

2025年6月10日

## 三幸エーステート オフィスマーケット2025年6月号 福岡

- 空室率 再び低下し、4%台半ばへ
- 募集賃料 15,000円/坪台前半へ下落

三幸エーステート株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:武井重夫)は、2025年5月度の福岡市オフィス賃貸状況(空室率&現空面積:全規模、募集賃料&募集面積:全規模、規模別空室率、主要エリア※1空室率:全規模)および全国6大都市(東京・札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡)の大規模ビルのマーケットデータをまとめた「オフィスマーケット2025年6月号 福岡」を公表します。

※1:主要エリア=福岡市天神エリア・駅前エリア・呉服町エリア

## 2025年6月号概要

全規模ビル 空室率&潜在空室率: 空室率 3ヵ月ぶりに低下 立地改善等の前向きな需要が活況  
全規模ビル 募集賃料&募集面積: 募集賃料 2ヵ月連続で下落  
規模別 空室率: 「大型」大幅に低下し、3%台が目前に  
全規模ビル 主要エリア 空室率: 「呉服町」2ヵ月連続で低下し、2022年12月以来の3%台へ

## 福岡市(全規模ビル)

空室率	4.47%	前月比 0.24ポイント▼
潜在空室率	6.18%	前月比 0.05ポイント▼
募集賃料(共益費込)	15,322円/坪	前月比 116円/坪▼

	規模別空室率			主要エリア空室率		
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	天神エリア	博多駅前エリア	呉服町エリア
空室率 (前月比)	4.2% 0.1ポイント▼	4.0% 0.5ポイント▼	5.0% 0.2ポイント▼	8.4% 0.2ポイント▼	1.8% 0.1ポイント▼	3.9% 0.4ポイント▼

※大規模ビル: 1フロア面積200坪以上、大型ビル: 同100坪以上200坪未満、中型ビル: 同50坪以上100坪未満  
※本リリース・公表データは次のURLからご覧いただけます [www.sanko-e.co.jp](http://www.sanko-e.co.jp)

## 支店長の視点

天神ビッグバンの再開発「天神住友生命FJビジネスセンター」は今月の竣工を控え、テナント誘致が進んでいる。天神エリアでは大規模ビルの供給が続くものの、立地・ビルグレード改善等の前向きな需要を集めている。天神ビックバンでは駅直結の交通利便性に優れたビルが多く、希少性の高さも需要を引き付ける要因と考えられる。

福岡支店長 中村竜治

&lt; 本件についての報道関係者お問い合わせ &gt;

三幸エーステート株式会社  
広報室: 福田・中田  
TEL: 080-5874-9330  
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン(広報代理)  
担当: 高橋・手川  
TEL: 070-2369-7787  
sanko\_pr@prap.co.jp

