

### オフィスマーケット

2025年2月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 2カ月連続の低下 「呉服町」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

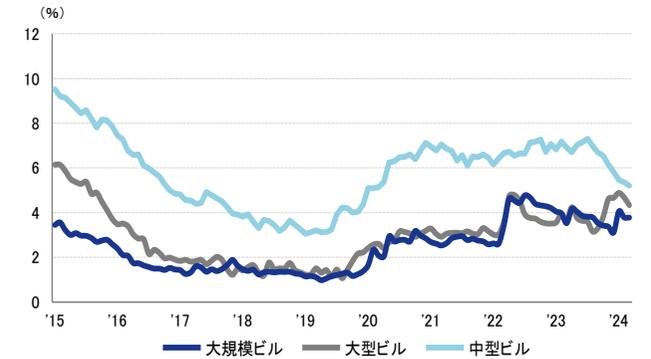
空室率は前月比マイナス0.13ポイントの4.35%と、2カ月連続で低下した。市内での集約や拡張移転等で空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「呉服町」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの5.78%となった。  
博多駅周辺では品薄感が一段と強まっている。現在募集中の区画はそのほとんどが複数の引き合いを集めており、博多駅前エリアから需要が滲み出す動きが見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
空室率	4.45%	4.26%	4.72%	4.48%	4.35%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↓	↓
潜在空室率	5.85%	5.71%	6.08%	5.82%	5.78%

資料1 規模別空室率



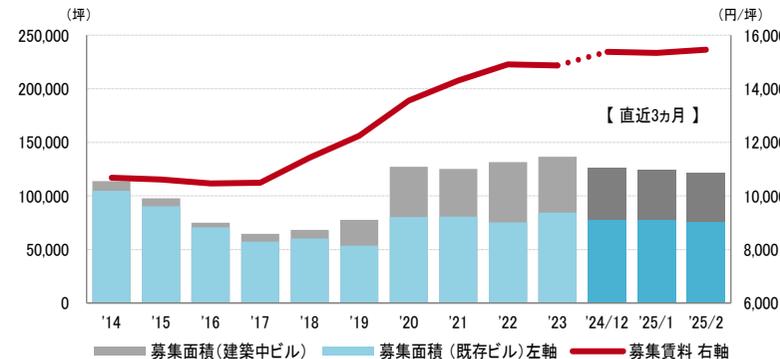
	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
大規模ビル	3.4%	3.1%	4.1%	3.8%	3.8%
大型ビル	4.6%	4.7%	4.9%	4.7%	4.3%
中型ビル	6.2%	5.8%	5.5%	5.4%	5.2%

#### 募集賃料 前月から上昇 2000年以降の最高値を更新

図表2

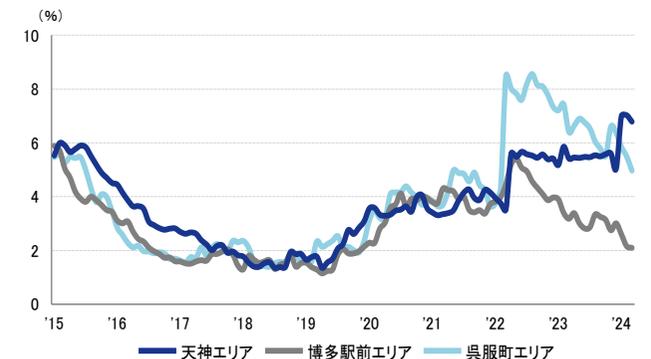
募集賃料は前月比プラス121円/坪の15,458円/坪となった。前月から上昇し、2000年以降の最高値を更新している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
募集賃料（共益税込）	15,249円/坪	15,281円/坪	15,381円/坪	15,337円/坪	15,458円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	↑
募集面積	122,952坪	128,439坪	126,638坪	124,104坪	121,846坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
天神エリア	5.6%	5.0%	7.0%	7.0%	6.8%
博多駅前エリア	2.8%	3.0%	2.6%	2.2%	2.1%
呉服町エリア	6.6%	6.4%	5.9%	5.5%	5.0%

