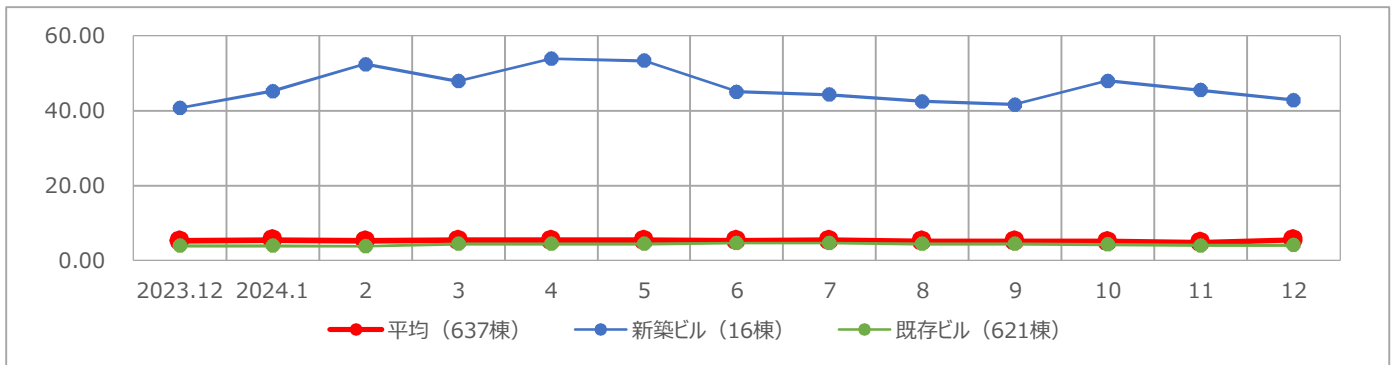


2024年12月 平均空室率 平均賃料
 福岡ビジネス地区 5.56% 前月比 ▲ 0.79ポイント 11,871円 前月比 ▲ 59円

12月は新規供給や解約の影響見られ、平均空室率が上昇

● 福岡ビジネス地区の12月時点の平均空室率は5.56%、前月比0.79ポイント上げました。12月は建替え予定ビルからの移転や分室開設などの成約の動きが出ていたものの、大規模ビル1棟を含む新規供給の影響や、既存ビルでもビジネス地区外への移転による大型解約の動きがあったことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約6千8百坪増加しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。天神地区は7.77%、前月比3.32ポイント上げました。天神ビッグバン最大規模の複合ビル「ONE FUKUOKA BLDG.」と、「ヒューリックスクエア福岡天神」の2棟の新規供給があり、同空室率が2014年9月以来の7%台に上昇しました。祇園・呉服町地区は7.01%、前月比0.43ポイント下げました。自社ビルや他地区の建替え予定ビルからの移転などの成約が見られ、同空室率が低下しました。博多駅前地区は2.93%、前月比0.23ポイント下げました。建替え予定ビルや他地区、ビジネス地区外からの移転のほか、分室開設などの成約が見られたため、同空室率が低下しました。博多駅前・駅南地区は5.16%、前月比1.14ポイント上げました。ビジネス地区外への移転に伴う大型解約の影響により、同空室率が上昇しました。

