

オフィスマーケット

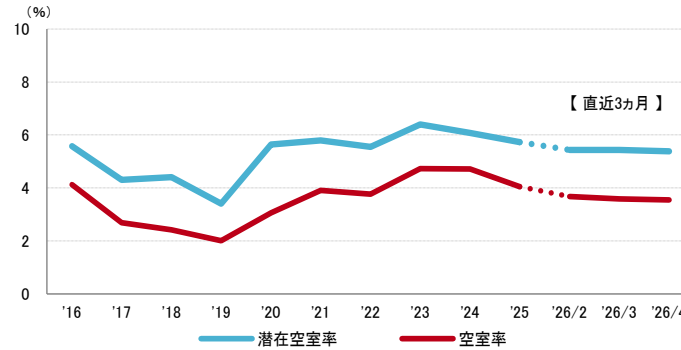
2026年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 7カ月連続で低下 「呉服町」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

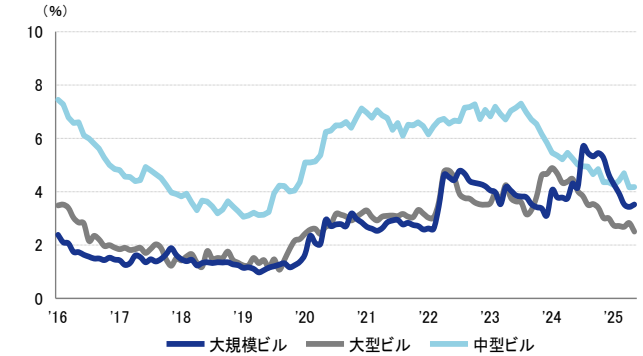
空室率は前月比マイナス0.04ポイントの3.55%となり、7カ月連続で低下した。新築ビルに移転したテナントの二次空室が生じた一方、拡張移転や建替えに伴う移転等により空室床の消化が進み、前月からはわずかな動きに止まっている。エリア別では「呉服町」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントの5.38%だった。テナントの移転に向けた動きは活発で、共用部の充実した建築中ビルを中心に引き合いが集まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
空室率	4.05%	3.87%	3.68%	3.59%	3.55%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	→	→
潜在空室率	5.73%	5.59%	5.43%	5.43%	5.38%

資料1 規模別空室率



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
大規模ビル	4.3%	4.0%	3.5%	3.4%	3.5%
大型ビル	2.7%	2.7%	2.7%	2.8%	2.5%
中型ビル	4.3%	4.4%	4.7%	4.2%	4.2%

募集賃料 4カ月連続で上昇 2000年以降の最高値更新が継続

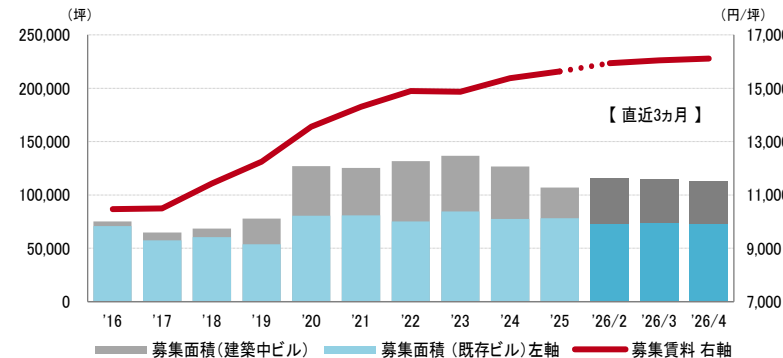
図表2

募集賃料は前月比プラス66円/坪の16,116円/坪となり、4カ月連続で上昇した。2000年以降の最高値更新が継続している。

支店長の視点

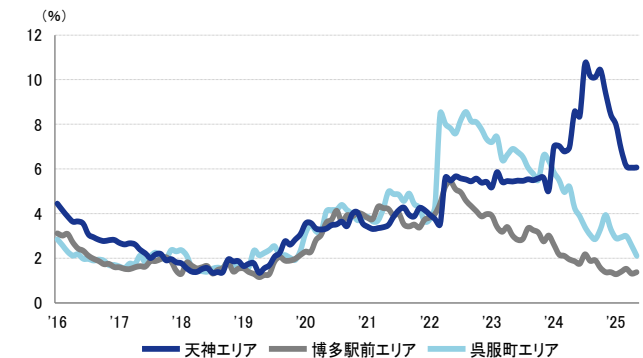
天神エリアの大規模ビル「ONE FUKUOKA BLDG.」は開業から1年を迎えた。オフィス部分の成約・内定率は9割に達し、観光客等も含めてエリアの賑わいが一段と増している。福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」は2026年末に一つの区切りを迎えるが、大規模ビルの供給は今後も続く予定である。そのため、エリアの魅力は更に高まることが期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集賃料（共益税込）	15,640円/坪	15,890円/坪	15,937円/坪	16,050円/坪	16,116円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↑
募集面積	106,818坪	117,720坪	115,202坪	114,867坪	113,102坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



