

オフィスマーケット

2025年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から大幅な上昇
2023年7月以来の5%台

図表1

空室率は前月比プラス0.74ポイントの5.21%と前月から大幅に上昇し、2023年7月以来の5%台となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し主な上昇要因となっているが、契約手続き中のテナントも多く、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2.3ポイントの大幅な上昇で10%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.56ポイントの6.74%だった。立地やビルグレードの改善等、前向きな移転が多く、オフィス需要は活発な状況が続いている。

募集賃料 3カ月ぶりで小幅に上昇
15,000円/坪台半ばの水準が続く

図表2

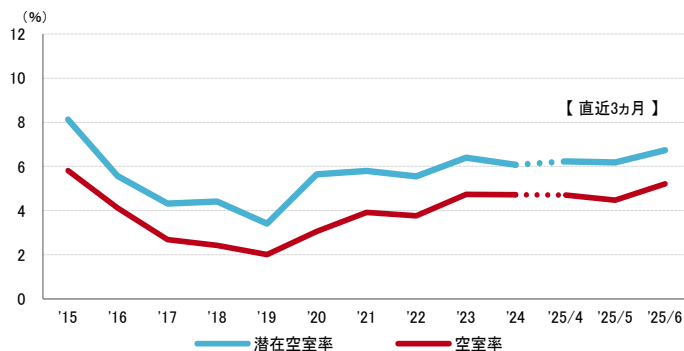
募集賃料は前月比プラス32円/坪の15,354円/坪となった。3カ月ぶりで上昇したものの小幅な動きに止まり、15,000円/坪台半ばの水準が続いている。

支店長の視点

博多コネクティッドの容積率緩和制度を活用した「中央日土地博多駅前ビル」が6月に竣工を迎えた。品薄感が強い博多駅前エリアでは希少な新築ビルで、建替えに伴う移転需要を中心にテナント誘致が順調に進んでいる。博多駅周辺では計画段階の再開発も多く、長期的には新規供給が増え、更に賑わいが増すことが期待される。

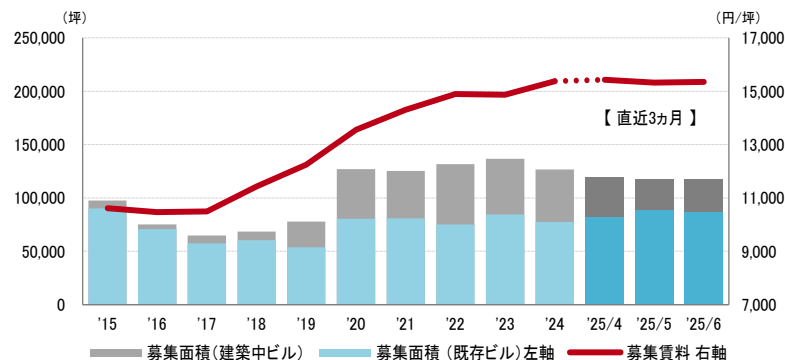
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



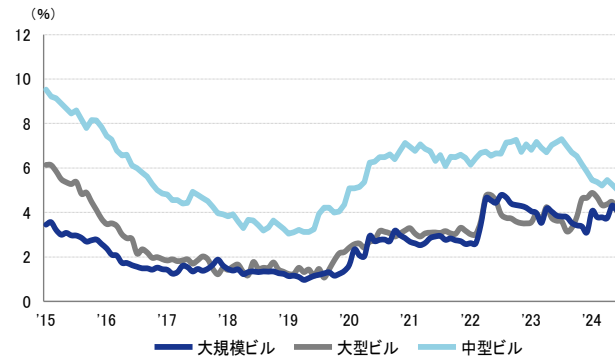
	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
空室率	4.35%	4.43%	4.71%	4.47%	5.21%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	↓	↑
潜在空室率	5.78%	5.92%	6.23%	6.18%	6.74%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



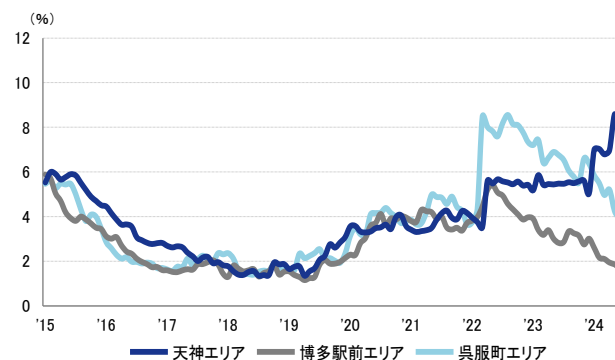
	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
募集賃料（円/坪）	15,458	15,552	15,438	15,322	15,354
募集面積（坪）	121,846	121,385	119,826	117,828	117,765

