

### オフィスマーケット

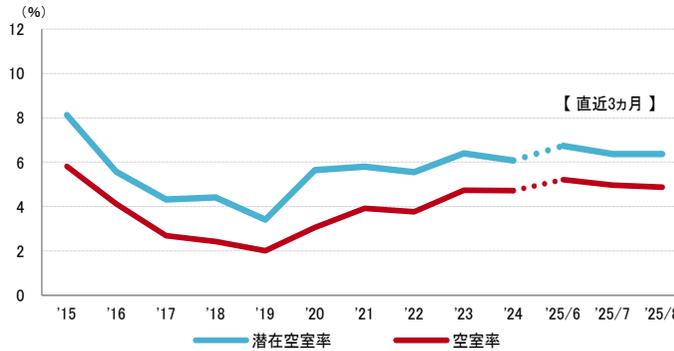
2025年8月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 2カ月連続の低下 「呉服町」は2020年11月以来の2%台

図表1

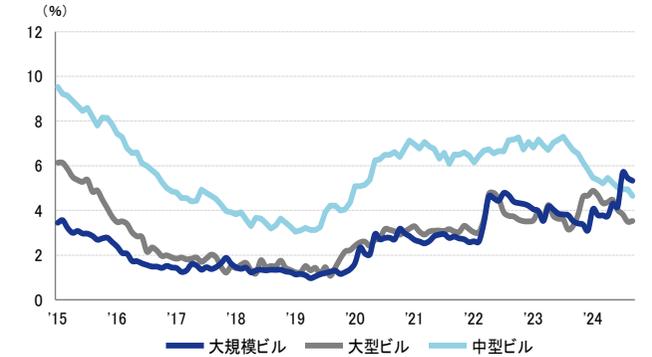
空室率は前月比マイナス0.09ポイントの4.87%となった。新築・築浅ビルを中心に拡張移転等により空室消化が進んでいる。エリア別では「呉服町」が2020年11月以来の2%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの6.36%だった。テナントの移転に向けた動きは活発で、新築ビルの物件見学も増加傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
空室率	4.71%	4.47%	5.21%	4.96%	4.87%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↓	↓
潜在空室率	6.23%	6.18%	6.74%	6.37%	6.36%

資料1 規模別空室率



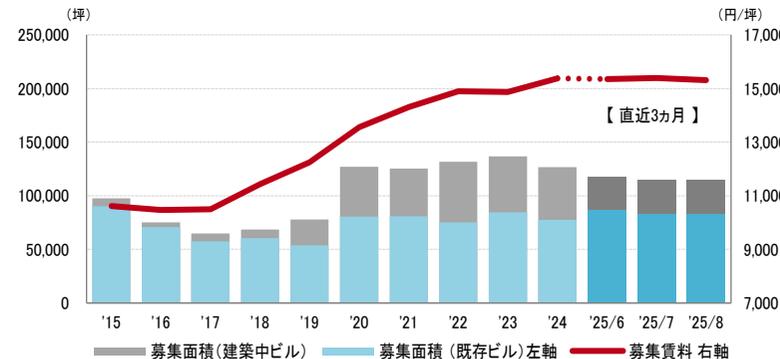
	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
大規模ビル	4.3%	4.2%	5.7%	5.5%	5.3%
大型ビル	4.5%	4.0%	3.8%	3.5%	3.5%
中型ビル	5.2%	5.0%	5.0%	4.9%	4.7%

#### 募集賃料 前月からわずかに下落も 博多駅周辺では条件引き上げの動き

図表2

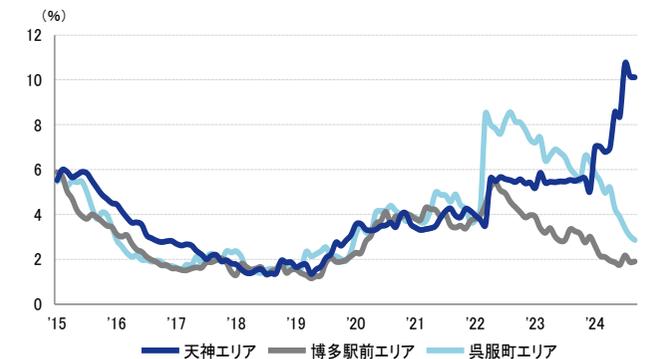
募集賃料は前月比マイナス75円/坪の15,314円/坪となった。前月からわずかに下落したものの、特に博多駅周辺では募集床の品薄感が強く、賃貸条件を従前よりも引き上げる動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
募集賃料（共益税込）	15,438円/坪	15,322円/坪	15,354円/坪	15,389円/坪	15,314円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
募集面積	119,826坪	117,828坪	117,765坪	114,405坪	114,446坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
天神エリア	8.6%	8.4%	10.7%	10.2%	10.1%
博多駅前エリア	1.9%	1.8%	2.2%	1.9%	1.9%
呉服町エリア	4.3%	3.9%	3.4%	3.1%	2.9%