## 福岡市 全規模ビル 空室率&amp;潜在空室率

2025年5月末現在および各年12月31日時点

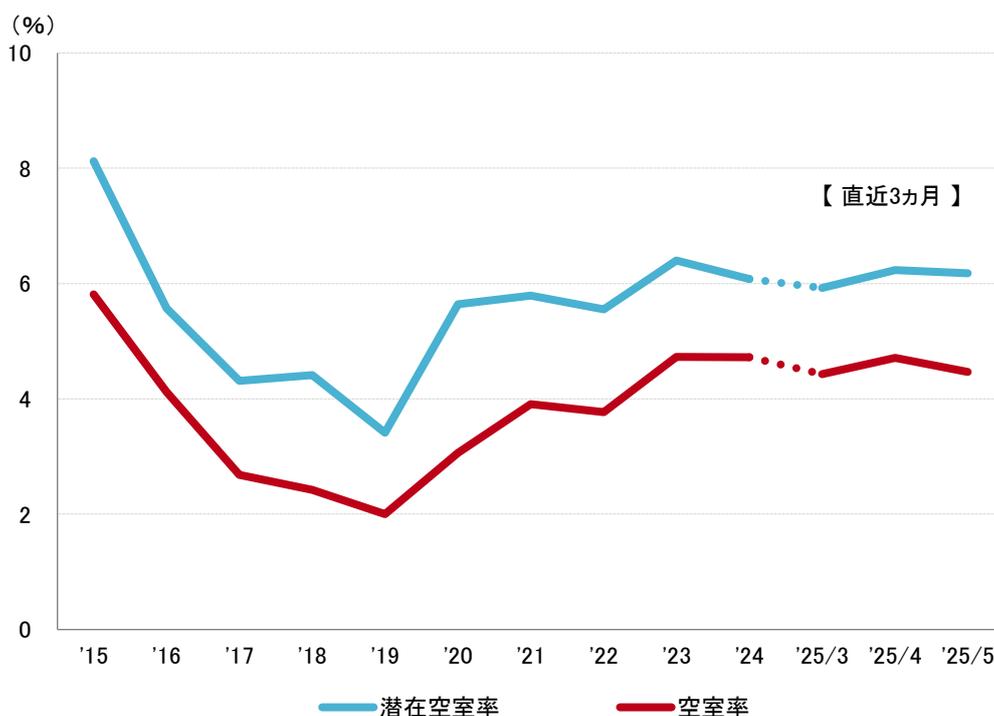
## 空室率 3か月ぶりに低下 立地改善等の前向きな需要が活況

空室率は前月比マイナス0.24ポイントの4.47%と、3か月ぶりに低下した。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に、拡張や建替えに伴う移転等により空室消化が進んでいる。規模別では「大型」が前月比マイナス0.5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0.05ポイントの6.18%だった。

テナントの移転に向けた動きは立地改善等の前向きな需要が中心であり、活発な状況が続いている。

空室率&amp;潜在空室率



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
空室率	4.48%	4.35%	4.43%	4.71%	4.47%
潜在空室率	5.82%	5.78%	5.92%	6.23%	6.18%

※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  
 ※統計開始日:1995年1月1日

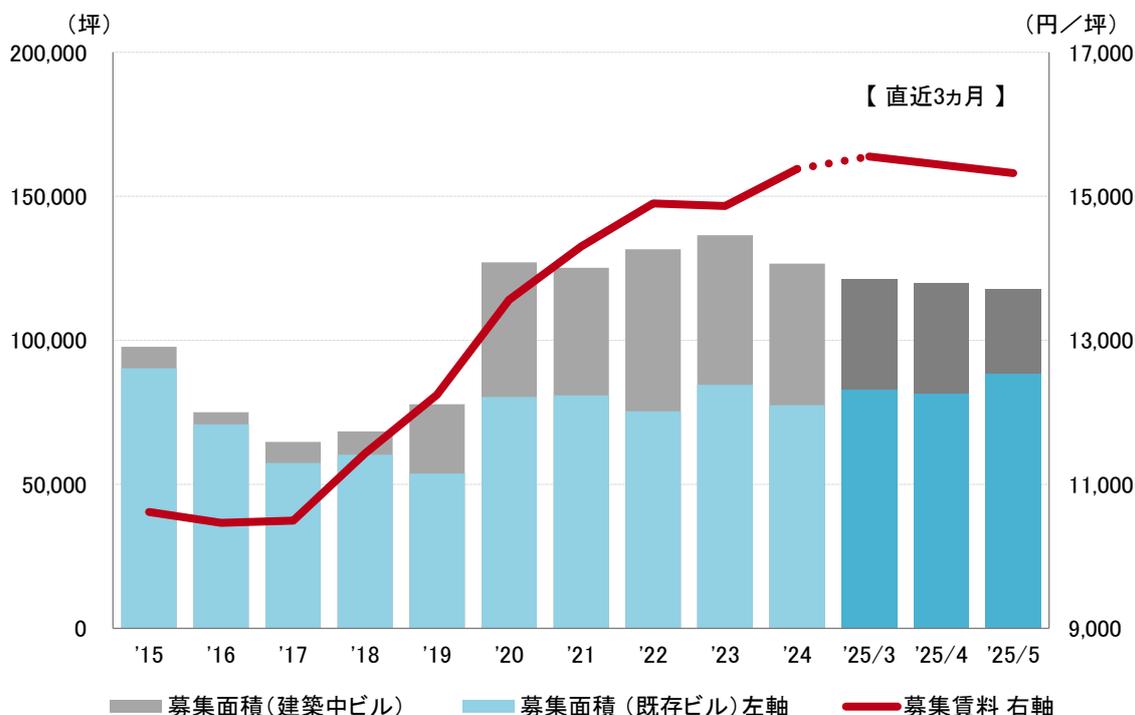
## 福岡市 全規模ビル 募集賃料&募集面積

2025年5月末現在および各年12月31日時点

### 募集賃料 2カ月連続で下落

募集賃料は前月比マイナス116円/坪の15,322円/坪となった。2カ月連続で下落したものの15,000円/坪台半ばでの動きが続いている。

募集賃料&募集面積



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
募集賃料	15,337円/坪	15,458円/坪	15,552円/坪	15,438円/坪	15,322円/坪
募集面積	124,104坪	121,846坪	121,385坪	119,826坪	117,828坪

