

オフィスマーケット

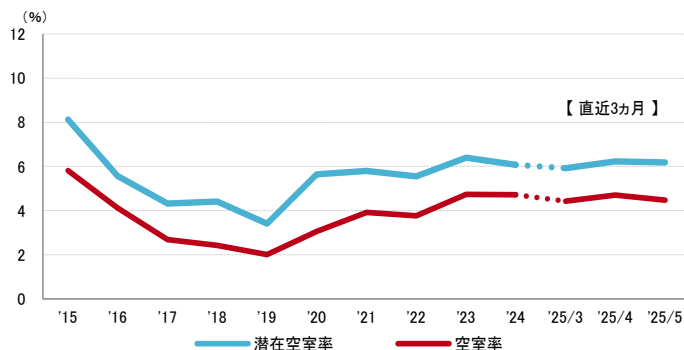
2025年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりで小幅に低下
移転に向けた動きは前向きな需要が中心

図表1

空室率は前月比マイナス0.24ポイントの4.47%と、3カ月ぶりで低下した。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に、拡張や建替えに伴う移転等により空室消化が進んでいる。規模別では「大型」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0.05ポイントの6.18%だった。テナントの移転に向けた動きは立地改善等の前向きな需要が中心であり、活発な状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



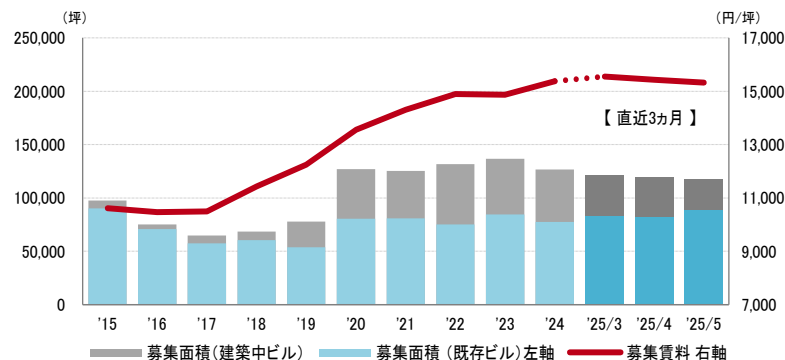
	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
空室率	4.48%	4.35%	4.43%	4.71%	4.47%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
潜在空室率	5.82%	5.78%	5.92%	6.23%	6.18%

募集賃料 2カ月連続で下落
15,000円／坪台半ばでの動きが継続

図表2

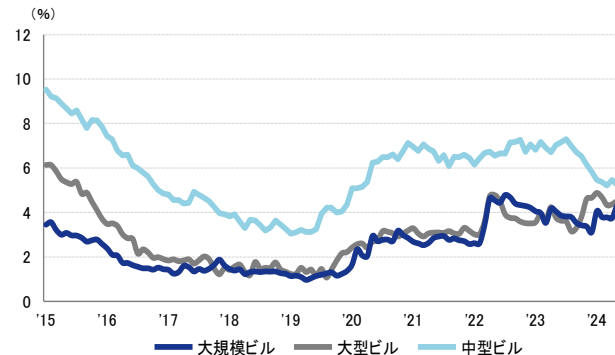
募集賃料は前月比マイナス116円／坪の15,322円／坪とになった。2カ月連続で下落したものの15,000円／坪台半ばでの動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集賃料 (円/坪)	15,337	15,458	15,552	15,438	15,322
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	↓
募集面積 (坪)	124,104	121,846	121,385	119,826	117,828

資料1 規模別空室率

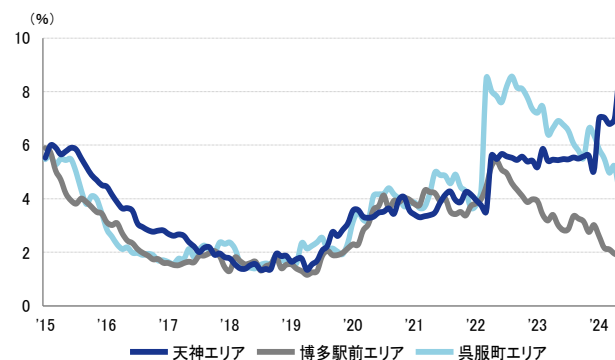


	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
大規模ビル	3.8%	3.8%	3.8%	4.3%	4.2%
大型ビル	4.7%	4.3%	4.4%	4.5%	4.0%
中型ビル	5.4%	5.2%	5.5%	5.2%	5.0%

支店長の視点

天神ビッグバンの再開発「天神住友生命F」ビジネスセンター」は今月の竣工を控え、テナント誘致が進んでいる。天神エリアでは大規模ビルの供給が続くものの、立地・ビルグレード改善等の前向きな需要を集めている。天神ビッグバンでは駅直結の交通利便性に優れたビルが多く、希少性の高さも需要を引き付ける要因と考えられる。

