

オフィスマーケット

2025年1月末現在および各年12月31日時点

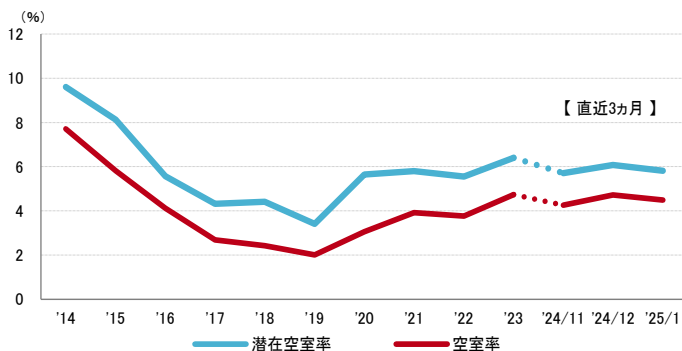
空室率 前月から低下
博多駅周辺の築浅大規模ビルはほぼ満室

図表1

空室率は前月比マイナス0.24ポイントの4.48%と、前月から低下した。主要エリアでの館内増床や大口の一時需要等により空室消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.26ポイントの5.82%となった。

博多駅周辺では、築10年以内の築浅大規模ビルはほぼ満室の状態にあり品薄感が強まっている。そのため、1つの募集区画が複数の引き合いを集めるケースも引き続き多い。

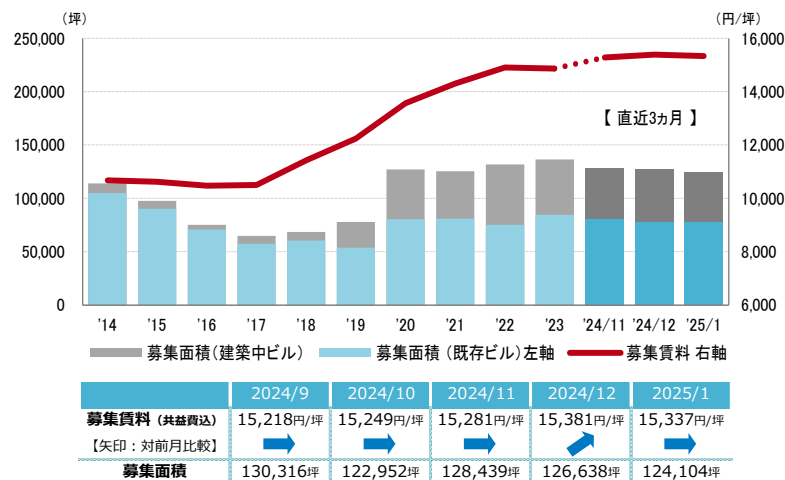
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）

募集賃料 前月からわずかな動き
15,000円／坪前半で推移

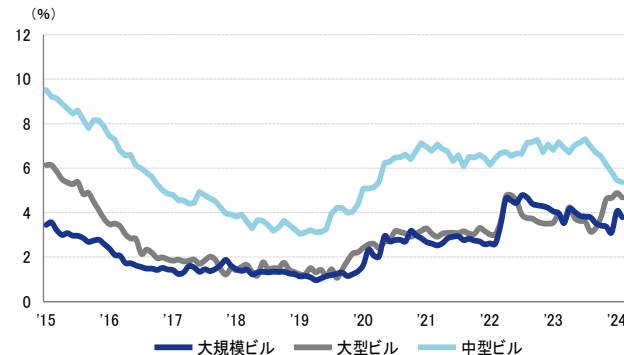
図表2

募集賃料は前月比マイナス44円／坪の15,337円／坪となった。前月から下落したもののわずかな動きに止まり、15,000円／坪前半で推移している。

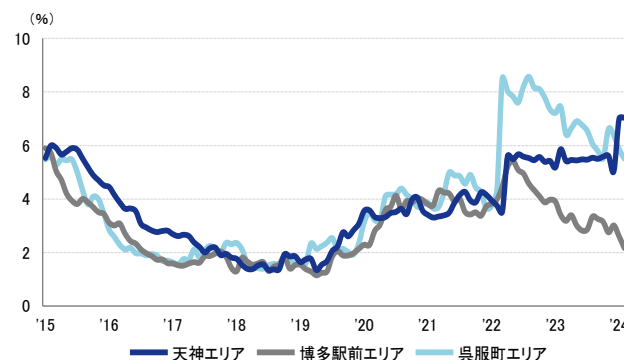
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



