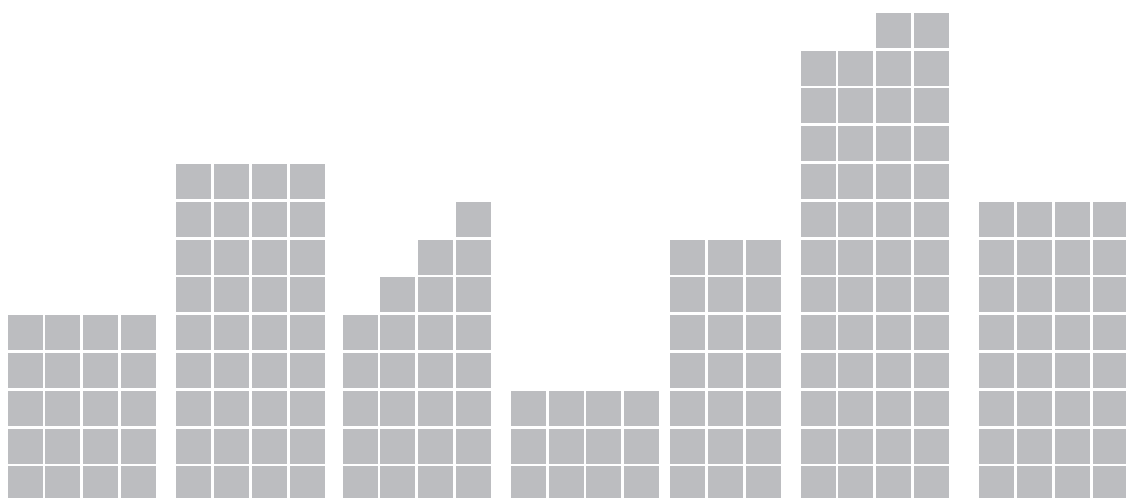


MIKI

オフィスレポート 福岡2025

OFFICE REPORT

FUKUOKA 2025



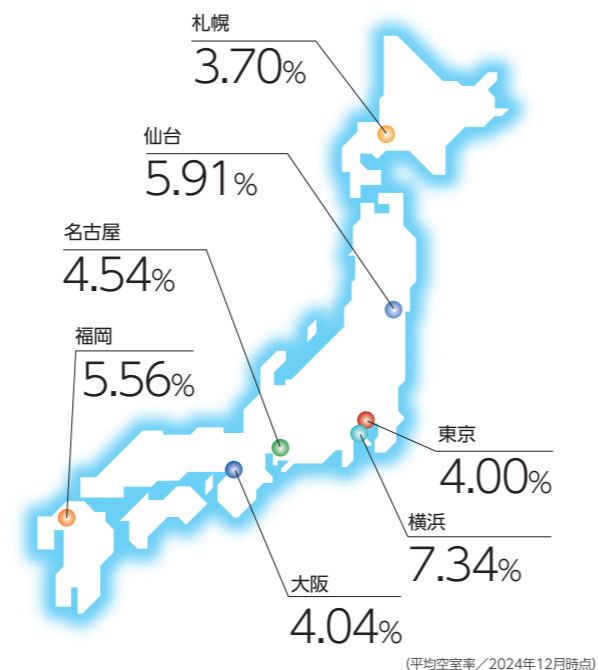
MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA 2025 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
福岡ビジネス地区 データの読み方	7
福岡ビジネス地区 大型ビルMAP	9
最新・福岡のオフィスビル状況 福岡ビジネス地区①	11
最新・福岡のオフィスビル状況 福岡ビジネス地区②	13
地区別データ 赤坂・大名地区	15
天神地区	17
薬院・渡辺通地区	19
祇園・呉服町地区	21
博多駅前地区	23
博多駅東・駅南地区	25
広島市	27
北九州市	29
熊本市	30
鹿児島市	31
那覇市	32
企業情報	33



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2024年の全国主要都市のオフィスビル市場は、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善などによる需要が高まり、拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が前年比2年連続で低下、名古屋、仙台も前年比で低下しました。一方、2023年からの新規供給の影響により札幌、横浜、福岡の平均空室率は前年比で上昇しました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移したことから、東京は前年比で5年ぶりに上昇、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡でも前年比の上げ幅が拡大しました。2025年の新規供給量を前年比で見ると、東京は約28万3千坪、札幌も約6千2百坪増加しますが、2024年の新規供給が1990年以降最大規模となった大阪は約16万坪、福岡は約3万8千坪減少します。名古屋でも約1万6千坪、仙台は約2千4百坪、横浜は約2万9千坪の減少となります。2025年のオフィス市場は出社回帰、環境改善、採用力強化などによる需要の活発化が期待されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用下さい。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は2021年1月以来の4%台に低下

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年の新規供給量(延床面積)は2023年と比べて約29万5千坪減少しました。約7割のビルが満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比8.25ポイント低下しました。既存ビルでも大規模ビルを中心とした成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少し、空室率は前年同月比1.52ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は20,296円、前年同月比2.77%(548円)上げて、5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約44万4千坪(30棟)あり、2024年に比べると棟数は3棟、供給量は約28万3千坪増加します。2025年は大量供給となりますが、すでに内定が進むビルがあることや、オフィス回帰による需要が多く見られるため、東京ビジネス地区の空室率は低下傾向が続くと思われます。(M. T)

大阪 ビジネス地区

2024年は大規模供給となるも、大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加する大規模供給となりましたが、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となり、既存ビルでも郊外や自社ビルからの移転、拡張移転や館内増床などの成約が多く見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は12,170円、前年同月比1.62%(194円)上げました。大規模ビルの供給や既存ビルの募集賃料の値上げにより、年間を通して上昇傾向で推移しました。2025年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪、6棟が竣工を予定しています。新築ビルへの移転需要が高く、成約が順調に推移する見込みであることから、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工しました。約8割のビルが高稼働となったことや、既存ビルでも拡張傾向の成約やビジネス地区外からの移転の動きも多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は2023年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比2.08%(257円)上げて、12,584円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約8千7百坪、2棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量が約1万6千坪、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルにはすでに内定や引き合いの動きが進んでいます。オフィス需要が堅調に見られることから、名古屋ビジネス地区の賃料相場の上昇基調が強まるのが予想されます。(M. K)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は低水準続く

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約1万4千坪、8棟が竣工しました。竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や縮小に伴う解約の影響があったため、8月に空室面積は約2万坪を越えましたが、新築・既存を問わず成約が進んだこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪の増加に止まりました。平均賃料は既存ビルが緩やかな上昇傾向であることや、新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.96%(505円)上げて10,689円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約2万坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加しますが、緩やかに成約が進んでいくと思われるため、札幌ビジネス地区のオフィス市況は小幅な変動で推移しそうです。(K. K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

仙台ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.91%、前年同月比0.38ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪、2棟が竣工しました。いずれのビルも成約は進んでいるものの、まだ募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千7百坪の減少に止まりました。平均賃料は既存ビルでは募集賃料を上げる動きが見られたことや新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.98%(91円)上げて9,393円となりました。2025年の新規供給は「NANT仙台南町(延床面積約3千5百坪)」の1棟が竣工予定です。2025年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の改善が続くことが期待されます。(Y. T)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2015年12月以来の7%台に上昇

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、6棟が竣工しました。新規開設や県外からの移転などによる大型成約の動きが見られたものの、2023年以降に竣工した大規模ビルで空室を残している影響があり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28%(288円)上げました。需要の多さから中小型ビルの賃料も上昇傾向が見られました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約2万9千坪減少します。新横浜地区で竣工予定のビルはすでに成約の動きが順調に進んでいます。関内駅前に竣工予定の大規模複合ビルは大きな話題を集めており、今後の動向が注目されています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は一時4%台に低下も再び5%台に上昇

福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約7万坪(16棟)の大型供給となりました。2023年に比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約1万9千坪増加し、8割以上のビルが募集面積を残しています。既存ビルでは成約が順調に推移した一方で、集約や撤退などに伴う解約の動きが見られたことや、2023年に竣工したビルが空室を残している影響もあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78%(321円)上げて過去最高値を更新しました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万2千坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べると供給量、棟数ともに半数以下に減少します。また、建替えに伴う移転や拡張傾向のオフィス需要が見られることから、オフィス市況の改善が期待されます。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

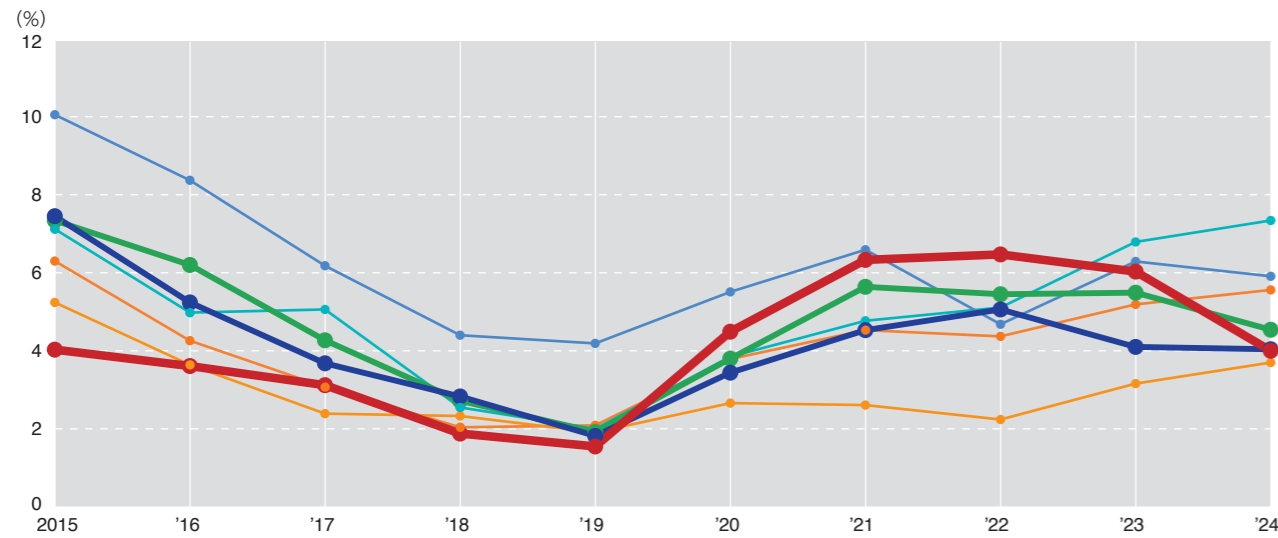
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2024年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／816棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,584棟

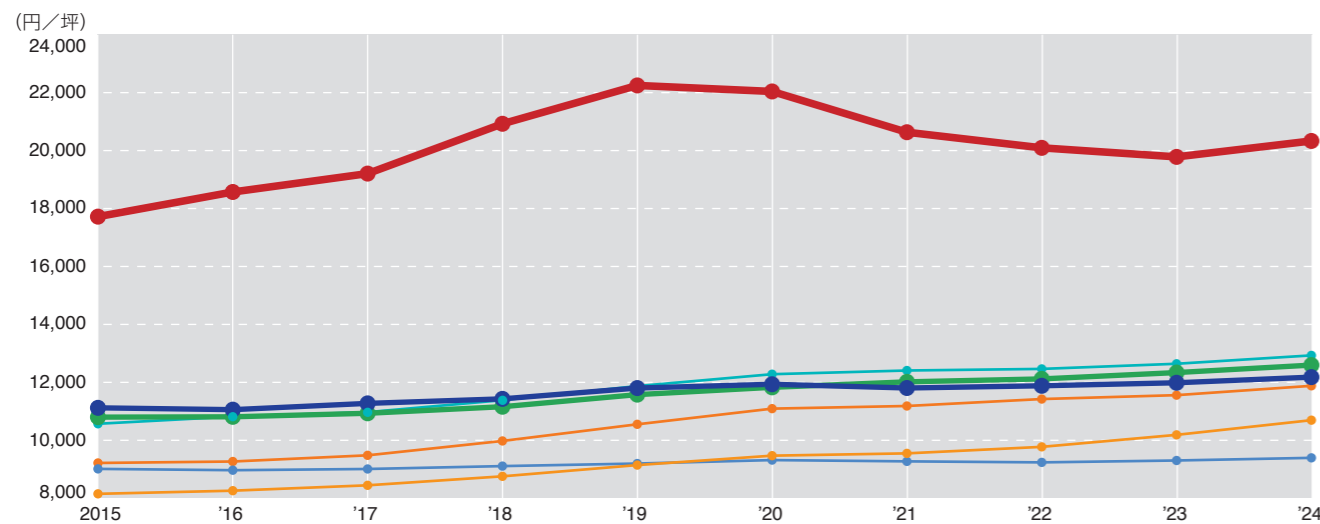
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／482棟

平均空室率



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.00
大阪ビジネス地区	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	4.04
名古屋ビジネス地区	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	4.54
札幌ビジネス地区	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	3.70
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	5.91
横浜ビジネス地区	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	7.34
福岡ビジネス地区	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	5.56

平均賃料



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	20,296
大阪ビジネス地区	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	12,170
名古屋ビジネス地区	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	12,584
札幌ビジネス地区	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184	10,689
仙台ビジネス地区	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	9,393
横浜ビジネス地区	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630	12,918
福岡ビジネス地区	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550	11,871

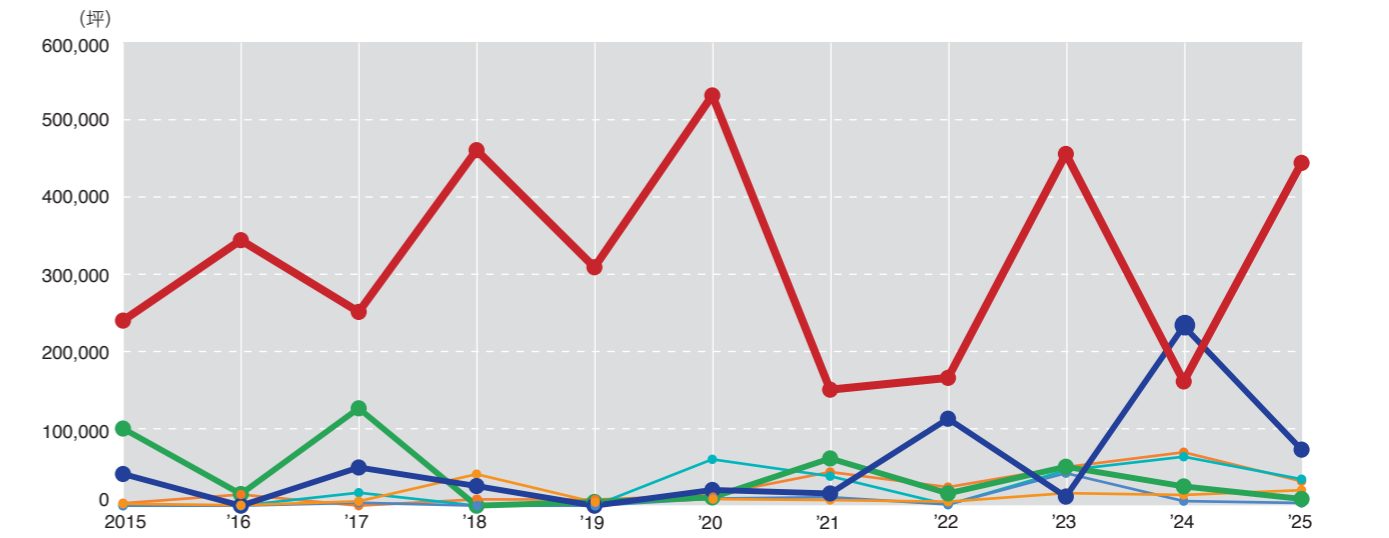
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／403棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟

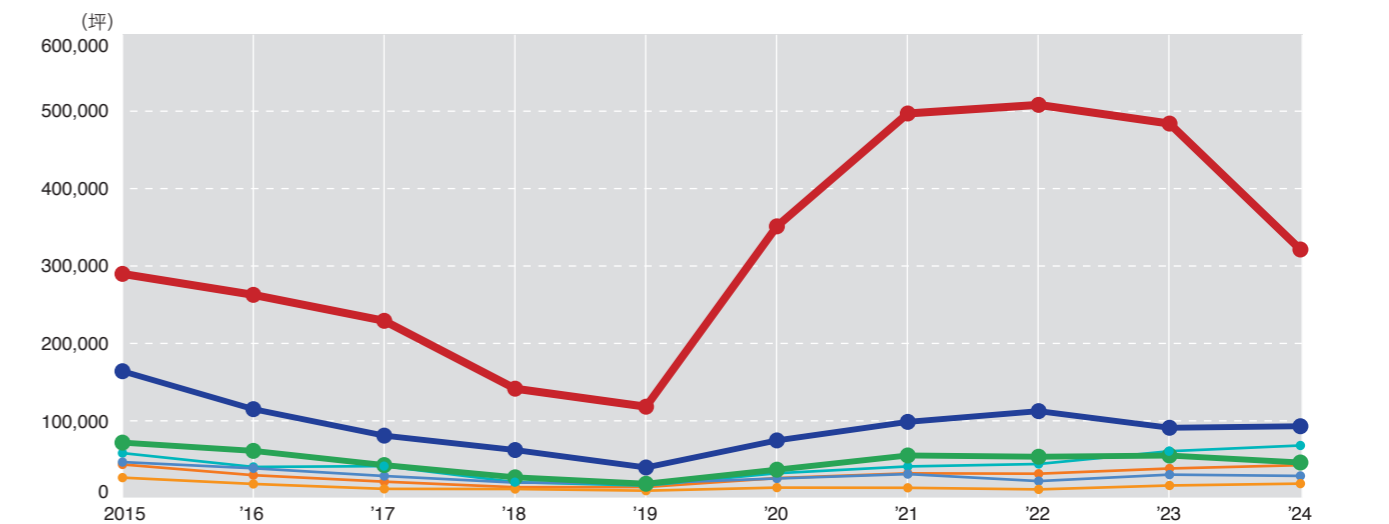
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／637棟

供給量(延床面積)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京ビジネス地区	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	443,988
大阪ビジネス地区	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	72,606
名古屋ビジネス地区	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	24,958	8,725
札幌ビジネス地区	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	20,090
仙台ビジネス地区	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	3,526
横浜ビジネス地区	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	34,305
福岡ビジネス地区	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	31,623

空室面積(貸室)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	321,315
大阪ビジネス地区	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	93,010
名古屋ビジネス地区	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	46,171
札幌ビジネス地区	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	18,877
仙台ビジネス地区	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	28,849
横浜ビジネス地区	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	68,141
福岡ビジネス地区	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	42,716

データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

- 調査対象地区**
- 福岡ビジネス地区…主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)
 - 福岡ビジネス地区外…広島市、北九州市、熊本市、鹿児島市、那覇市

- 調査対象**
- 調査対象地区内にある延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。

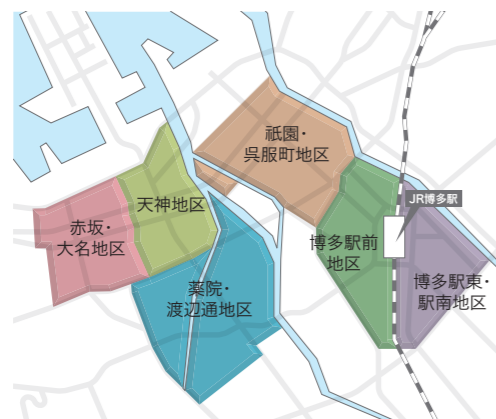
- 調査対象ビル数**
- 福岡ビジネス地区**637棟**。
(新築ビル**16棟**、既存ビル**621棟**)
 - 広島市(**144棟**)、北九州市(**46棟**)、熊本市(**57棟**)、鹿児島市(**39棟**)、那覇市(**39棟**)

- 調査時期**
- 各年12月時点

- 項目の見方**
- 面積は全て坪数で表示しました。
 - 貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0 ~ 1,000坪	80%
1,001 ~ 2,000坪	75%
2,001 ~ 3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

