

2025年7月9日

三幸エースト オフィスマーケット2025年7月号 福岡

- ・空室率 2023年7月以来の5%台へ上昇
- ・募集賃料 15,000円／坪台前半で推移

三幸エースト株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:福島正二郎)は、2025年6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7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7月号概要

全規模ビル 空室率&潜在空室率: **空室率 複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因**
全規模ビル 募集賃料&募集面積: **募集賃料 3ヵ月ぶりに上昇**
規模別 空室率: **「大規模」2015年1月以来の5%台へ上昇**
全規模ビル 主要エリア 空室率: **「天神」大幅に上昇し、2013年4月以来の10%台へ**

福岡市(全規模ビル)

空室率	5.21%	前月比 0.74ポイント▲
潜在空室率	6.74%	前月比 0.56ポイント▲
募集賃料(共益費込)	15,354円／坪	前月比 32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)	5.7% 1.5ポイント▲	3.8% 0.2ポイント▼	5.0% 増減なし	10.7% 2.3ポイント▲	2.2% 0.4ポイント▲	3.4% 0.5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

支店長の視点

博多コネクティッドの容積率緩和制度を活用した「中央日土地博多駅前ビル」が6月に竣工を迎えた。品薄感が強い博多駅前エリアでは希少な新築ビルで、建替えに伴う移転需要を中心にテナント誘致が順調に進んでいる。
博多駅周辺では計画段階の再開発も多く、長期的には新規供給が増え、更に賑わいが増すことが期待される。
福岡支店長 中村竜治

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

三幸エースト株式会社
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&潜在空室率

2025年6月末現在および各年12月31日時点

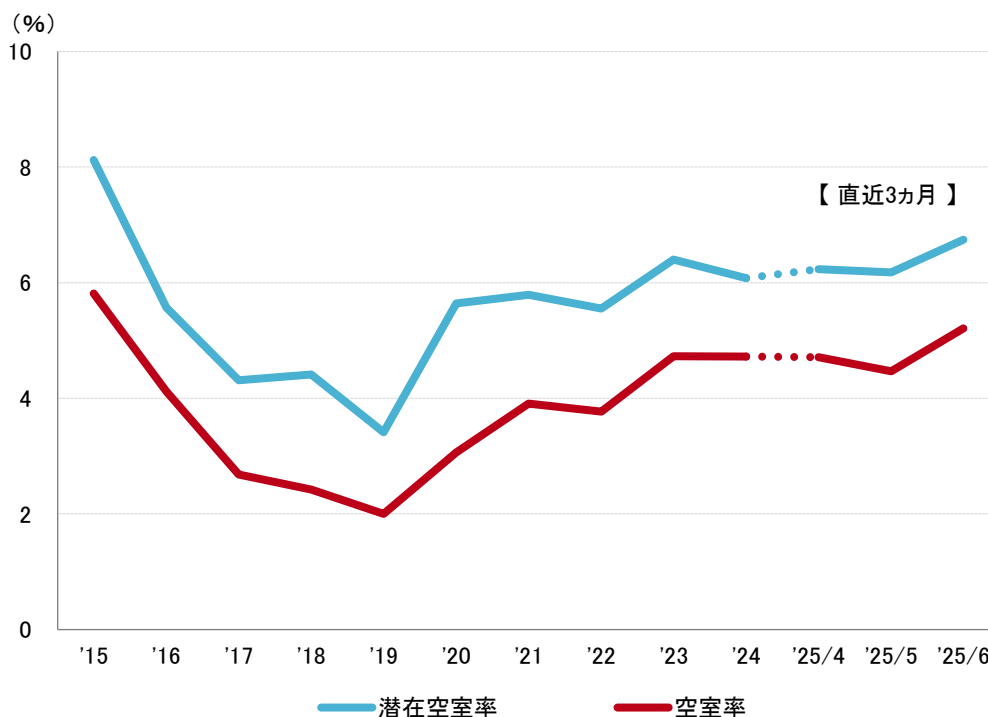
空室率 複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが上昇要因

