

オフィスマーケット

2025年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で上昇
「天神」が1.6ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.28ポイントの4.71%と、2カ月連続で上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因だが、契約手続き中のテナントが複数あり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「天神」が前月比プラス1.6ポイントと大幅に上昇し、2013年12月以来の8%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.31ポイントの6.23%だった。博多駅前エリアは募集床が限定的なため、呉服町エリアへも需要が滲み出す動きがあり、空室消化が進んでいる。

募集賃料 3カ月ぶりの下落
15,000円/坪台半ばで推移

図表2

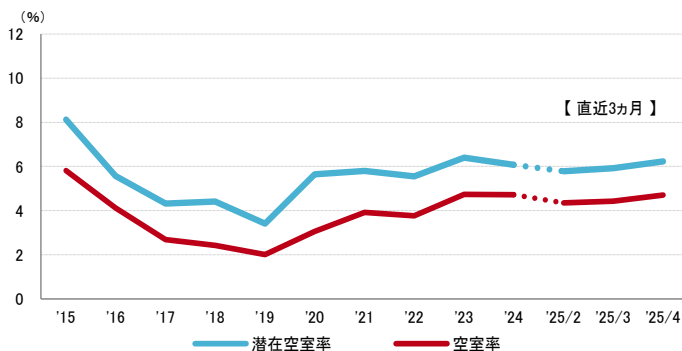
募集賃料は前月比マイナス114円/坪の15,438円/坪となった。3カ月ぶりで下落したものの15,000円/坪台半ばで推移している。

支店長の視点

昨年末天神エリアで竣工した「ヒューリックスクエア福岡天神」は上層のホテルが開業し、「ONE FUKUOKA BLDG.」はグランドオープンを迎えた。いずれも天神駅に直結する立地条件の優れたビルで、インバウンドも含めて賑わいを生んでいる。福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」により大規模ビルの供給が続いており、エリアの魅力が一段と高まっている。

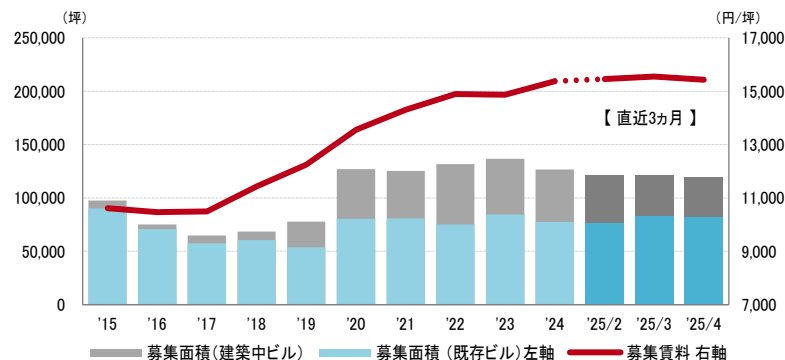
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



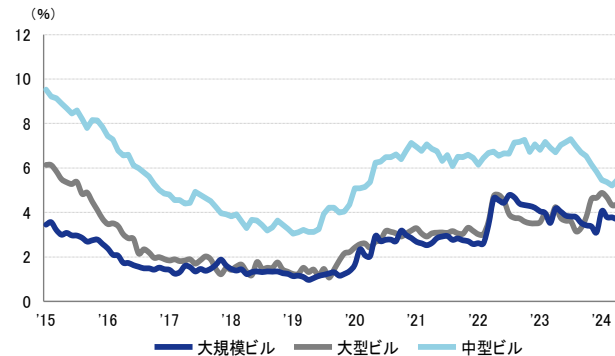
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
空室率	4.72%	4.48%	4.35%	4.43%	4.71%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
潜在空室率	6.08%	5.82%	5.78%	5.92%	6.23%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



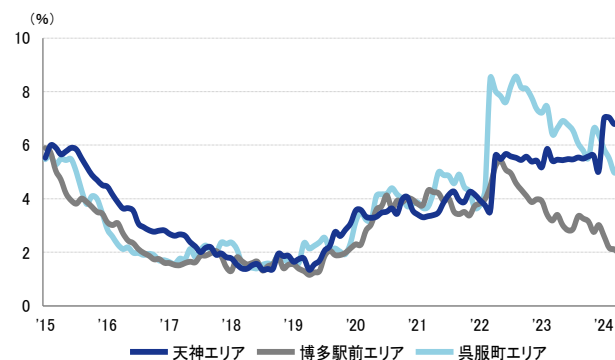
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集賃料（円/坪）	15,381	15,337	15,458	15,552	15,438
募集面積（坪）	126,638	124,104	121,846	121,385	119,826
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↓

