

オフィスマーケット

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。

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／坪となつた。2カ月連続で上昇し、2000年以降の最高値を更新している。

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

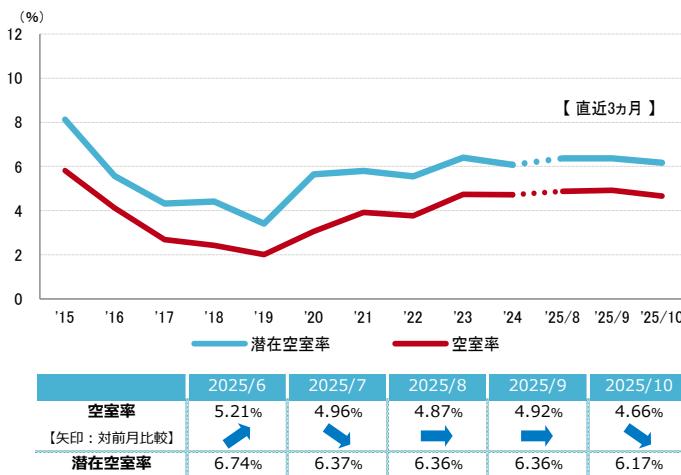
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合

既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象

※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

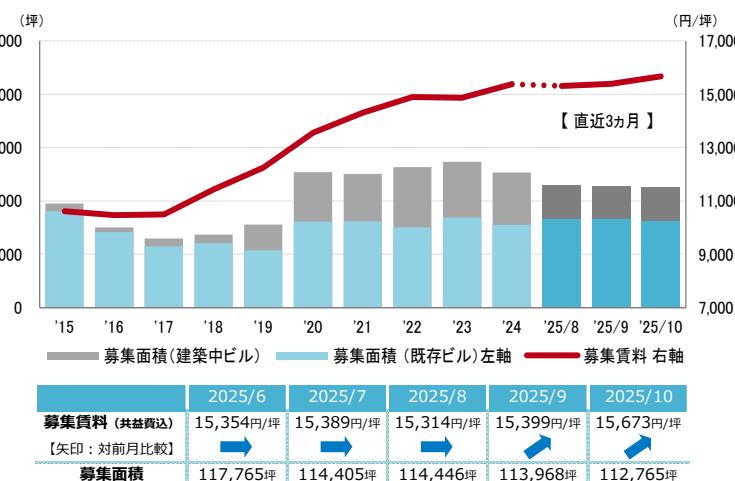
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



資料1 規模別空室率



図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



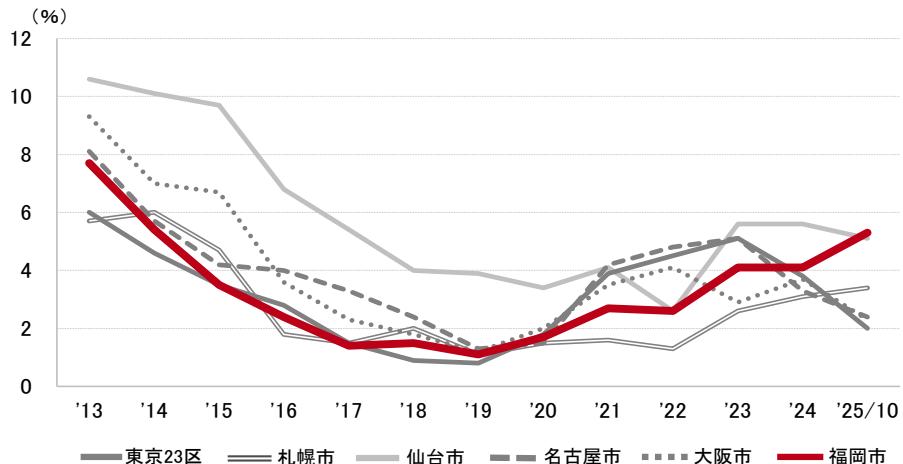
資料2 主要エリア空室率（全規模）



2025年10月末現在および各年12月31日時点

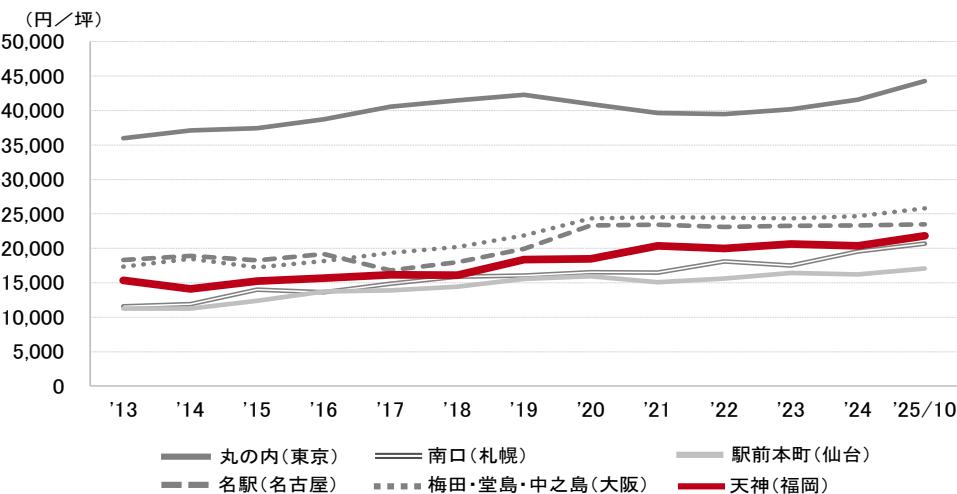
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 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 |
| 那霸市 | 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)

※ 「—」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