

オフィスマーケット

2025年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で低下
「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0.33ポイントの4.33%と2カ月連続で低下した。新築ビルで大口の空室が消化され、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マイナス0.32ポイントの5.85%だった。オフィス需要は引き続き活発な状況にあり、自社ビルからの移転や館内増床等の前向きな動きが多い。

募集賃料 前月からわずかな下落
特に博多駅周辺で賃料引き上げの動き

図表2

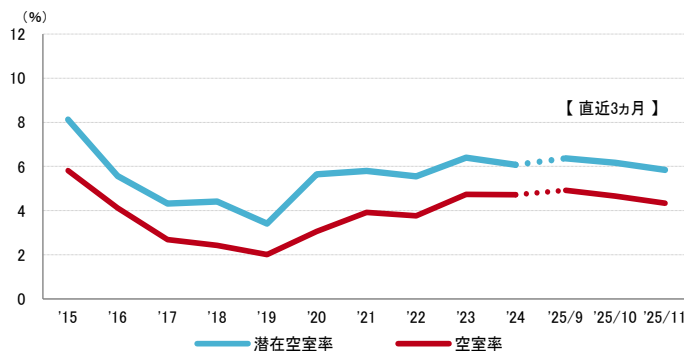
募集賃料は前月比マイナス23円／坪の15,650円／坪となった。前月から下落したもののわずかな動きに止まっている。特に募集床が限定的な博多駅周辺では、継続賃料を引き上げる動きが活発になっている。

支店長の視点

1万坪を超える大量供給が続いているものの、新築・建築中ビルではテナント誘致が順調に進んでいる。来年には新築ビルに移転したテナントによる大口の二次空室の募集が見込まれている。主要エリアの既存ビルでは品薄感が強いことに加えて、新築ビルと既存ビルには賃料水準に乖離がある。そのため、立地やビルグレードに優れた二次空室は多くのテナントの引き合いを集めるとみられる。

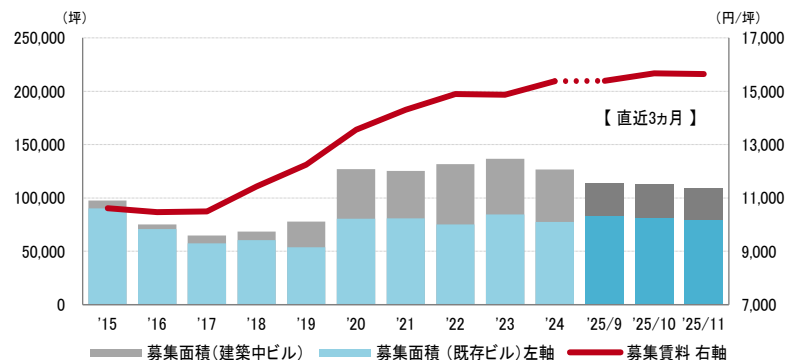
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



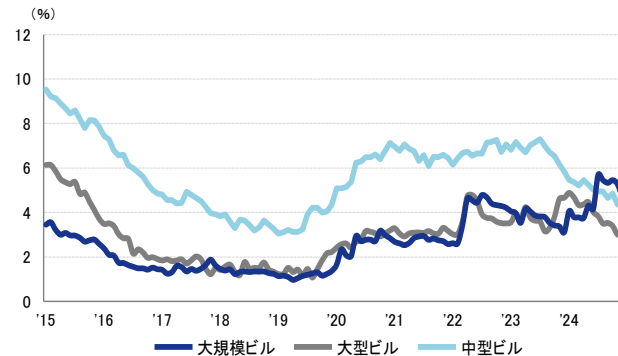
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
空室率	4.96%	4.87%	4.92%	4.66%	4.33%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	6.37%	6.36%	6.36%	6.17%	5.85%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



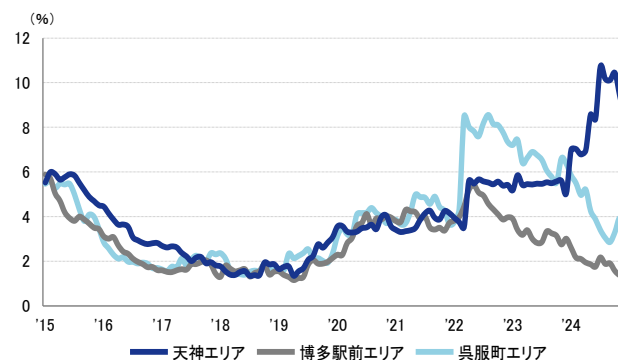
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集賃料（円/坪）	15,389	15,314	15,399	15,673	15,650
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
募集面積（坪）	114,405	114,446	113,968	112,765	109,078

