の増減数は参考
- ※4：全国規模で展開する企業の「支社・支店・地域子会社」が集中している都市のこと。これらの都市では、地元企業よりも、他の地域に本社を置く企業の支店による経済活動への寄与が大きくなる。
- ※5：建築当時は合法的に建てられた建物であるにも関わらず、その後の法改正や都市計画の変更によって、現在の法律や基準に適合しなくなった物件のこと。建替えを行うと既存不適格状態は解除されるものの、現行法に適合して建替えを行うことになるため、物件規模が従前より小さくなる可能性がある。
- ※6：複数街区にまたがる、段階的および連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断するとしており、2030年以降に竣工を予定している「(仮)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」(天神交差点に南西角に位置する福岡バルコ(本館、新館)、新天町商店街等の一体再開発)や「福岡中央郵便局およびイオンショッピング福岡の段階的連鎖建替えプロジェクト」、「(仮称)天神一丁目15・16番街区計画」(天神ビッグバン対象エリアの東端の複数棟および水鏡天満宮を含む一体再開発)がこれに該当する。
- ※7：2020年8月、新型コロナウイルスの流行を受けて「感染症対応シテイ」を目指すことを発表。感染症対策を実施するビル計画について、「天神ビッグバン」ボーナスの適用期限を当初の2024年末竣工から2年延長した。

【図表1-1】福岡市における主な再開発促進事業等

再開発促進事業等の概要
<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 2; padding: 5px;"> <p><b>①天神ビッグバン(西鉄「西鉄福岡(天神)」駅周辺(中央区))</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・航空法高さ制限の特例承認や福岡市独自の容積率緩和などの施策を展開することで2024年までに30棟のビルの建て替えを誘導し、延床面積を2015年比1.7倍の75.7万㎡(約22.9万坪)、雇用者数は同年比2.4倍の9.7万人に増加させる都市再開発誘導事業。対象エリアは天神交差点から半径約500m圏内の約80haのエリアで、2025年3月時点では目標の3.1倍の93棟が建築確認申請されている(うち74棟が竣工済)。</li> <li>・2024年12月31日までに竣工予定のビルが対象だが、感染症対策に取り組みがある場合は2026年12月31日までに竣工予定のビルまで対象。ただし、複数街区にまたがる、段階的および連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断する。</li> </ul> <p><b>【主なインセンティブ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率緩和と制度(福岡市都心部機能更新誘導方策)の拡大</li> <li>・誘致企業への認定ビル優先紹介</li> </ul> </div> </div>
<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 2; padding: 5px;"> <p><b>②博多コネクティッド(JR「博多」駅周辺(博多区))</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下鉄七隈線延伸やほか駅前通り再整備などの交通基盤の拡充と併せて容積率緩和などの施策を展開することで2028年までに20棟のビルの建て替えを誘導し、延床面積を2018年比1.5倍の49.8万㎡(約15.1万坪)、雇用者数は同年比1.6倍の5.1万人に増加させる再開発計画。対象エリアはJR「博多」駅から半径約500m圏内の約80haのエリア。2025年3月時点では目標を上回る32棟が建築確認申請されている(うち26棟が竣工済)。</li> <li>・2028年12月31日までに竣工予定のビルが対象</li> </ul> <p><b>【主なインセンティブ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率緩和と制度(都心部機能更新誘導方策)の拡大</li> <li>・認定ビルへのテナント優先紹介</li> </ul> </div> </div>
<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 2; padding: 5px;"> <p><b>③九州大学箱崎キャンパス跡地再開発(JR「箱崎」駅周辺(東区))</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象エリアは60年の一般定期借地を含む約28.5ha。2025年度以降に着工し、2030年頃には新しい街が姿をあらわす見込み。対象エリアの最寄り駅であるJR「箱崎」駅、福岡市地下鉄「箱崎九大前」駅、西鉄「貝塚」駅に加えて2027年にJR新駅が開業する予定。居住面では、分譲住宅2,000戸、単身者向け賃貸住宅、高齢者向け住宅、共同社員寮、学生寮を想定。全面開業すれば、福岡市内屈指の住宅街となる見込み。</li> </ul> </div> </div>

出所：左図は国際航業(株)の地図に都市未来総合研究所が加筆、右表は福岡市HPをもとに都市未来総合研究所が作成

## 過去最大の新規供給をこなし、オフィス市況は堅調に推移

### 空室率は5%台、大規模新規供給量を消化しながらオフィス市況は底堅く推移

【図表1-2】は福岡ビジネス地区<sup>※8</sup>におけるオフィスビルの空室率と地区ごとの新規供給量および景気動向を表す指標のひとつであるCI指数(一致指数)の推移を表わしたものです。これによると、福岡ビジネス地区の空室率は、ファンダブル期(2006~2008年)に8.0%まで低下し、その後リーマンショック(2008年)による景気後退で15.2%まで上昇、景気が緩やかに回復する中で新型コロナ前

