

オフィスマーケット

2025年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な上昇
テナントの移転に向けた動きは活発

図表1

空室率は前月比プラス0.05ポイントの4.92%と、前月から小幅な上昇となった。新築ビルの竣工や自社ビルへの移転により空室が生じている。潜在空室率は前月から横ばいの6.36%だった。

テナントの移転に向けた動きは活発で、ビルグレードの改善や館内増床等の前向きな動きが目立つ。活発な需要を背景に新築大規模ビルでの成約も進んでいる。

募集賃料 小幅な上昇
15,000円／坪台半ばでの動き

図表2

募集賃料は前月比プラス85円／坪の15,399円／坪となった。前月から小幅に上昇し、募集賃料は15,000円／坪台半ばでの動きが続いている。

支店長の視点

博多駅の線路上における開発計画「博多駅空中都市プロジェクト」の中止が発表された。品薄感が強い博多駅前エリアの希少な開発計画で、マーケットの注目を集めていたが、施工の難易度が高いことに加えて、人件費や資材価格の上昇に伴う建設費高騰で採算の目途が立たない模様だ。当該エリアの建築中ビルは既に多くの引き合いを集めており、高稼働で竣工することが見込まれる。新規供給の下振れにより、需給バランスは今後も引き締まった状態が継続すると予想される。

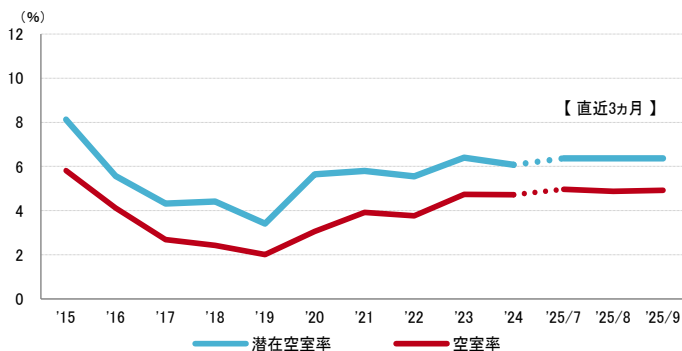
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合

※ 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

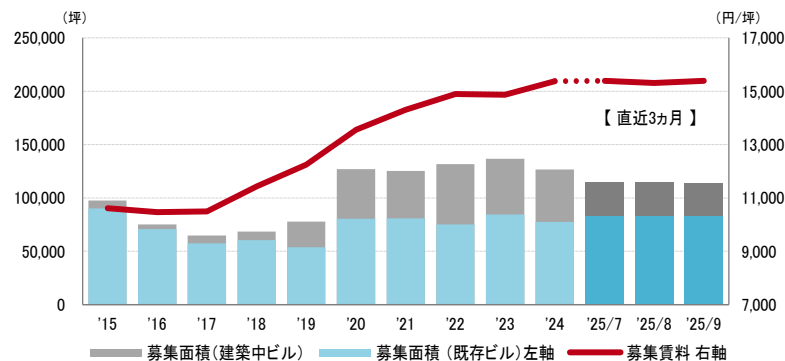
※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



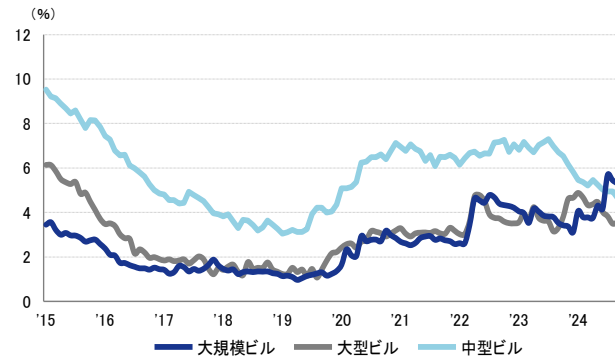
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
空室率	4.47%	5.21%	4.96%	4.87%	4.92%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↓	↑
潜在空室率	6.18%	6.74%	6.37%	6.36%	6.36%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



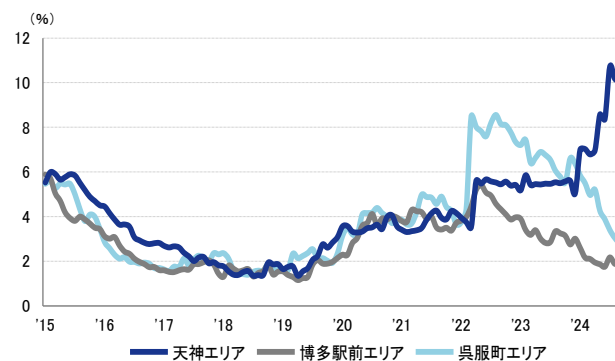
	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
募集賃料（円/坪）	15,322	15,354	15,389	15,314	15,399
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	↑
募集面積（坪）	117,828	117,765	114,405	114,446	113,968

