

オフィスマーケット

2025年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から低下
「天神」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0.25ポイントの4.96%となった。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「天神」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0.37ポイントの6.37%だった。従業員満足度の向上や採用活動での優位性確保を目的に、新築・築浅の大規模ビルへの需要が強く、今年竣工した新築ビルでもテナント誘致が順調に進んでいる。

募集賃料 2カ月連続で小幅な上昇
募集条件を従前より引き上げる動き

図表2

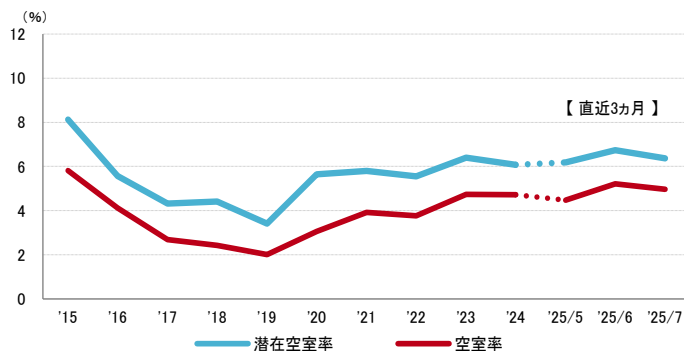
募集賃料は前月比プラス35円/坪の15,389円/坪となり、2カ月連続で小幅な上昇となった。既存ビルでは品薄感が漂っていることから、新規募集にあたり募集条件を従前より引き上げる動きが見られる。

支店長の視点

福岡市の新たな容積率緩和制度である「グリーンボーナス」の第1号認定を受けた「(仮)福岡天神センタービル建替計画」の概要が発表された。オフィス・商業からなる地上21階建ての高層ビルで、2028年度の竣工を予定している。当該制度は期限が迫る「天神ビッグバン」に続く再開発促進策であり、今後も再開発に向けた動きが継続することが見込まれる。

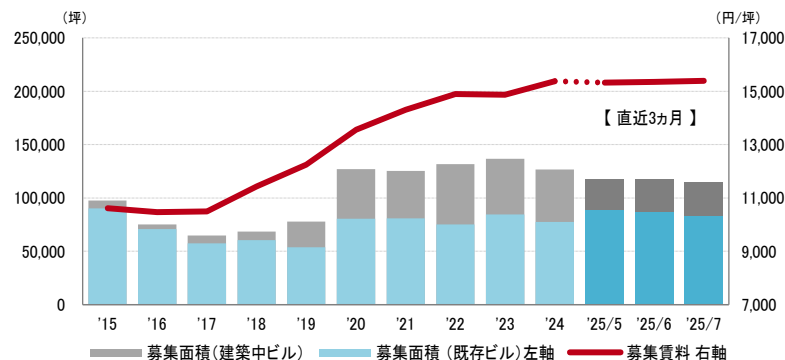
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



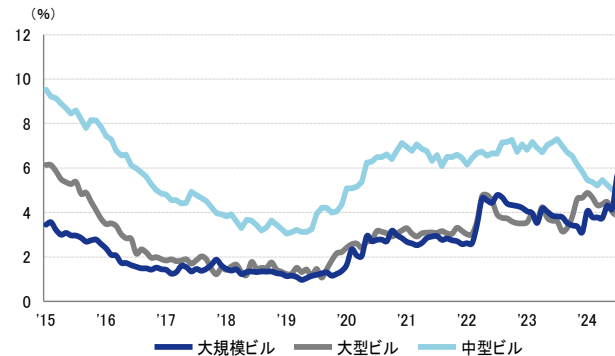
	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
空室率	4.43%	4.71%	4.47%	5.21%	4.96%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	5.92%	6.23%	6.18%	6.74%	6.37%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



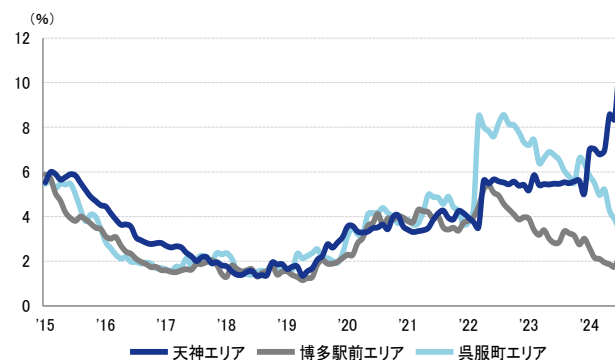
	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
募集賃料（円/坪）	15,552	15,438	15,322	15,354	15,389
募集面積（坪）	121,385	119,826	117,828	117,765	114,405