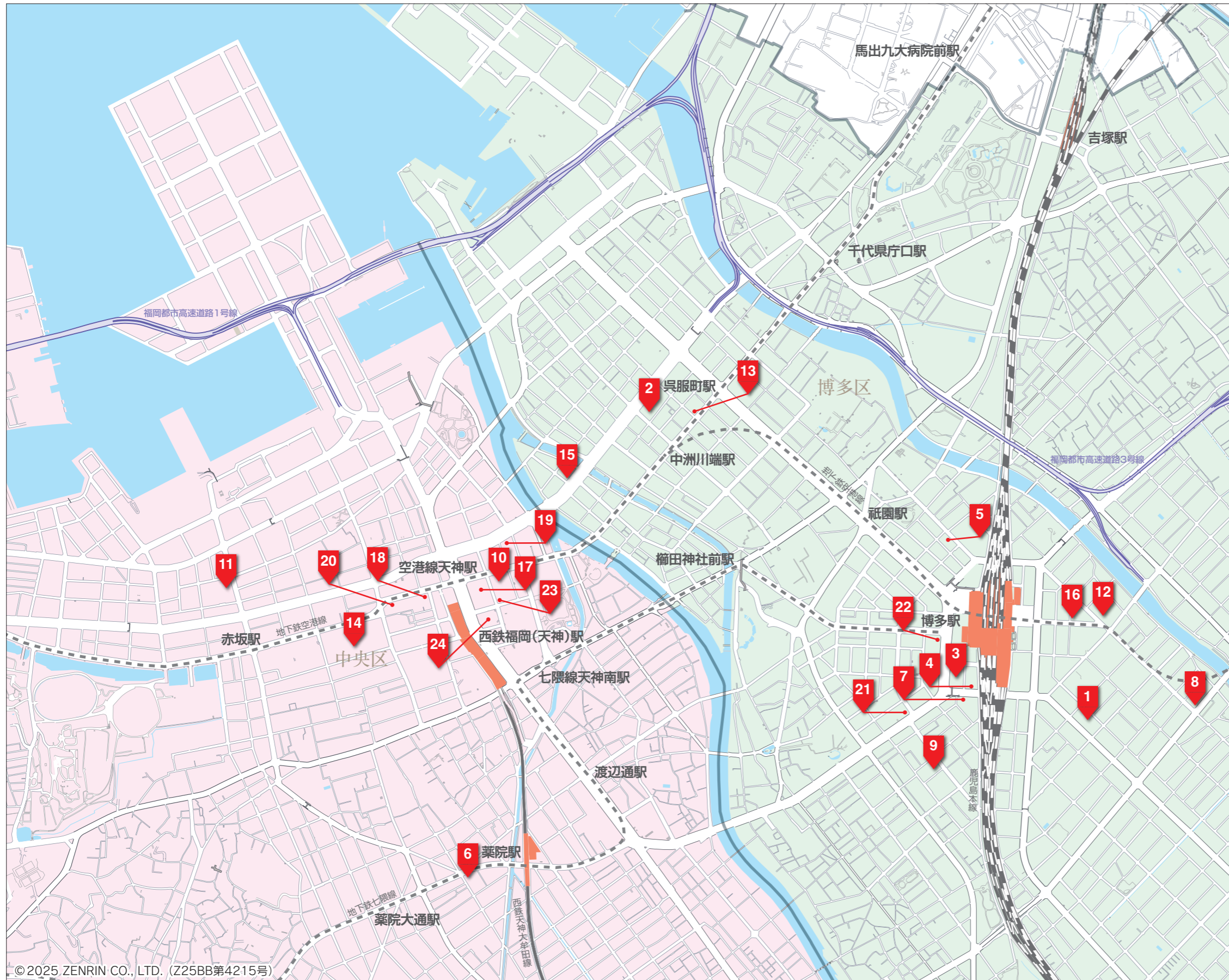
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2024年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2015年~2023年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2024年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2021年5月撮影

福岡ビジネス地区 大型ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 TerasoII**
2014年3月竣工/延床面積:約4,588坪/地上10階・地下1階
- 2 長府博多ビジネスセンター**
2015年2月竣工/延床面積:約3,125坪/地上8階
- 3 JRJP博多ビル**
2016年4月竣工/延床面積:約13,310坪/地上12階・地下3階
- 4 紙与博多中央ビル**
2018年4月竣工/延床面積:約5,675坪/地上13階
- 5 九勸承天寺通りビル**
2020年4月竣工/延床面積:約6,216坪/地上12階・地下2階
- 6 KMGビル**
2021年1月竣工/延床面積:約3,151坪/地上8階
- 7 博多深見パークビルディング**
2021年2月竣工/延床面積:約3,809坪/地上13階・地下1階
- 8 T-Building HAKATA EAST**
2021年4月竣工/延床面積:約3,985坪/地上11階
- 9 博多コネクタ**
2021年7月竣工/延床面積:約6,488坪/地上9階
- 10 天神ビジネスセンター**
2021年9月竣工/延床面積:約18,480坪/地上19階・地下2階
- 11 福岡舞鶴スクエア**
2022年3月竣工/延床面積:約6,200坪/地上9階
- 12 博多イーストテラス**
2022年8月竣工/延床面積:約8,795坪/地上10階
- 13 博多FDビジネスセンター**
2023年2月竣工/延床面積:約6,590坪/地上12階
- 14 福岡大名ガーデンシティ**
2023年3月竣工/延床面積:約27,709坪/地上25階・地下1階
- 15 福岡Kスクエア**
2023年6月竣工/延床面積:約4,878坪/地上14階
- 16 コネクトスクエア博多**
2024年3月竣工/延床面積:約6,486坪/地上12階・地下1階
- 17 ONE FUKUOKA BLDG.**
2024年12月竣工/延床面積:約44,000坪/地上19階・地下4階
- 18 ヒューリックスクエア福岡天神**
2024年12月竣工/延床面積:約6,310坪/地上19階・地下3階
- 19 天神ブリッククロス**
2025年4月竣工/延床面積:約11,207坪/地上18階・地下2階
- 20 天神住友生命FJビジネスセンター**
2025年6月竣工/延床面積:約12,693坪/地上24階・地下2階
- 21 中央日土地博多駅前ビル**
2025年6月竣工/延床面積:約3,947坪/地上13階・地下2階
- 22 西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト(仮称)**
2026年1月竣工/延床面積:約22,893坪/地上14階・地下4階
- 23 天神ビジネスセンター2期計画(仮称)**
2026年6月竣工/延床面積:約19,036坪/地上18階・地下2階
- 24 天神1-7計画(仮称)**
2026年12月竣工/延床面積:約22,372坪/地上21階・地下4階

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

※福岡ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2014年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2025年2月時点)

福岡ビジネス地区①

2024年の動向

福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計69,217坪、16棟が竣工し、1990年以降で最大の供給となりました。延床面積4万坪超の大規模ビル1棟を含め、竣工したビルの8割以上で募集面積を残していますが、中小型のビルが大半を占めていることから、新築ビルの空室面積は前年比約2千1百坪の増加に止まりました。既存ビルでは拡張や分室の開設、建替え予定ビルからの移転需要が多く見られた一方で、撤退や自社ビルへの移転などに伴う解約の動きのほか、竣工から1年が経過したビルの空室が既存ビルに移行した影響もあったため、空室面積がこの1年間で約2千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78% (321円) 上げて過去最高値を更新しました。平均空室率が5%前半から5%台半ばに上昇したものの、新規供給が相次いだこともあり、平均賃料の上げ幅は2023年に比べて拡大しました。(K.H)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲ / 5.46%、前月比0.27ポイント上昇。1月は拡張移転などの成約が見られたものの、縮小に伴う解約や新築ビル3棟が募集面積を残して竣工したことなどから、空室面積がこの1カ月間で約2千1百坪増加した。1月時点の平均賃料は11,582円、前月比0.28% (32円) 上げた。

2月▼ / 5.27%、前月比0.19ポイント低下。2月は新規開設や拡張移転、館内増床などに伴う成約が見られたことや、解約の動きが中小規模に止まったことから、空室面積がこの1カ月間で約1千4百坪減少した。2月時点の平均賃料は11,581円、前月比0.01% (1円) 下げた。

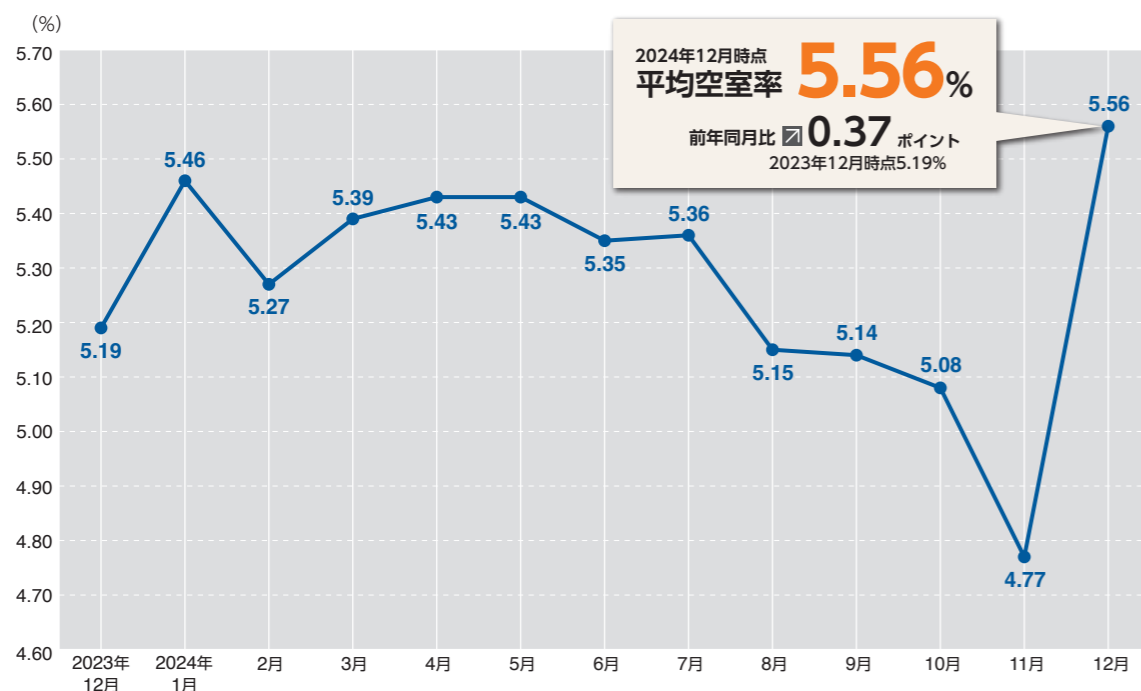
3月▲ / 5.39%、前月比0.12ポイント上昇。3月は新築ビル3棟が満室やおおむね高稼働での竣工となり、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転や館内増床などの成約の動きが見られたが、大型解約や募集開始の影響もあったため、空室面積がこの1カ月間で約1千2百坪増加した。3月時点の平均賃料は11,621円、前月比0.35% (40円) 上げた。

4月▲ / 5.43%、前月比0.04ポイント上昇。4月は拡張移転や館内増床、建替え予定ビルからの移転に伴う成約が見られた一方で、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、撤退や縮小などによる解約の動きも出ていたため、空室面積がこの1カ月間で約4百坪増加した。4月時点の平均賃料は11,648円、前月比0.23% (27円) 上げた。

5月▶ / 5.43%、前月比横ばい。5月は拡張移転や分室の開設などに伴う中小規模の成約が見られた一方で、同規模の解約の動きも出ていたため、空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率が前月比横ばいで推移した。5月時点の平均賃料は11,673円、前月比0.21% (25円) 上げた。

6月▼ / 5.35%、前月比0.08ポイント低下。6月は新規供給や解約の影響があったものの、統合や建替え予定ビルからの移転のほか、拡張移転や新規開設などに伴う成約の動きが見られたことから、空室面積がこの1カ月間で約6百坪減少した。6月時点の平均賃料は11,697円、前月比0.21% (24円) 上げた。

平均空室率(月次) ●平均



7月▲ / 5.36%、前月比0.01ポイント上昇。7月は拡張移転や館内増床などによる成約の動きが見られた一方で、撤退に伴う大型解約や新規供給の影響も出ていたため、空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。7月時点の平均賃料は11,728円、前月比0.27% (31円) 上げた。

8月▼ / 5.15%、前月比0.21ポイント低下。8月は館内増床や拡張移転などに伴う成約が見られたことや、解約の動きが中小規模に止まったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約1千6百坪減少した。8月時点の平均賃料は11,743円、前月比0.13% (15円) 上げた。

9月▼ / 5.14%、前月比0.01ポイント低下。9月は新築ビルへの移転や縮小に伴う解約の影響が出ていた一方で、建替え予定ビルや自社ビルからの移転のほか、拡張移転や館内増床などの成約の動きも見られたことから、空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。9月時点の平均賃料は11,769円、前月比0.22% (26円) 上げた。

10月▼ / 5.08%、前月比0.06ポイント低下。10月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したが、建替え予定ビルからの移転や拡張移転などの成約が見られたことや、解約の動きが小規模に止まったこともあり空室面積がこの1カ月間で約3百坪減少した。10月時点の平均賃料は11,782円、前月比0.11% (13円) 上げた。

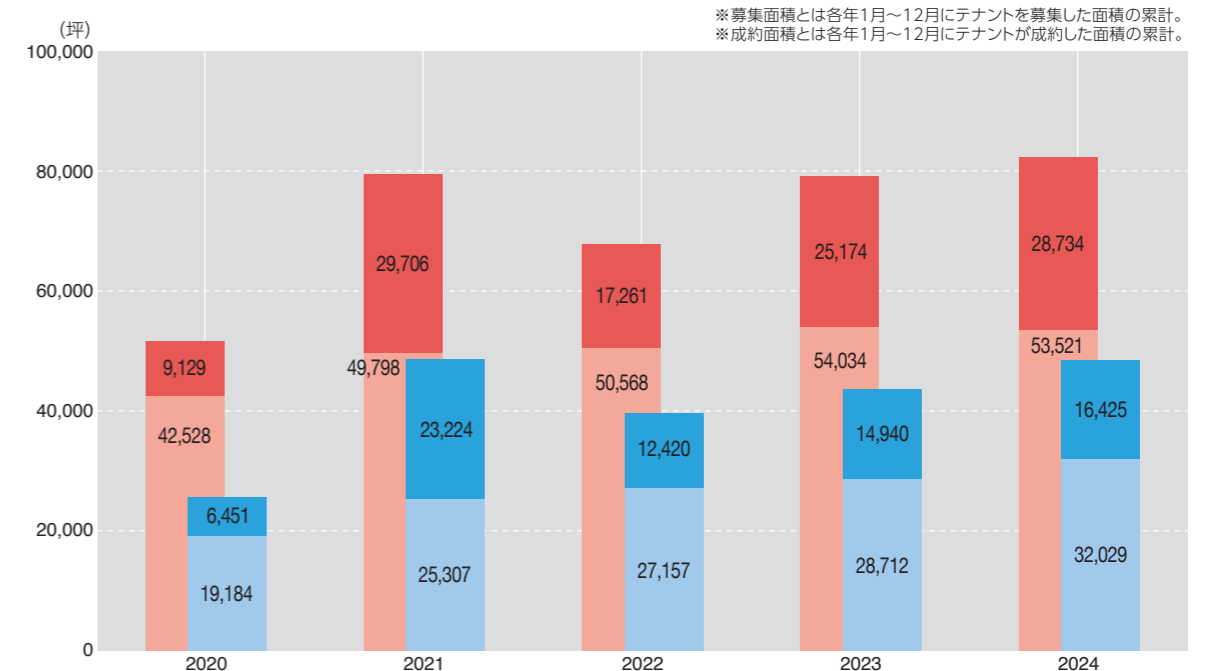
11月▼ / 4.77%、前月比0.31ポイント低下。11月は拡張移転や館内増床、新規開設などに伴う成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約2千4百坪減少した。11月時点の平均賃料は11,812円、前月比0.25% (30円) 上げた。

12月▲ / 5.56%、前月比0.79ポイント上昇。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、空室面積がこの1カ月間で約6千8百坪増加した。12月時点の平均賃料は11,871円、前月比0.50% (59円) 上げた。

今後の状況

福岡ビジネス地区の2025年の新規供給は延床面積合計31,623坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べて棟数は8棟、供給量(延床面積)が約3万8千坪減少します。地区別で見ると、天神地区は4月に「天神ブリッククロス(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2棟が竣工する予定です。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)」の新規供給となります。博多駅東・駅南地区では中型ビル1棟が、赤坂・大名地区、薬院・渡辺地区は各地区で小型ビル1棟が竣工予定となっており、2025年は新規供給が落ち着くことや、建替えに伴うオフィス需要もあることから、空室面積が減少傾向に転じることが期待されます。(K.H)

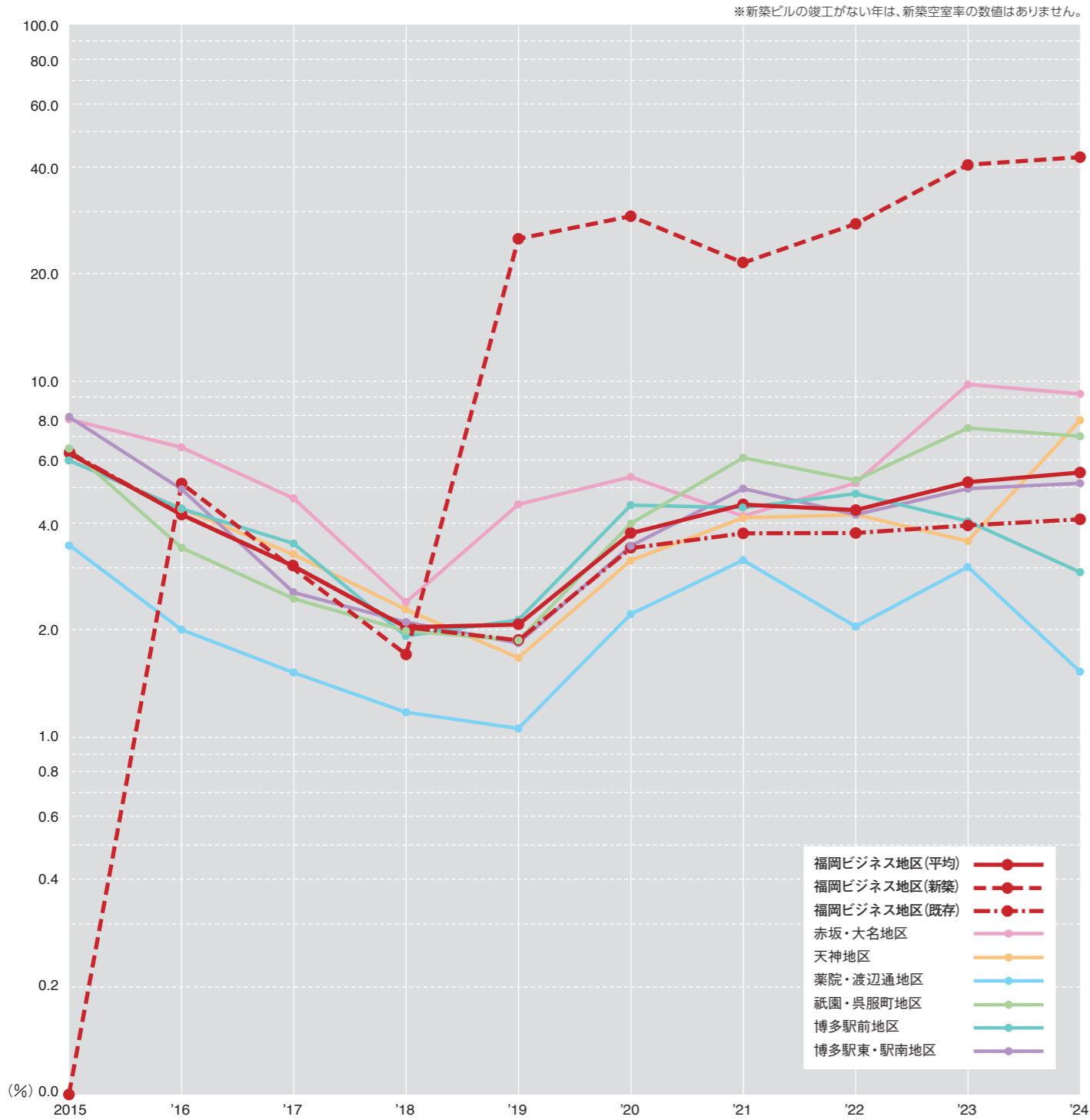
募集面積と成約面積



※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。
※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。

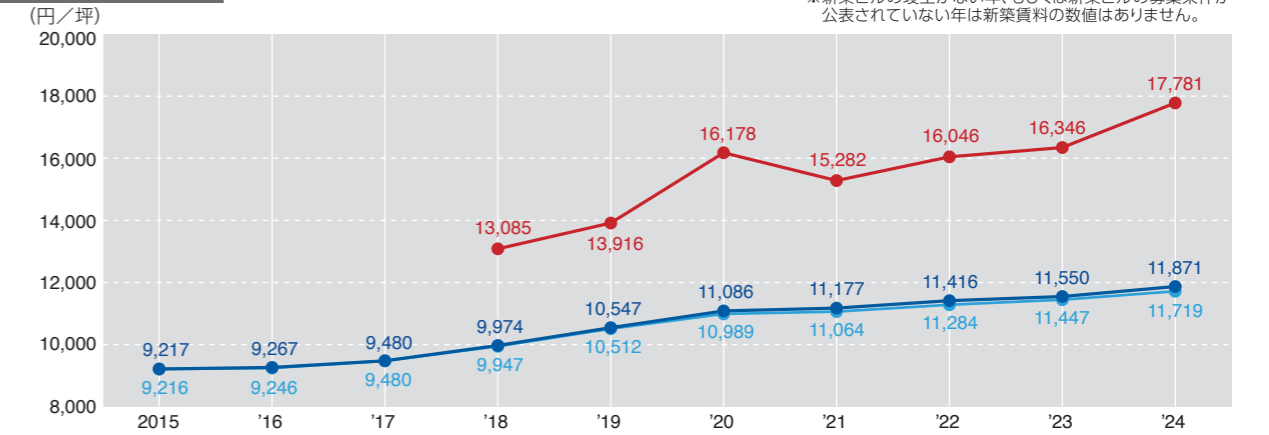
福岡ビジネス地区②

空室率

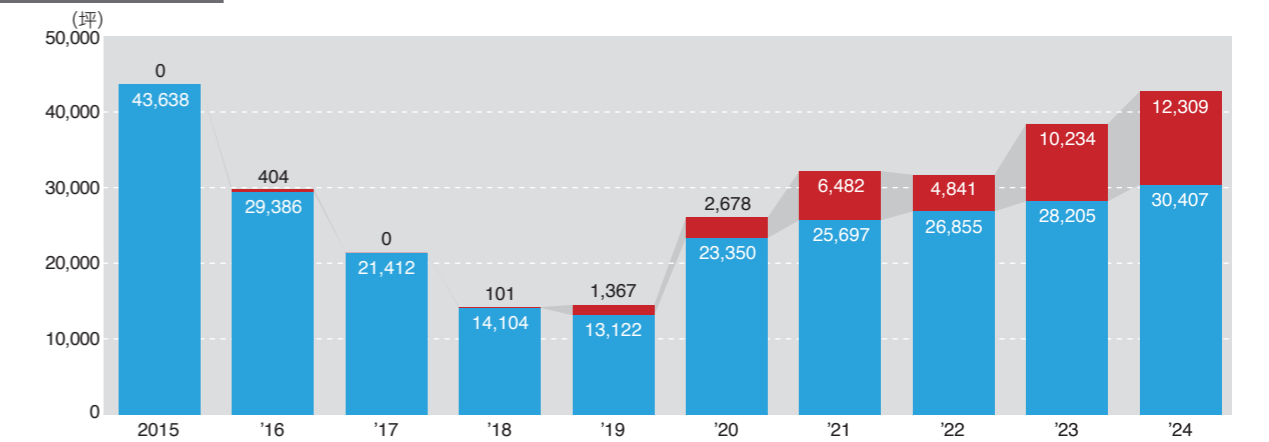


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	587	587	584	583	587	588	600	614	622	637
延床面積(坪)	1,000,325	1,013,591	1,011,634	1,011,826	1,006,545	996,070	1,029,301	1,050,861	1,085,956	1,154,603
貸室面積(坪)	692,139	699,043	697,782	697,841	694,411	687,374	709,796	725,146	740,418	768,767
空室面積(坪)	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	42,716
空室率/平均(%)	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	5.56
空室率/新築(%)	0.00	5.15	-	1.77	25.76	29.34	21.82	28.05	40.65	42.84
空室率/既存(%)	6.32	4.25	3.07	2.04	1.90	3.44	3.78	3.79	3.94	4.11

