

オフィスマーケット

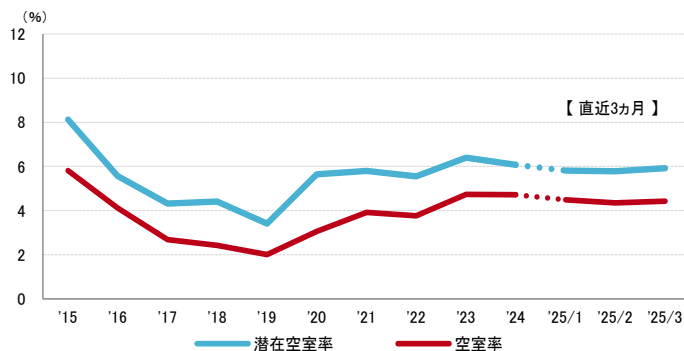
2025年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりで小幅な上昇
「博多駅前」は2020年9月以来の1%台

図表1

空室率は前月比プラス0.08ポイントの4.43%となり、3カ月ぶりで小幅に上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことに加え、新築ビルへ移転したテナントの二次空室が現空となっている。エリア別では「博多駅前」が2020年9月以来の1%台に低下した。潜在空室率は前月比プラス0.14ポイントの5.92%となった。オフィス需要は活発な状況が続き、天神エリアの新築・建築中ビルのテナント誘致も比較的順調に進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



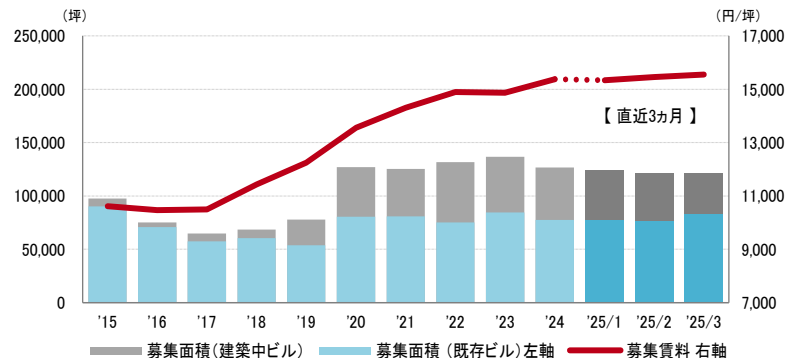
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
空室率	4.26%	4.72%	4.48%	4.35%	4.43%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↓	↑
潜在空室率	5.71%	6.08%	5.82%	5.78%	5.92%

募集賃料 2カ月連続で上昇
2000年以降の最高値更新が続く

図表2

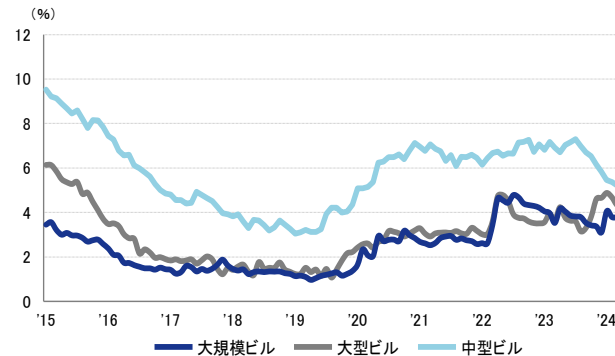
募集賃料は前月比プラス94円/坪の15,552円/坪となった。2カ月連続で上昇し、2000年以降の最高値更新が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



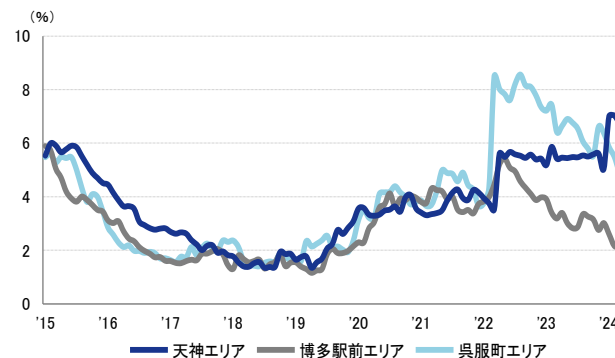
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集賃料（共益費込）	15,281円/坪	15,381円/坪	15,337円/坪	15,458円/坪	15,552円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↑	↑
募集面積	128,439坪	126,638坪	124,104坪	121,846坪	121,385坪

資料1 規模別空室率



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
大規模ビル	3.1%	4.1%	3.8%	3.8%	3.8%
大型ビル	4.7%	4.9%	4.7%	4.3%	4.4%
中型ビル	5.8%	5.5%	5.4%	5.2%	5.5%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
天神エリア	5.0%	7.0%	7.0%	6.8%	7.0%
博多駅前エリア	3.0%	2.6%	2.2%	2.1%	1.9%
呉服町エリア	6.4%	5.9%	5.5%	5.0%	5.2%