【福岡ビジネス地区／空室率の推移】



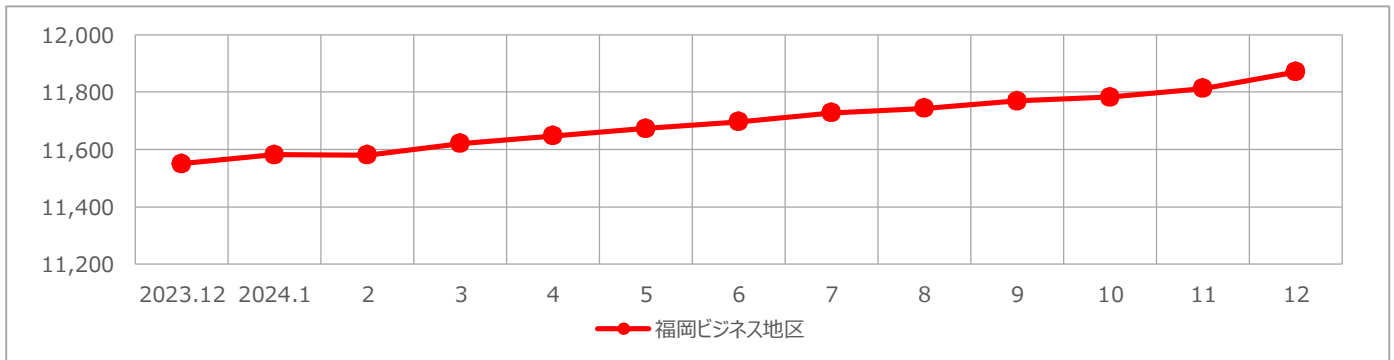
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37
新築ビル	40.65	45.24	52.35	47.83	53.81	53.36	45.03	44.27	42.44	41.64	47.95	45.49	42.84	▼ 2.65	▲ 2.19
既存ビル	3.94	3.94	3.87	4.48	4.44	4.44	4.69	4.69	4.49	4.48	4.26	4.03	4.11	▲ 0.08	▲ 0.17

(単位：%)

平均賃料は2024年も上昇傾向で推移

● 福岡ビジネス地区の12月時点の平均賃料は11,871円、前月比0.50%（59円）、前年同月比では2.78%（321円）上昇しました。2024年の平均賃料は当年の新規供給が影響したことに加えて、既存ビルでも募集賃料の見直しや前年に竣工した新築ビルが既存ビルの区分にシフトすることによる賃料の上昇傾向が続きました。

【福岡ビジネス地区／平均賃料の推移】



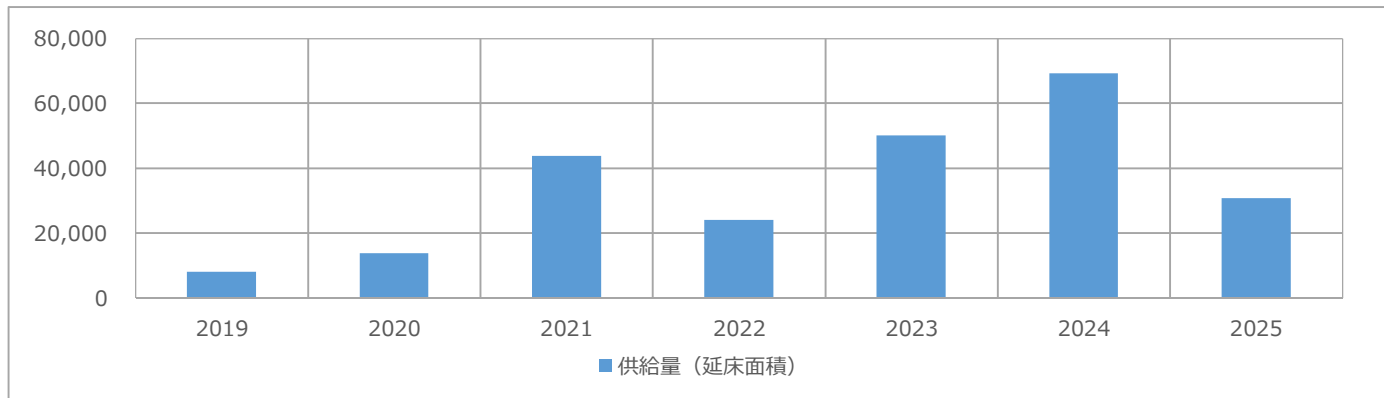
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位：円/坪)