空室率は前月比プラス0.74ポイントの5.21%と前月から大幅に上昇し、2023年7月以来の5%台となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し主な上昇要因となっているが、契約手続き中のテナントも多く、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「天神」が前月比プラス2.3ポイントの大幅な上昇で10%台となった。

潜在空室率は前月比プラス0.56ポイントの6.74%だった。

立地やビルグレードの改善等、前向きな移転が多く、オフィス需要は活発な状況が続いている。

空室率&潜在空室率



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
空室率	4.35%	4.43%	4.71%	4.47%	5.21%
潜在空室率	5.78%	5.92%	6.23%	6.18%	6.74%

※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
 ※統計開始日:1995年1月1日

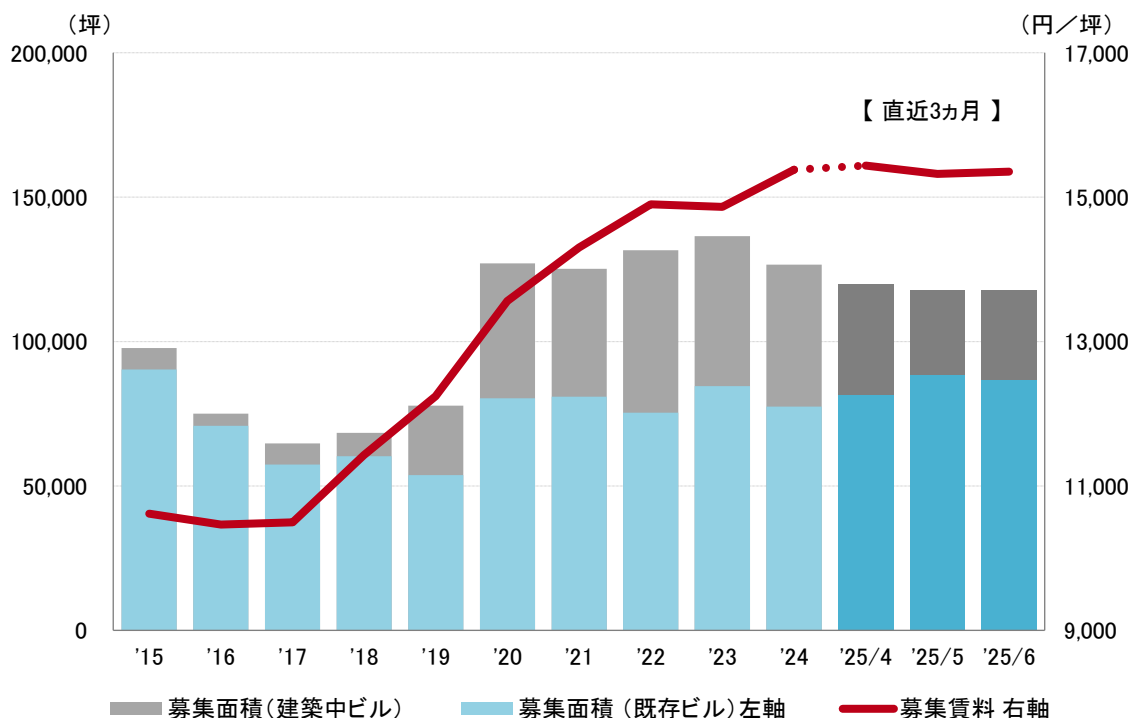
福岡市 全規模ビル 募集賃料&募集面積

2025年6月末現在および各年12月31日時点

募集賃料 3ヵ月ぶりに上昇

募集賃料は前月比プラス32円／坪の15,354円／坪となった。3ヵ月ぶりで上昇したものの小幅な動きに止まり、15,000円／坪台半ばの水準が続いている。

募集賃料&募集面積



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
募集賃料	15,458円/坪	15,552円/坪	15,438円/坪	15,322円/坪	15,354円/坪
募集面積	121,846坪	121,385坪	119,826坪	117,828坪	117,765坪