資料1 規模別空室率



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
大規模ビル	3.8%	3.8%	4.3%	4.2%	5.7%
大型ビル	4.3%	4.4%	4.5%	4.0%	3.8%
中型ビル	5.2%	5.5%	5.2%	5.0%	5.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

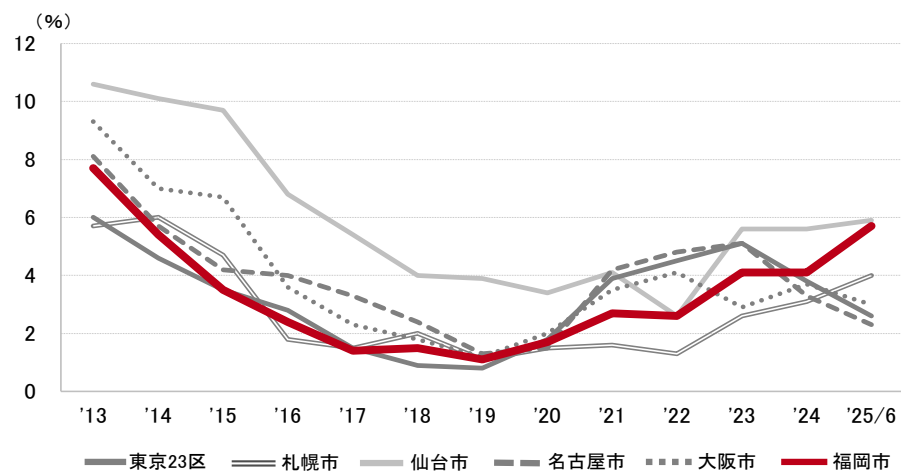


	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
天神エリア	6.8%	7.0%	8.6%	8.4%	10.7%
博多駅前エリア	2.1%	1.9%	1.9%	1.8%	2.2%
呉服町エリア	5.0%	5.2%	4.3%	3.9%	3.4%

2025年6月末現在および各年12月31日時点

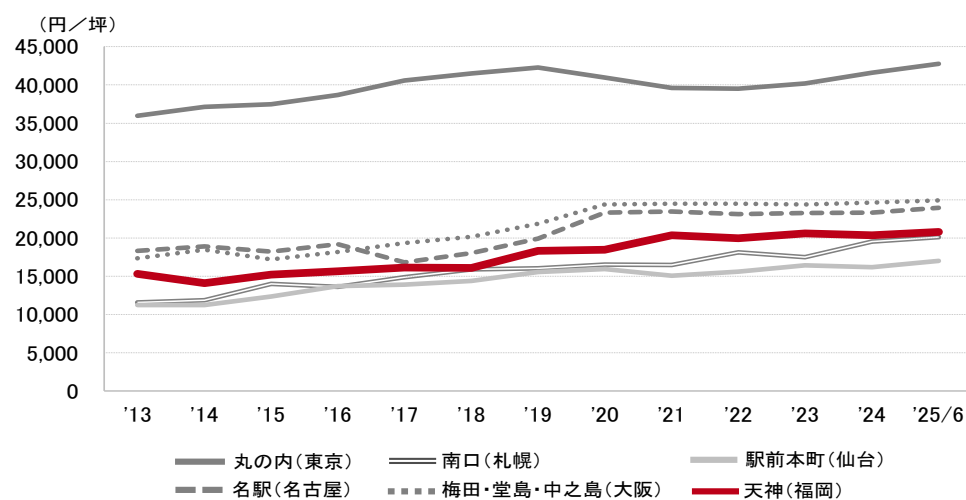
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6 %	4.0 %	5.9 %	2.3 %	3.0 %	5.7 %



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)
42,758 円/坪	20,110 円/坪	17,020 円/坪	23,939 円/坪	24,933 円/坪	20,790 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	19,395	15,900	15,056	16,270
博多駅東	15,441	15,340	12,946	12,333
呉服町	17,314	16,327	13,577	12,594
天神	20,790	17,212	14,666	14,400
薬院・渡辺通	20,000	16,830	13,803	14,059
百道浜	13,638	-	-	-
募集面積（坪）	61,079	15,850	12,948	6,563
募集棟数	88	100	155	164

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,799	8,920	7,577	-
小倉北区	9,895	9,393	9,325	-
佐賀市	9,000	9,011	8,250	-
長崎市・佐世保市	14,875	10,038	9,194	8,819
大分市	10,100	8,828	9,312	9,973
熊本市	13,429	10,685	9,670	9,533
宮崎市	12,000	8,841	8,778	4,886
鹿児島市	13,572	10,420	8,745	9,171
那覇市	14,184	14,617	11,561	18,000
募集面積（坪）	25,077	27,674	13,700	7,511
募集棟数	68	169	168	137

※ 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