資料1 規模別空室率



	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
大規模ビル	3.8%	4.3%	4.2%	5.7%	5.5%
大型ビル	4.4%	4.5%	4.0%	3.8%	3.5%
中型ビル	5.5%	5.2%	5.0%	5.0%	4.9%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

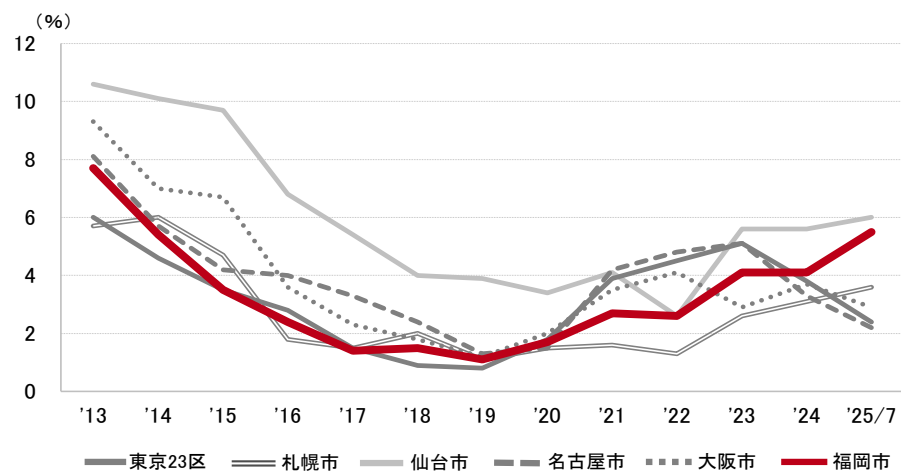


	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7
天神エリア	7.0%	8.6%	8.4%	10.7%	10.2%
博多駅前エリア	1.9%	1.9%	1.8%	2.2%	1.9%
呉服町エリア	5.2%	4.3%	3.9%	3.4%	3.1%

2025年7月末現在および各年12月31日時点

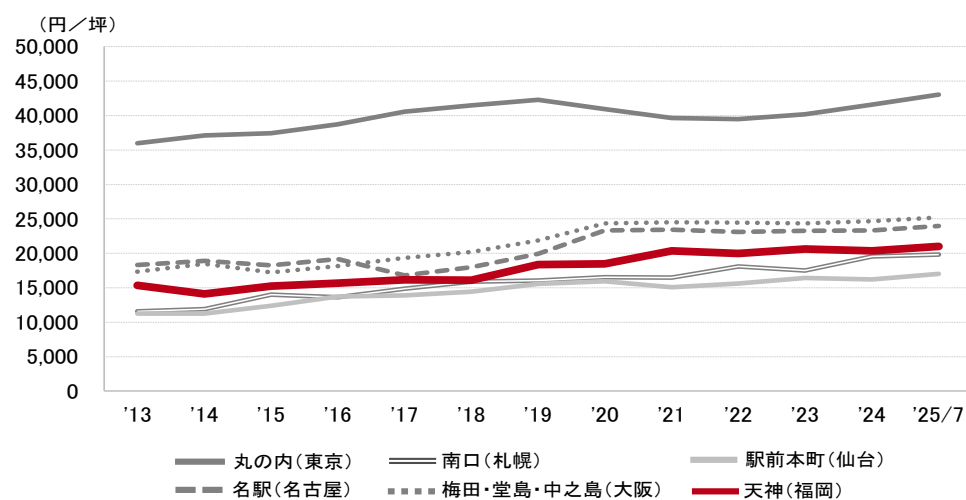
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.4 %	3.6 %	6.0 %	2.2 %	2.9 %	5.5 %



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)
43,043 円/坪	19,825 円/坪	17,020 円/坪	23,965 円/坪	25,221 円/坪	20,990 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	18,296	15,787	14,982	16,004
博多駅東	15,643	15,193	13,496	12,000
呉服町	17,077	16,236	13,577	12,779
天神	20,990	17,189	14,568	14,864
薬院・渡辺通	20,000	16,830	13,946	14,059
百道浜	13,638	-	-	-
募集面積 (坪)	59,557	14,862	13,005	5,876
募集棟数	89	99	161	154

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,173	7,535	-
小倉北区	10,184	9,200	9,860	-
佐賀市	9,000	8,844	8,362	-
長崎市・佐世保市	15,285	10,064	9,978	8,555
大分市	10,100	8,993	9,312	9,973
熊本市	13,429	10,760	9,733	9,464
宮崎市	12,000	8,889	8,778	5,233
鹿児島市	13,572	10,274	9,239	9,171
那覇市	14,622	14,124	11,241	12,878
募集面積 (坪)	24,372	27,762	14,098	7,189
募集棟数	69	170	164	133

※ 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