資料2 主要エリア空室率（全規模）

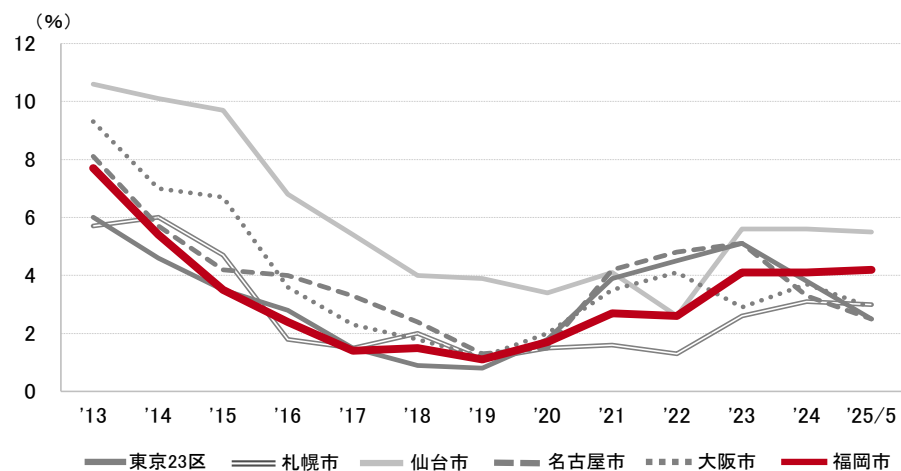


	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
天神エリア	7.0%	6.8%	7.0%	8.6%	8.4%
博多駅前エリア	2.2%	2.1%	1.9%	1.9%	1.8%
呉服町エリア	5.5%	5.0%	5.2%	4.3%	3.9%

2025年5月末現在および各年12月31日時点

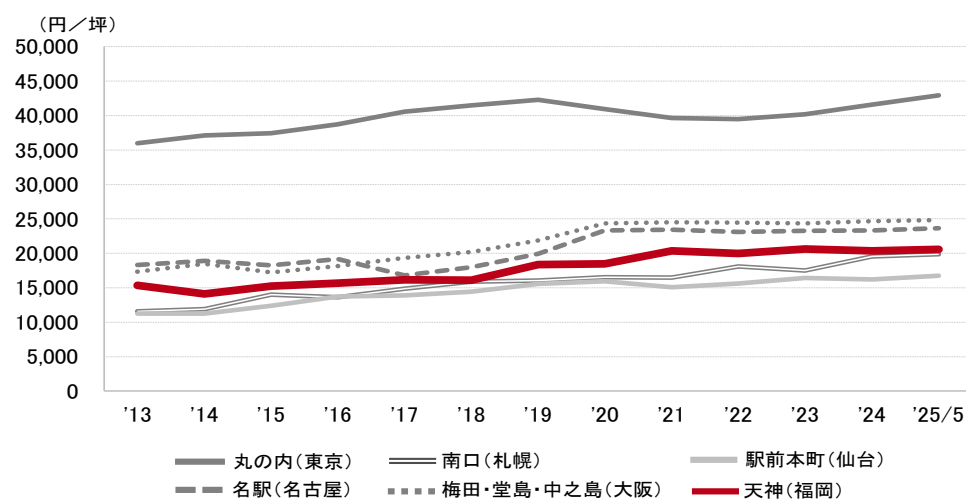
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.5 %	3.0 %	5.5 %	2.5 %	2.9 %	4.2 %



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）
42,943 円/坪	19,880 円/坪	16,758 円/坪	23,640 円/坪	24,844 円/坪	20,572 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	19,200	15,781	14,929	15,723
博多駅東	15,976	15,334	12,890	11,698
呉服町	17,314	16,327	13,600	12,751
天神	20,572	17,298	14,928	14,839
薬院・渡辺通	19,600	16,692	13,937	14,059
百道浜	13,911	-	-	-
募集面積（坪）	61,556	15,629	12,926	6,556
募集棟数	88	102	153	160

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,500	8,501	8,085	-
小倉北区	9,895	9,462	9,325	-
佐賀市	-	8,910	8,250	-
長崎市・佐世保市	14,875	10,038	9,508	8,819
大分市	10,100	9,143	9,527	9,973
熊本市	13,429	10,469	9,281	9,245
宮崎市	11,000	8,822	8,778	4,886
鹿児島市	13,384	10,437	8,402	9,811
那覇市	13,982	14,571	12,188	12,992
募集面積（坪）	26,335	26,007	14,499	7,580
募集棟数	69	169	170	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）

※ 「－」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