

オフィスマーケット

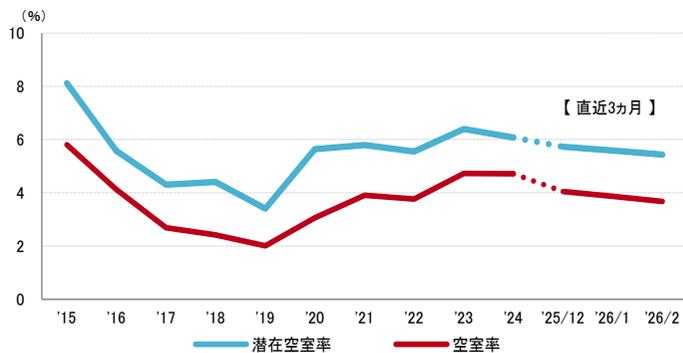
2026年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月連続で低下 「天神」は0.8ポイントの大幅な低下

図表1

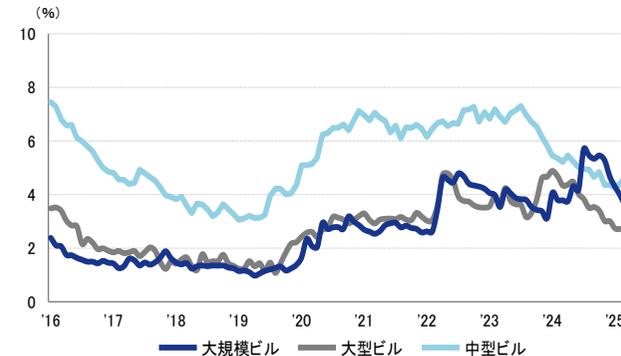
空室率は前月比マイナス0.19ポイントの3.68%となり、5カ月連続で低下した。新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「天神」が前月比マイナス0.8ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの5.43%だった。オフィス需要は活発な状況が続き、新築・建築中ビルのテナント誘致も比較的順調に進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
空室率	4.66%	4.33%	4.05%	3.87%	3.68%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	6.17%	5.85%	5.73%	5.59%	5.43%

資料1 規模別空室率



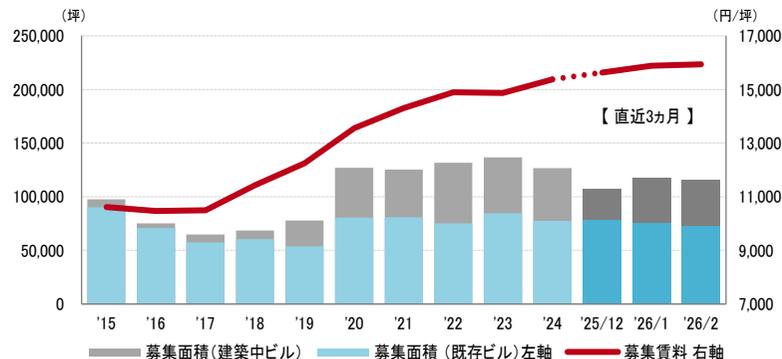
	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
大規模ビル	5.3%	4.7%	4.3%	4.0%	3.5%
大型ビル	3.0%	3.0%	2.7%	2.7%	2.7%
中型ビル	4.4%	4.4%	4.3%	4.4%	4.7%

募集賃料 前月から小幅な上昇 2000年以降の最高値更新が継続

図表2

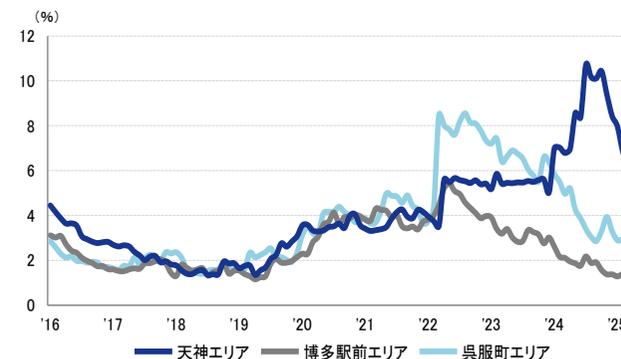
募集賃料は前月比プラス47円/坪の15,937円/坪となった。前月から小幅に上昇し、2000年以降の最高値更新が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
募集賃料 (円/坪)	15,673	15,650	15,640	15,890	15,937
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↑	↑
募集面積 (坪)	112,765	109,078	106,818	117,720	115,202

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
天神エリア	9.4%	8.4%	8.0%	6.9%	6.1%
博多駅前エリア	1.4%	1.4%	1.3%	1.4%	1.5%
呉服町エリア	3.9%	3.3%	2.9%	2.9%	3.0%