2025年の新規供給量は前年比約3万8千坪減少

● 福岡ビジネス地区の2025年の新規供給量（延床面積）は30,743坪、7棟が竣工予定です。2024年と比べて供給量は約3万8千坪、棟数は9棟減少します。延床面積1万坪以上の大規模ビルは1棟増加しますが、供給量は約2万坪減少。3千坪以上1万坪未満の大型ビルは約8千9百坪、1棟減少。1千坪以上3千坪未満の中型ビルは約7千2百坪、4棟減少。1百坪以上1千坪未満の小型ビルは約2千4百坪、5棟減少します。● 2025年の竣工予定ビルの地区別の内訳は次のとおりです。天神地区は4月に「天神ブリックロス（延床面積11,207坪）」、6月に「天神住友生命FJビジネスセンター（同12,693坪）」のほか、小型ビル1棟が3月に竣工する予定です。博多駅前地区は6月に「中央日土地博多駅前ビル（同3,947坪）」が竣工予定です。赤坂・大名地区、薬院・渡辺通地区は各地区で小型ビル1棟が竣工予定となっており、博多駅東・駅南地区は中型ビルが1棟竣工する予定です。

【福岡ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆ 過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

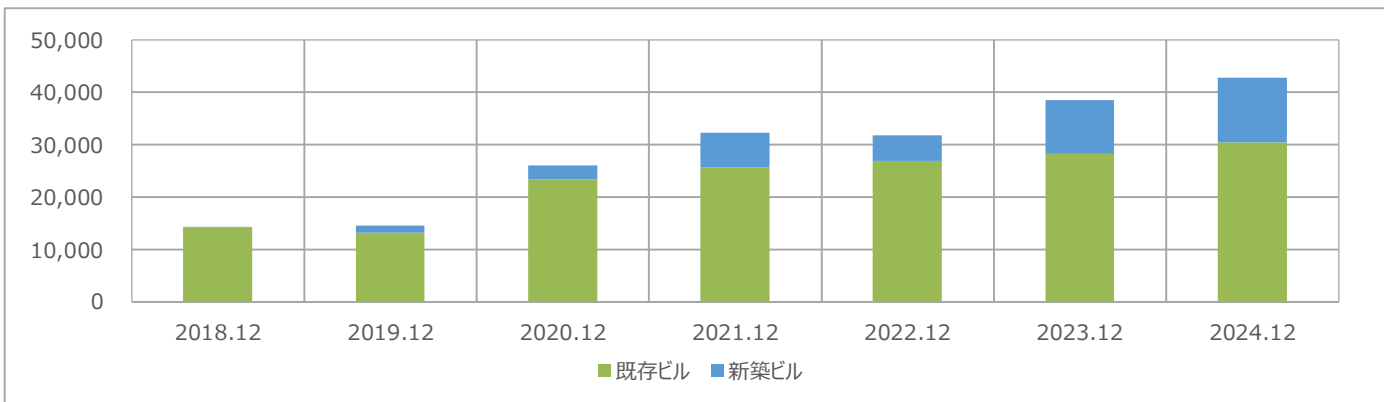
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	前年比
供給量（延床面積）	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	30,743	▼ 38,474
供給棟数	6	11	17	17	13	16	7	▼ 9

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

福岡ビジネス地区の空室面積は2年連続で増加

● 福岡ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は42,716坪、前年比4,277坪増加しました。2024年は新規供給が前年に比べて約1万9千坪増加し、1990年以降で最大規模の供給となりました。満室稼働のビルは少ないものの、中小型ビルの竣工が多かったため、新築ビルの空室面積は前年比2,075坪の増加に止まりました。既存ビルでは建替え予定ビルやビジネス地区外、自社ビルからの移転、館内増床、新規開設など空室の増加を伴わない成約が多く見られた一方で、撤退や集約による大型解約の動きが出ていたほか、2023年に竣工したビルが一部で空室を残して既存ビルの区分にシフトした影響もあり、空室面積は前年比2,202坪増加しました。2025年は新規供給量が減少することに加え、竣工予定のビルは高稼働が見込まれています。建替えに伴うオフィス需要が続くこともあり、福岡ビジネス地区の空室面積が減少傾向に転じることが期待されます。