(2019年)には1.9%と極めて需給がタイトな状況となりましたが、新型コロナ(2020年)で空室率の低下トレンドは転換点を迎えました。2023年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類が2類から5類に移行し、社会経済活動は正常化しましたが、2021年9月の「天神ビジネスセンター」(延床面積約1.8万坪、基準階面積約716坪)竣工を皮切りに、先述の「天神ビッグバン」対象物件の新規供給が始まったことで、2024年に空室率は5.3%まで上昇しました。

2024年以降も基準階面積約1,414坪と西日本最大級のオフィスフロアを備える「ONE FUKUOKA BLDG.」(2024年12月竣工、延床面積約44万坪)や、「天神ブリッククロス」(2025年4月竣工、延床面積約1.1万坪、基準階面積(北棟)約332坪)、「天神住友生命FJビジネスセンター」(2025年6月竣工、延床面積約1.3万坪、基準階面積約383坪)といった延床面積1万坪以上のいわゆるAクラスビルの竣工が相次ぎましたが、2025年(1~8月単純平均)の空室率は5.2%にとどまっています。

### **Aクラスビルの竣工が続いた天神地区では空室率が一時10%台まで上昇したが、足元では空室解消が進む**

福岡ビジネス地区では、2008~2009年において、天神地区と博多地区の間に位置する祇園・呉服町地区と天神地区の南側に位置する薬院・渡辺通地区を中心に約7.3万坪の新規供給がありました。リーマンショックと時期が重なったこともあり、福岡ビジネス地区全体の空室率は急上昇しましたが、2010~2019年までの10年間の新規供給量が約6.7万坪(2008~2009年合計の9割程度の水準)に落ち着いたことで景気が緩やかに回復するに伴って、オフィス床の需要が増し、空き床が次第に消化されてきました。

2021~2024年の4年間の新規供給量は約18.7万坪でした。前回の大規模供給(2008~2009年)の約2.5倍に匹敵する新規供給量で、天神地区が38.3%、天神地区と市内有数の住宅地である大濠地区の間に位置する赤坂・大名地区が22.0%、博多地区が24.5%を占めており福岡空港から2km圏内に位置する博多駅周辺に比べて相対的に高いビルを建設することが可能な天神地区周辺に集中していることがわかります。

天神地区では、2024年12月の「ONE FUKUOKA BLDG.」に続き、2025年4月「天神ブリッククロス」、6月「天神住友生命FJビジネスセンター」といったAクラスビルが空室を残したまま竣工したため、空室率が6月に10.1%にまで上昇しましたが〔図表1-4〕、拡張移転や統合などの動きにより成約が進み、8月は9.0%まで低下しています。他の地区では新規供給量の落ち着きや景気回復とともに空室率が徐々に低下し、赤坂・大名地区以外では5%以下の水準まで改善しています。特に、博多駅前地区(2.6%)と薬院・渡辺通地区(1.4%)は3%未満と極めて需給がタイトな状況で、天神地区への需要の滲み出しが期待できます。加えて、人材採用強化やBCPを目的とした移転需要が旺盛であることなどを勘案すると、天神地区も新規供給量の落ち着きとともに空室率は次第に低下すると思われる。

### **福岡ビジネス地区の新規供給は2026年までいったん落ち着く見込み**

〔図表1-3〕は地区ごとの貸室面積を「天神ビッグバン」以前(2015年1月時点)と足元(2025年8月時点)で比較したものです。これによると、「天神ビッグバン」の残り期

間が1年程度となり大詰めを迎えている天神地区では貸室面積が約16.7万坪から約18.0万坪に7.7%増加しました。「天神ビッグバン」では当初計画時の3.1倍の棟数が建築確認申請されていますが、建設中のAクラスビルは「天神ビジネスセンター 2期計画(仮称)」(2026年6月竣工予定、延床面積約1.9万坪)と「天神1-7計画(仮称)」(2026年12月竣工予定、延床面積約2.2万坪)を残すのみです。「天神ビッグバン」ボーナスの適用を受けるために駆け込み申請したとみられる3つの建替え事業は規模が大きいものの2030年以降の竣工を予定していることから、新規供給は2027年にいったん落ち着く見込みです。

「博多コネクティッド」は2028年末までに竣工する物件を対象としているため、今後も新たな建替え計画が出てくる可能性は否定できませんが、高さ規制が天神地区と比べても厳格であることや、これまでに計画された物件も「西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト(仮称)」(2026年1月竣工予定、延床面積約2.3万坪)を除き、概ね延床面積1,000~2,000坪程度のものが多く、博多駅前地区は空室率が3%を割るなど需給が極めてタイトであるため、新たな建替え計画がオフィス市況の需給バランスを崩す可能性は低いと思われます。

### **2025年4月に「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」の後継事業がスタート**

2025年4月に容積率緩和政策である「グリーンビル促進事業」がスタートしました。これは、「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」とほぼ同じエリア内のビル計画に対して容積率緩和というインセンティブを与えることで建替えを促進するもので、「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」の実質的な後継事業といえます。「天神ビッグバン」等で各地区の一等地を中心に既存ビルの建替えが進みましたが、天神地区の明治通り沿い北側など、建替え検討余地がある築古物件が相当数残っており、今後の新規供給動向に注視する必要があります。