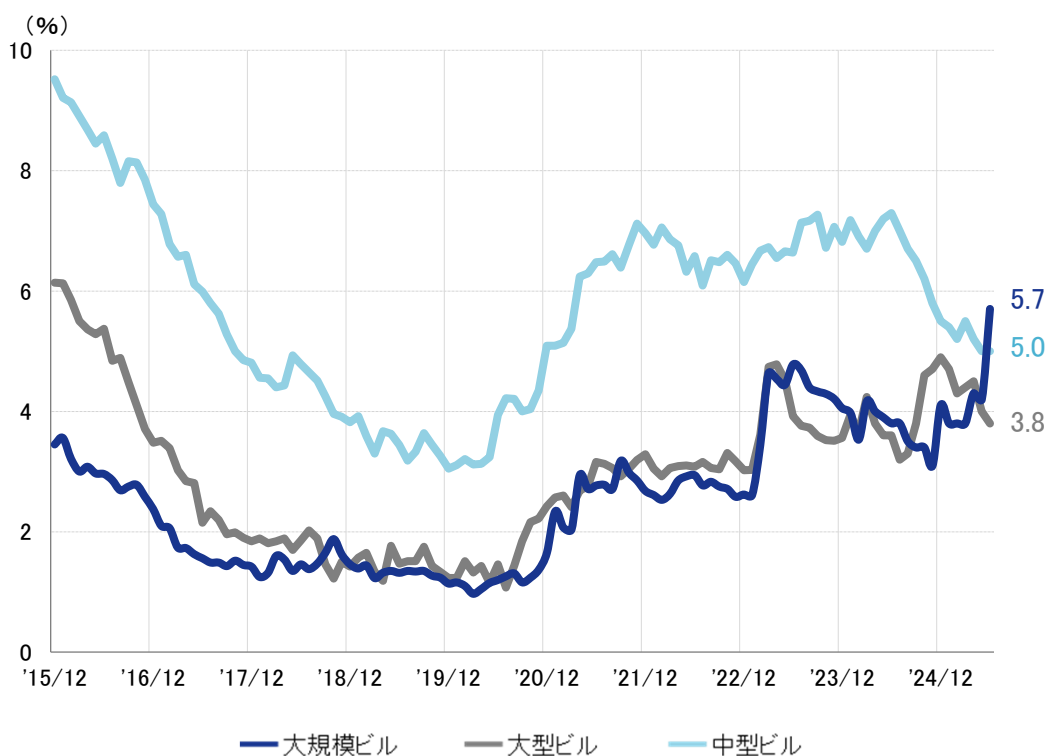
※募集賃料: 共益費込
 ※募集面積: 各統計日において公開されているテナント募集中面積の合計
 ※統計開始日: 1995年1月1日

福岡市 規模別 空室率

2025年6月末現在および各年12月31日時点

「大規模」2015年1月以来の5%台へ上昇

規模別 空室率



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
大規模ビル	3.8 %	3.8 %	4.3 %	4.2 %	5.7 %
大型ビル	4.3 %	4.4 %	4.5 %	4.0 %	3.8 %
中型ビル	5.2 %	5.5 %	5.2 %	5.0 %	5.0 %

