

## オフィスマーケット

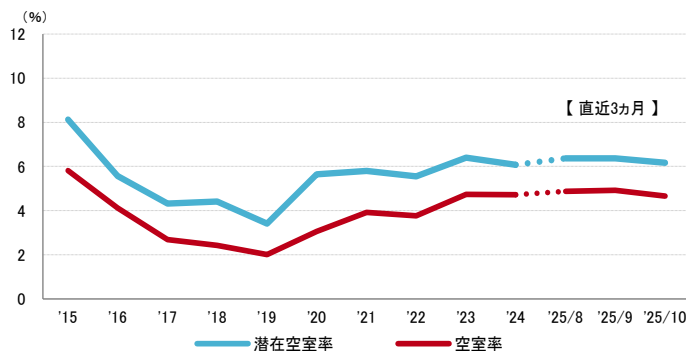
2025年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から低下  
「天神」は1.0ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.26ポイントの4.66%となった。新築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1.0ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比からマイナス0.19ポイントの6.17%だった。オフィス需要は活発で、集約移転やビルグレードの改善等の前向きな動きが多い。品薄感が強い博多駅前エリアから天神エリアへ需要が滲み出す動きも散見される。

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



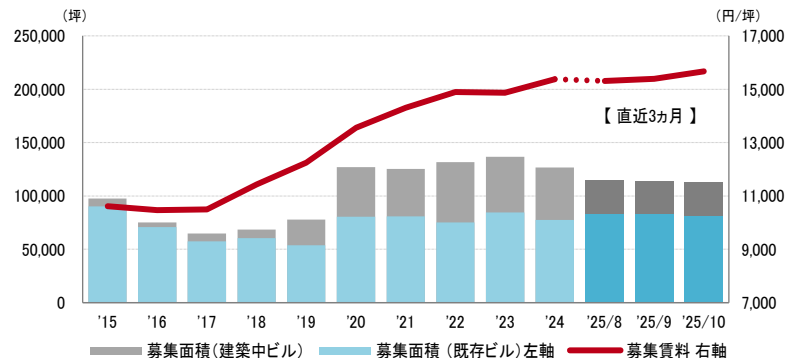
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
空室率	5.21%	4.96%	4.87%	4.92%	4.66%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	↓
潜在空室率	6.74%	6.37%	6.36%	6.36%	6.17%

募集賃料 2カ月連続で上昇  
2000年以降の最高値を更新

図表2

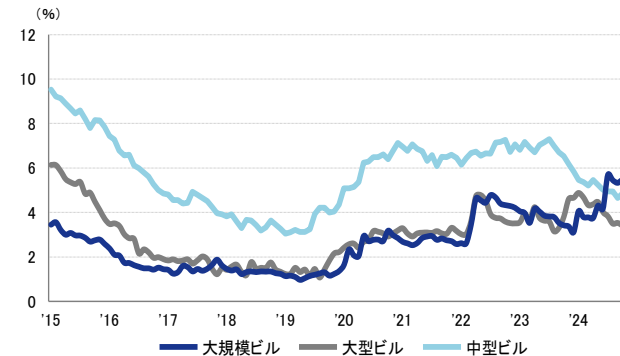
募集賃料は前月比プラス274円／坪の15,673円／坪となった。2カ月連続で上昇し、2000年以降の最高値を更新している。

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



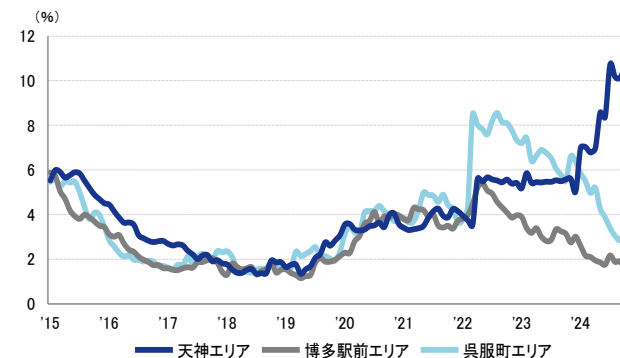
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
募集賃料 (円/坪)	15,354	15,389	15,314	15,399	15,673
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	↑	↑
募集面積 (坪)	117,765	114,405	114,446	113,968	112,765

資料1 規模別空室率



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
大規模ビル	5.7%	5.5%	5.3%	5.5%	5.3%
大型ビル	3.8%	3.5%	3.5%	3.4%	3.0%
中型ビル	5.0%	4.9%	4.7%	4.9%	4.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
天神エリア	10.7%	10.2%	10.1%	10.4%	9.4%
博多駅前エリア	2.2%	1.9%	1.9%	1.6%	1.4%
呉服町エリア	3.4%	3.1%	2.9%	3.3%	3.9%