※募集賃料: 共益費込  
 ※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中面積の合計  
 ※統計開始日: 1995年1月1日

### 福岡市 規模別 空室率

2025年5月末現在および各年12月31日時点

## 「大型」大幅に低下し、3%台が目前に

規模別 空室率



	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
大規模ビル	3.8 %	3.8 %	3.8 %	4.3 %	4.2 %
大型ビル	4.7 %	4.3 %	4.4 %	4.5 %	4.0 %
中型ビル	5.4 %	5.2 %	5.5 %	5.2 %	5.0 %

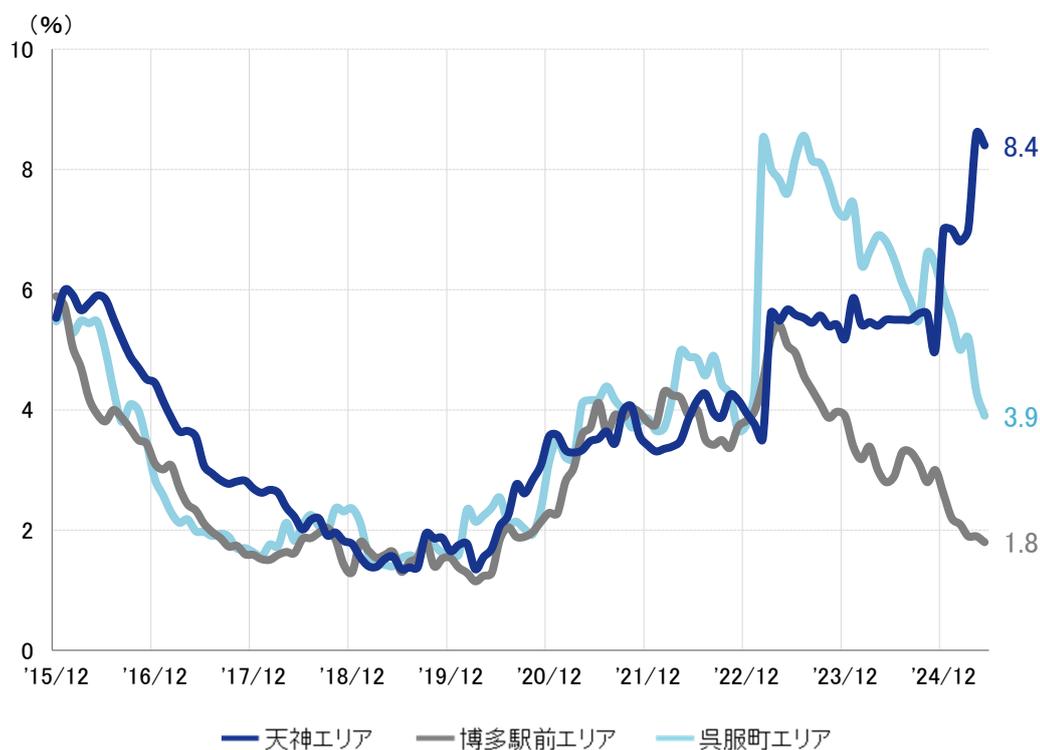
※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
 ※大型ビル：同100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル  
 ※中型ビル：同50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビル  
 ※統計開始日：1995年1月1日