【福岡ビジネス地区／空室面積】



	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	前年比
新築ビル	101	1,367	2,678	6,482	4,841	10,234	12,309	▲ 2,075
既存ビル	14,104	13,122	23,350	25,697	26,855	28,205	30,407	▲ 2,202
合計	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	42,716	▲ 4,277

（単位：坪）

2024年12月

平均空室率

平均賃料

福岡ビジネス地区	5.56%	前月比 ▲ 0.79ポイント	11,871円	前月比 ▲ 59円
赤坂・大名地区	9.20%	前月比 ▼ 0.01ポイント	11,579円	前月比 ▲ 45円
天神地区	7.77%	前月比 ▲ 3.32ポイント	13,219円	前月比 ▲ 263円
薬院・渡辺通地区	1.61%	前月比 ▲ 0.08ポイント	11,804円	前月比 0円
祇園・呉服町地区	7.01%	前月比 ▼ 0.43ポイント	11,211円	前月比 ▼ 1円
博多駅前地区	2.93%	前月比 ▼ 0.23ポイント	12,233円	前月比 ▼ 8円
博多駅東・駅南地区	5.16%	前月比 ▲ 1.14ポイント	10,953円	前月比 ▲ 17円

【福岡ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
福岡ビジネス地区	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37
赤坂・大名地区	9.82	11.86	11.39	10.42	10.05	10.15	10.51	10.77	10.24	10.81	9.86	9.21	9.20	▼ 0.01	▼ 0.62
天神地区	3.61	3.28	3.18	3.26	3.22	3.39	3.33	4.15	4.30	4.36	4.72	4.45	7.77	▲ 3.32	▲ 4.16
薬院・渡辺通地区	3.05	2.91	2.77	2.60	2.53	2.52	2.35	2.27	1.91	1.65	1.64	1.53	1.61	▲ 0.08	▼ 1.44
祇園・呉服町地区	7.38	7.82	7.59	7.69	8.72	8.32	8.30	7.42	6.64	6.95	7.41	7.44	7.01	▼ 0.43	▼ 0.37
博多駅前地区	4.07	4.08	3.87	4.18	4.13	4.19	4.19	4.17	4.15	3.59	3.45	3.16	2.93	▼ 0.23	▼ 1.14
博多駅東・駅南地区	4.93	5.05	4.96	5.89	5.57	5.58	5.03	4.88	4.85	4.98	4.62	4.02	5.16	▲ 1.14	▲ 0.23

(単位：%)

【福岡ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
福岡ビジネス地区	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321
赤坂・大名地区	11,097	11,273	11,292	11,270	11,303	11,322	11,439	11,498	11,468	11,546	11,526	11,534	11,579	▲ 45	▲ 482
天神地区	12,774	12,803	12,811	12,810	12,800	12,825	12,824	12,877	12,894	12,906	12,923	12,956	13,219	▲ 263	▲ 445
薬院・渡辺通地区	11,578	11,561	11,553	11,552	11,684	11,717	11,762	11,729	11,762	11,778	11,778	11,804	11,804	0	▲ 226
祇園・呉服町地区	10,866	10,917	10,909	10,925	11,005	10,999	10,999	11,023	11,022	11,072	11,125	11,212	11,211	▼ 1	▲ 345
博多駅前地区	12,025	11,994	11,986	12,067	12,077	12,127	12,126	12,168	12,208	12,187	12,218	12,241	12,233	▼ 8	▲ 208
博多駅東・駅南地区	10,752	10,750	10,741	10,874	10,855	10,876	10,882	10,881	10,901	10,942	10,938	10,936	10,953	▲ 17	▲ 201

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
大阪	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
名古屋	5.49	5.65	5.62	5.69	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	▼ 0.25	▼ 0.95
札幌	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
仙台	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
横浜	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
福岡	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
大阪	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
名古屋	12,327	12,373	12,383	12,399	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	▲ 5	▲ 257
札幌	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
仙台	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
横浜	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
福岡	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位：円/坪)