資料1 規模別空室率



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
大規模ビル	4.1%	3.8%	3.8%	3.8%	4.3%
大型ビル	4.9%	4.7%	4.3%	4.4%	4.5%
中型ビル	5.5%	5.4%	5.2%	5.5%	5.2%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

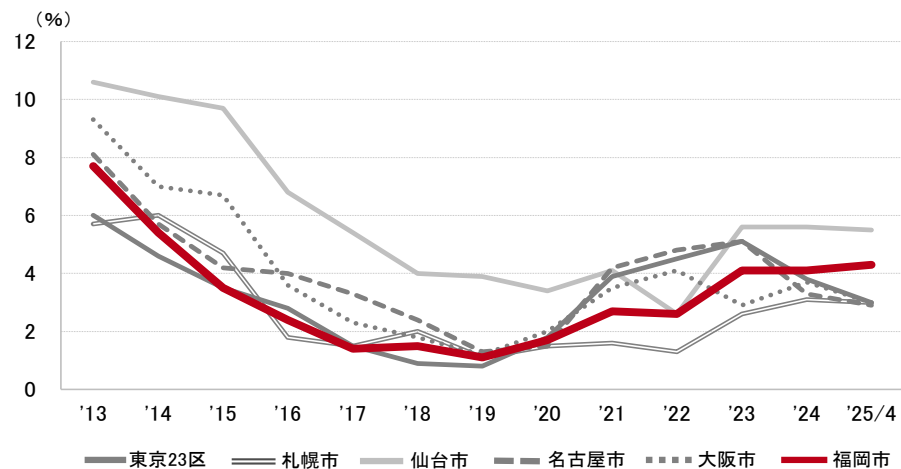


	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
天神エリア	7.0%	7.0%	6.8%	7.0%	8.6%
博多駅前エリア	2.6%	2.2%	2.1%	1.9%	1.9%
呉服町エリア	5.9%	5.5%	5.0%	5.2%	4.3%

2025年4月末現在および各年12月31日時点

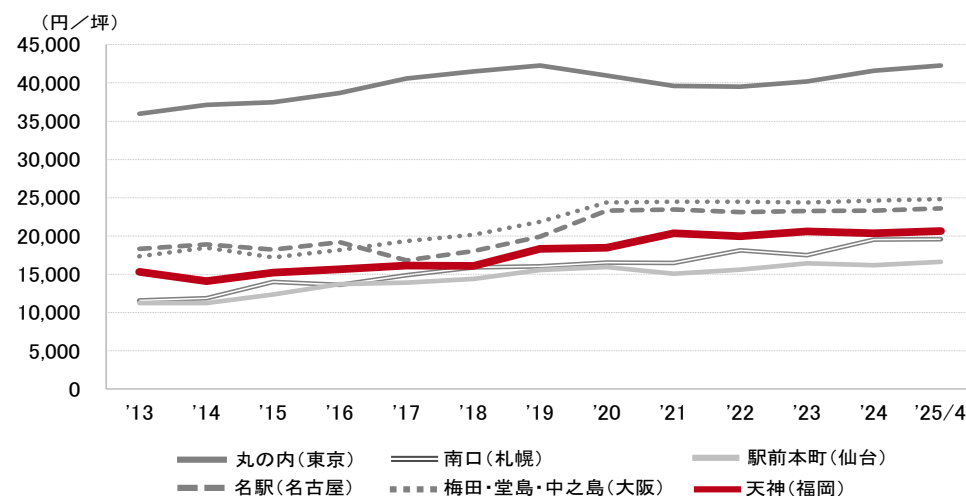
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.0 %	3.0 %	5.5 %	2.9 %	3.0 %	4.3 %



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)
42,278 円/坪	19,588 円/坪	16,645 円/坪	23,610 円/坪	24,825 円/坪	20,629 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	19,091	15,750	15,360	15,323
博多駅東	15,654	14,808	13,134	11,486
呉服町	17,290	16,327	13,820	12,814
天神	20,629	17,357	14,788	14,987
薬院・渡辺通	19,600	15,950	13,937	13,768
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積 (坪)	63,118	14,005	13,212	6,906
募集棟数	93	103	146	165

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,799	8,501	7,833	-
小倉北区	9,895	9,038	9,325	-
佐賀市	-	8,910	8,250	-
長崎市・佐世保市	14,875	10,307	10,880	10,000
大分市	10,100	9,143	9,527	9,973
熊本市	13,375	10,470	9,281	9,003
宮崎市	11,250	9,128	8,778	4,886
鹿児島市	13,342	10,639	7,953	10,264
那覇市	13,234	14,429	12,188	12,992
募集面積 (坪)	26,400	25,612	14,567	7,524
募集棟数	69	171	169	142

※ 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)

※ 「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

※ 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