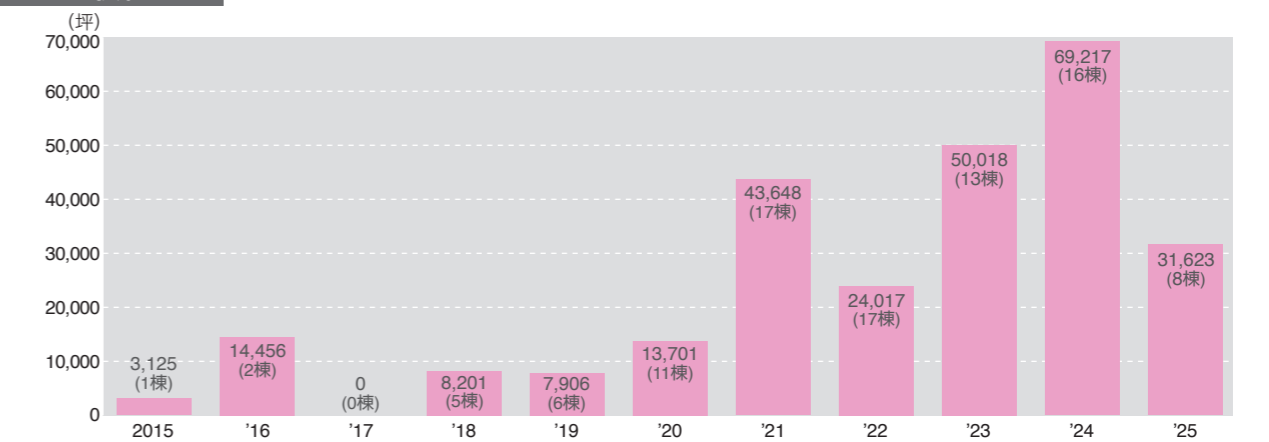
平均賃料



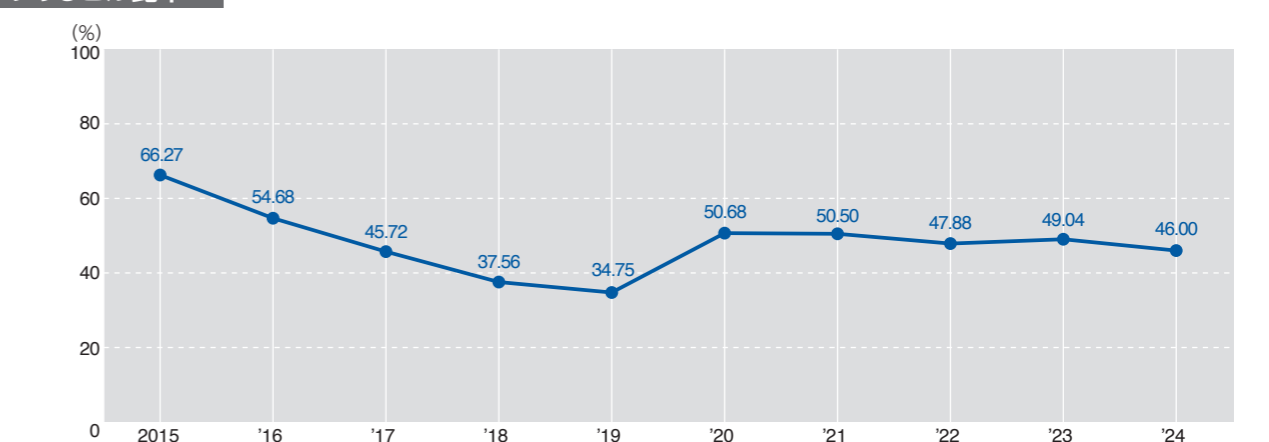
空室面積



新築ビルの供給量



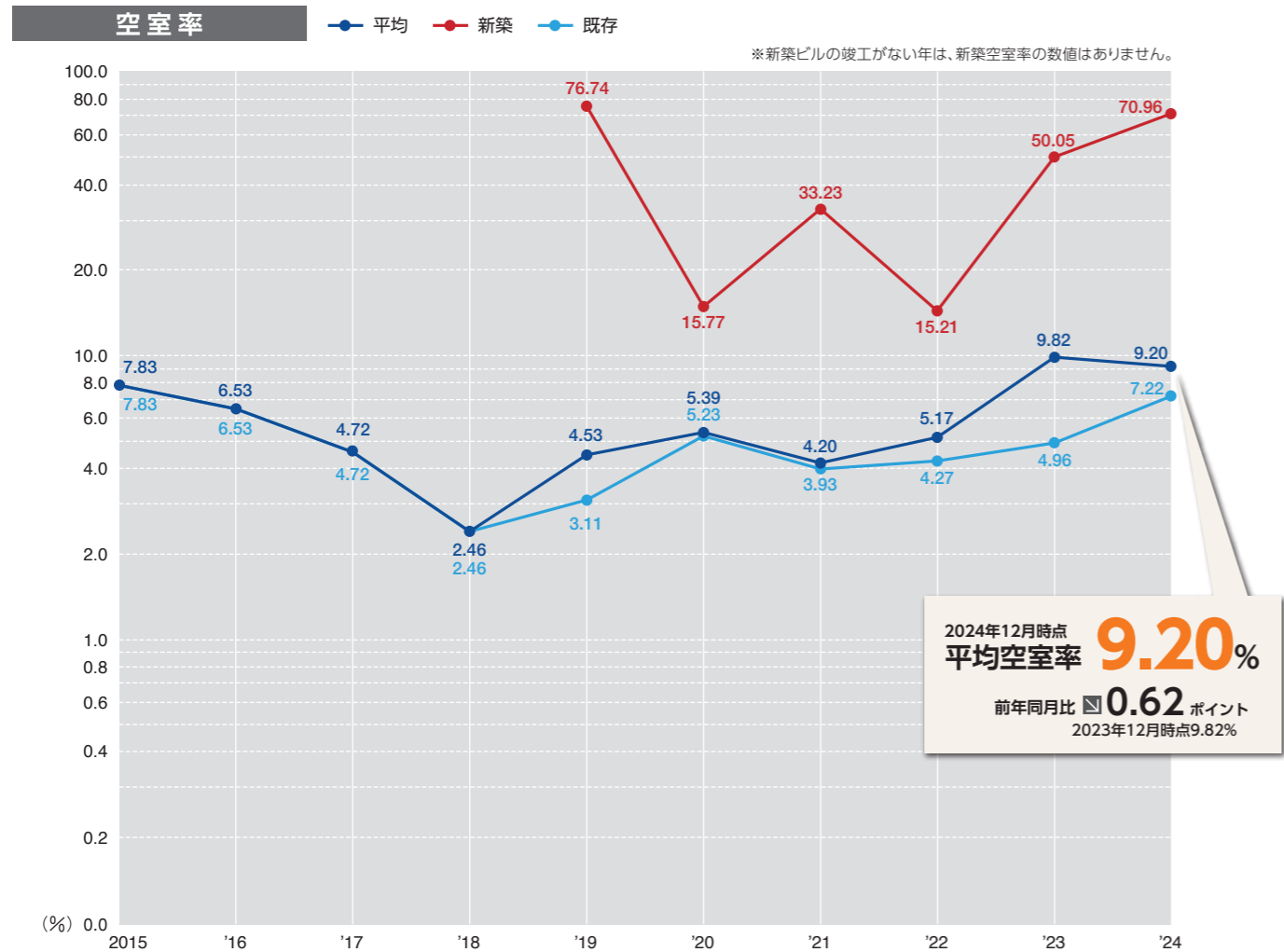
空室のあるビル比率



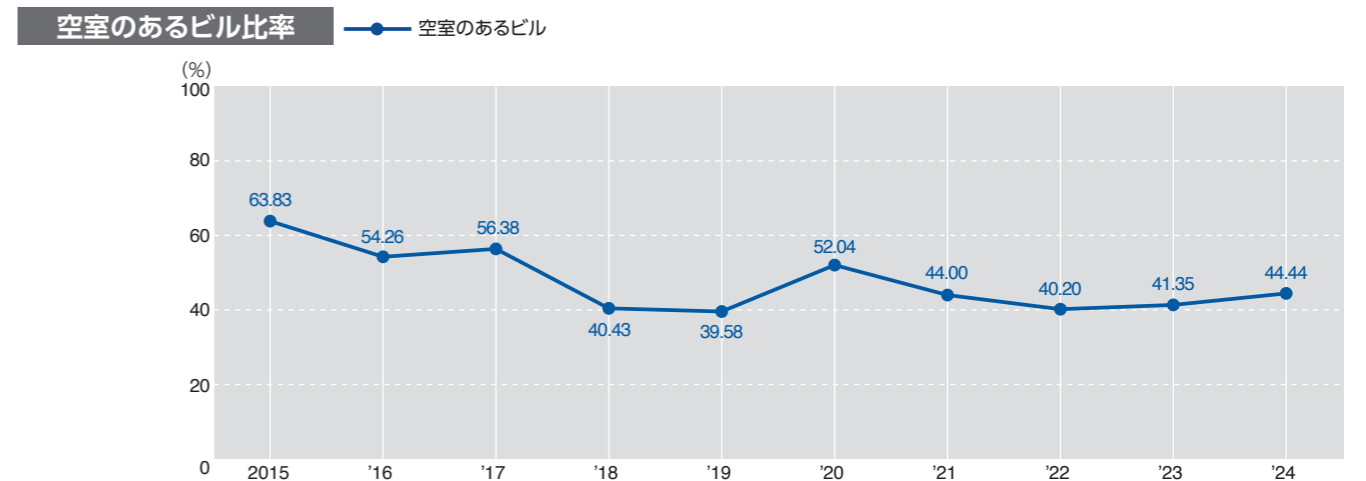
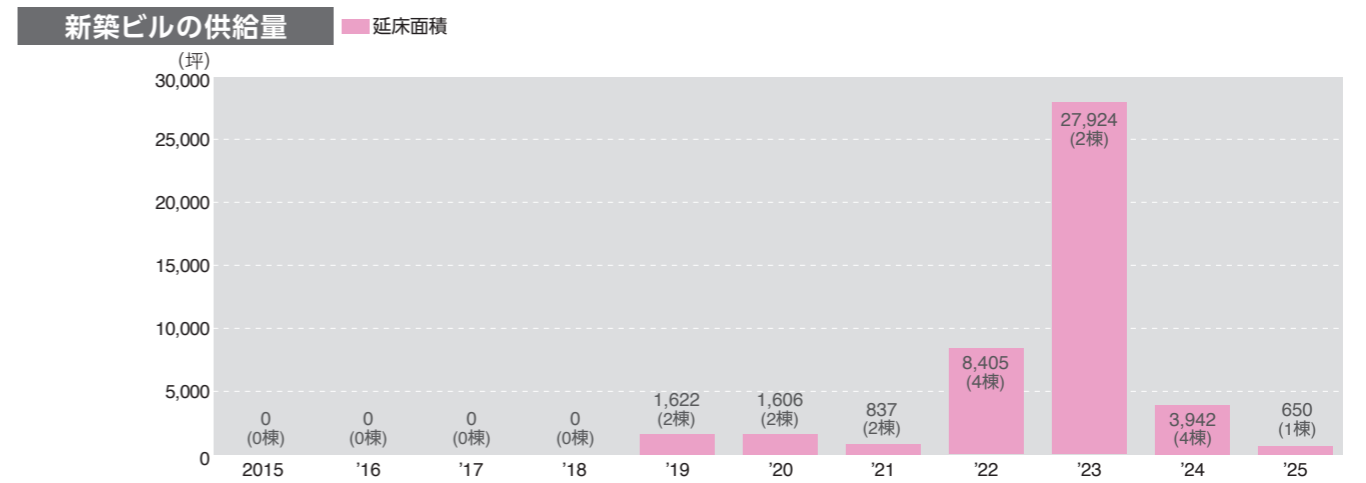
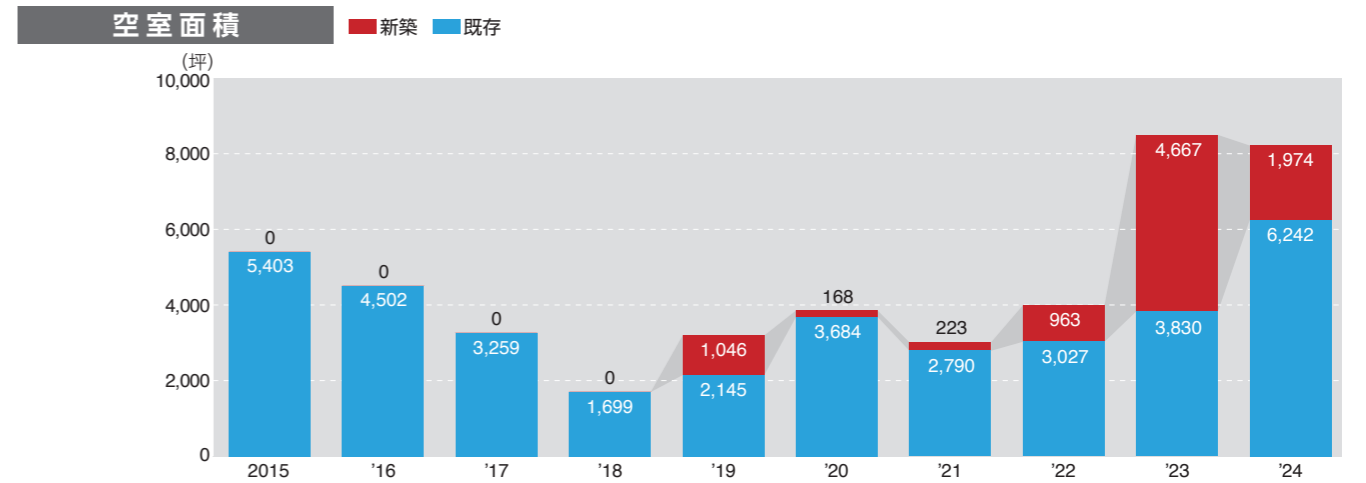
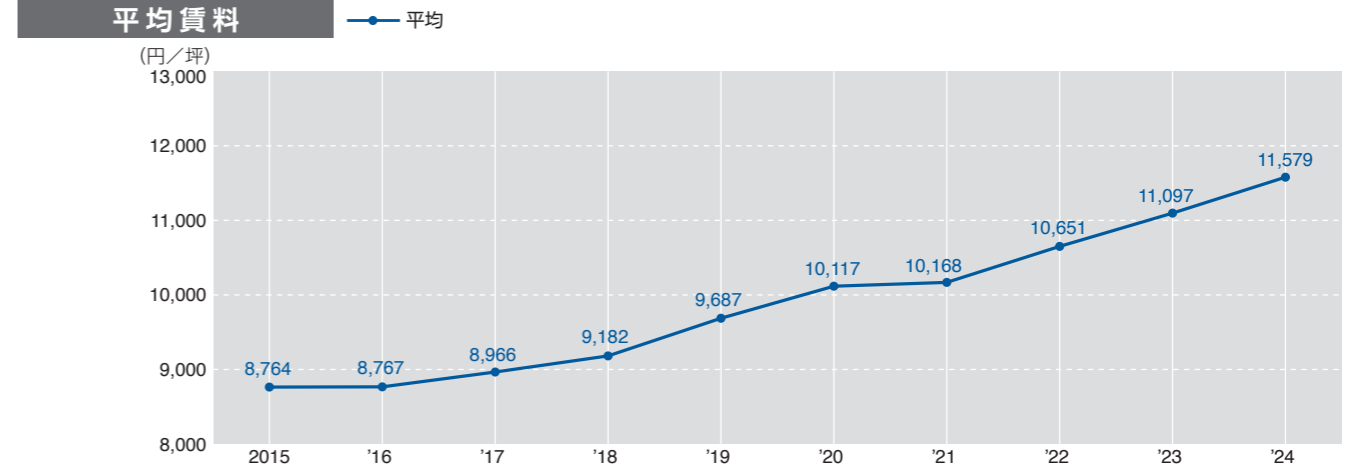
赤坂・大名地区

2024年の動向 および今後の状況

赤坂・大名地区の2024年12月時点の平均空室率は9.20%、前年同月比0.62ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計3,942坪、4棟が竣工しました。竣工したすべてのビルが募集面積を残しているものの、2023年に比べて供給量(延床面積)が約2万4千坪と大幅に減少したため、新築ビルの空室面積は前年比約2千7百坪減少しました。既存ビルは他地区からの移転や館内増床などに伴う成約の動きが見られましたが、竣工から1年経過した大規模ビルの空室が既存ビルに移行した影響から、空室面積がこの1年間で約2千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,579円、前年同月比4.34%(482円)上げて、2024年も福岡ビジネス地区内で最も平均賃料が上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比8.68ポイント下げて12.31%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比4.77ポイント上げて6.98%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.46ポイント上げて8.75%となりました。2025年の新規供給は小型ビル1棟に減少することから、新規供給の市況への影響は少ないと思われます。築年数の浅いビルを中心に成約が徐々に進んでいるため、今後の空室率の改善が期待されます。(K.N)



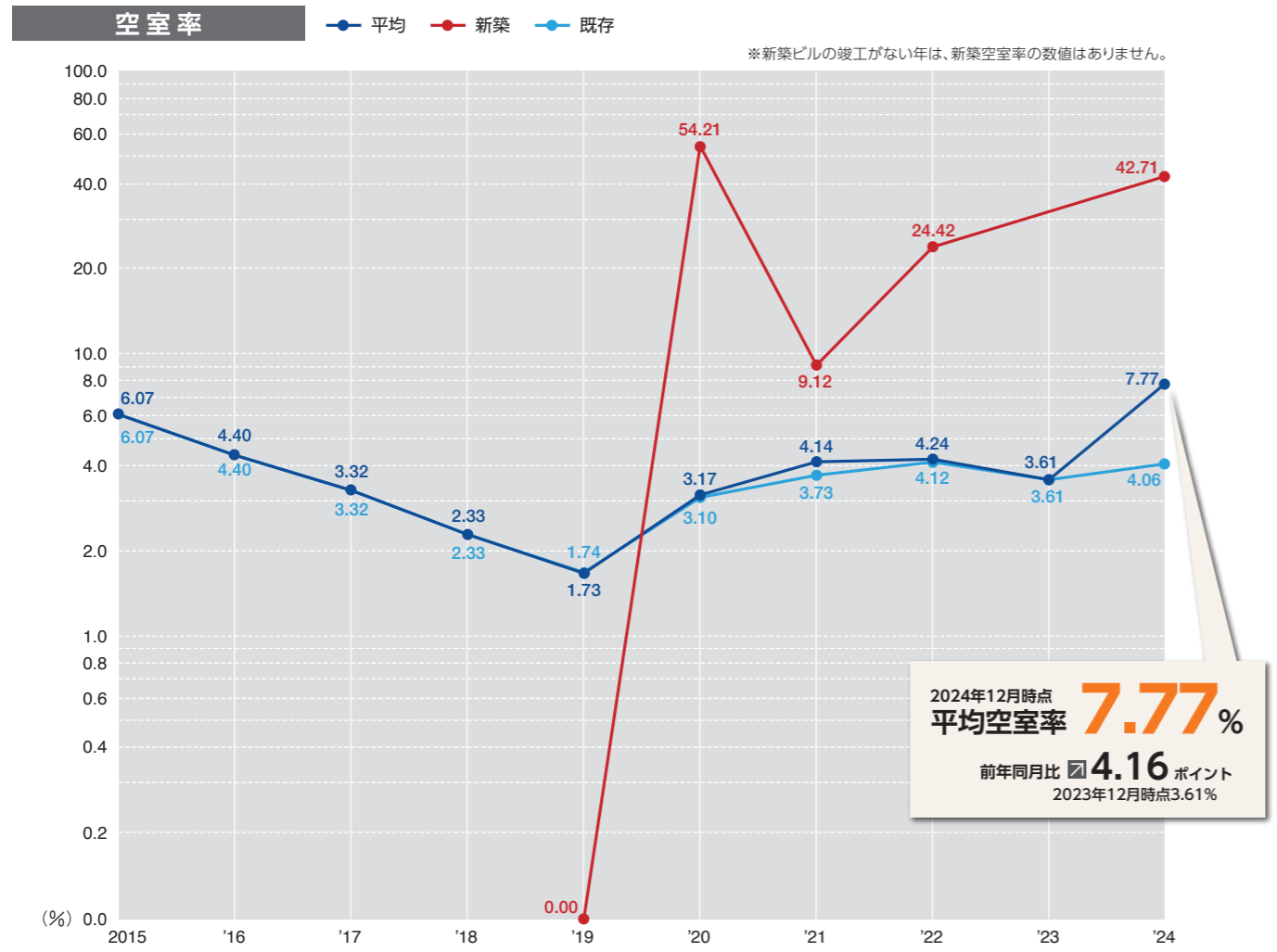
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	94	94	94	94	96	98	100	102	104	108
延床面積(坪)	93,194	93,194	93,242	93,242	94,864	96,479	97,062	104,346	132,270	136,212
貸室面積(坪)	68,965	68,965	69,070	69,070	70,433	71,472	71,739	77,183	86,508	89,290
空室面積(坪)	5,403	4,502	3,259	1,699	3,191	3,852	3,013	3,990	8,497	8,216
空室率/平均(%)	7.83	6.53	4.72	2.46	4.53	5.39	4.20	5.17	9.82	9.20