## 支店長の視点

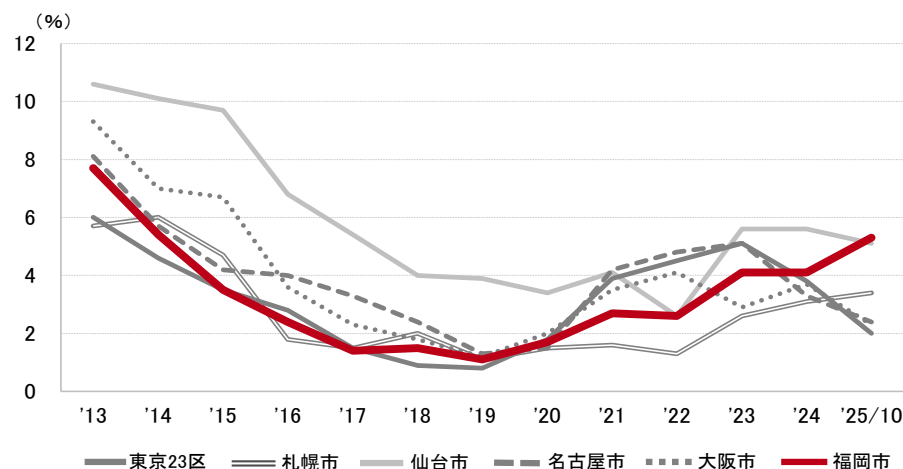
「西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト」の詳細が発表された。名称は「西日本シティビル」となり、銀行施設・オフィス・商業施設・ホールからなる地上14階建ての複合ビルで、2026年3月の竣工を予定している。需給バランスのひっ迫した博多駅前エリアでは希少な建築中ビルで、駅直結と抜群の立地を誇り、既に高い内定率となっている。

※ 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10月末現在および各年12月31日時点

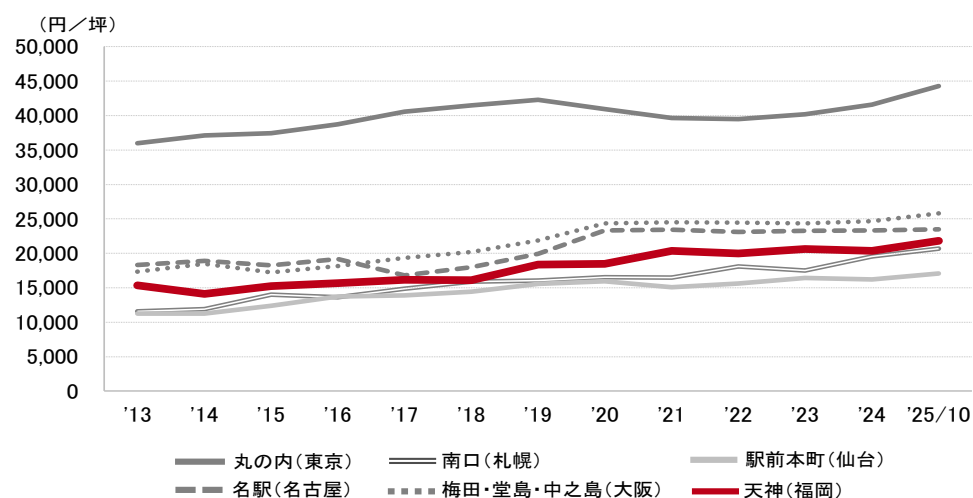
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0 %	3.4 %	5.1 %	2.4 %	2.3 %	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)
44,270 円/坪	20,690 円/坪	17,074 円/坪	23,459 円/坪	25,777 円/坪	21,797 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	19,627	16,138	14,482	15,503
博多駅東	16,050	14,604	13,763	12,750
呉服町	16,921	16,556	12,977	12,734
天神	21,797	16,987	15,131	15,110
薬院・渡辺通	20,800	17,043	14,216	12,916
百道浜	13,711	-	-	-
募集面積 (坪)	60,619	12,871	12,252	6,075
募集棟数	92	90	155	153

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,173	7,315	-
小倉北区	9,986	8,962	9,689	16,000
佐賀市	9,000	8,844	7,006	-
長崎市・佐世保市	15,143	9,658	10,247	8,712
大分市	10,917	9,405	9,933	-
熊本市	12,083	10,875	9,251	10,466
宮崎市	12,250	9,025	9,500	5,233
鹿児島市	13,322	10,537	9,466	9,133
那覇市	15,730	14,382	11,373	12,496
募集面積 (坪)	21,525	28,414	13,970	7,104
募集棟数	69	172	166	132

※ 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)

※ 「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

※ 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