ただし、足元では円安による建設資材価格の高騰や人手不足等に起因する人件費高騰により、建築費が上昇しています。特に、人手不足については抜本的な解決策が見いだせておらず、建築費の大幅な下落は当面見込みにくい状況です。建築費の高騰による採算悪化で、全国的に計画が白紙ないしは見直しになる事業が散見されます。博多駅前地区においても、JR九州がJR「博多」駅の線路上空を活用してオフィス、ホテル、商業施設からなる複合ビルを新築する「博多駅空中都市プロジェクト」(2028年末竣工予定)を計画していましたが、建築費が当初予定額の2倍弱に膨らんだことで採算が取れないと判断し、2025年9月26日に中止が発表されました。これまでのように順調に建替えが続くかは不透明な情勢です。

### **賃料負担能力が高い業種・企業のニーズを取り込めるかが今後の持続的な新規供給や賃料上昇のカギとなる**

福岡ビジネス地区の平均賃料は需給の引き締めやAクラスビルの竣工などを背景に、2017年頃から上昇フェーズに入っています。しかし、地区別にみると、新規供給の偏りから空室率に濃淡がみられます。2021年以降、Aクラスビルの竣工が続いている天神地区では足元9%台と高水準となっており、2026年末までに少なくとも2棟のAクラスビルの竣工が予定されています。短期間で大量供給により需給が緩んだため、空き床を埋める目的で賃料単価は一旦横ばいないし若干下落する可能性があります。しかし、現時点では2026年まで新規供給が一段落する見込みであることや、人材採用強化等の観点でグレードが高いオフィスに対する需要が引き続き旺盛であることなどを踏まえると、空き床の解消とともに建築費の上昇やインフレによる管理費上昇などを転嫁する形で、平均賃料は再び上昇フェーズに入る可能性があります。

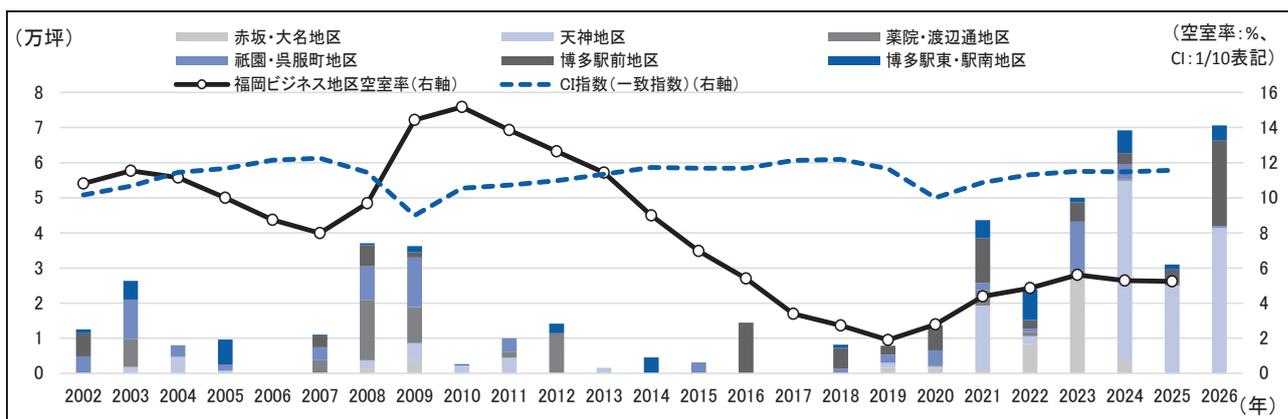
2021年以降に竣工したAクラスビルの入居理由として、①地場大手企業が本社を移転するケース、②全国展開する企業が人材採用強化などを目的に本社機

能を県外から移転するケース、③複数拠点の集約移転を目的とするケース、④熊本工場を開設した半導体受託製造世界最大手の台湾積体回路製造(TSMC)の資金需要を取り込むために拠点を開設するケース、⑤九州域内の事業を強化する目的で拠点を新設するケース、などがあげられます。また、こうしたAクラスビルへの入居テナントの中には、Google(米、IT)、ボストン・コンサルティング・グループ(米、コンサル)、ケンブリッジ・イノベーション・センター(米、スタートアップ支援)、EY戦略・アンド・コンサルティング(米、コンサル)、玉山銀行(台湾、銀行)、JLL(米、総合不動産サービス)などの外資系企業が散見されます。今後もAクラスビルの新規供給や賃料上昇フェーズが継続するかは、外資系企業や金融機関などの賃料負担能力が相対的に高いと考えられる業種や企業を呼び込むことができるかによる面が大きいと思われます。