資料1 規模別空室率



	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
大規模ビル	4.2%	5.7%	5.5%	5.3%	5.5%
大型ビル	4.0%	3.8%	3.5%	3.5%	3.4%
中型ビル	5.0%	5.0%	4.9%	4.7%	4.9%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
天神エリア	8.4%	10.7%	10.2%	10.1%	10.4%
博多駅前エリア	1.8%	2.2%	1.9%	1.9%	1.6%
呉服町エリア	3.9%	3.4%	3.1%	2.9%	3.3%

Office Market 10

Oct. 2025 福岡市

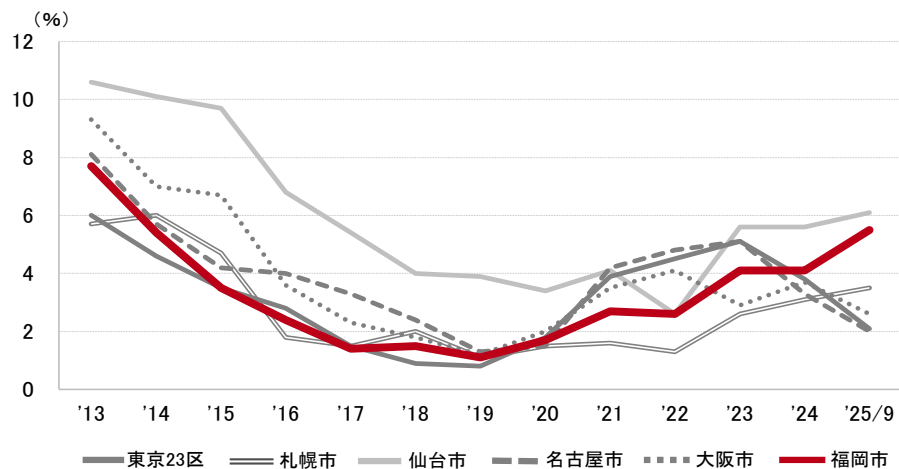
市場調査室： 今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年9月末現在および各年12月31日時点

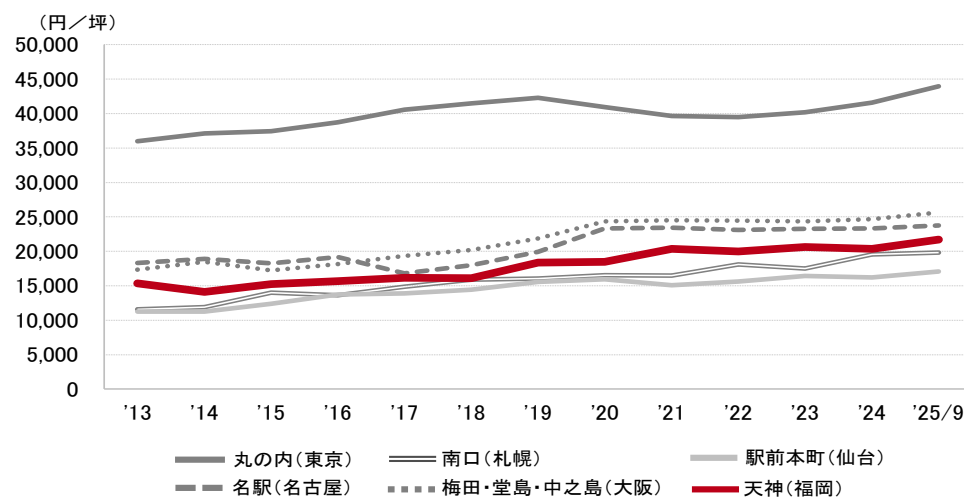
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.1 %	3.5 %	6.1 %	2.0 %	2.6 %	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)
43,972 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	23,724 円/坪	25,625 円/坪	21,694 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	19,326	16,057	14,659	15,413
博多駅東	15,208	14,677	13,607	12,750
呉服町	16,840	16,360	13,363	12,594
天神	21,694	17,314	14,749	14,810
薬院・渡辺通	20,800	17,180	13,970	13,202
百道浜	13,711	-	-	-
募集面積 (坪)	61,274	13,873	12,145	6,066
募集棟数	92	97	164	152

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	8,822	9,689	16,000
佐賀市	9,000	8,844	8,362	-
長崎市・佐世保市	15,143	9,684	9,978	8,444
大分市	10,100	9,105	9,933	-
熊本市	12,083	10,875	9,398	10,328
宮崎市	12,000	9,025	9,500	5,233
鹿児島市	13,322	10,232	9,466	9,440
那覇市	15,149	14,324	11,899	13,596
募集面積 (坪)	22,231	28,527	13,873	7,127
募集棟数	71	173	166	131

※ 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