支店長の視点

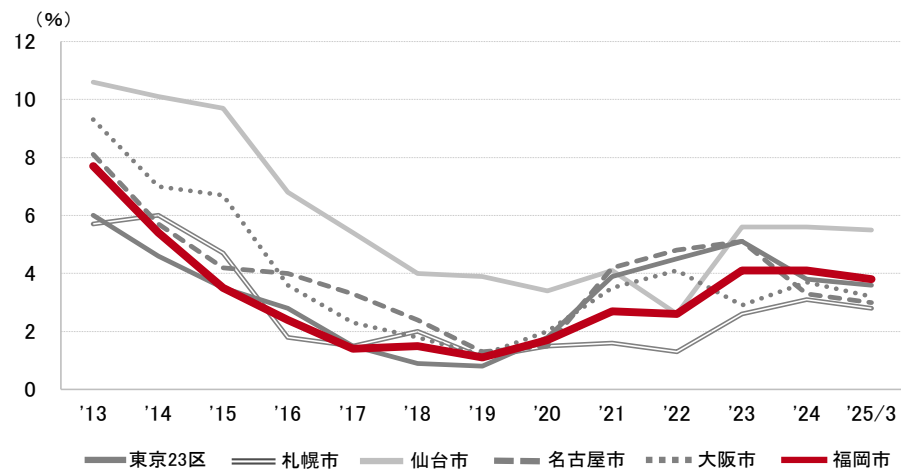
数年前までは、移転先の候補として博多駅周辺と天神の両エリアを検討する事例はほとんど見られなかった。しかし、足元では博多駅周辺は品薄感が強く移転先の確保が困難な状況のため、天神までエリアを広げて移転を検討するテナントが増加傾向にある。天神エリアでは大規模ビルの供給が続くものの、博多駅周辺から滲み出す需要もあり、テナントの内定が進んでいる。

※ 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3月末現在および各年12月31日時点

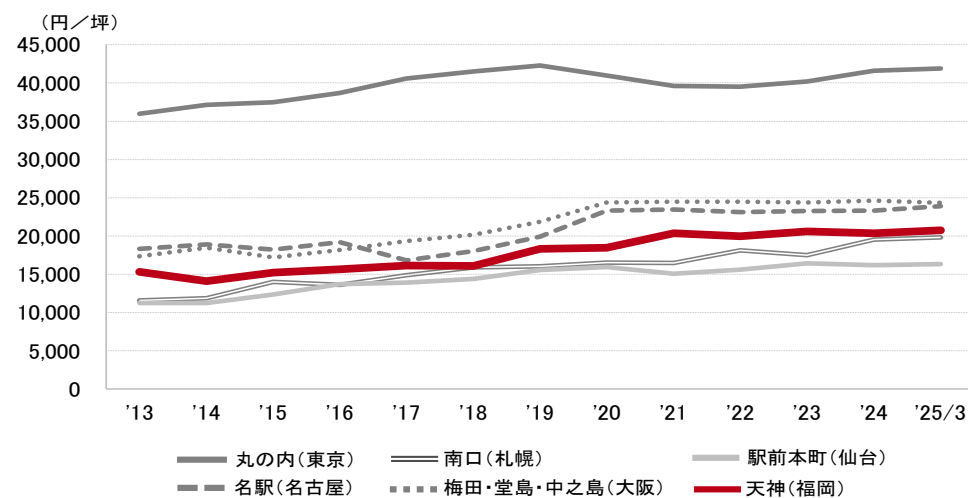
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.6 %	2.8 %	5.5 %	3.0 %	3.2 %	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）
41,897 円/坪	19,825 円/坪	16,345 円/坪	23,875 円/坪	24,322 円/坪	20,746 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	15,750	15,280	15,275
博多駅東	15,383	15,084	13,137	12,148
呉服町	17,235	16,008	14,578	12,629
天神	20,746	17,184	15,294	14,044
薬院・渡辺通	19,600	15,581	14,055	13,313
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積（坪）	64,498	14,206	13,736	7,152
募集棟数	91	105	152	166

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	9,038	9,325	-
佐賀市	-	8,910	8,333	-
長崎市・佐世保市	14,875	10,446	10,880	10,000
大分市	10,100	9,439	9,818	-
熊本市	13,375	10,479	9,256	9,003
宮崎市	10,750	9,060	8,778	5,616
鹿児島市	13,342	10,617	9,019	10,168
那覇市	13,234	14,329	12,188	12,128
募集面積（坪）	27,646	25,062	14,698	7,507
募集棟数	70	169	168	143

※ 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