(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

※8：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・駅南地区の主要6地区のこと

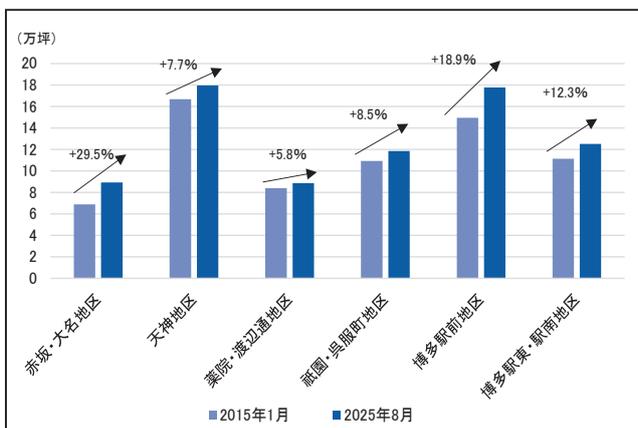
[図表 1-2] 福岡ビジネス地区におけるオフィスの空室率と地区ごとの新規供給量およびCI指数(一致指数)の推移



(注) 福岡ビジネス地区空室率とCI指数(一致指数)は月次の数値を単純平均したもので、直近値はそれぞれ2025年8月と2025年7月。2025~2026年の新規供給量は予測値

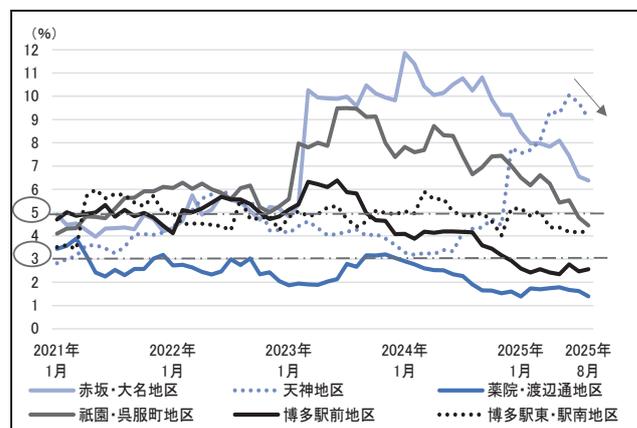
データ出所：三鬼商事(株)「オフィスマーケット」、内閣府「景気動向指数」

[図表 1-3] 地区別の貸室面積(2015年と2025年の比較)



(注) 2015年1月時点と2025年8月時点で比較した。

[図表 1-4] ビジネス地区別の空室率の推移



図表 1-3、1-4 のデータ出所：三鬼商事(株)「オフィスマーケット」

# 上場企業の中期経営計画にみる不動産関連への取組み

国際経済環境の変化やインフレの進行、人材不足など、経営環境の先行き不透明感が強いなか、上場企業では、新たな中期経営計画（以下、新中計）<sup>\*1</sup>を公表しています。新中計の経営方針・戦略・施策では、不動産に関連する記載がみられ<sup>\*2</sup>、本稿では、主な内容を整理しました。

**新中計では、需要拡大が見込まれる製品の工場新設等のほか、資本効率の改善や事業環境の変化に対応するため保有不動産の活用や不動産事業を強化する動きがみられる**

## 2025年以降に公表された新中計のうち約6割で不動産関連の記載あり

新型コロナ後の企業を取巻く内外環境変化を踏まえ、上場企業は「中期経営計画」を公表しています。2025年の1～8月末までの累計ベースでみた新中計の公表件数は553件で、うち経営方針・戦略において、不動産に関連する内容があるのは325件（59%）でした。

前年同期と比較すると、新中計の公表件数は86%（2024年1～8月は643件）に減少し、不動産に関連する記述件数も88%（同368件）に減少しましたが、不動産に関連する内容がある割合は前年同期（57%）と比べやや高めでした〔図表2-1〕。

新中計の公表件数を業種別<sup>\*3</sup>にみると、多い順に、サービス業（67件）、情報通信・電気ガス（65件）、卸売業、医薬品・化学、小売業（いずれも45件）が上位3業種でした。前年（2024年1～8月）は、医薬品・化学除く基礎素材等（76件）、情報通信・電気ガス（68件）、サービス業（62件）が上位3位であり、2025年には、サービス業で新中計の策定が特に多いことがわかります。また、経営方針・戦略などで不動産に関連する記載割合が高いのは、不動産業（100%）を除けば、店舗や倉庫を保有するなどの業種特性から、倉庫・運輸業（97%）、小売業（76%）、建設業（75%）が全体（59%）を大きく上回っているほか、製造業では輸送機器・精密機器（69%）、医薬品・化学（67%）、生活関連型（66%）、医薬品・化学除く他基礎素材等（61%）が全体を上回ります〔図表2-2〕。

## 製造業では、保有不動産の活用・売却のほか、成長分野では生産拠点拡大、物流体制の整備、非製造業では不動産業への注力も多い

新中計における不動産の主な取組みをまとめました〔図表2-3〕。

製造業では、原材料価格の高止まりなど環境悪化はあるものの、中長期的に需要増加が見込まれる半導体関連装置や高機能素材・製品等を製造する企業では、工場の増設や新設の計画が見られます（①）。一方、一部では、事業ポートフォリオ見直しに伴う生産体制の見直しも計画されています（②）。また、資本効率改善や安定収益を確保するため、保有不動産の売却や賃貸等、不動産事業の収益向上や取組み強化の計画が多くの企業で見られます（⑥、⑦）。

