

### オフィスマーケット

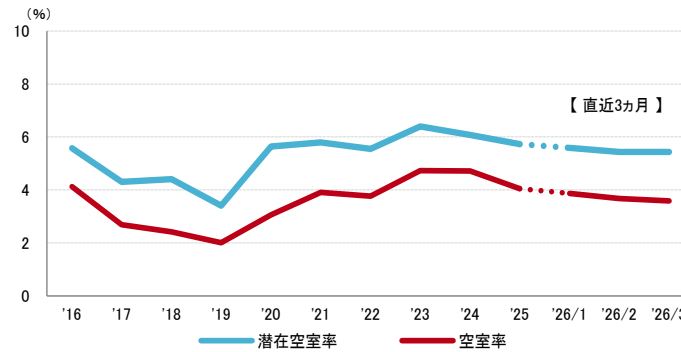
2026年3月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 6カ月連続で低下 「中型」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

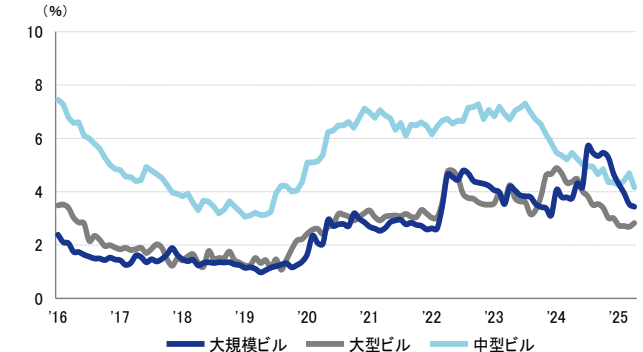
空室率は前月比マイナス0.09ポイントの3.59%となり、6カ月連続で低下した。新築ビルが高い内定率で竣工したことに加え、既存ビルで自社ビルからの移転や、新規開設等で空室消化が進んだ。規模別では「中型」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月から横ばいの5.43%だった。希望条件に一致する募集床が限定的なため、移転を計画するテナントの中には新築ビルに移転するテナントの二次空室を待つ等、様子見るケースも散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
空室率	4.33%	4.05%	3.87%	3.68%	3.59%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	→
潜在空室率	5.85%	5.73%	5.59%	5.43%	5.43%

資料1 規模別空室率



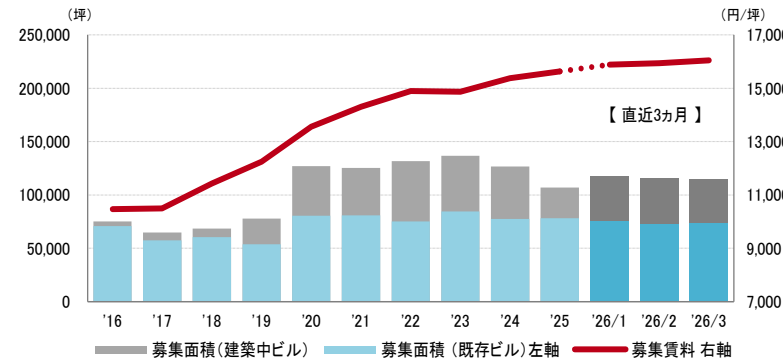
	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
大規模ビル	4.7%	4.3%	4.0%	3.5%	3.4%
大型ビル	3.0%	2.7%	2.7%	2.7%	2.8%
中型ビル	4.4%	4.3%	4.4%	4.7%	4.2%

#### 募集賃料 3カ月連続の上昇 2000年以降の最高値更新が継続

図表2

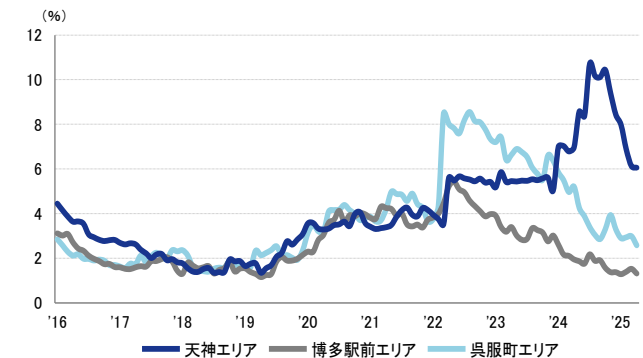
募集賃料は前月比プラス113円/坪の16,050円/坪となった。3カ月連続の上昇で16,000円/坪台となり、募集賃料は2000年以降の最高値更新が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
募集賃料 (円/坪)	15,650	15,640	15,890	15,937	16,050
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	109,078	106,818	117,720	115,202	114,867