#### 支店長の視点

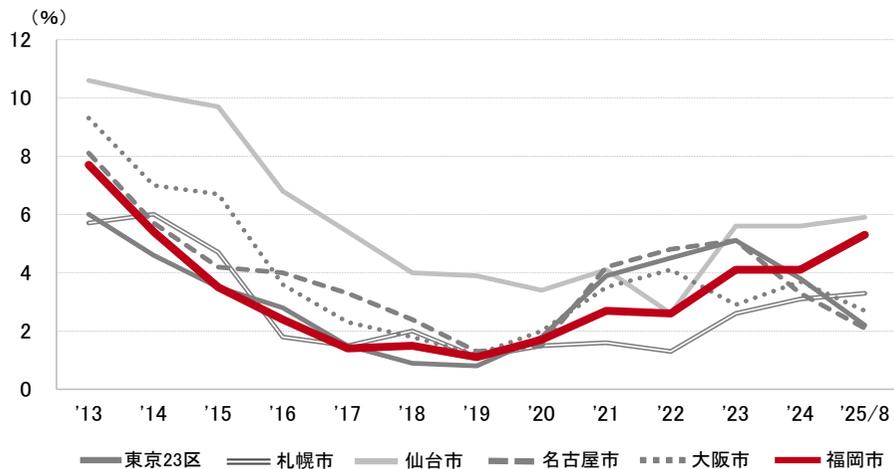
新築ビルを中心にサービスオフィスの拠点開設が増えている。ベンチャーやスタートアップ企業に加え、大企業の短期プロジェクトによる利用も見込んでいる模様だ。資材価格や人件費の上昇により内装工事費の高騰と工事期間の長期化が続いている。比較的短期での利用や初期費用の削減、早期移転を求めるテナントにとって、内装工事を必要としないサービスオフィスの魅力が高まっている。

※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

2025年8月末現在および各年12月31日時点

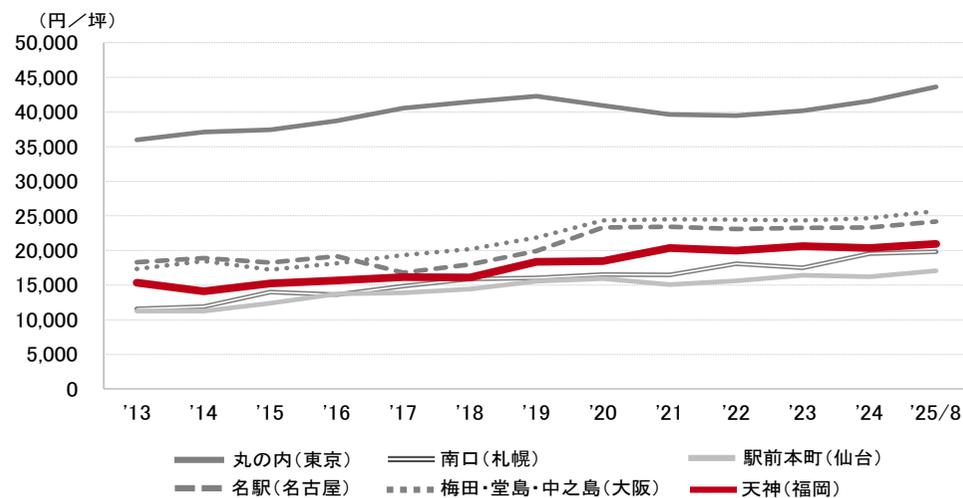
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.2%	3.3%	5.9%	2.1%	2.7%	5.3%



### 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)
43,609 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	24,190 円/坪	25,664 円/坪	20,972 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	18,596	15,843	14,603	15,504
博多駅東	15,657	14,783	13,428	12,750
呉服町	17,006	16,236	13,710	12,594
天神	20,972	17,346	14,506	14,744
薬院・渡辺通	20,000	16,809	13,851	14,059
百道浜	13,711	-	-	-
募集面積 (坪)	60,469	14,911	12,224	6,080
募集棟数	90	98	161	151

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	9,895	9,033	9,860	-
佐賀市	9,000	8,700	8,362	-
長崎市・佐世保市	15,285	10,064	9,978	8,555
大分市	10,100	9,044	9,312	9,973
熊本市	13,188	10,886	9,671	10,616
宮崎市	12,000	9,026	8,778	5,233
鹿児島市	13,368	10,145	9,239	9,440
那覇市	14,440	14,324	11,817	13,596
募集面積 (坪)	24,334	29,002	13,974	7,194
募集棟数	70	169	162	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)

※ 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

※ 「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