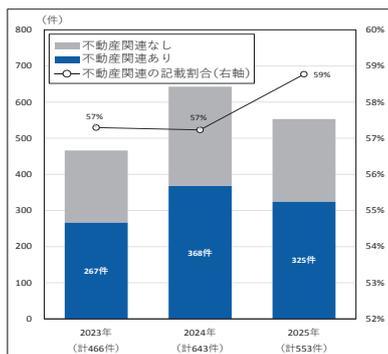
※1：2025年1月から2025年8月末までに各証券取引所で中期経営計画に関連した適時開示情報の開示件数は757件であった。内訳は、①新中期経営計画公表（553件）、②発表延期（3件）、③過去の中期経営計画の修正・取下げ等（201件）。長期経営計画の中間点として策定された中期経営計画も含める。

※2：不動産に関連する内容とは、経営方針や戦略（事業戦略、施策等）の項目のなかで、企業の利用するなどの不動産（工場、遊休地、店舗、物流施設、本社、賃貸用等の事業用不動産等）について記載があった場合、当社の判断によりカウントした。

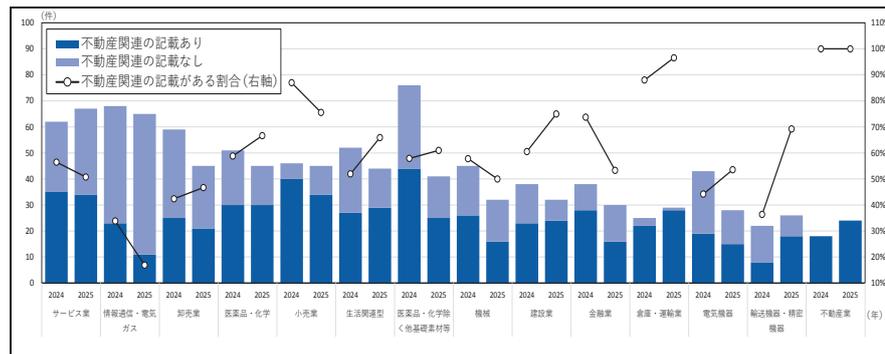
※3：東証業種分類を基準に複数業種を合計した業種区分は以下の通り（業種の合計がないものは示していない）。

医薬品・化学：医薬品、化学  
 医薬品・化学除く基礎素材等：  
 ガラス・土石製品、金属製品、ゴム製品、石油・石炭製品、鉄鋼、バルブ・紙、非鉄金属、水産・農林業、鉱業  
 生活関連型：食料品、繊維製品、その他製品  
 輸送機器・精密機器：輸送用機器、精密機器  
 金融業：銀行業、証券、商品先物取引業、保険業  
 その他金融業  
 倉庫・運輸業：倉庫・輸送関連業、海運業、陸運業  
 情報通信・電気ガス：情報・通信業、電気・ガス業

〔図表2-1〕企業の新中期経営計画の公表件数



〔図表2-2〕企業の新中期経営計画の業種別公表件数



〔注〕図表2-1、2-2ともに各年1～8月の累計ベース。図表2-2は左より新中期経営計画の件数が多い業種順による（不動産業は右端）。不動産関連の記載がある割合は、不動産関連の記載のある件数／新中計全体の件数。なお、新中期経営計画を公表する企業は年によって異なる。図表2-1、2-2のデータ出所：各社の適時開示情報、プレスリリースを基に都市未来総合研究所作成

非製造業では、地方銀行で店舗ネットワークの最適化のため、特化型店舗の設置や店舗統合を計画し、一部では保有不動産の賃貸など有効活用する計画があります(④、⑤、⑧)。倉庫・運輸業では、複数の物流企業で、冷蔵や危険物など成長分野に注力するため物流施設の新設が計画されているほか、不動産事業の取組み強化がみられます(③、⑦、⑧)。小売業では新型コロナ後の来客数増加から飲食チェーン店などで、新業態や新たな地域への進出を図ると同時に不採算店舗を閉鎖する動きがあります(④、⑤)。陸運では大手・中堅・中小鉄道

で、従前からの鉄道沿線地区を中心とした街づくりを続けるとともに、不動産分野の強化を掲げる企業が多く、アセットタイプの多様化や沿線エリア以外への進出、回転型ビジネスの注力など、収益拡大を企図する計画が多くみられます(⑦、⑧)。また、大手の情報通信関連でも保有不動産の活用による収益向上、複数のガス会社では、大手・地方鉄道と同様、不動産事業の強化が多く計画されています(⑦、⑧)。なお、金属メーカーや地方銀行では、人材確保のため社員寮等を新設する計画もみられます(④)。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

