

## オフィスマーケット

2026年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 2023年1月以来の3%台  
「天神」は1.1ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.18ポイントの3.87%と4ヵ月連続で低下し、2023年1月以来の3%台となった。新築ビルを中心に空室消化が進み、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1.1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0.14ポイントの5.59%だった。テナントの移転に向けた動きは活発で、拡張やビルグレード改善等の前向きな需要が多い。

募集賃料 3ヵ月ぶりで上昇  
2000年以降の最高値を更新

図表2

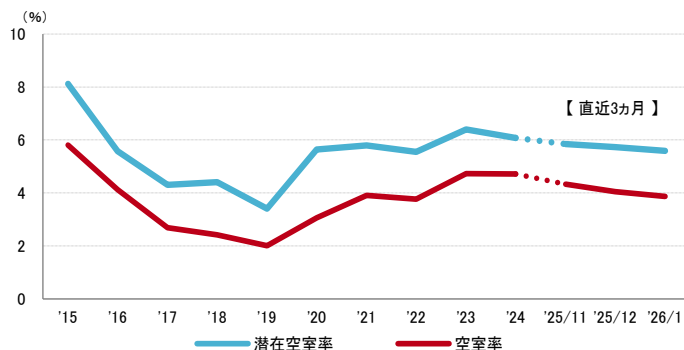
募集賃料は前月比プラス250円/坪の15,890円/坪となった。3ヵ月ぶりで上昇し、2000年以降の最高値を更新している。

## 支店長の視点

福岡PARCOが2027年2月に営業を終了すると発表された。閉店後は新天神商店街も含めた一体的な再開発が計画され、2030年代に店舗、事務所、文化・情報発信施設、ホテル等を備えた大型の複合ビルに生まれ変わる予定だ。当該計画を含め、今後も福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」により継続的な再開発が予定されており、天神エリアの魅力が一段と高まることが期待される。

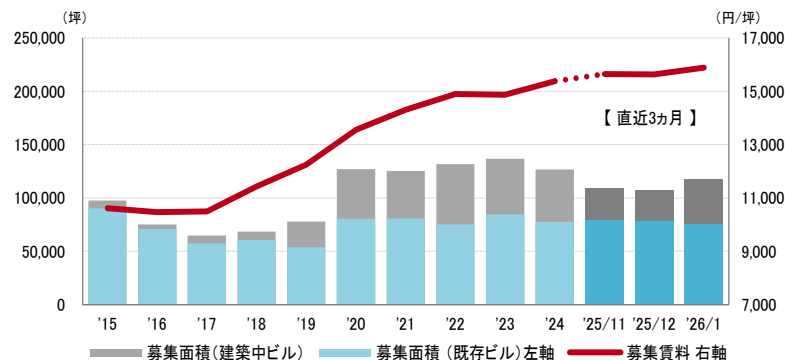
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



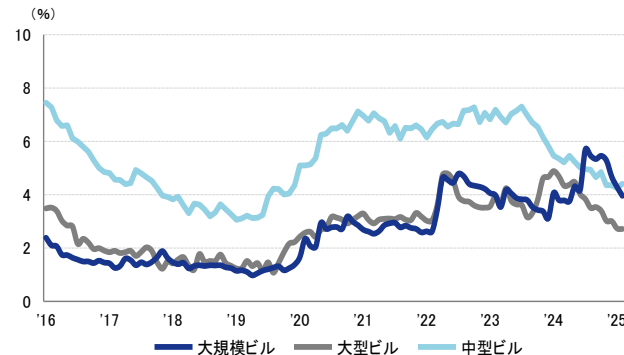
	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
空室率	4.92%	4.66%	4.33%	4.05%	3.87%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	6.36%	6.17%	5.85%	5.73%	5.59%

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



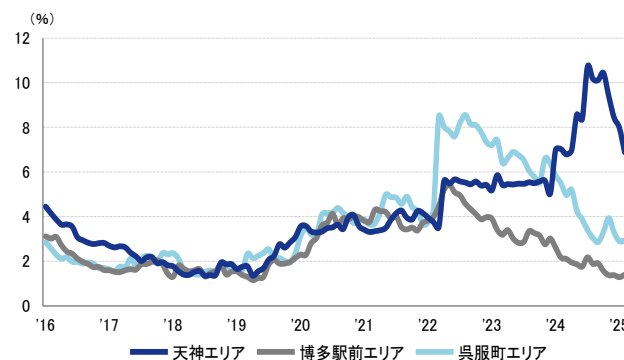
	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
募集賃料（円/坪）	15,399	15,673	15,650	15,640	15,890
募集面積（坪）	113,968	112,765	109,078	106,818	117,720