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
天神エリア	8.4%	8.0%	6.9%	6.1%	6.1%
博多駅前エリア	1.4%	1.3%	1.4%	1.5%	1.3%
呉服町エリア	3.3%	2.9%	2.9%	3.0%	2.6%

#### 支店長の視点

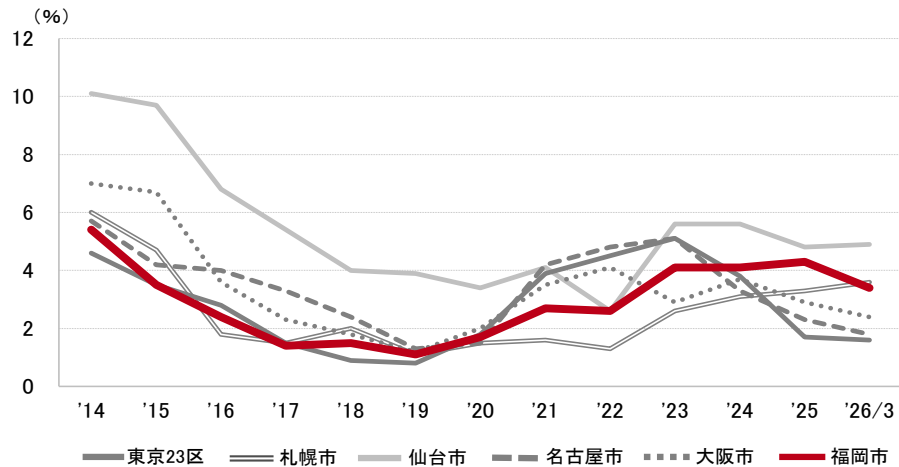
3月に博多駅前エリアの大規模ビル「西日本シティビル」が高い内定率で竣工した。地下道で博多駅に直結する抜群の立地を誇り、幅広い需要を吸収している。6月に竣工予定の大規模ビル「天神ビジネスセンターⅡ」も注目度が高い。来年以降に竣工予定の建築中ビルにも引き合いが集まっており、新築ビルへの需要は引き続き強い。

※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3月末現在および各年12月31日時点

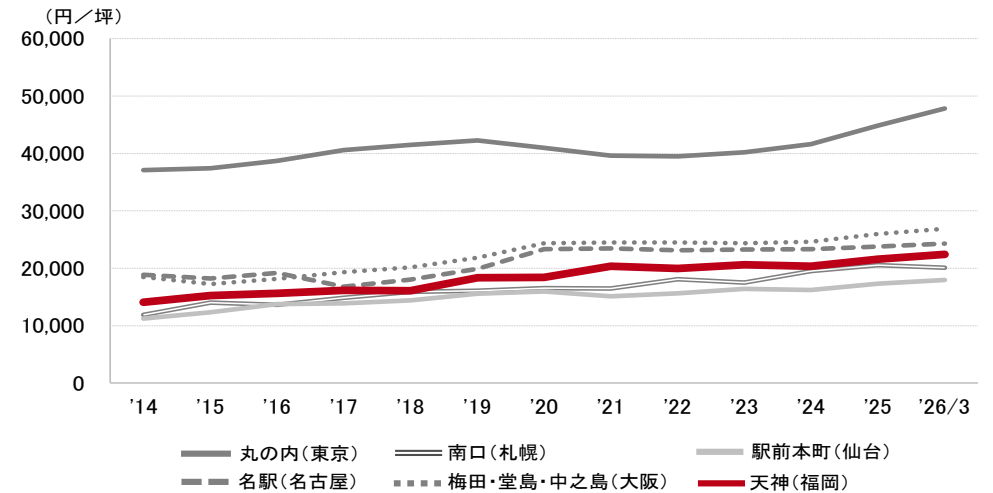
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.6%	4.9%	1.8%	2.4%	3.4%



### 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)
47,836 円/坪	20,095 円/坪	17,943 円/坪	24,271 円/坪	26,902 円/坪	22,416 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	20,271	16,968	15,573	15,421
博多駅東	15,897	15,162	13,001	13,417
呉服町	16,968	16,833	14,142	13,638
天神	22,416	17,190	15,958	15,041
薬院・渡辺通	20,400	17,381	14,715	13,365
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	61,174	15,566	11,981	5,840
募集棟数	98	98	149	159

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	9,903	9,288	9,326	8,093
佐賀市	9,000	8,763	7,250	-
長崎市・佐世保市	15,143	9,722	9,345	7,638
大分市	10,643	9,677	10,167	-
熊本市	13,500	11,519	9,627	9,432
宮崎市	12,000	9,320	8,778	5,233
鹿児島市	13,821	10,841	9,833	8,000
那覇市	17,000	16,202	13,132	13,174
募集面積 (坪)	23,899	29,748	13,712	7,508
募集棟数	69	182	166	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)

※ 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

※ 「-」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