[図表2-3] 企業の新中期経営計画における不動産関連の主な取組み

図表2-2 (※3) 業種区分	東証業種	主な内容	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
			工場・研究施設の新設/増設等	生産体制の見直し(撤退/統合等)	物流体制の見直し/拠点新設等	店舗/営業拠点/社共(撤退/統合等)の新設等	店舗/営業拠点等(撤退/統合等)の見直し	固定資産売却による資本効率改善	不動産事業の収益向上/取組み強化等	保有不動産の活用(除売却)	
製造業	医薬品・化学	医薬品	複数の医薬品メーカーでは、不要資産の売却、生産拠点の統合や事業の撤退により生じた施設・スペースの有効活用を計画		○				○		○
		化学	複数の大手・中堅化学メーカーで、需要増加が見込まれる電子材料や高付加価値製品などの工場新設、増設を計画	○							
			複数の大手化学メーカーで、研究関連施設の増設や移転など研究開発強化を計画	○							
			複数の化学メーカーで、不採算等で撤退し不稼働になる固定資産の売却・流動化や、投資資産として活用する計画		○				○	○	○
	医薬品・化学除く基礎素材等	ガラス・土石製品	複数のカーボンメーカーでは、半導体材料用途の需要拡大へ対応するため、生産能力増強・生産体制強化を計画	○							
		金属製品	複数のメーカーでは、所有不動産を有効活用することにより不動産事業による収益確保を継続する計画							○	○
			複数の金属メーカーで、人的資本投資の観点からのオフィス移転や人材確保のため社員寮等の新設を計画				○				
		鉄鋼	複数の鉄鋼メーカーでは、総合物流企業への転換や物流網最適化のため物流倉庫の新設を計画			○					
			特殊鋼メーカーや鉄粉製造メーカーで、物流改革のため高効率出荷センターを整備。高機能性材料製品の開発のため工場や研究施設を新設			○					
			大手鉄鋼メーカーでは、高炉停止後の土地利用について、新規事業として賃貸事業を立上げ収益貢献を目指す。							○	○
		非鉄金属	金属事業や機能材料事業を行う大手メーカーは、成長分野である全固体電池向け材料について初期量産工場を新設する計画	○							
	パルプ・紙	製紙メーカーでは、紙生産を他工場に集約するなど、生産体制を見直し		○							
	大手製紙メーカーでは、資本効率向上のため賃貸不動産を売却							○			
	生活関連型	食品	複数の食品メーカーで、原材料の安定調達や物流問題への対応として生産・物流体制を再構築。拠点見直しの動き。		○	○					
			複数の食品メーカーで、不稼働資産である遊休地等の売却を計画・検討						○		
		繊維製品	複数の繊維メーカーで、保有不動産の価値向上や遊休不動産等の有効活用等により不動産事業における収益確保を計画							○	○
			複数の繊維メーカーでは、需要拡大が見込まれるメディカル製品事業のため、工場用地取得や新工場における新製品開発を計画	○							
			複数の繊維メーカーでは顧客接点の拡大等のため、直営店等の出店を計画				○				
その他製品		楽器メーカーでは、研究所の建設や直営店を開設。複数のメーカーは、安定収益確保のため不動産開発事業への参画や収益物件への投資を計画	○			○			○	○	
機械	複数の大手メーカーで、医療分野や半導体関連等の成長に伴う電子部品、機械等の生産拡大をにらみ工場新設・増設を計画		○								
		複数の大手メーカーで、営業・サービス拠点の新設・再編によりアフターサービス体制を強化する計画				○					
		複数のメーカーでは、資本効率向上のため、遊休資産等の売却を計画						○			
	電気機器	複数の電気メーカーでは、低採算事業等の撤退、事業譲渡や生産拠点の再構築等により事業ポートフォリオを見直し。		○							
		複数の電気メーカーでは、半導体関連等の成長分野で生産能力拡大のため工場新設・増設や研究施設の設置を計画	○								
設計計測機器を販売する電気メーカーでは、安定的収益の確保等のため不動産賃貸を計画								○	○		
精密機器	複数の精密機器メーカーで、研究開発機能強化のため関連施設を新設、半導体・医療等の成長分野では工場新設・増設や自社倉庫建設を計画	○		○							
輸送機器	複数の輸送機器メーカーで、グローバル生産体制再構築等のため、マザー工場である日本工場の再編等を計画。資本効率性を重視した保有資産見直しを計画	○	○				○				
非製造業	金融業	地方銀行では、店舗ネットワークの最適化等のため、エリア営業体制の強化や特化型店舗の設置。経営統合では、店舗統合を計画				○	○				
		地方銀行では、地域貢献のため遊休地や保有店舗の有効活用を計画。働き方多様化へ対応するため社宅・寮やサテライト拠点の設置を計画				○				○	
	倉庫・運輸業	複数の運送事業を行う企業で、低温・危険物等、成長が見込める物流への取組みに注力。また、複数の企業で新規倉庫等の開設など拠点拡充			○						
		大手・中堅・地方鉄道会社では、成長戦略の中核事業として不動産事業を強化。沿線の街づくりに留まらず、沿線エリア以外への進出、保有アセットタイプの多様化、ファンドやREIT活用など回転型ビジネスに積極的に取組み計画						○	○	○	
		複数の運送企業では、医薬品、危険物流など成長分野へ注力。複数企業において、国内物流拠点の新設や外部リソースの活用も計画			○						
	倉庫・輸送業	保有不動産の維持管理や不動産ソリューション提供、物流不動産への参入や回転型ビジネスへの取組み強化により不動産事業の収益力を強化							○	○	
	小売業	飲食チェーンの企業では、不採算店舗の閉鎖を行う一方、ターゲット層を定めた出店、首都圏や大都市圏等の新規エリアにおける出店を計画				○	○				
	サービス業	介護等事業や総務事業を行う複数の企業では、今後も需要拡大等を狙い拠点拡大を計画				○					
		ホテル事業を行う複数の会社で、インバウンド需要が増加している地域等を中心に出店				○					
	情報通信・電気ガス	複数のシステム関連会社では、スマートシティ事業への取組み、大手映画会社で不動産売却や流動化等、大手放送会社で不動産事業の取組み強化						○	○	○	
複数のガス会社では、大規模開発案件の参画、分譲マンション事業、不動産公募ファンド等の活用等、多様な不動産事業の推進を計画							○	○	○		
卸売業	複数の医薬品関連や一般消費財を扱う卸会社では、新規店舗の開設を計画				○						
	複数の商社等で、不動産関連業務の強化や新規参入の検討を計画。一部会社では資本効率化の一つとして売却を計画							○	○	○	