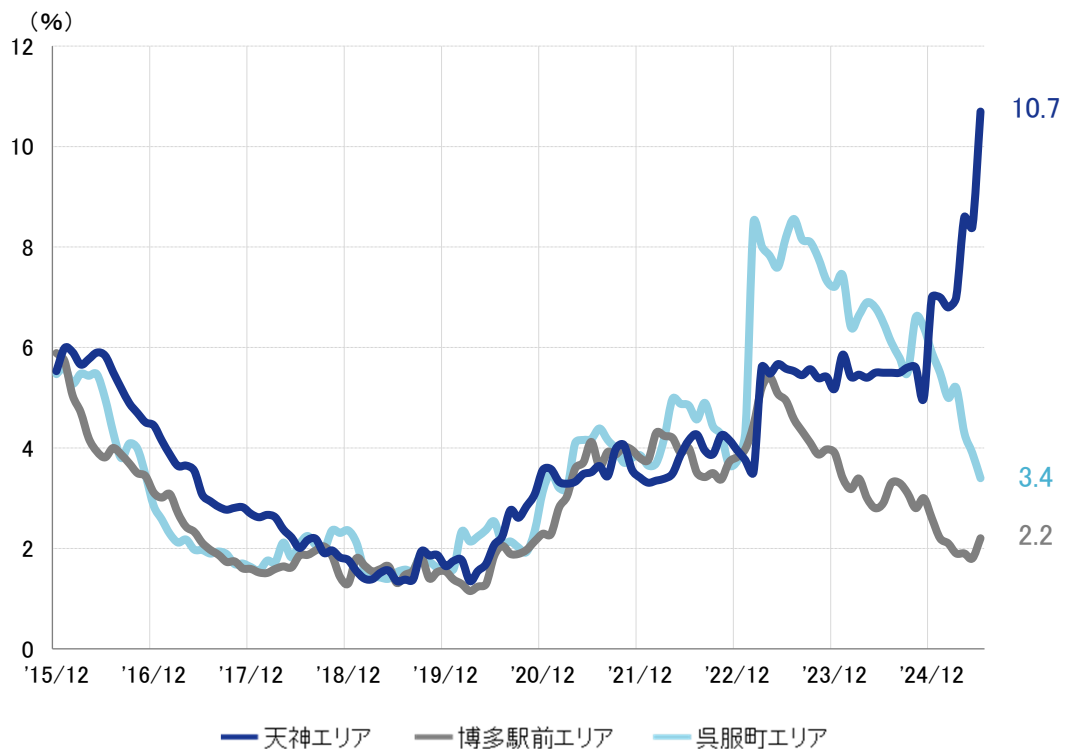
※大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※大型ビル：同100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル
 ※中型ビル：同50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビル
 ※統計開始日：1995年1月1日

福岡市 全規模ビル 主要エリア 空室率

2025年6月末現在および各年12月31日時点

「天神」大幅に上昇し、2013年4月以来の10%台へ

主要エリア 空室率

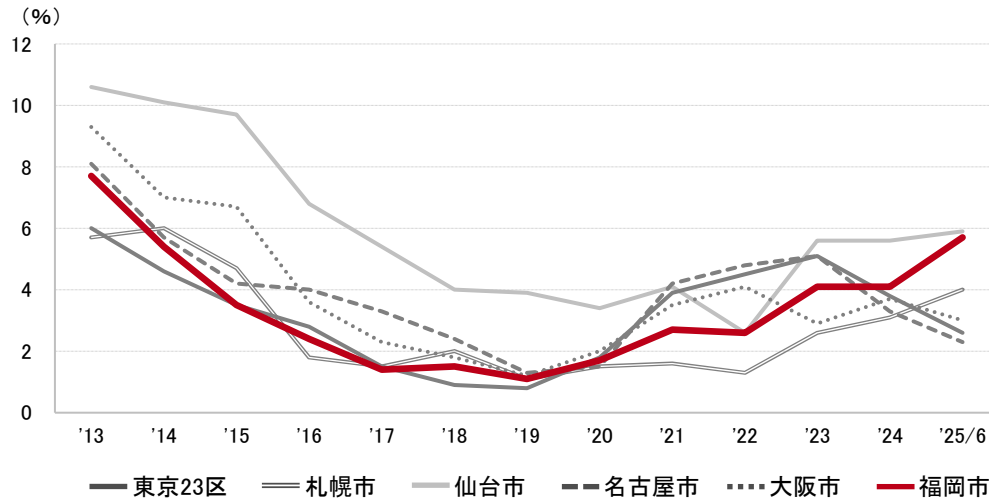


	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
天神エリア	6.8 %	7.0 %	8.6 %	8.4 %	10.7 %
博多駅前エリア	2.1 %	1.9 %	1.9 %	1.8 %	2.2 %
呉服町エリア	5.0 %	5.2 %	4.3 %	3.9 %	3.4 %