資料1 規模別空室率



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
大規模ビル	5.5%	5.3%	4.7%	4.3%	4.0%
大型ビル	3.4%	3.0%	3.0%	2.7%	2.7%
中型ビル	4.9%	4.4%	4.4%	4.3%	4.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

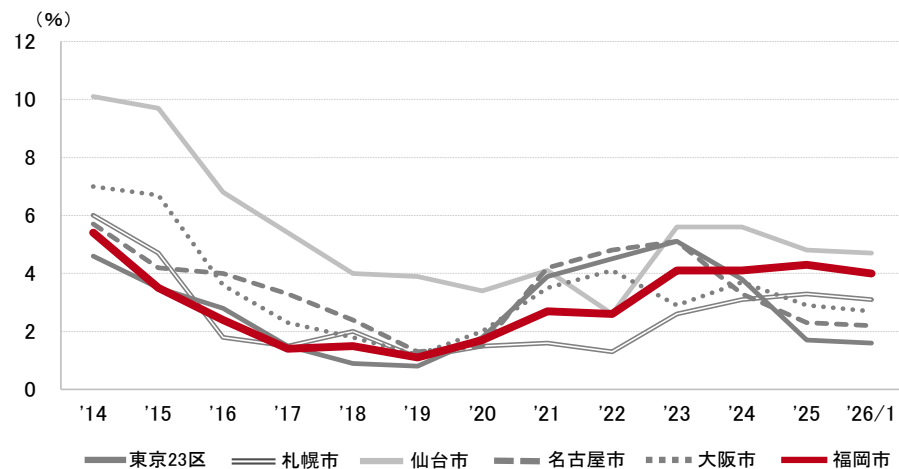


	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
天神エリア	10.4%	9.4%	8.4%	8.0%	6.9%
博多駅前エリア	1.6%	1.4%	1.4%	1.3%	1.4%
呉服町エリア	3.3%	3.9%	3.3%	2.9%	2.9%

2026年1月末現在および各年12月31日時点

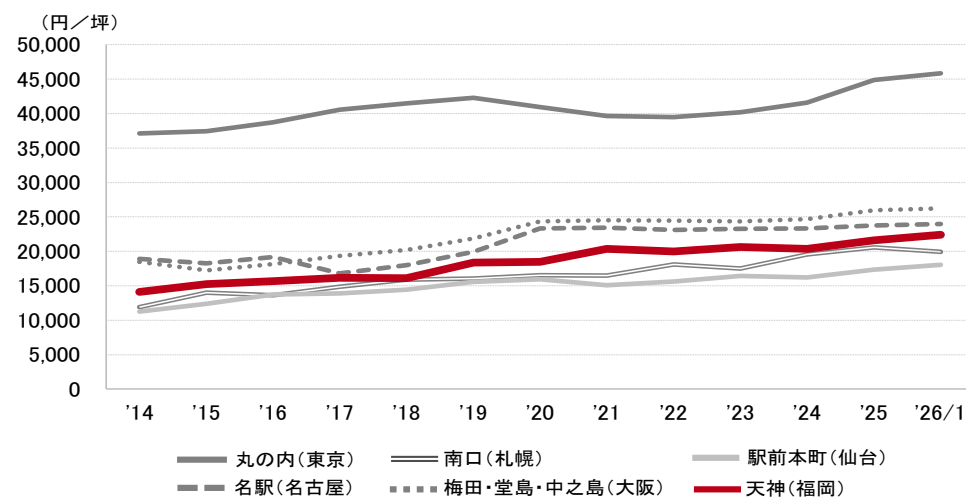
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6 %	3.1 %	4.7 %	2.2 %	2.7 %	4.0 %



## 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)
45,850 円/坪	19,922 円/坪	18,028 円/坪	23,989 円/坪	26,224 円/坪	22,419 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	20,322	17,264	14,315	15,912
博多駅東	16,427	14,655	12,943	13,461
呉服町	17,120	17,000	13,907	13,119
天神	22,419	17,321	15,352	16,310
薬院・渡辺通	18,955	16,581	13,028	13,702
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	65,188	14,784	12,167	5,574
募集棟数	96	99	153	147

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,173	8,119	-
小倉北区	10,055	9,567	9,729	11,266
佐賀市	9,000	8,810	7,171	-
長崎市・佐世保市	15,143	9,722	9,651	7,300
大分市	10,643	9,677	10,167	-
熊本市	11,500	11,387	9,467	9,923
宮崎市	12,250	9,153	9,500	5,233
鹿児島市	13,322	10,630	9,750	9,394
那覇市	16,750	15,833	11,991	12,736
募集面積 (坪)	23,082	28,429	13,670	7,524
募集棟数	68	177	167	137

※ 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)

※ 「ー」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