出所：各社の適時開示情報、プレスリリースを基に都市未来総合研究所作成

# Monthly Watcher 病院不動産の売買取引が再び増加基調に

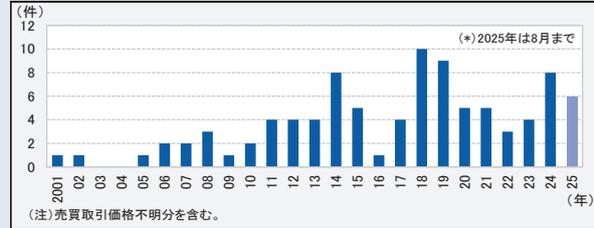
都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、病院不動産<sup>\*1</sup>の売買取引件数は長期的に増加基調で推移し、2018年と2019年は高水準にあったものの、2020～2023年はコロナ禍の影響から停滞しました。その後、2024年に再び増加し、2025年は前年を上回るペースで推移しています〔図表3-1〕。

2024年以降に公表された売買取引事例を分類、整理したところ〔図表3-2〕、病院の移転や統合に伴って跡地が売却されたものが目立ちます。買主の大半は不動産会社で、開発地として取得したと考えられ、既存建物を解体した上でマンション等を建設または計画している事例がみられます。病院の移転理由としては建物の老朽化やスペース不足が散見されたほか、中には統合先で劇場等を併設する医療複合施設を併置した事例もありました。この他に、医療法人が底地を売却した事例や、不動産会社等が保有する病院不動産の売却もみられました。

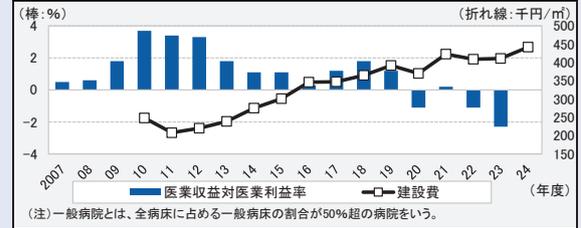
病院の収益状況は年々悪化していることに加え、建築コストの上昇も続いており、建替えのハードルは高くなっていくと言えます〔図表3-3〕。足元では建替えの延期や中止の事例が相次いでいるものの、築年数が相当経過した病院は多いと言われており、建替えニーズは底堅いとみられます。跡地売却による資金調達のほか、補助金や優遇融資の活用<sup>\*2</sup>など、計画の工夫が一層重要になると考えられます。また、足元では病院の倒産件数が増加しており<sup>\*3</sup>、進展する人口減少と高齢化の中で医療費の抑制策は今後も推進される蓋然性が高く、経営状況の悪化や建物の老朽化等を契機に廃院し、跡地が売却される事例が将来的に増加する可能性があります。（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※1：病院（跡地や底地を含む）を対象とし、診療所（いわゆる医院やクリニック等）は除いて集計した。  
 ※2：例えば、医療施設近代化施設整備事業では築後年数や建替え後の病床数を一定程度減らすことを条件に補助金の対象となるほか、（独）福祉医療機構では一定条件下での優遇融資を行っているなどがある。  
 ※3：（株）帝国データバンクの調査によると、2025年上期の病院の倒産は9件で、2011～2024年の通年ベースの件数を既に超えている。