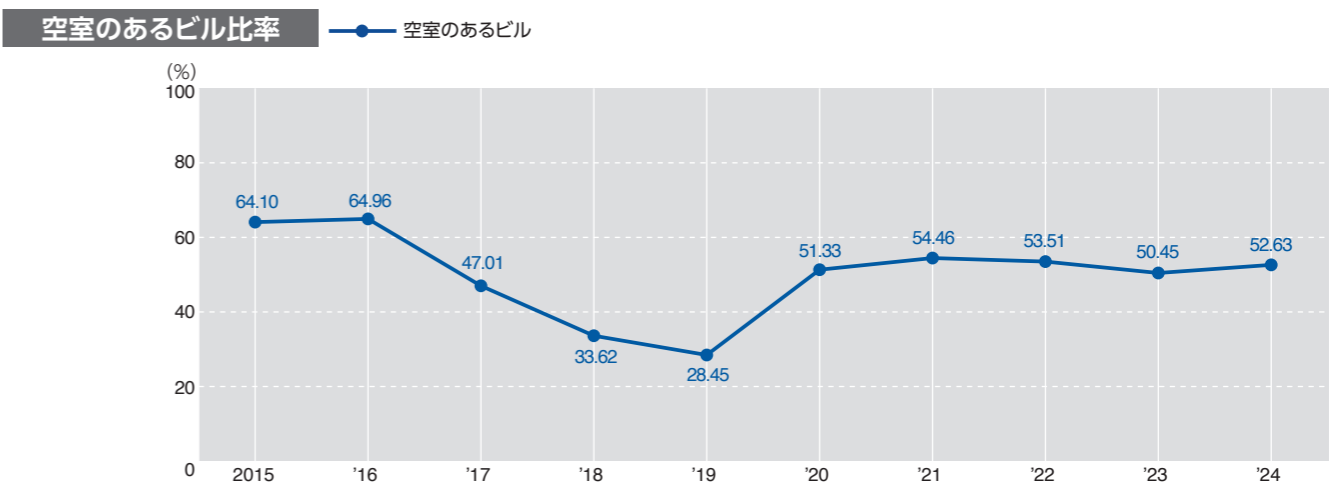
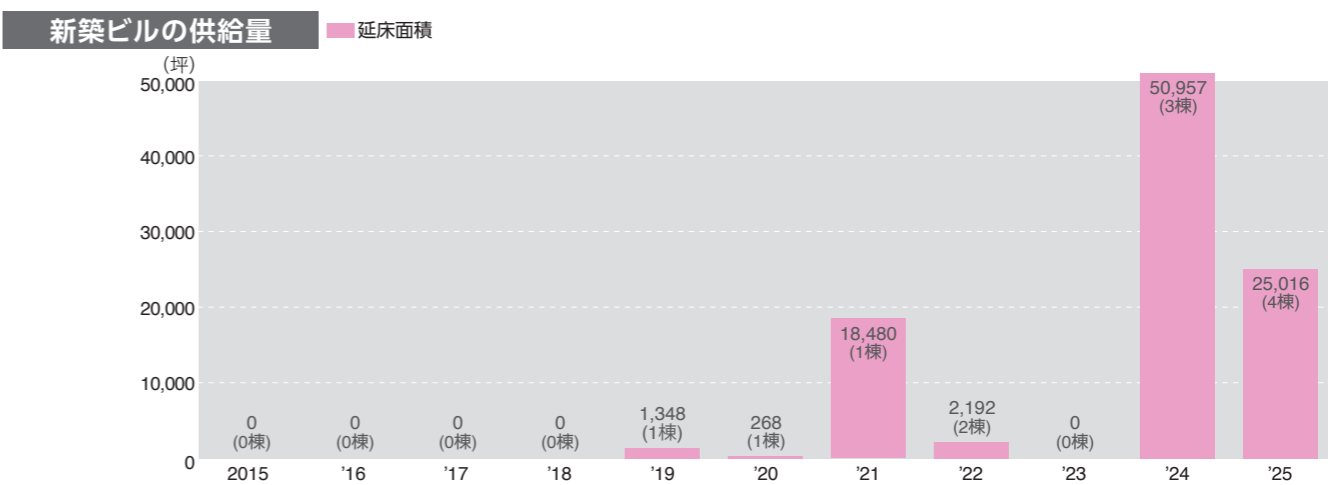
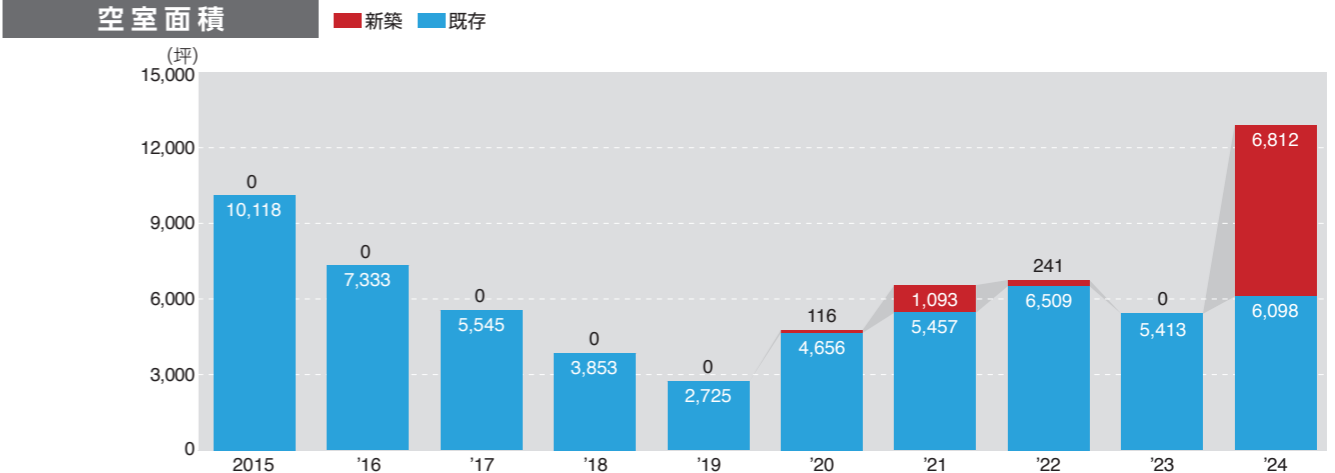
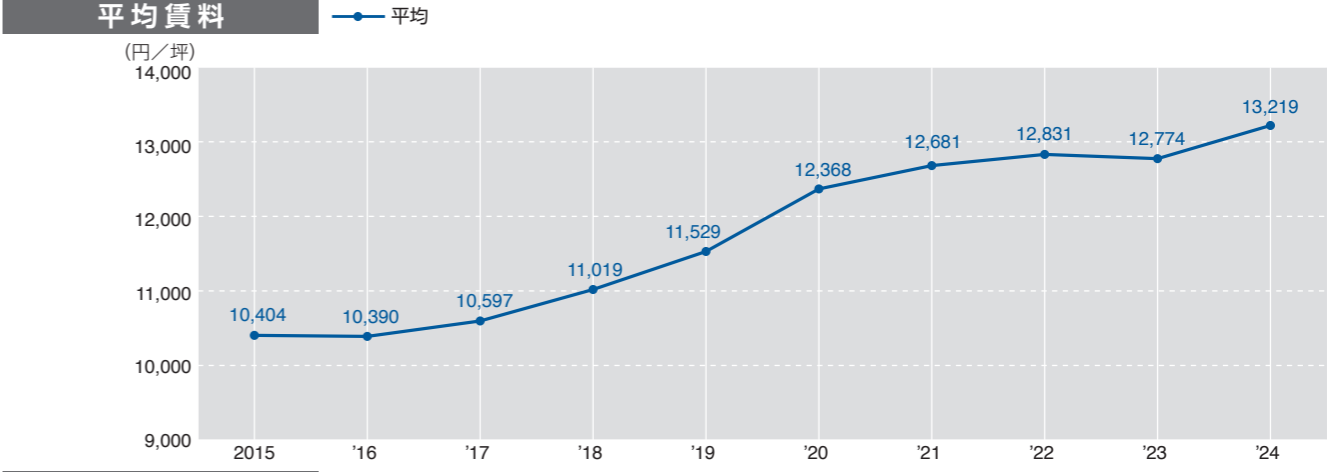
天神地区

2024年の動向 および今後の状況

天神地区の2024年12月時点の平均空室率は7.77%。前年同月比4.16ポイント上げて、2014年9月以来の7%台に上昇しました。2024年の新規供給は延床面積合計50,957坪(3棟)あり、12月に天神ビッグバン最大規模の複合ビル「ONE FUKUOKA BLDG. (延床面積44,000坪)」と、「ヒューリックスクエア福岡天神(同6,310坪)」が竣工しました。これらの新規供給や既存ビルでも撤退に伴う大型解約などの動きが見られたことから、天神地区の空室面積がこの1年間で約7千5百坪増加しました。平均賃料は上昇傾向に転じ、12月時点では前年同月比3.48%(445円)上げて、13,219円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比6.81ポイント上げて9.76%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.09ポイント下げて2.69%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.62ポイント上げて7.67%となりました。大型ビルと小型ビルは新規供給の影響により空室率が上昇しました。2025年の新規供給は延床面積合計25,016坪、4棟が竣工を予定しています。4月に「天神ブリッククロス(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2棟が竣工予定です。2025年も大規模ビルの供給が続くことから、今後の募集動向が注目されます。(T.Y)



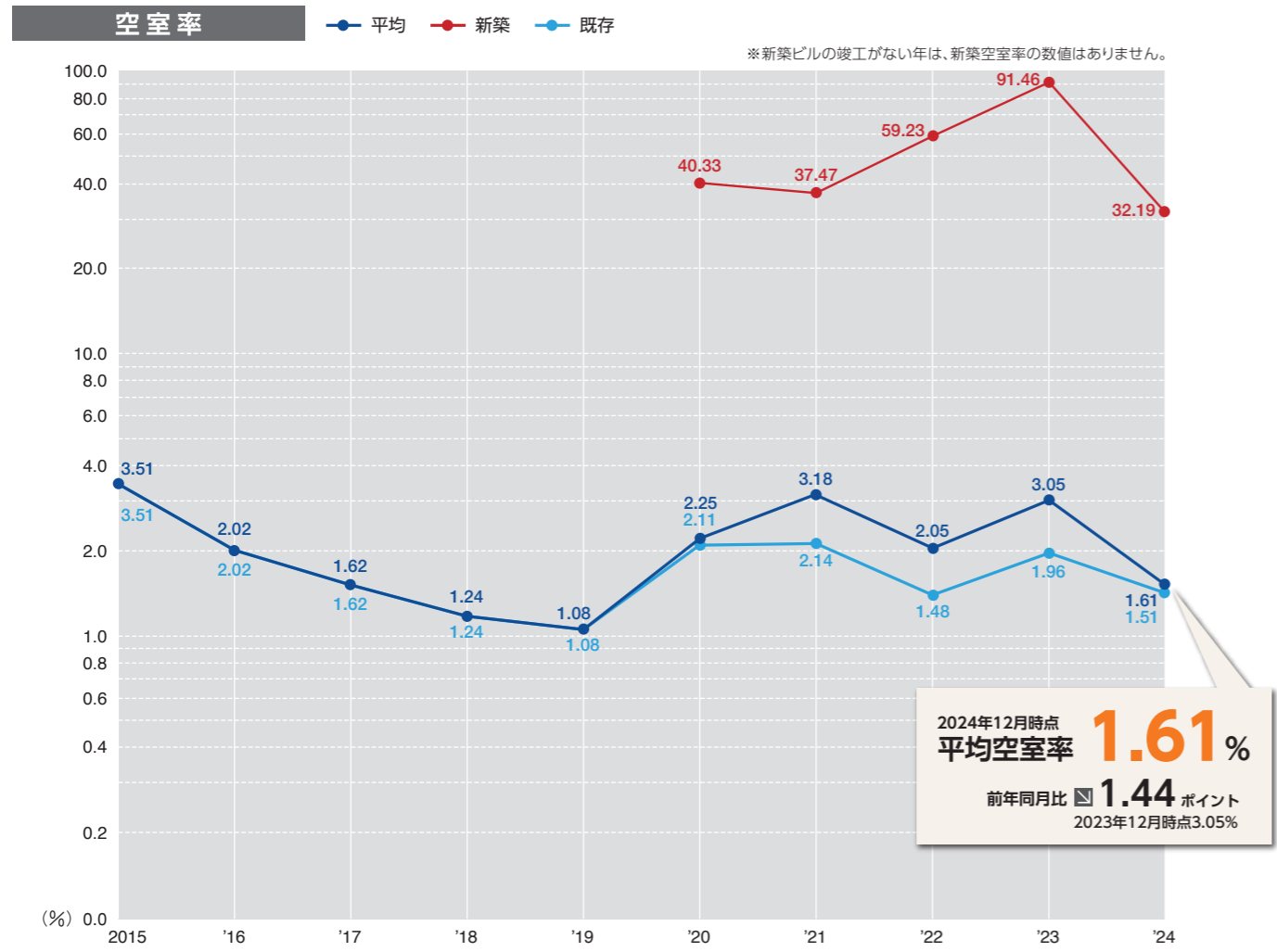
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	117	117	117	116	116	113	112	114	111	114
延床面積(坪)	247,244	247,244	247,244	245,166	233,670	222,604	234,172	236,364	222,629	273,586
貸室面積(坪)	166,825	166,825	166,825	165,371	157,861	150,615	158,101	159,088	150,110	166,060
空室面積(坪)	10,118	7,333	5,545	3,853	2,725	4,772	6,550	6,750	5,413	12,910
空室率/平均(%)	6.07	4.40	3.32	2.33	1.73	3.17	4.14	4.24	3.61	7.77



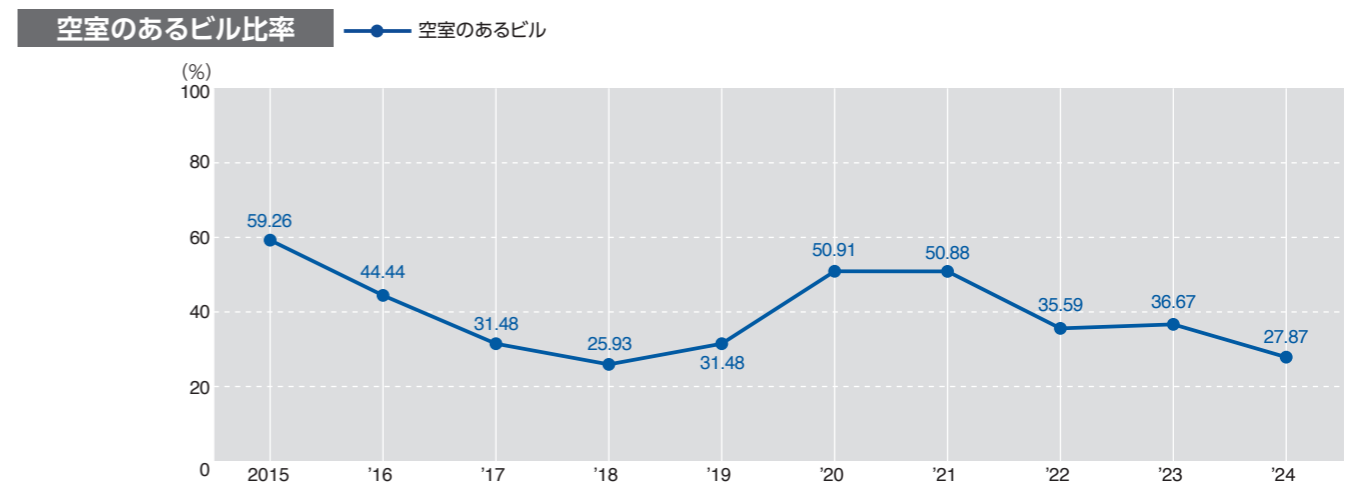
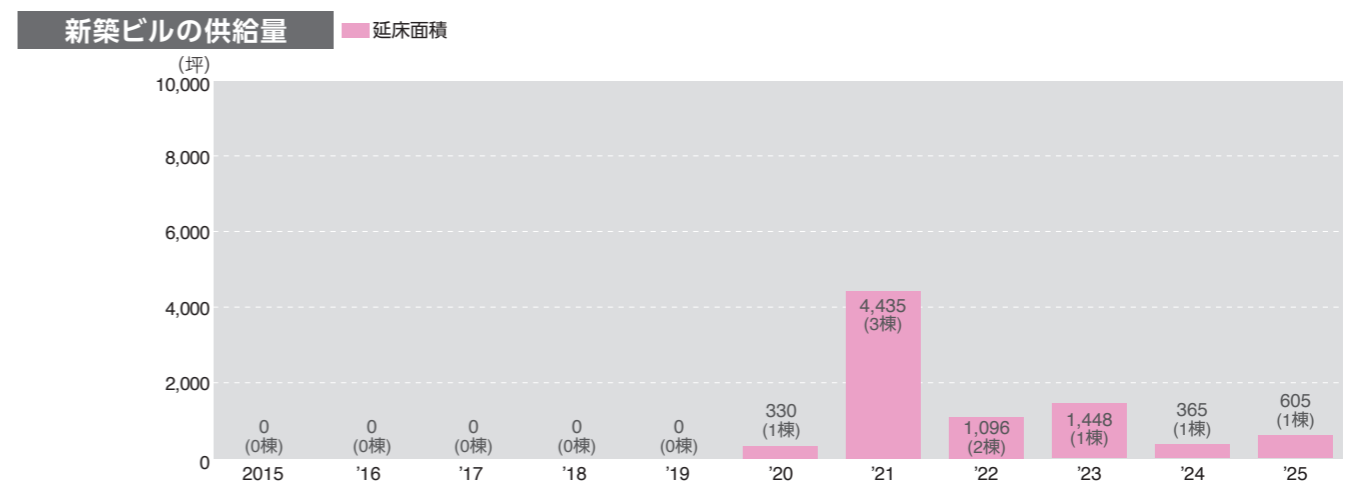
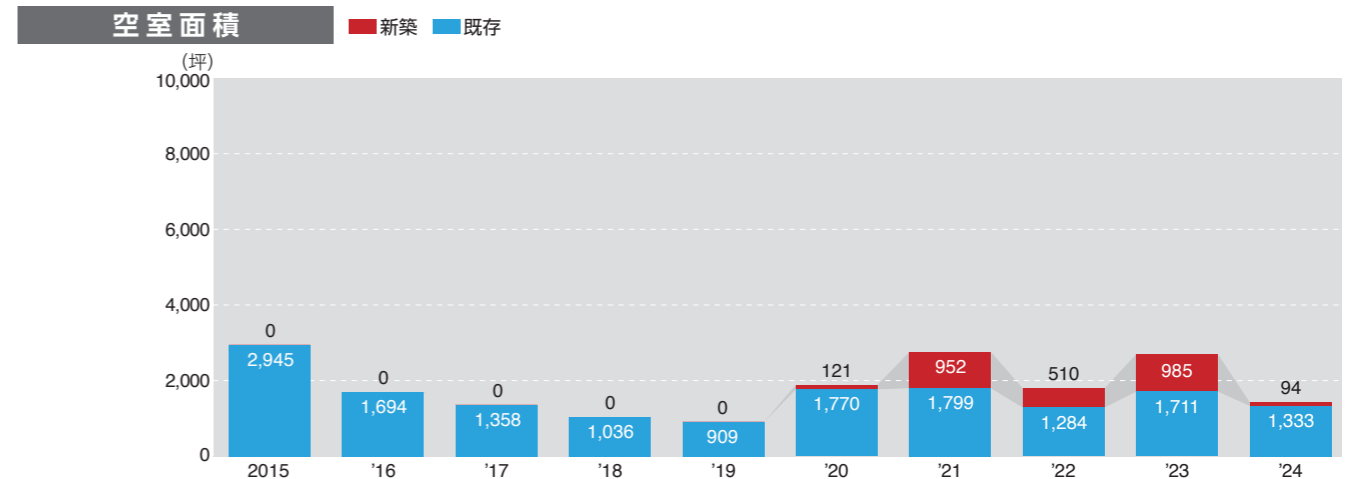
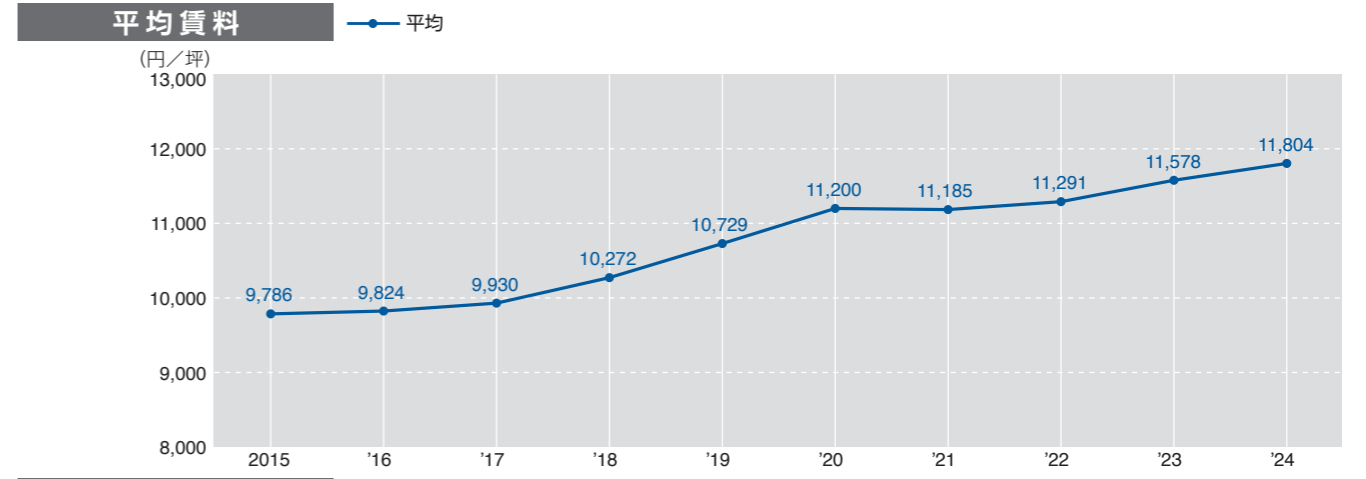
薬院・渡辺通地区