### 福岡市 全規模ビル 主要エリア 空室率

2025年5月末現在および各年12月31日時点

「呉服町」2カ月連続で低下し、2022年12月以来の3%台へ

主要エリア 空室率

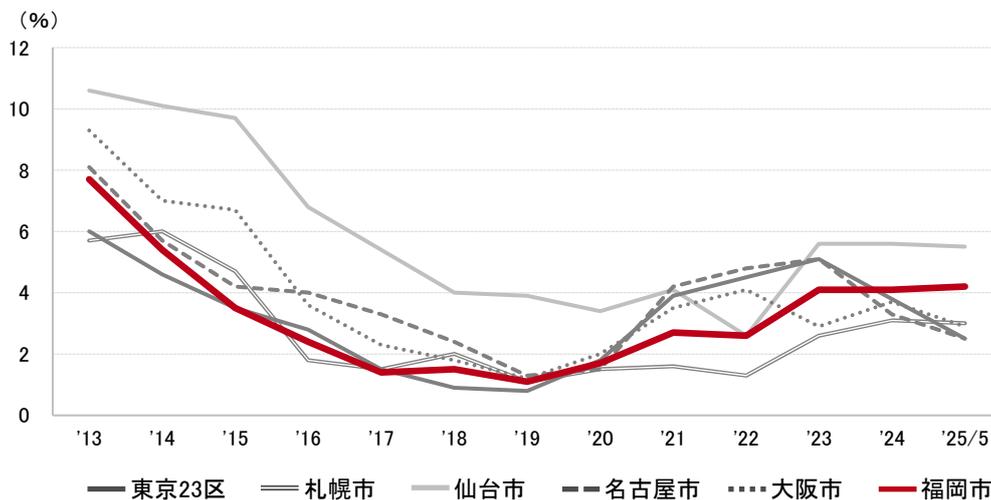


	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5
天神エリア	7.0 %	6.8 %	7.0 %	8.6 %	8.4 %
博多駅前エリア	2.2 %	2.1 %	1.9 %	1.9 %	1.8 %
呉服町エリア	5.5 %	5.0 %	5.2 %	4.3 %	3.9 %

### 6大都市 空室率 募集賃料(大規模ビル)

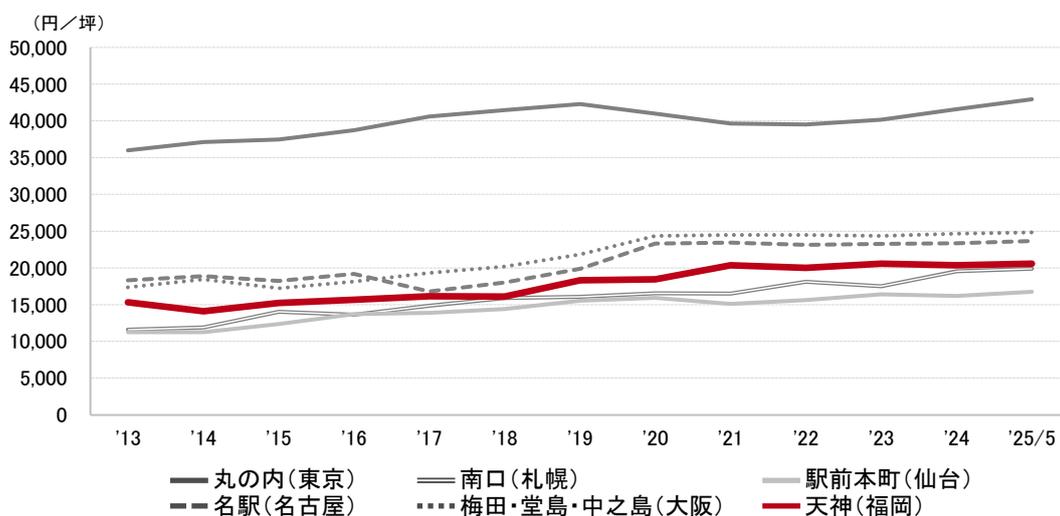
2025年5月末現在および各年12月31日時点

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
2.5%	3.0%	5.5%	2.5%	2.9%	4.2%

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)
42,943円/坪	19,880円/坪	16,758円/坪	23,640円/坪	24,844円/坪	20,572円/坪

※募集賃料：共益費込

## 福岡支店のご紹介

福岡を中心に九州全域・沖縄を担当しております。

福岡市では、今年の新規供給は約1.8万坪となる予定で、天神エリアでは2棟の大規模ビルが供給されます。また、博多駅周辺では品薄感が一段と強まってきており、需要が周辺エリアへ波及している動向を注目しております。



中村 竜治（なかむら りゅうじ）  
支店長

### 略歴

1997年 三幸エステート入社

2014年 福岡支店 支店長に就任 現在に至る

### 連絡先

〒812-0011

福岡市博多区博多駅前3-23-22 シティ22ビル

TEL:092-577-1511 FAX:092-518-1409

## 三幸エステート オフィス情報ポータル

三幸エステートは、オフィスに関するさまざまなデータをホームページで公開しています。こちらのページでは、オフィスマーケットレポートをはじめ、オフィスマーケット調査月報、エリア別時系列データを閲覧、ダウンロードしていただくことが可能です。

ホーム > 市況データ > 相場データ：福岡市

### 相場データ：福岡市

2025年05月

オフィスマーケットレポート	<a href="#">福岡市</a>
オフィスマーケット調査月報	<a href="#">福岡市</a> <a href="#">時系列データ</a>
エリア別時系列データ	<a href="#">空室率・募集賃料</a> 2010年以降のデータをご確認いただけます

※ 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いたします

## 三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社（1977年5月17日設立）は、企業のオフィス戦略を総合的にサポートしています。最適なワークプレイスの検証・提案から、賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介、プロジェクト遂行に不可欠なマネジメント機能の提供まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。