〔図表3-1〕 病院不動産の売買取引件数



〔図表3-3〕 一般病院の収益状況と病院の建設費



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

データ出所：（独）福祉医療機構「病院の経営状況」、「福祉・医療施設の建設費について」

〔図表3-2〕 2024年以降に公表された病院不動産の売買取引事例

分類	物件情報		売買取引情報				病院移転および売買取引後の開発等に関する情報		
	物件名	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	名称	業種		名称	業種
病院の移転や統合に伴って医療法人等が跡地を売却し、主に不動産企業が開発地等として取得した(推定を含む)事例									
	東大阪病院本館	大阪府大阪市	1,970	5,983	社会医療法人有隣会	医療法人	アートプランニング	不動産	・病院は2023年10月に移転。移転先は旧城東区役所跡地(移転元から170mの位置) ・アートプランニングは既存建物を解体し、マンションを建設するとの情報あり
	東大阪病院東館	大阪府大阪市	938	2,601	有隣商事	(不明)	アートプランニング	不動産	
	鶴見緑地病院	大阪府守口市	1,800	5,158	医療法人清水会	医療法人	今村不動産	不動産	・建物・設備の老朽化やスペース不足から2024年3月にもりぐら清水会病院として移転。移転元、移転先はともに守口市内で、来院者や職員の利便性向上の観点から京阪守口市駅近くに移転(移転元から直線距離で約2kmの位置) ・取引後、既存建物は解体
	ツガキ記念病院	兵庫県姫路市	1,570	7,748	社会医療法人三栄会	医療法人	ハンジウタイター	不動産	・病院は2023年2月に三栄会広畑病院として移転。移転元、移転先ともに姫路市内で、移転先は直線距離で約5km離れた製鉄記念広畑病院跡地 ・取引後、既存建物は解体
	西江井島病院	兵庫県明石市	3,500	(不明)	医療法人双葉会	医療法人	みなとリアルエステ	不動産	・病院は2024年2月に江井島病院として移転。移転元、移転先はともに明石市内で、直線で約370mの距離 ・取引後、既存建物は解体
	熊本市市民病院	熊本県熊本市	16,627	6,042	熊本市病院局	公共	同仁グループ	化学	・病院は2019年10月に移転。旧病院は熊本地震で被災 ・同仁グループは生鮮食品を取り扱うスーパーマーケットを含む商業施設を整備(誘致)する計画
	医誠会病院	大阪府大阪市	3,000	13,541	医療法人医誠会	医療法人	JR西日本不動産開発	不動産	・2023年10月に医誠会病院(東淀川区)と城東中央病院(城東区)が医誠会国際総合病院(北区)として移転・統合。提供医療の充実のほか劇場等を併設する医療複合施設 ・取引後、既存建物は解体、JR西日本不動産開発と伊藤忠都市開発はそれぞれマンションを建設とみられる。
	城東中央病院	大阪府大阪市	2,600	6,099	医療法人医誠会	医療法人	伊藤忠都市開発	不動産	
	大阪いさつ病院	大阪府大阪市	8,865	28,574	社会医療法人大阪国際ホテルグループ	医療法人	積水ハウス	建設	・建物の老朽化やスペース不足から2025年1月に第二大阪いさつ病院と移転・統合 ・取引後、既存建物は解体。積水ハウスは地上50階前後の大規模タワーマンションを計画との報道
	大隈病院	兵庫県尼崎市	1,410	4,343	医療法人朗声会	医療法人	LeTech	不動産	・病院は施設老朽化を理由に2024年11月に移転。LeTechに売却され、同日にメルディTDCに転売 ・取引後、既存建物は解体
					LeTech	不動産	メルディTDC	建設	
医療法人が底地を売却した事例									
	神尾記念病院	東京都千代田区	413	-	医療法人財団神尾記念病院	医療法人	安田不動産	不動産	・土地・建物ともに神尾記念病院が保有していたが、土地のみを売却
不動産会社等が保有する病院不動産を売却した事例									
	阪和住吉総合病院	大阪府大阪市	2,800	6,611	Nishiki Corporation	(不明)	ビーラン	(不明)	・2022年6月に阪和記念病院に統合(4病院を2病院1棟に集約。急性期病床を減じ、回復期・慢性期病床に転換) ・既存建物は解体され、スーパーマーケット併設の医療モールを建設との情報あり
	聖カサリ病院	東京都中央区	731	3,082	住友不動産	不動産	エイバック・ツー 特定目的会社	SPC	・晴海三丁目西地区第一種市街地再開発事業(ハイツ晴海)の一角において特定建築者であった住友不動産が2018年に開発した物件
	曾根病院	大阪府豊中市	507	1,472	高原商事	(不明)	プレミアシティトラスト	不動産	・病院は2024年に閉院 ・プレミアシティトラストは高原商事から取得し、同日に由利土地開発に転売 ・取引後、既存建物は解体

(注)土地面積と建物面積については概数を含む。また、小数点以下が公表している事例では小数第一位を四捨五入して整数で表示  
 出所：事業者のリリース資料や報道記事等の公表資料を基に都市未来総合研究所作成

## 不動産トピックス 2025.11

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル 11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博・秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)