2024年の動向 および今後の状況

薬院・渡辺通地区の2024年12月時点の平均空室率は1.61%、前年同月比1.44ポイント下げました。2024年は館内増床や新規開設などに伴う成約が見られました。解約や新規供給の影響が少なかったこともあり、薬院・渡辺通地区の空室面積はこの1年間で約1千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,804円、前年同月比1.95% (226円) 上げました。空室率が2%台から1%台の低水準で推移したこともあり、平均賃料の上昇傾向が続きました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.41ポイント下げて0.35%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比3.93ポイント下げて3.17%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.29ポイント下げて3.16%となりました。2025年の新規供給は小型ビル1棟となり、「(仮称) THE PALACE TENJIN (延床面積605坪)」が10月に竣工する予定です。大型ビルの空室率が1%台を下回るなど、空室が極めて少ない状況となっていることから、2025年のオフィス市況は小幅な変動に止まりそうです。(Y.S)



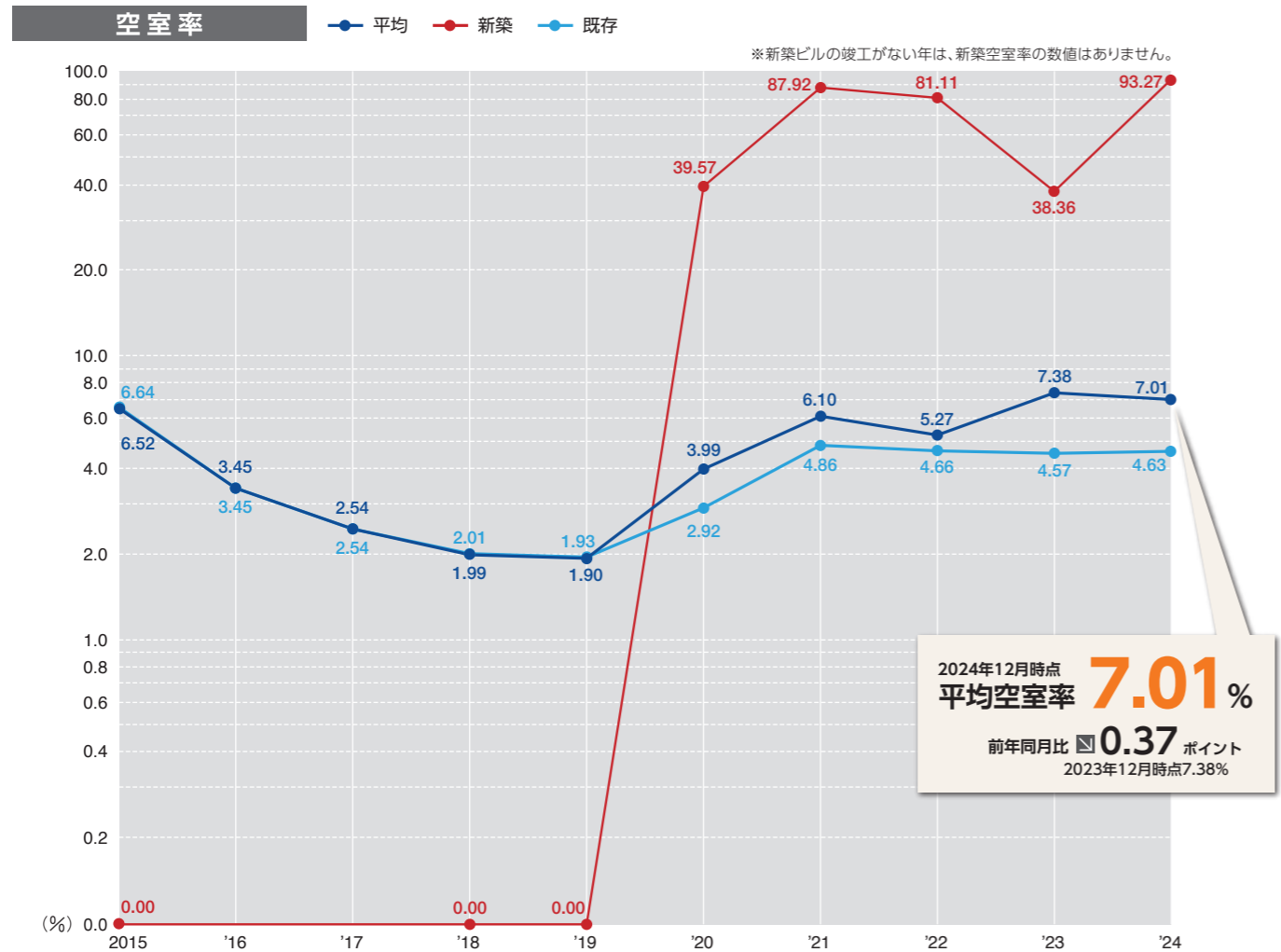
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	54	54	54	54	54	55	57	59	60	61
延床面積(坪)	127,817	127,817	127,817	127,817	127,817	128,147	132,268	133,364	134,812	135,177
貸室面積(坪)	83,862	83,862	83,862	83,862	83,862	84,162	86,519	87,380	88,457	88,749
空室面積(坪)	2,945	1,694	1,358	1,036	909	1,891	2,751	1,794	2,696	1,427
空室率/平均 (%)	3.51	2.02	1.62	1.24	1.08	2.25	3.18	2.05	3.05	1.61



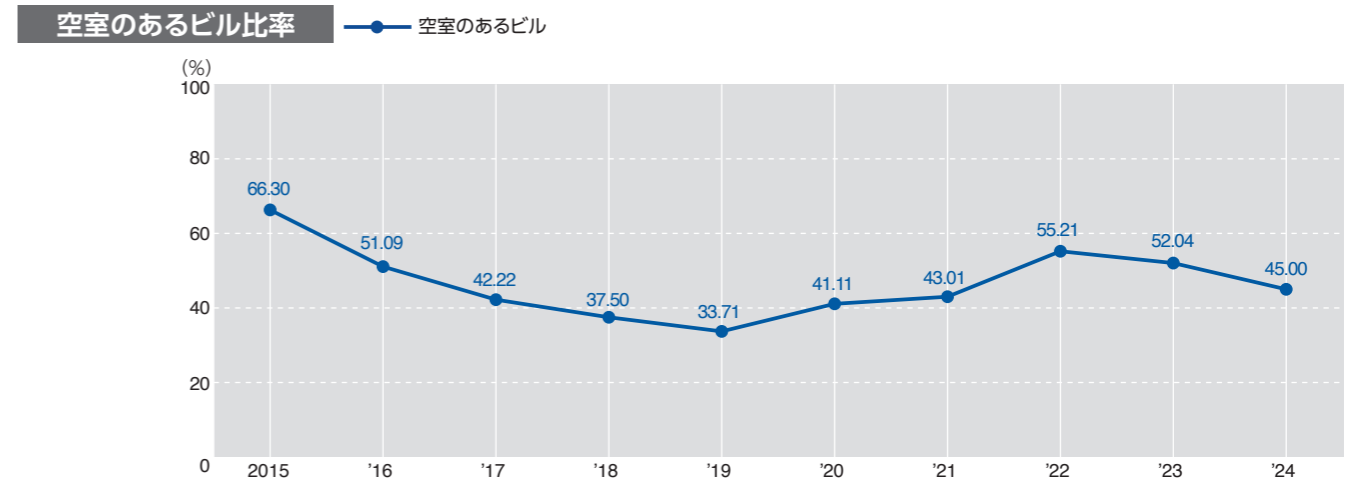
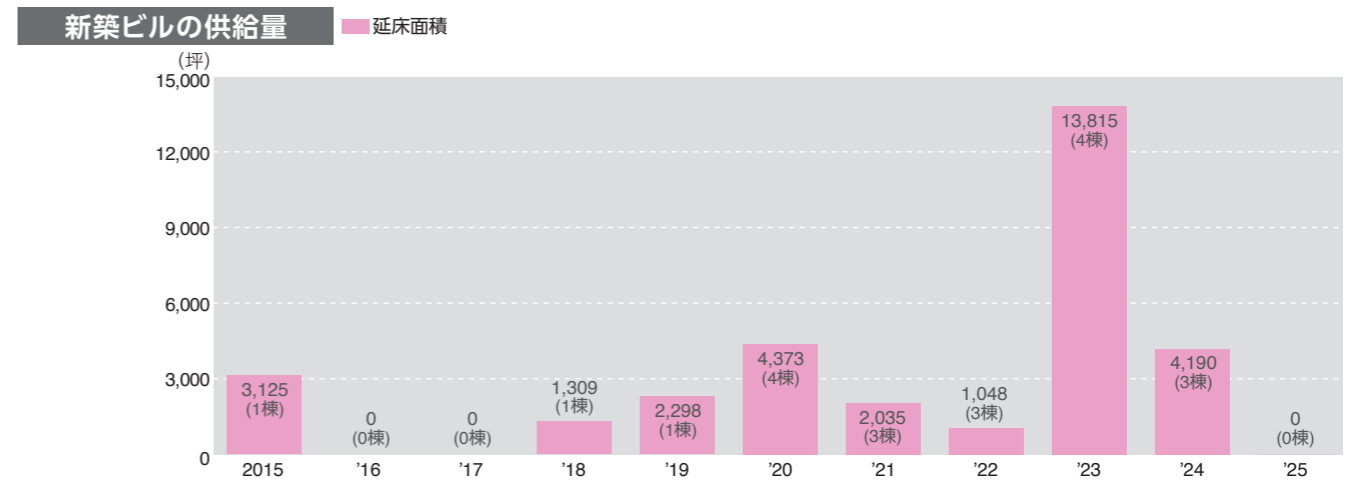
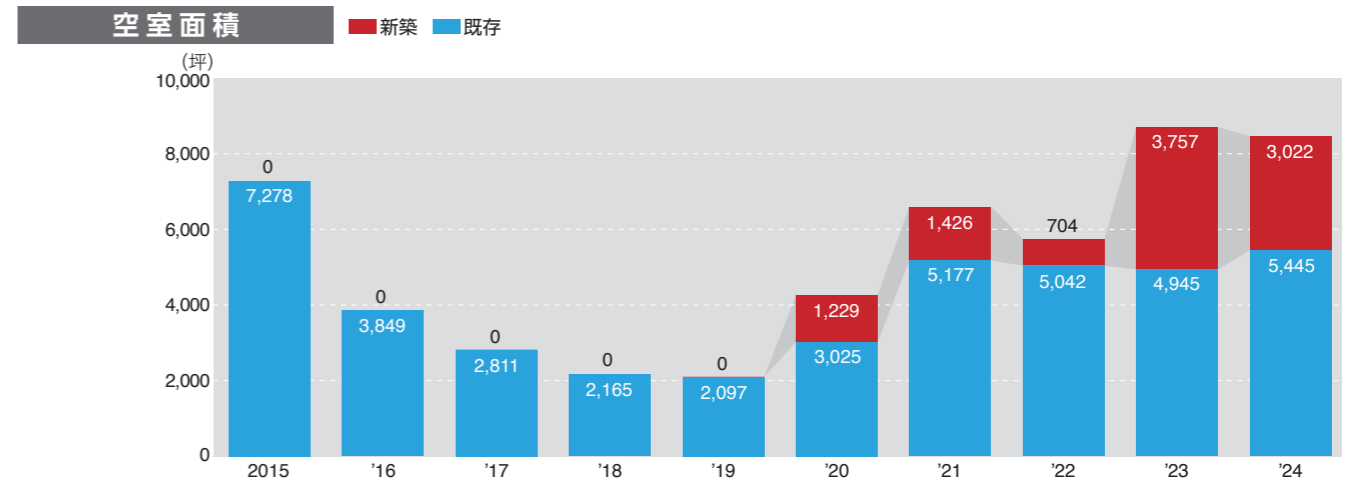
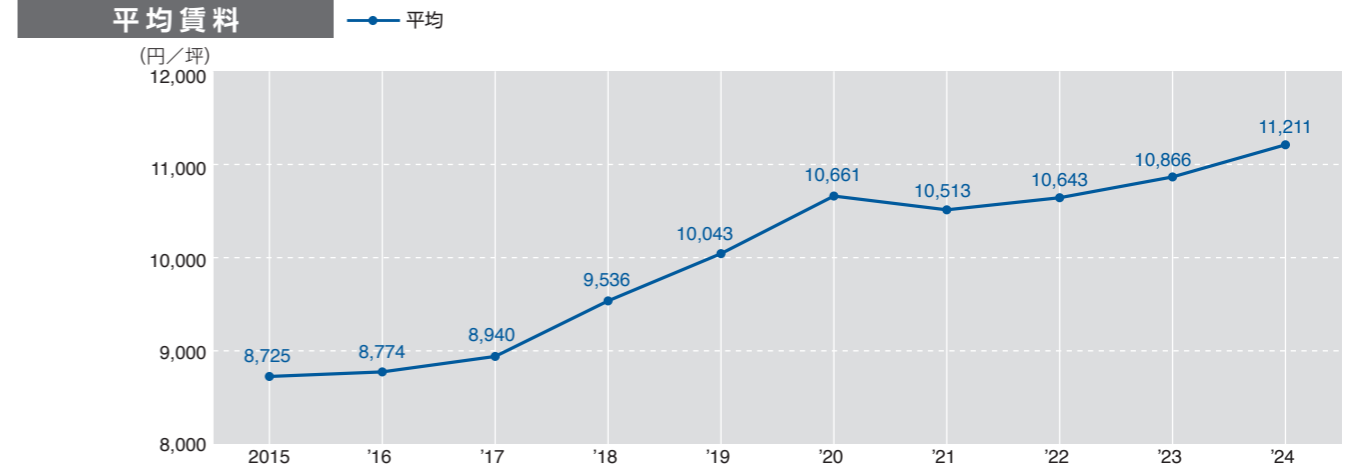
祇園・呉服町地区

2024年の動向 および今後の状況

祇園・呉服町地区の2024年12月時点の平均空室率は7.01%、前年同月比0.37ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計4,190坪(3棟)あり、すべてのビルで募集面積を残していますが、2023年に比べて供給量(延床面積)が約1万坪減少したため、新築ビルの空室面積は前年比で約7百坪減少しました。既存ビルは縮小などによる大型解約の動きが出ていたものの、他地区からの拡張移転や館内増床、自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約の動きが多く見られたことから、空室面積はこの1年間で約5百坪の増加に止まりました。平均賃料は新築ビルの募集賃料がほぼ横ばいで推移した一方、既存ビルで上昇傾向が見られたため、12月時点では前年同月比3.18%(345円)上げて11,211円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比2.88ポイント下げて4.76%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比5.57ポイント上げて9.09%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.93ポイント下げて9.46%となりました。祇園・呉服町地区では2025年の新規供給予定はありません。2023年に竣工した大型ビルや2024年竣工の中小型ビルで成約に向けた動きが進んでいることもあり、今後の空室率の改善が期待されます。(N.N)



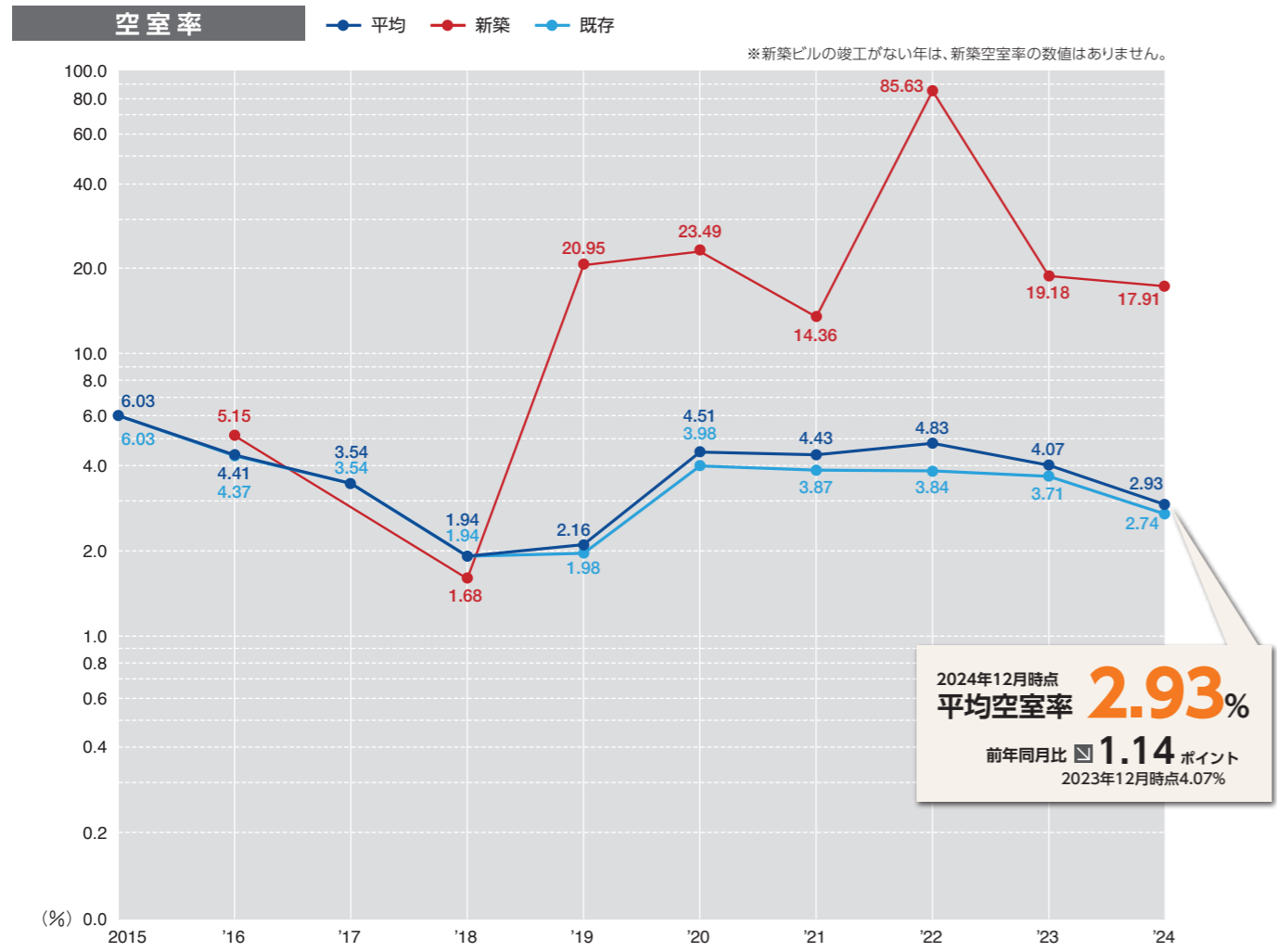
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	92	92	90	88	89	90	93	96	98	100
延床面積(坪)	160,484	160,484	158,903	155,854	158,305	152,612	154,647	155,695	168,322	172,030
貸室面積(坪)	111,598	111,598	110,571	108,539	110,112	106,544	108,163	109,031	117,901	120,756
空室面積(坪)	7,278	3,849	2,811	2,165	2,097	4,254	6,603	5,746	8,702	8,467
空室率/平均(%)	6.52	3.45	2.54	1.99	1.90	3.99	6.10	5.27	7.38	7.01