支店長の視点

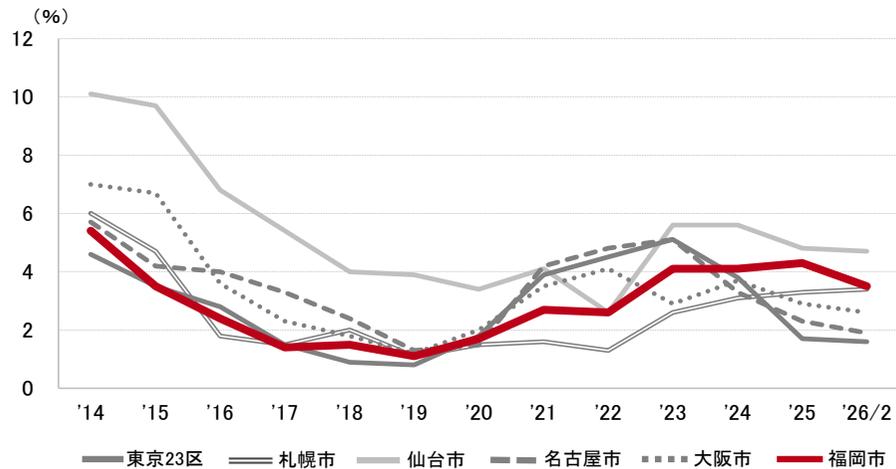
WeWorkは3月竣工予定の「西日本シティビル」に福岡で3拠点目となる「WeWork 博多」を開設すると発表した。博多駅に地下道で直結する好立地に約980デスクを備える大型のシェアオフィスとなる。野村不動産のサービス付き小規模オフィス「H10博多駅前」も2月に開業し、博多駅前エリアでシェアオフィスの供給が増加している。品薄感が強い当該エリアでは希少な募集床となるため、通常の賃貸オフィスを探しているテナントからも引き合いを集めるとみられる。

※ 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

2026年2月末現在および各年12月31日時点

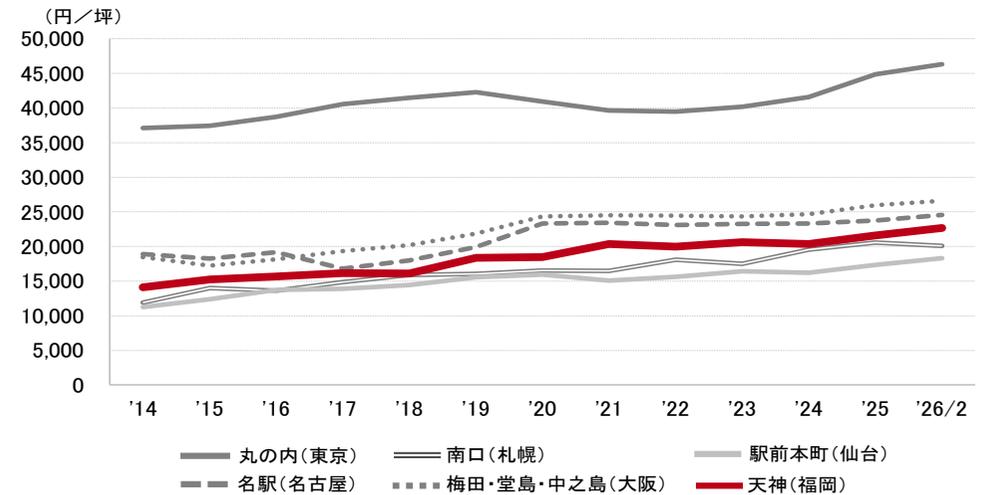
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.4%	4.7%	1.9%	2.6%	3.5%



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)
46,333 円/坪	20,060 円/坪	18,306 円/坪	24,570 円/坪	26,590 円/坪	22,677 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	17,190	14,873	15,542
博多駅東	15,770	14,960	13,045	13,917
呉服町	17,380	16,167	14,142	12,564
天神	22,677	17,293	15,461	15,815
薬院・渡辺通	20,400	16,581	14,466	14,486
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	62,984	13,979	12,387	5,618
募集棟数	97	96	152	153

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,431	8,119	-
小倉北区	10,055	9,252	9,326	8,093
佐賀市	9,000	8,789	7,171	-
長崎市・佐世保市	15,143	9,722	9,345	7,380
大分市	10,643	9,677	10,167	-
熊本市	11,600	11,413	9,587	10,405
宮崎市	12,250	8,873	8,778	5,233
鹿児島市	13,429	10,580	9,750	9,394
那覇市	17,000	15,913	11,906	13,174
募集面積 (坪)	23,526	28,504	13,658	7,677
募集棟数	67	177	166	138

※ 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)

※ 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

※ 「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つたため、適正データが算出できなかったエリアです