6大都市 空室率 募集賃料(大規模ビル)

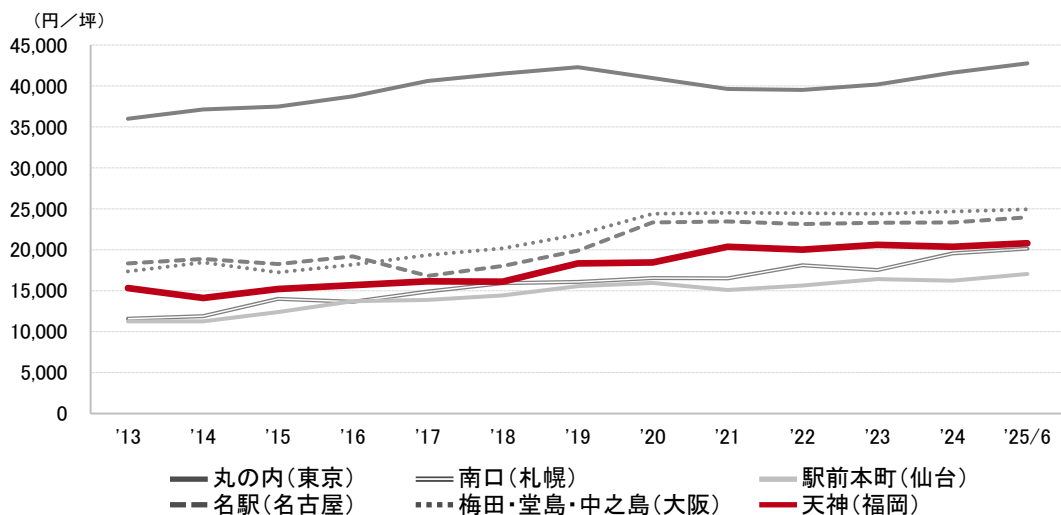
2025年6月末現在および各年12月31日時点

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
2.6%	4.0%	5.9%	2.3%	3.0%	5.7%

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)
42,758円/坪	20,110円/坪	17,020円/坪	23,939円/坪	24,933円/坪	20,790円/坪

※募集賃料：共益費込

社長交代のお知らせ

2025年7月5日付で、代表取締役社長 武井重夫の後任として、新たに福島正二郎が代表取締役社長に就任したことをお知らせします。

代表取締役社長 福島 正二郎 (ふくしま しょうじろう)

生年月日 1973年2月12日

出身地 埼玉県

略歴 1996年8月 三幸エースト 入社
2008年12月 都内営業所 所長就任
2013年12月 本社営業部 部長就任
2015年7月 取締役就任
2018年1月 常務取締役就任
2025年7月 代表取締役社長就任



三幸エースト オフィス情報ポータル

三幸エーストは、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。過去のデータのダウンロードも可能です。

オフィスマーケットレポート

当レポート。経済情勢の変化とオフィスマーケットの動向を豊富な図表でコンパクトに解説。月刊

オフィスレント・データ

全国の賃貸オフィスビル市場に関するデータを豊富な図表とともに解説。年刊

オフィスマーケット調査月報

全国主要6都市の各種賃貸オフィスデータを公開。月刊

オフィスレント・インデックス

ニッセイ基礎研究所と共同開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数。四半期単位の東京都心部A・B・Cクラスビル賃料、空室率を公開。季刊



三幸エーストHP▶
www.sanko-e.co.jp/data

※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

三幸エースト株式会社について

三幸エースト株式会社(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。