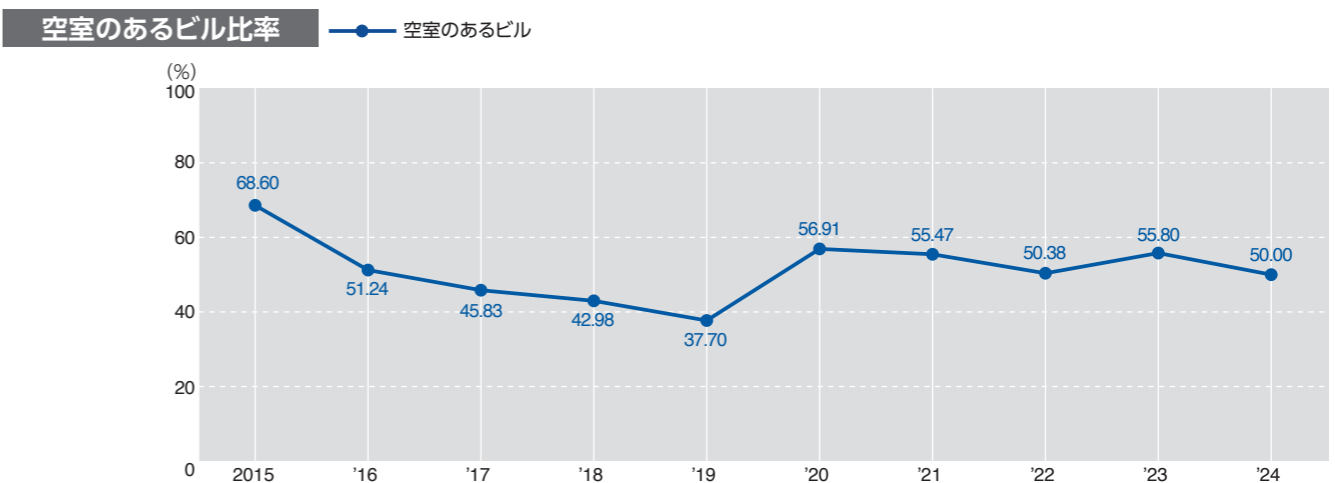
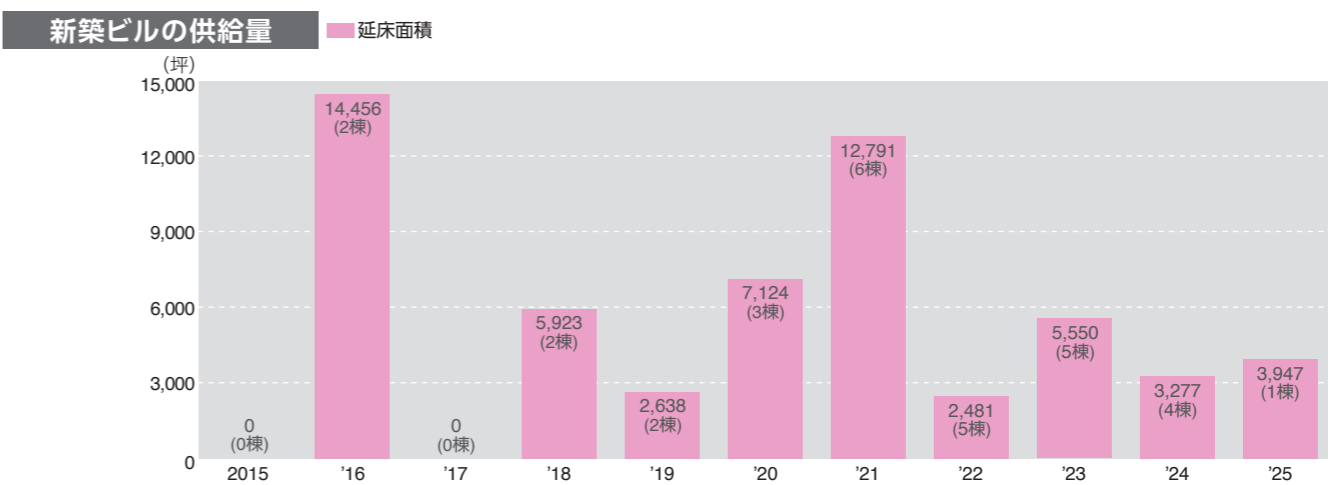
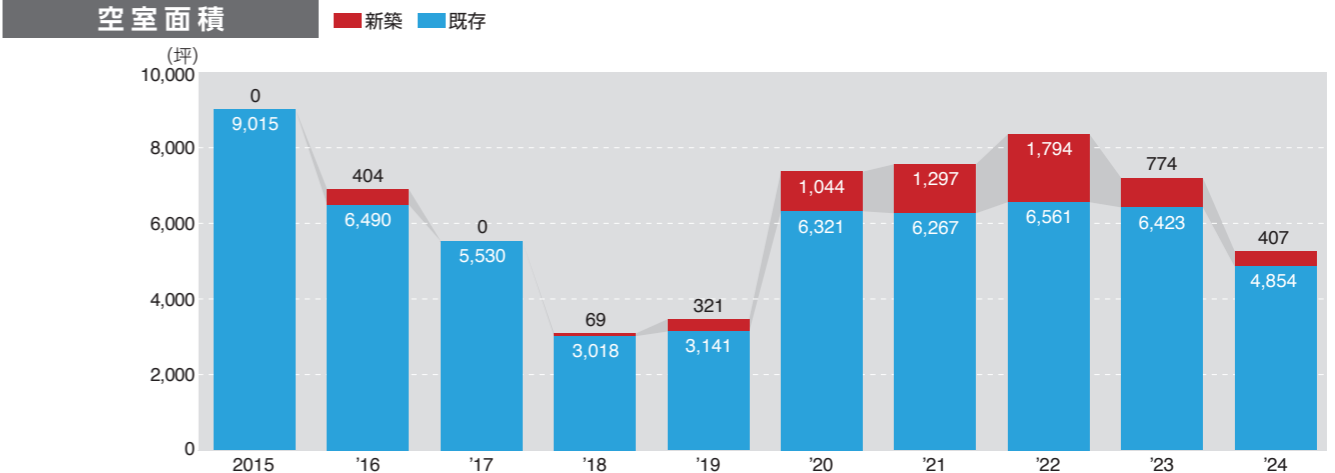
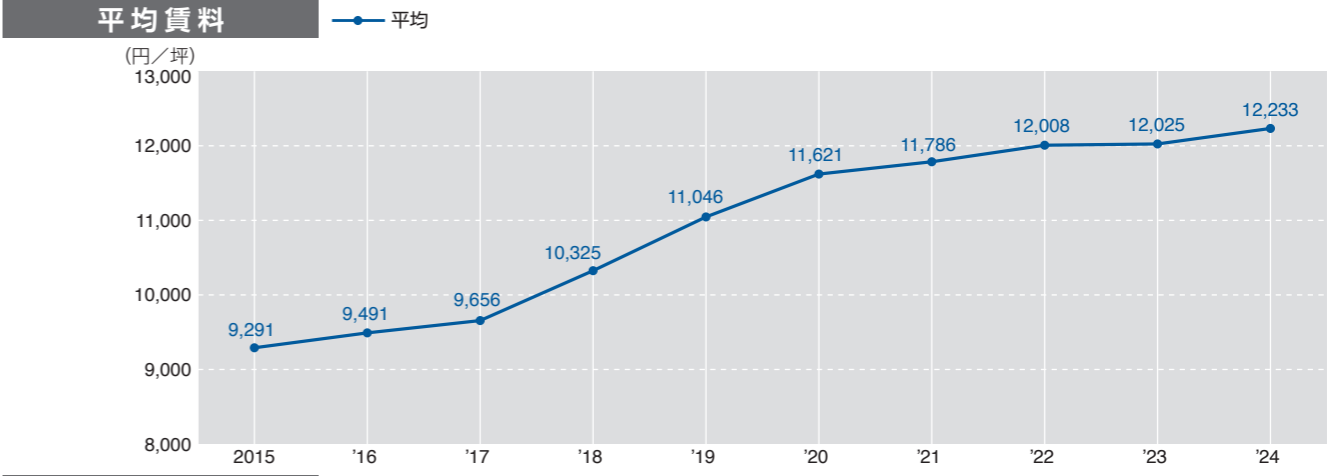
博多駅前地区

2024年の動向 および今後の状況

博多駅前地区の2024年12月時点の平均空室率は2.93%。前年同月比1.14ポイント下げ、2020年6月以来の2%台に低下しました。2024年の新規供給は延床面積合計3,277坪(4棟)あり、2023年に比べて供給量(延床面積)は約2千3百坪、棟数は1棟減少しました。竣工したうちの3棟が満室や高稼働となっていることや、既存ビルも建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの成約が多く見られたため、博多駅前地区の空室面積はこの1年間で約1千9百坪減少しました。12月時点の平均賃料は12,233円、前年同月比1.73%(208円)上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.44ポイント下げて1.28%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.36ポイント下げて4.13%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.31ポイント下げて6.71%となり、2023年に続きすべての規模で空室率が低下しました。2025年の新規供給は6月に竣工を予定している「中央日土地博多駅前ビル(延床面積3,947坪)」1棟です。地区内の建替え予定ビルからの移転などで同ビルへの引き合いは多く見られることから、新規供給による市況への影響は小規模に止まり、博多駅前地区の空室率は引き続き低い水準で推移しそうです。(M.H)



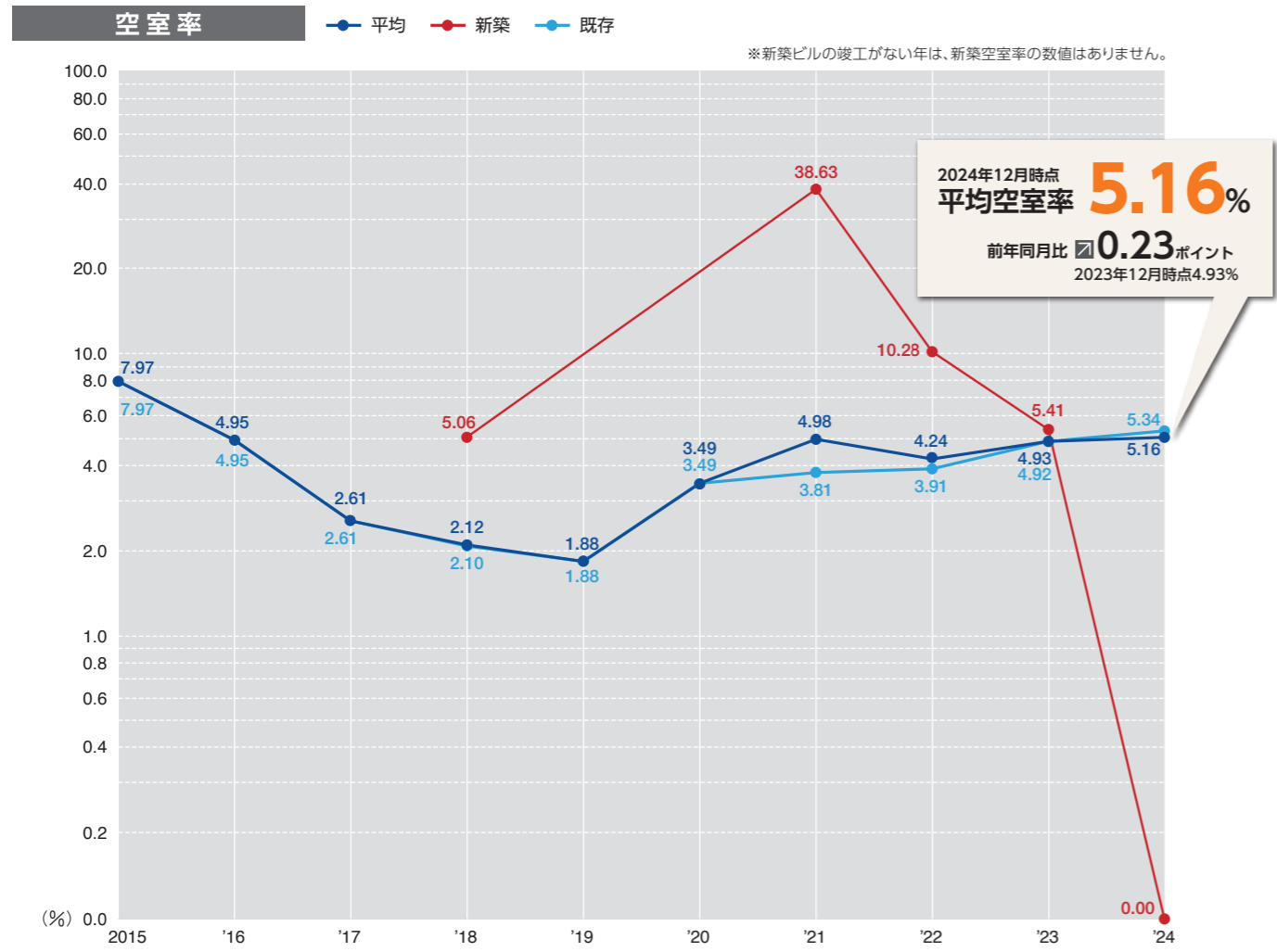
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	121	121	120	121	122	123	128	133	138	142
延床面積(坪)	214,542	227,817	227,393	232,227	234,369	239,142	250,220	252,729	258,279	261,468
貸室面積(坪)	149,442	156,347	156,008	159,308	160,452	163,133	170,884	172,979	177,014	179,287
空室面積(坪)	9,015	6,894	5,530	3,087	3,462	7,365	7,564	8,355	7,197	5,261
空室率/平均(%)	6.03	4.41	3.54	1.94	2.16	4.51	4.43	4.83	4.07	2.93



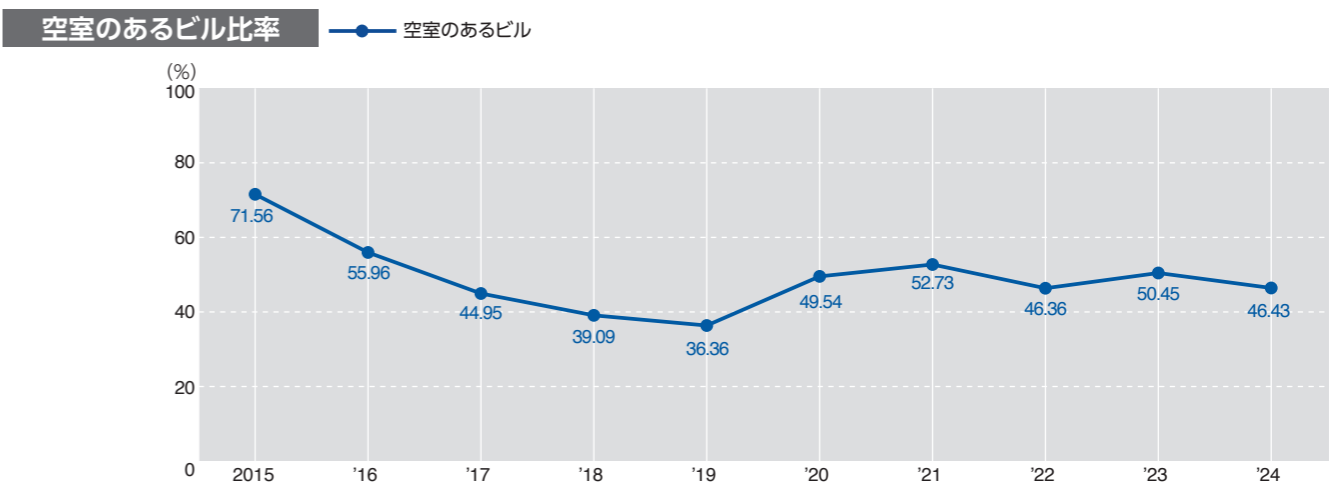
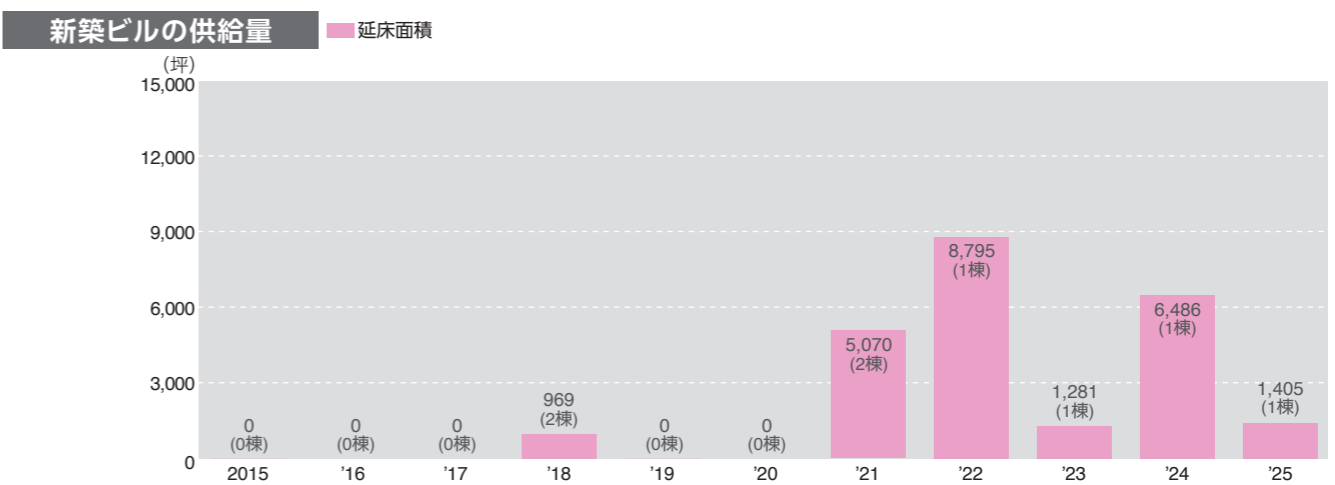
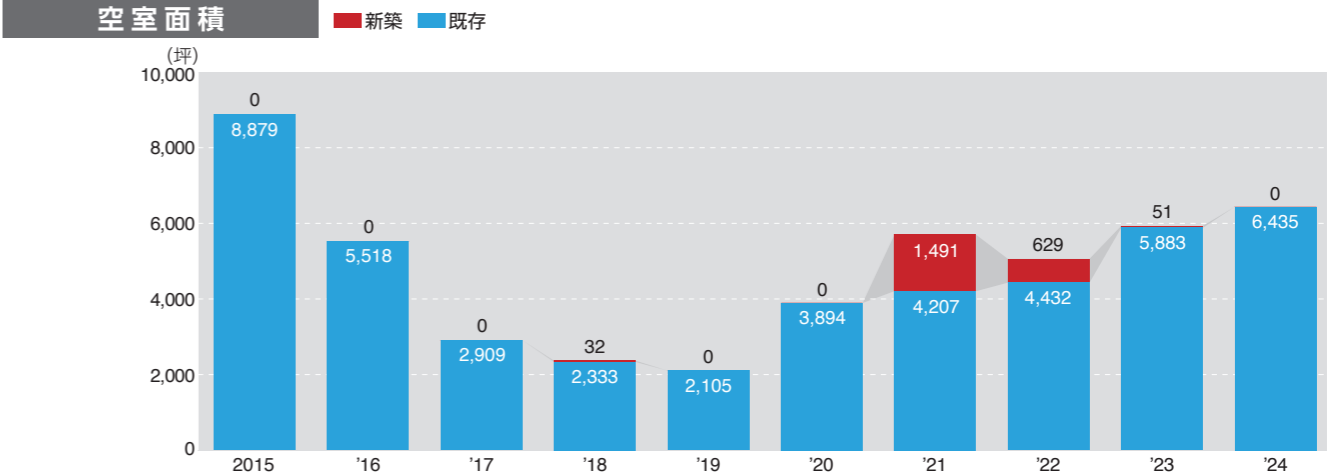
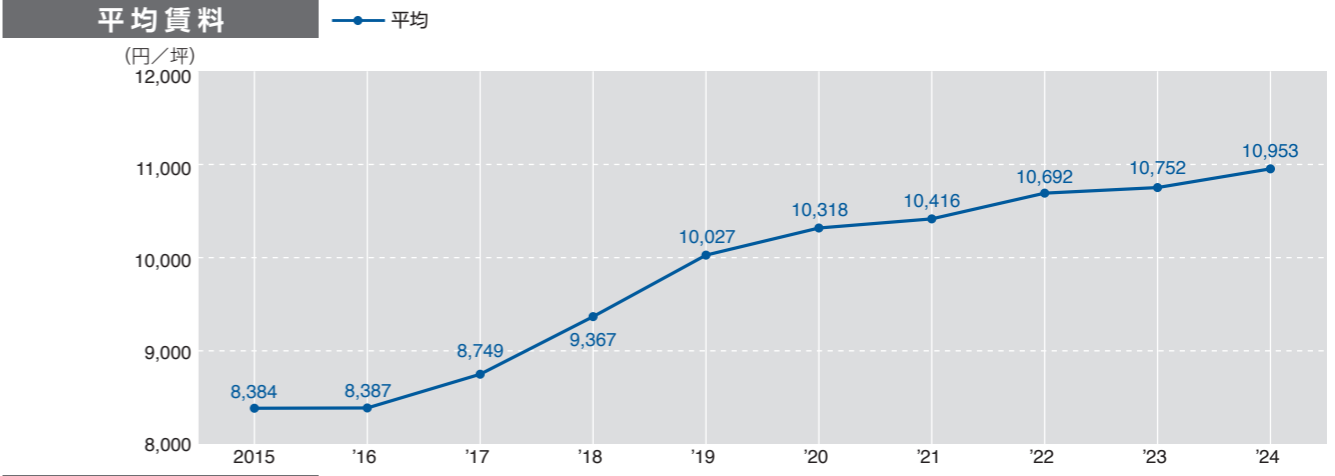
博多駅東・駅南地区

2024年の動向 および今後の状況

博多駅東・駅南地区の2024年12月時点の平均空室率は5.16%、前年同月比0.23ポイント上げました。2024年の新規供給は1棟あり、3月に「コネクトスクエア博多(延床面積6,486坪)」が募集面積を残して竣工しましたが、竣工後は統合に伴う大型成約や他地区からの移転などの成約が見られ、11月に満室稼働となりました。既存ビルは拡張移転や館内増床の動きが見られたものの、郊外への移転に伴う解約の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約6百坪増加しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月時点では10,953円と前年同月比1.87%(201円)上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比2.93ポイント上げて5.72%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.67ポイント下げて4.45%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.65ポイント上げて5.97%となりました。2025年の新規供給は中型ビル1棟が竣工予定です。新規供給が少なく、中小規模の動きが中心となることが見込まれるため、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。(Y.S)