#### 支店長の視点

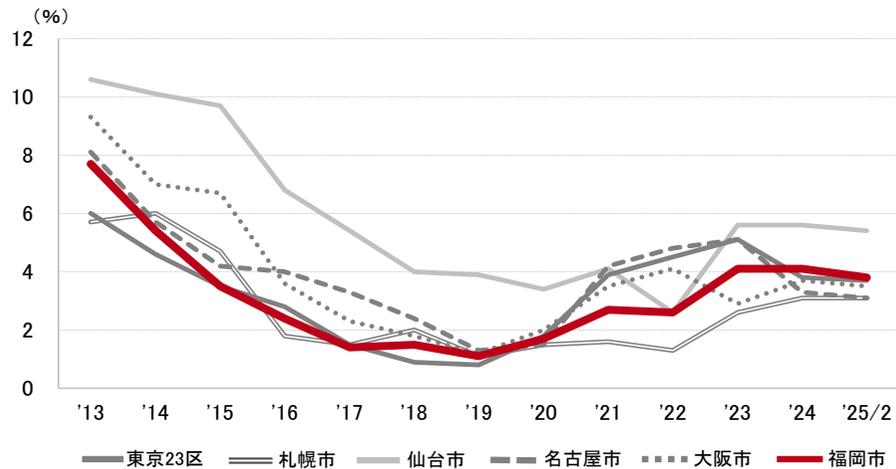
2月は大規模ビル「S-GATE FIT 東比恵」が高稼働で竣工した。博多駅から地下鉄空港線で1駅の東比恵駅が最寄り、博多駅周辺では募集床に品薄感が強いいため当該ビル周辺エリアへも需要が波及している。加えて、博多駅や天神駅周辺の新築ビルに対する割安感が訴求力となり、立退き移転や周辺からの立地・ビルグレード改善が目的の引き合いを集めている。

※ 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2月末現在および各年12月31日時点

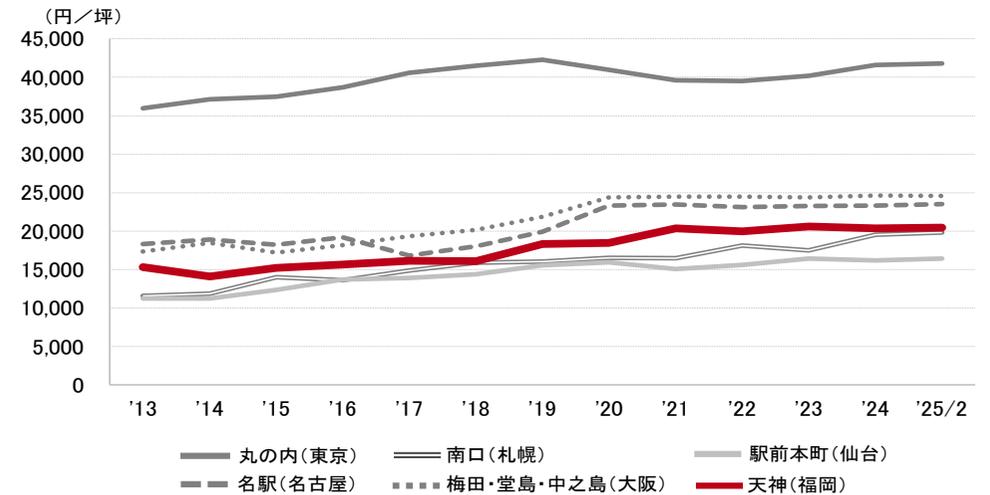
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.7%	3.1%	5.4%	3.1%	3.5%	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)
41,803 円/坪	19,825 円/坪	16,453 円/坪	23,521 円/坪	24,578 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	19,174	16,206	14,960	15,803
博多駅東	15,294	14,640	13,197	13,250
呉服町	16,927	16,008	14,411	14,200
天神	20,446	17,053	15,341	14,163
薬院・渡辺通	18,250	15,521	14,819	12,570
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積 (坪)	65,625	13,775	13,213	6,976
募集棟数	93	102	146	160

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,699	8,500	7,833	-
小倉北区	9,940	8,857	9,325	-
佐賀市	-	8,900	8,003	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,600	10,880	10,000
大分市	10,100	9,439	9,558	-
熊本市	13,571	10,850	9,340	8,943
宮崎市	10,750	8,928	8,778	5,479
鹿児島市	13,342	10,617	8,750	10,168
那覇市	12,482	14,420	12,188	12,128
募集面積 (坪)	26,546	25,575	15,271	7,531
募集棟数	69	167	170	144

※ 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)

※ 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

※ 「ー」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