資料1 規模別空室率



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
大規模ビル	5.5%	5.3%	5.5%	5.3%	4.7%
大型ビル	3.5%	3.5%	3.4%	3.0%	3.0%
中型ビル	4.9%	4.7%	4.9%	4.4%	4.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
天神エリア	10.2%	10.1%	10.4%	9.4%	8.4%
博多駅前エリア	1.9%	1.9%	1.6%	1.4%	1.4%
呉服町エリア	3.1%	2.9%	3.3%	3.9%	3.3%

Office Market 12

Dec. 2025 福岡市

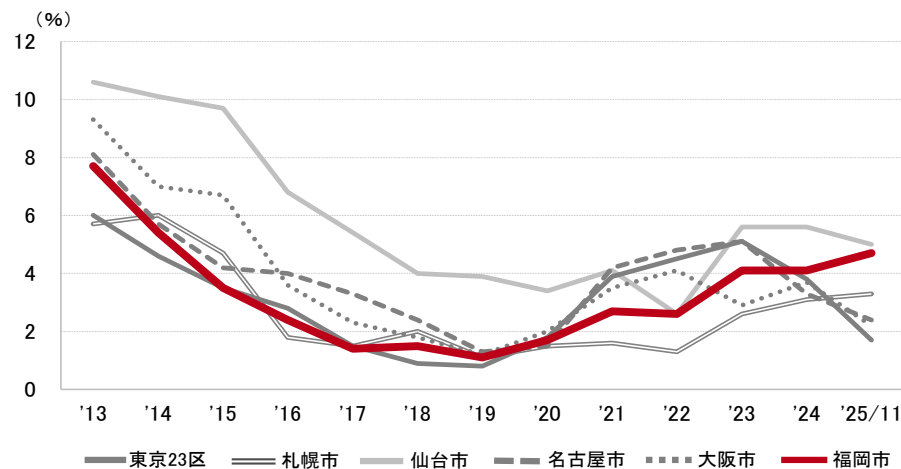
市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

2025年11月末現在および各年12月31日時点

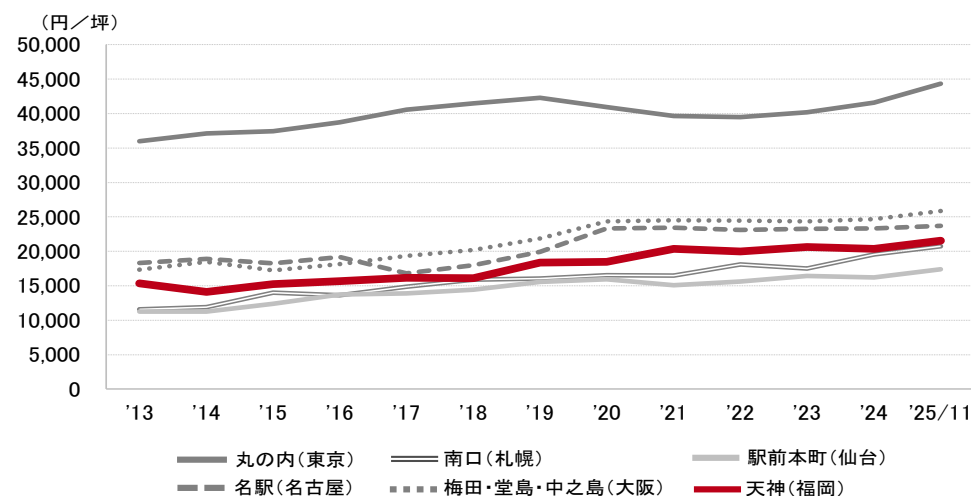
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7 %	3.3 %	5.0 %	2.4 %	2.2 %	4.7 %



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)
44,324 円/坪	20,739 円/坪	17,395 円/坪	23,709 円/坪	25,838 円/坪	21,567 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	19,239	16,863	14,444	15,277
博多駅東	16,285	14,816	13,541	13,371
呉服町	16,921	16,318	12,977	12,734
天神	21,567	17,343	15,250	15,171
薬院・渡辺通	18,955	17,009	14,028	13,736
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	56,738	13,399	12,563	5,924
募集棟数	93	98	152	148

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,173	8,269	-
小倉北区	10,060	9,216	9,689	16,000
佐賀市	9,000	8,844	7,006	-
長崎市・佐世保市	14,750	9,574	10,266	8,350
大分市	10,643	9,405	10,339	-
熊本市	12,083	11,118	9,091	10,547
宮崎市	12,250	9,054	9,500	5,233
鹿児島市	13,322	10,537	9,155	9,133
那覇市	16,428	14,766	11,310	12,436
募集面積 (坪)	22,524	28,587	13,857	7,470
募集棟数	71	173	166	135

※ 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