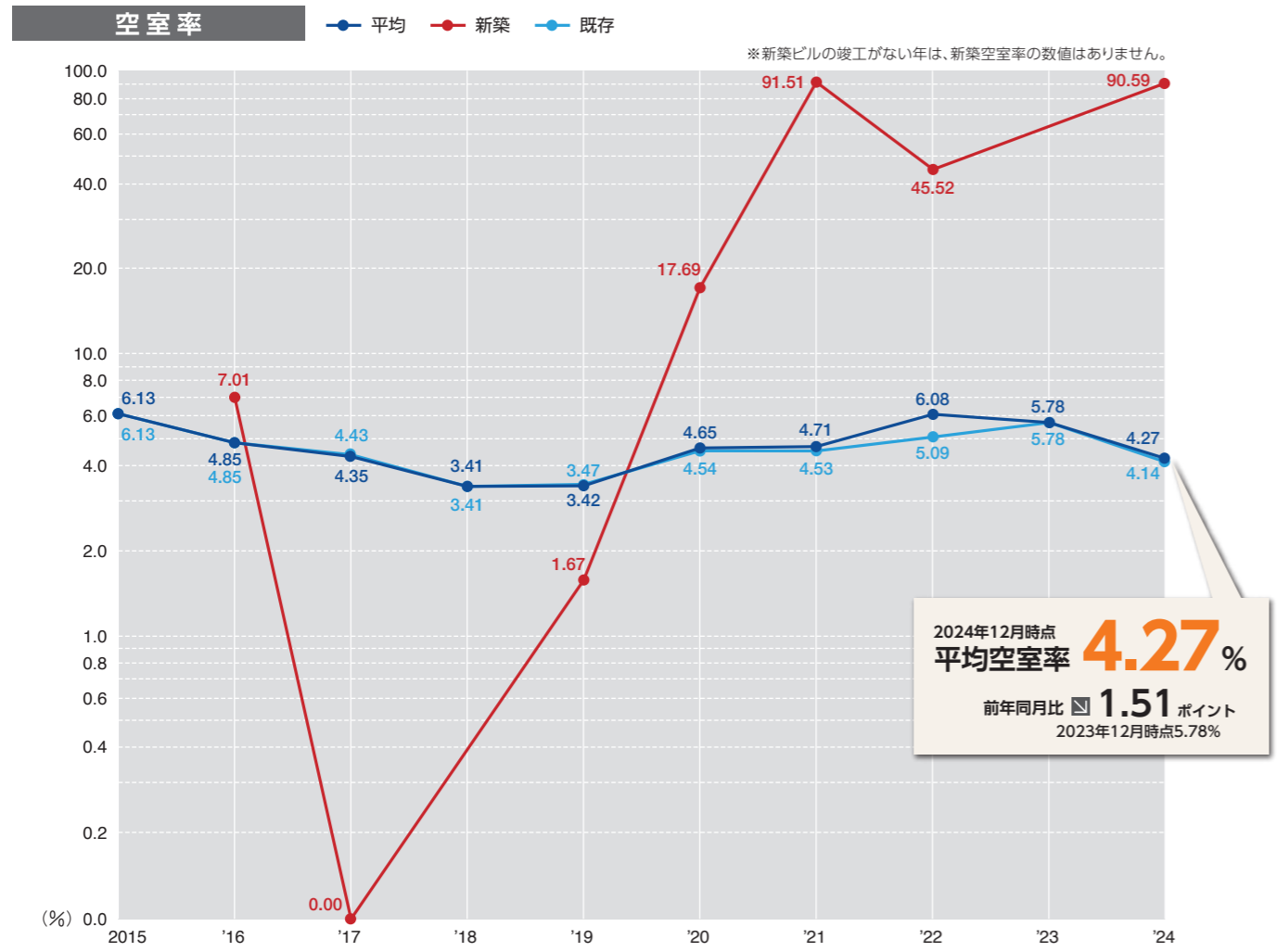
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	109	109	109	110	110	109	110	110	111	112
延床面積(坪)	157,044	157,035	157,035	157,520	157,520	157,086	160,932	168,363	169,644	176,130
貸室面積(坪)	111,447	111,446	111,446	111,691	111,691	111,448	114,390	119,485	120,428	124,625
空室面積(坪)	8,879	5,518	2,909	2,365	2,105	3,894	5,698	5,061	5,934	6,435
空室率/平均 (%)	7.97	4.95	2.61	2.12	1.88	3.49	4.98	4.24	4.93	5.16



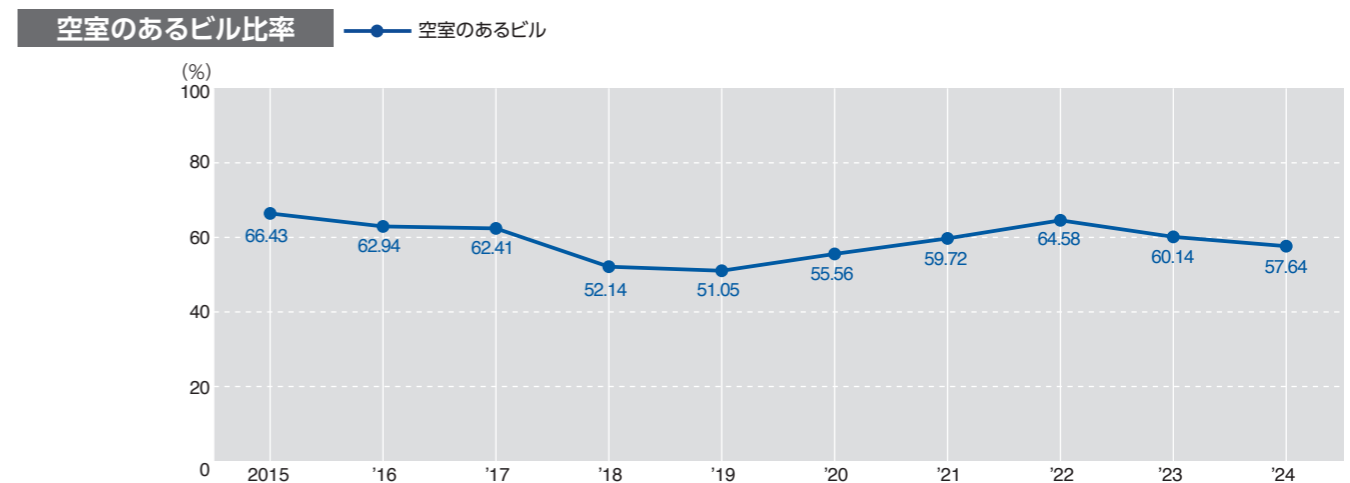
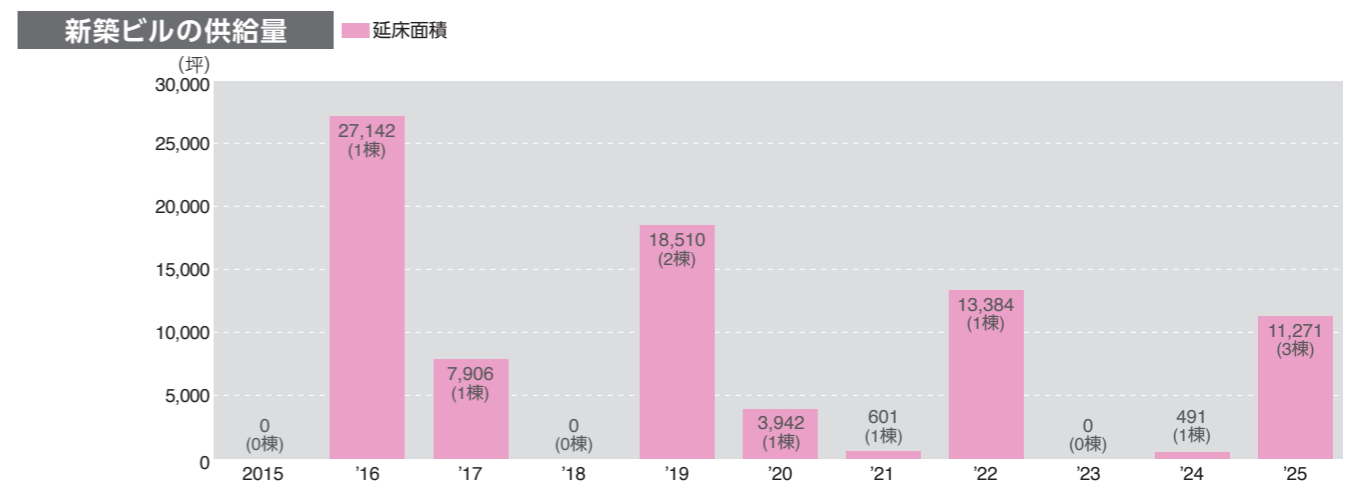
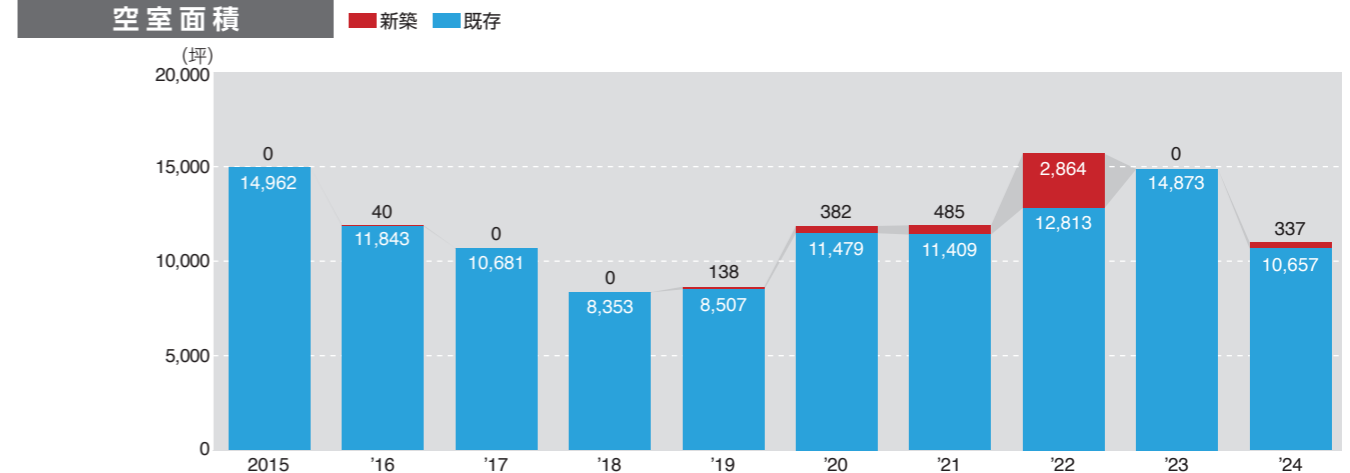
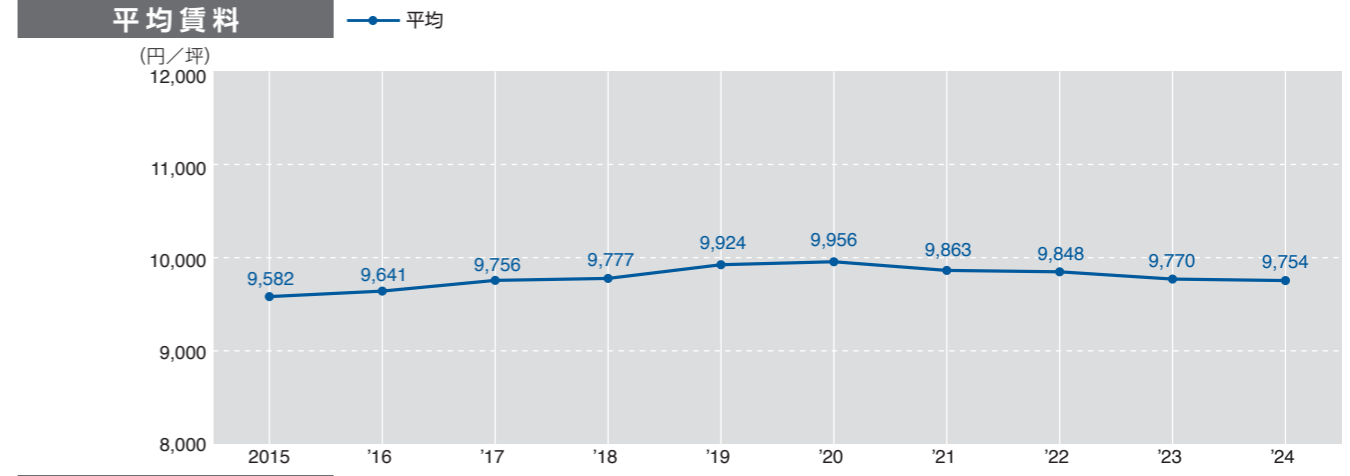
広島市

2024年の動向 および今後の状況

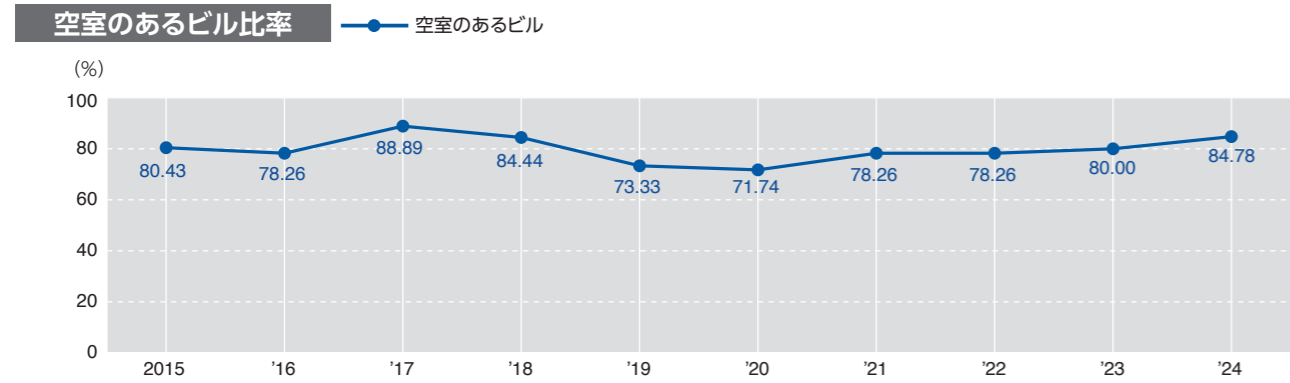
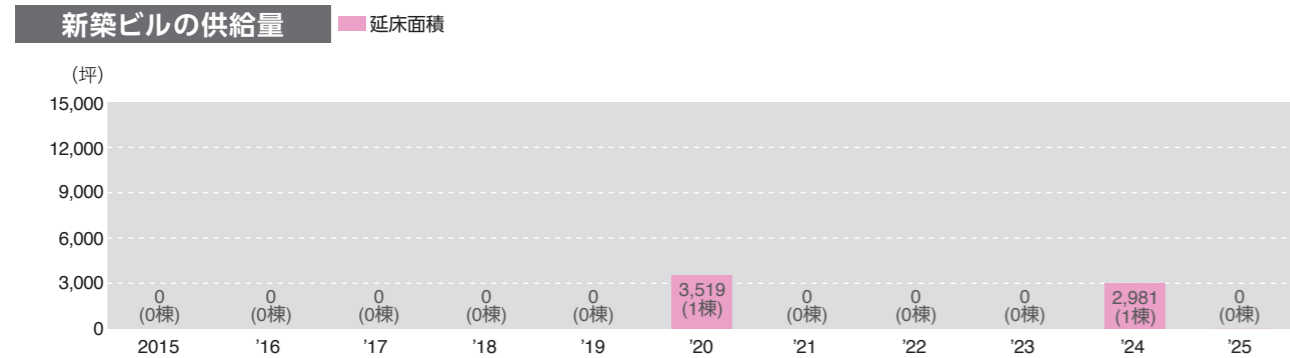
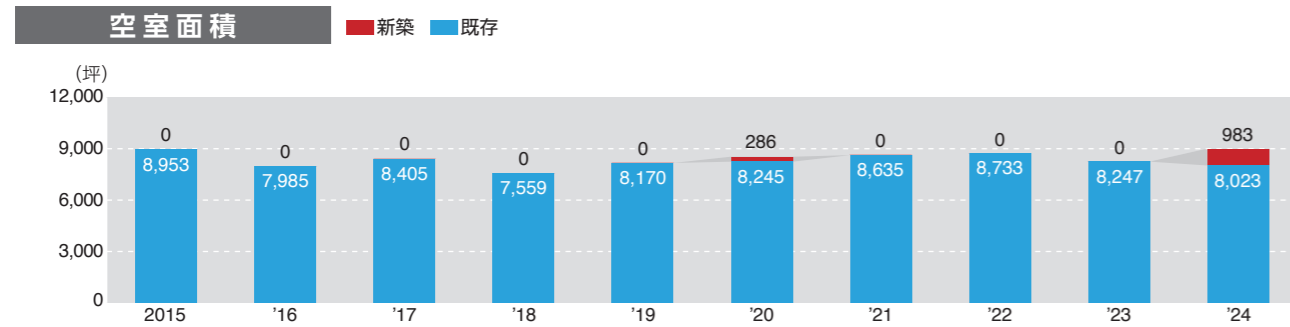
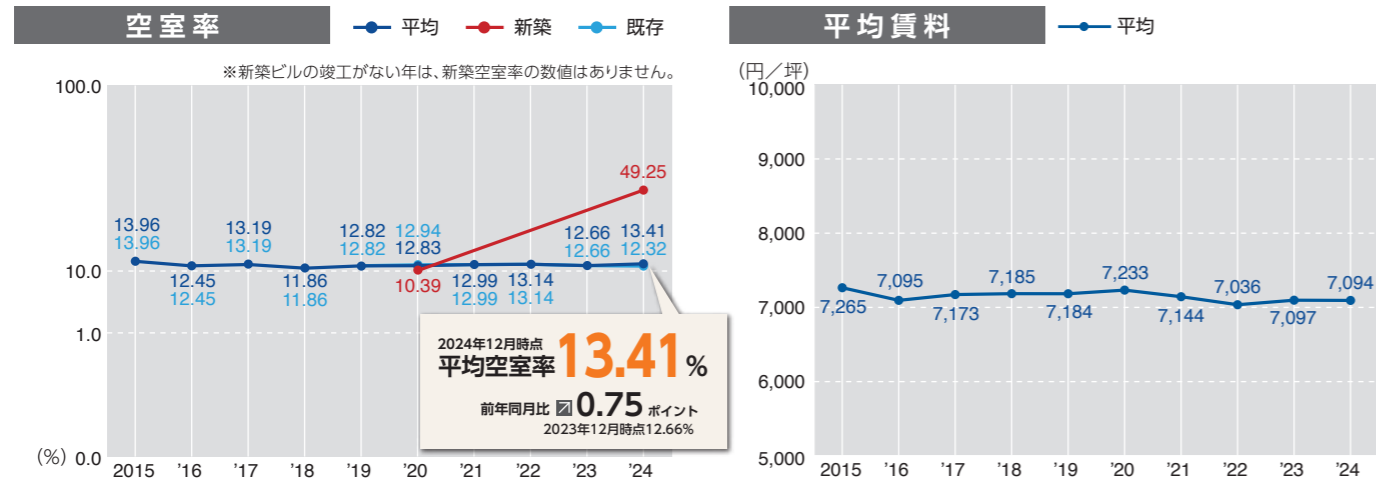
広島市(ビジネス地区)の2024年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.51ポイント下げました。平均空室率は4月以降低下が続き、8月に2022年3月以来の4%台に低下しました。2024年の新規供給は延床面積491坪(1棟)あり、12月時点で約9割の募集面積を残しています。既存ビルは統合や館内縮小に伴う大型解約の動きがあったものの、築年数の浅い大規模ビルに成約が進んだことや、その他のビルにも拡張移転や館内増床、分室の開設などによる成約が見られたため、空室面積がこの1年間で約4千2百坪と大幅に減少しました。12月時点の平均賃料は9,754円、前年同月比0.16%(16円)下げました。既存ビルの募集賃料は弱含みが続いていることから、4年連続で平均賃料が下がりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比1.57ポイント下げて3.35%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.34ポイント下げて5.76%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比2.07ポイント下げて4.81%となり、すべての規模で空室率が低下しました。2025年の新規供給は延床面積合計11,271坪、3棟が竣工予定です。2024年と比べて棟数は2棟、供給量(延床面積)が約1万1千坪増加する大型供給となります。二次空室の発生も懸念されることから、今後の動向が注視されます。(M.H)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	143	143	141	140	143	144	144	144	143	144
延床面積(坪)	398,349	426,749	429,064	427,667	446,700	450,642	446,004	458,440	457,253	457,744
貸室面積(坪)	244,016	245,007	245,708	244,689	253,139	255,051	252,346	257,940	257,265	257,637
空室面積(坪)	14,962	11,883	10,681	8,353	8,645	11,861	11,894	15,677	14,873	10,994
空室率/平均(%)	6.13	4.85	4.35	3.41	3.42	4.65	4.71	6.08	5.78	4.27