資料2 主要エリア空室率（全規模）



支店長の視点

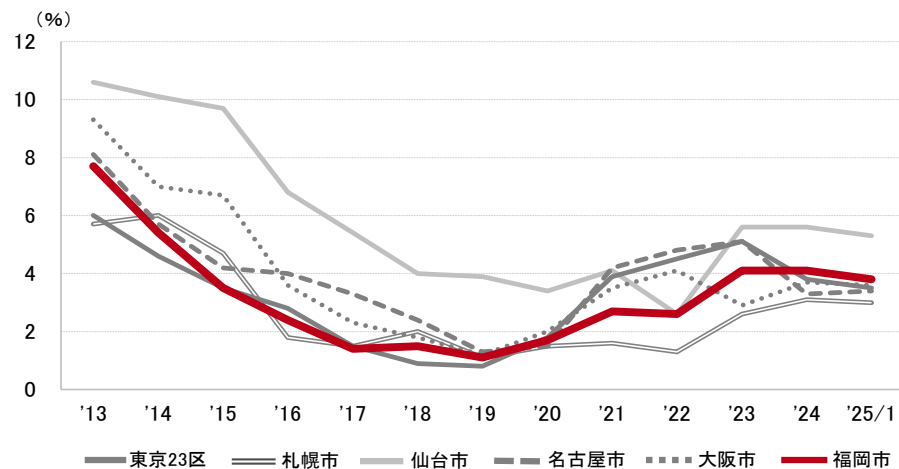
昨年12月に竣工した天神エリアの大規模ビル「ONE FUKUOKA BLDG.」内には、スタートアップ企業の成長を支援する「CIC Fukuoka」が開設される。米国発のケンブリッジ・イノベーション・センター（CIC）が運営しており、スタートアップ企業だけでなく、大企業の新規開発部門等の入居も多いとみられ、順調にテナント誘致が進んでいる。

※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

2025年1月末現在および各年12月31日時点

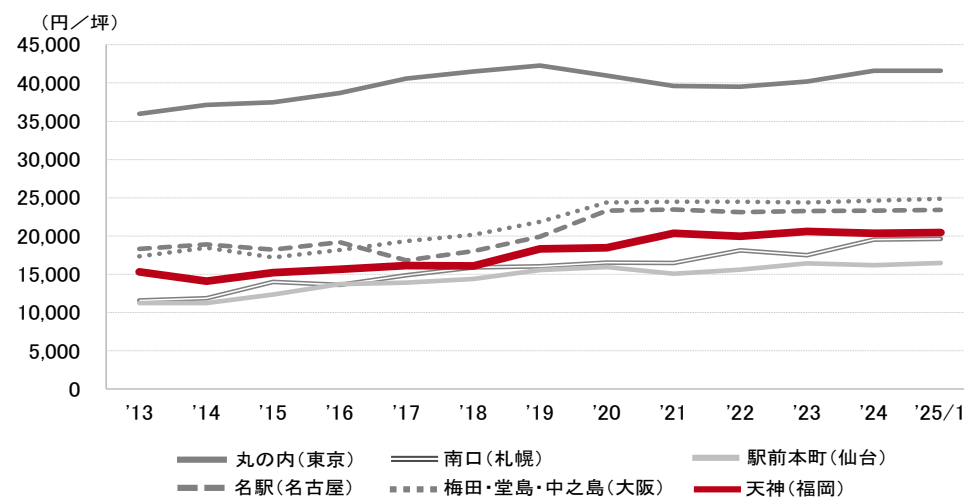
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5 %	3.0 %	5.3 %	3.4 %	3.6 %	3.8 %



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
41,576 円/坪	19,633 円/坪	16,483 円/坪	23,404 円/坪	24,885 円/坪	20,446 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

福岡	大規模	大型	中型	小型
博多駅前	19,136	16,094	14,923	15,820
博多駅東	15,294	14,605	13,586	12,574
呉服町	16,851	16,008	14,570	11,643
天神	20,446	17,412	15,403	13,422
薬院・渡辺通	16,845	15,521	13,855	12,025
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積 (坪)	66,416	14,453	12,834	7,199
募集棟数	95	106	146	162

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,699	8,400	7,714	-
小倉北区	9,940	8,857	9,325	-
佐賀市	-	9,111	7,330	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,292	10,880	10,000
大分市	10,100	9,387	9,112	-
熊本市	13,500	10,850	9,393	9,218
宮崎市	10,750	8,928	8,473	5,479
鹿児島市	13,439	10,563	9,184	10,168
那覇市	12,605	14,353	12,216	12,128
募集面積 (坪)	27,015	25,823	15,504	7,603
募集棟数	71	166	170	145

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「―」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが
 少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※ 募集賃料：共益費込

※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮
 して作成されておりますが、その内容を保証するものでは
 ありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い
 致します