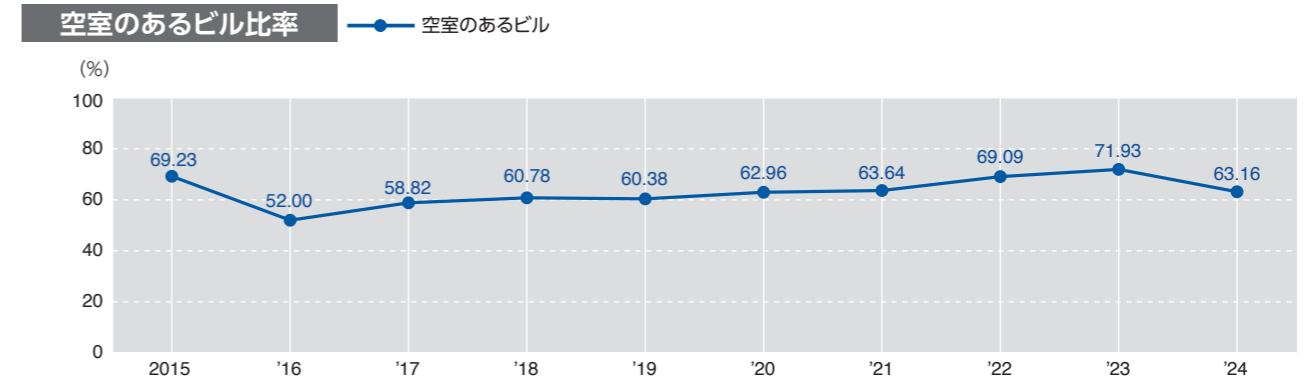
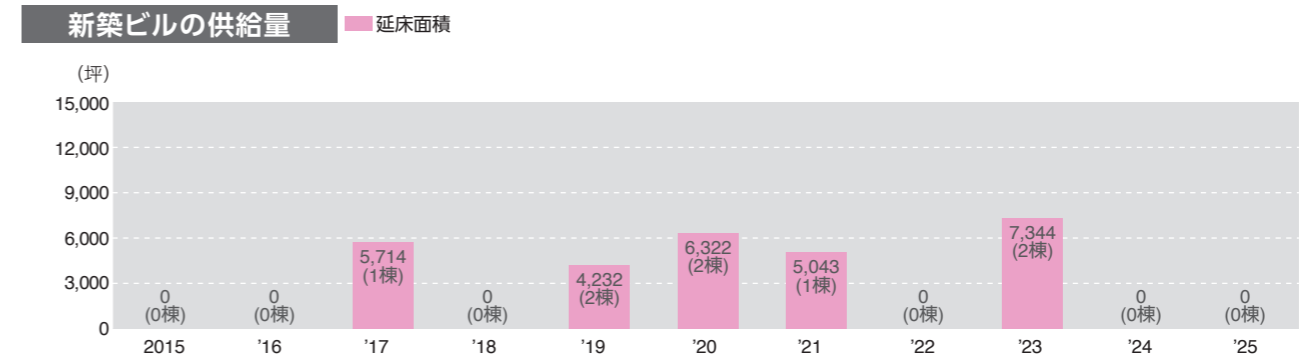
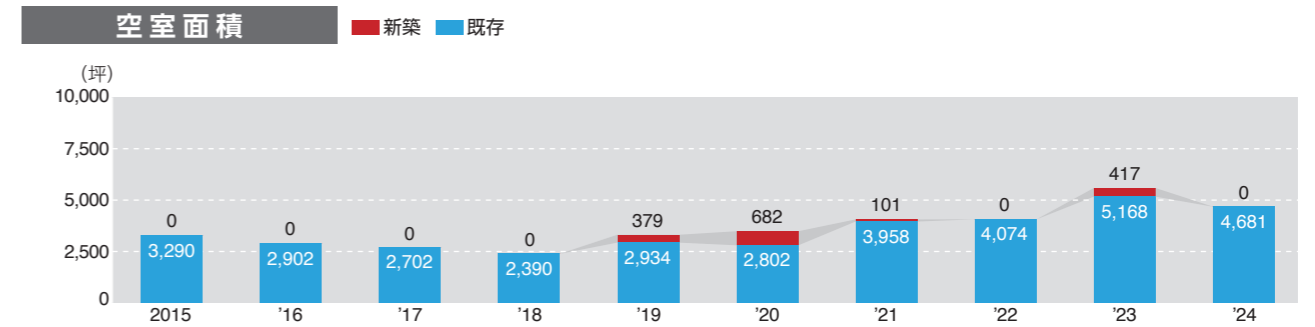
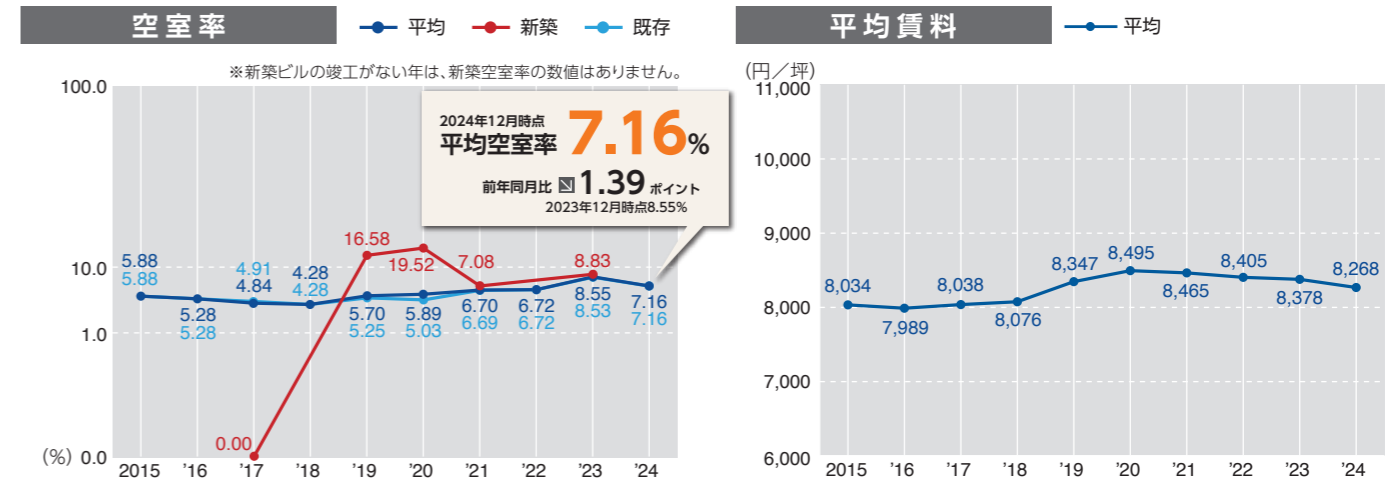


地区別データ
北九州市



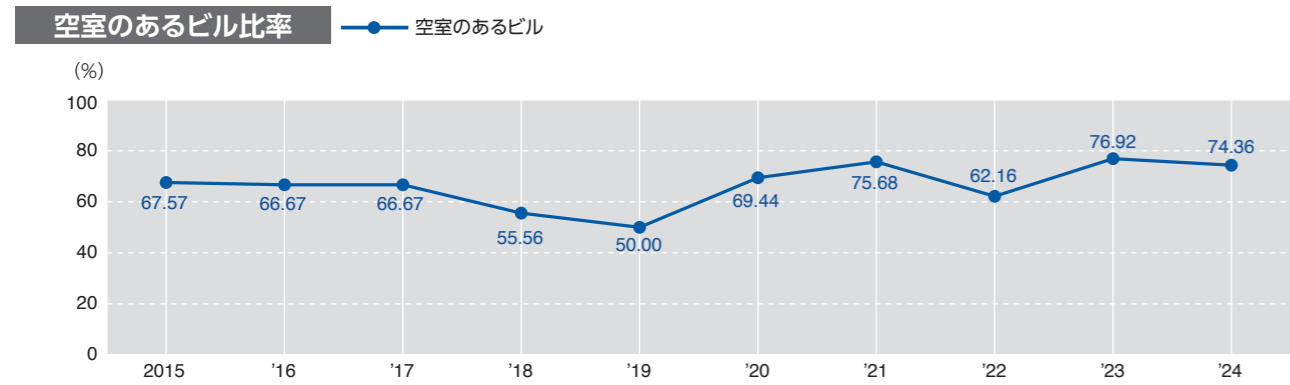
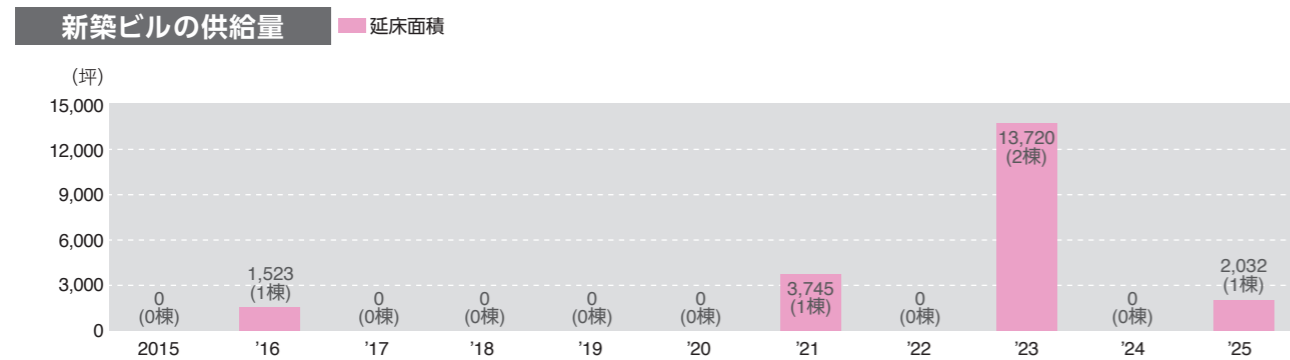
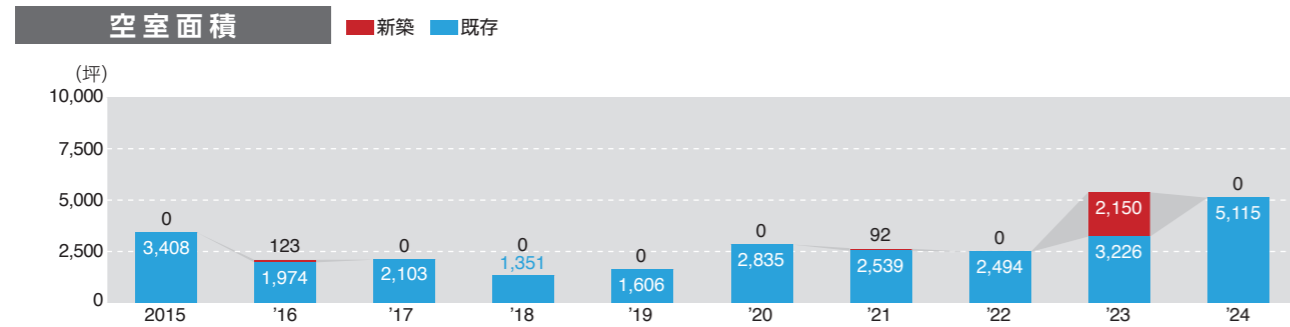
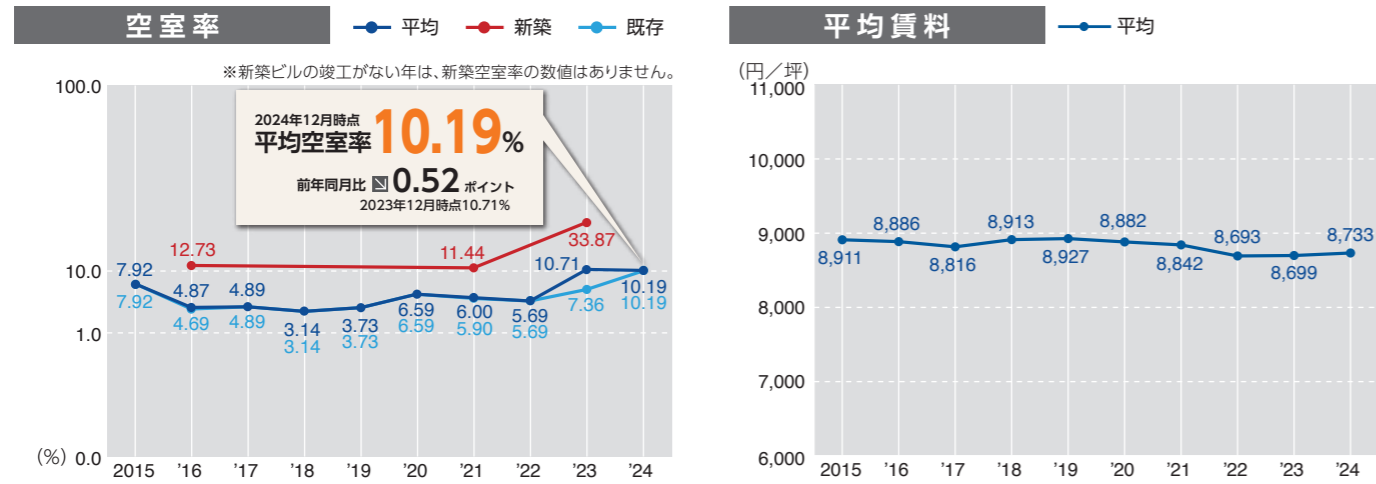
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	46	46	45	45	45	46	46	46	45	46
延床面積(坪)	91,299	91,299	90,757	90,757	90,850	94,369	94,369	94,369	92,592	95,573
貸室面積(坪)	64,154	64,154	63,720	63,720	63,720	66,472	66,472	66,472	65,140	67,136
空室面積(坪)	8,953	7,985	8,405	7,559	8,170	8,531	8,635	8,733	8,247	9,006
空室率/平均(%)	13.96	12.45	13.19	11.86	12.82	12.83	12.99	13.14	12.66	13.41

地区別データ
熊本市



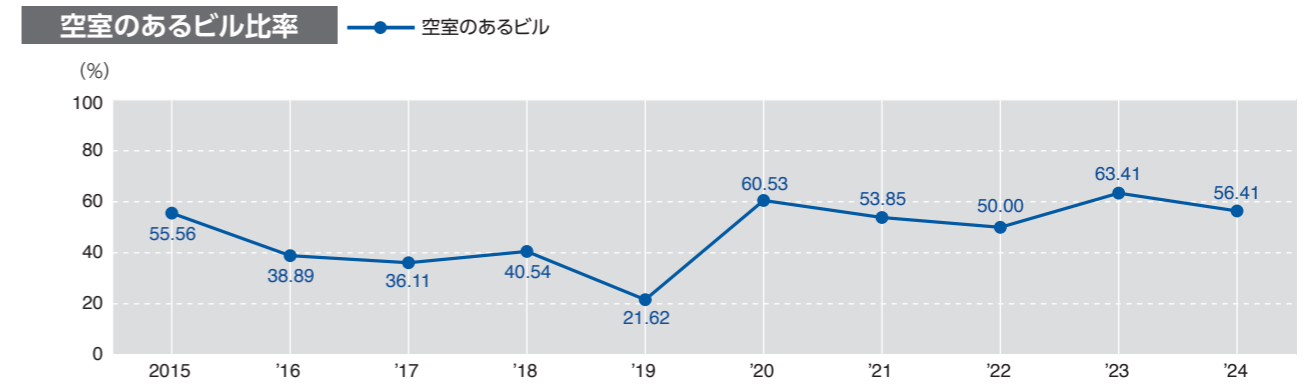
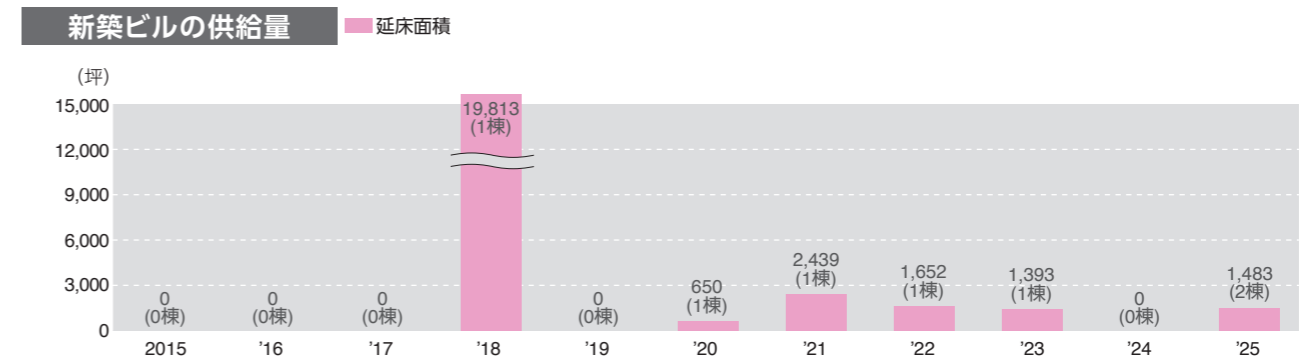
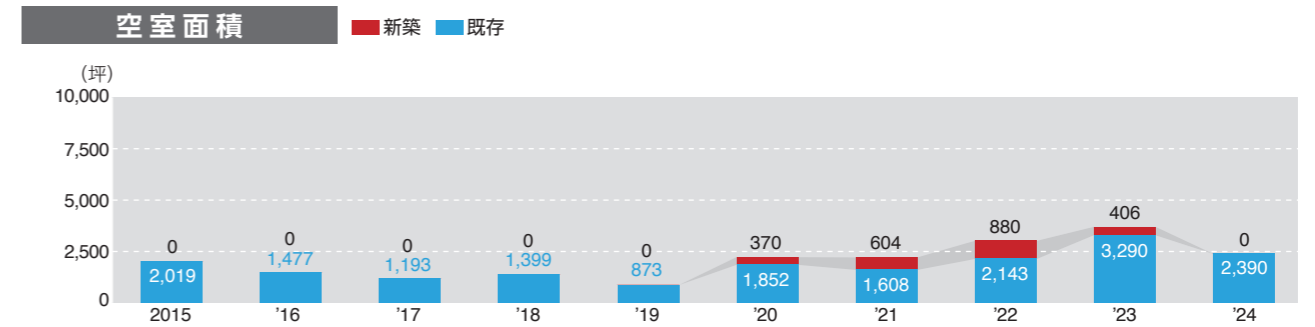
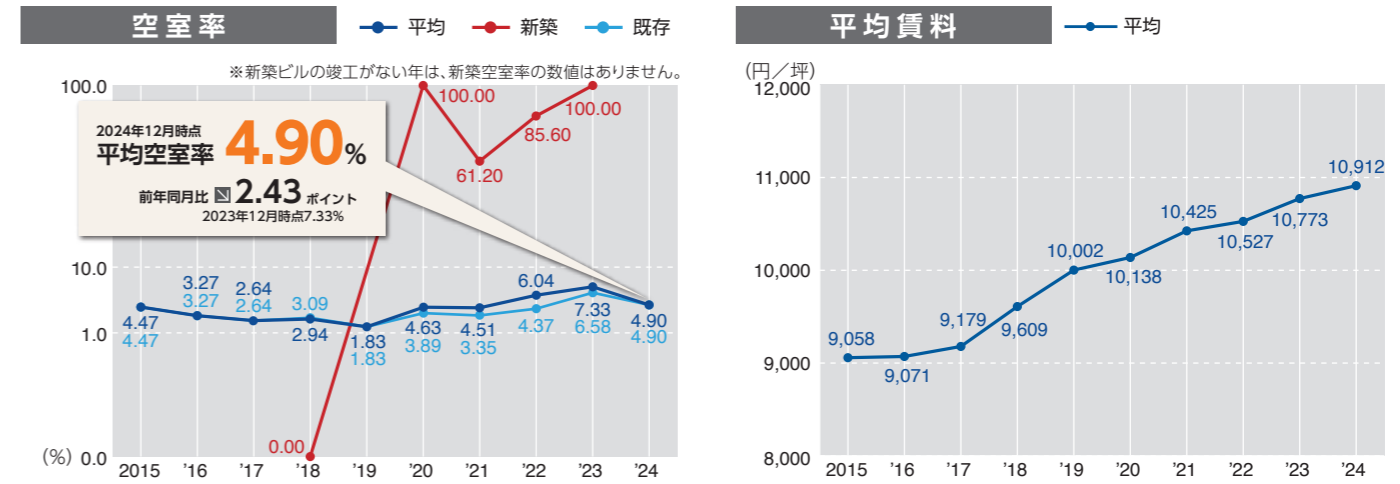
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	52	50	51	51	53	54	55	55	57	57
延床面積(坪)	78,508	77,274	82,988	82,988	87,220	89,711	94,851	94,851	101,791	101,895
貸室面積(坪)	55,923	54,975	55,841	55,841	58,127	59,192	60,619	60,619	65,341	65,341
空室面積(坪)	3,290	2,902	2,702	2,390	3,313	3,484	4,059	4,074	5,585	4,681
空室率/平均(%)	5.88	5.28	4.84	4.28	5.70	5.89	6.70	6.72	8.55	7.16

地区別データ
鹿児島市



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	37	36	36	36	36	36	37	37	39	39
延床面積(坪)	64,572	64,900	64,900	64,359	64,359	64,333	68,078	68,089	81,809	81,809
貸室面積(坪)	43,032	43,042	43,042	43,042	43,042	43,042	43,846	43,856	50,203	50,203
空室面積(坪)	3,408	2,097	2,103	1,351	1,606	2,835	2,631	2,494	5,376	5,115
空室率/平均(%)	7.92	4.87	4.89	3.14	3.73	6.59	6.00	5.69	10.71	10.19

地区別データ
那覇市



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	36	36	36	37	37	38	39	40	41	39
延床面積(坪)	84,156	84,192	84,192	104,005	104,005	104,655	107,094	108,746	110,139	107,950
貸室面積(坪)	45,216	45,216	45,216	47,647	47,647	48,017	49,004	50,032	50,438	48,768
空室面積(坪)	2,019	1,477	1,193	1,399	873	2,222	2,212	3,023	3,696	2,390
空室率/平均(%)	4.47	3.27	2.64	2.94	1.83	4.63	4.51	6.04	7.33	4.90

効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万社を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。
ベストマッチングに貢献いたします。

賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

市場分析



テナント募集



プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	代表取締役社長 鯉川 英一
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会
ホームページ	https://www.miki-shoji.co.jp

全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただいております。
詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室(東京)
0120-38-8127
9:00~17:00(土日祝日除く)

●本書のご利用にあたって

本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。
©三鬼商事株式会社



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

福岡支店

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20
TEL(092)471-0861 FAX(092)471-7015

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>