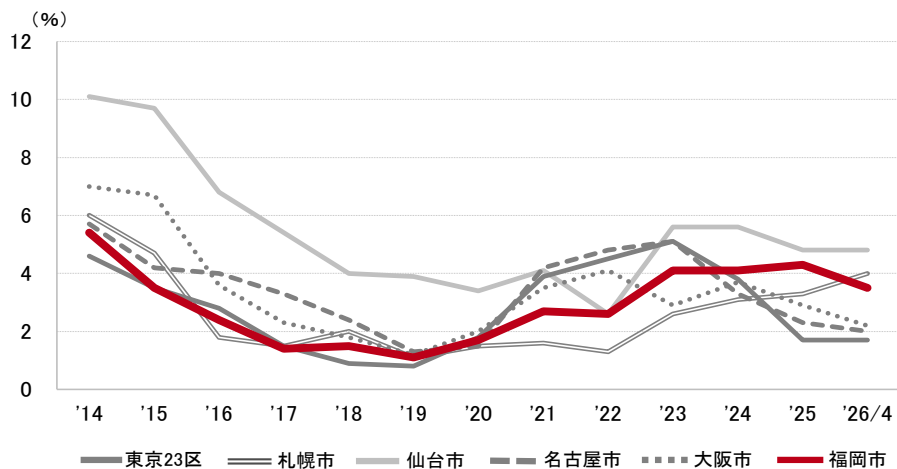
	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
天神エリア	8.0%	6.9%	6.1%	6.1%	6.1%
博多駅前エリア	1.3%	1.4%	1.5%	1.3%	1.4%
呉服町エリア	2.9%	2.9%	3.0%	2.6%	2.1%

※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4月末現在および各年12月31日時点

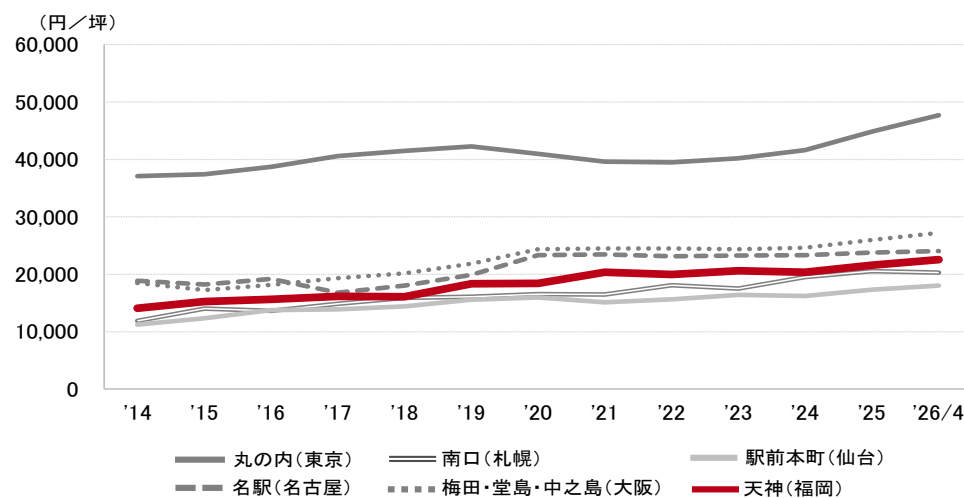
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	4.0%	4.8%	2.0%	2.2%	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)
47,719 円/坪	20,277 円/坪	17,995 円/坪	24,023 円/坪	27,205 円/坪	22,572 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	20,224	17,109	16,021	15,597
博多駅東	15,604	15,230	13,813	13,417
呉服町	17,325	16,818	13,975	13,155
天神	22,572	17,051	15,713	15,281
薬院・渡辺通	20,400	18,484	15,165	13,365
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	61,069	14,209	12,406	6,157
募集棟数	101	99	153	159

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,431	8,143	10,148
小倉北区	10,076	9,469	9,327	8,093
佐賀市	9,000	8,763	7,250	-
長崎市・佐世保市	14,650	9,866	9,345	7,638
大分市	10,643	10,139	10,167	5,270
熊本市	13,500	11,019	9,502	9,049
宮崎市	12,000	9,307	8,910	5,233
鹿児島市	14,063	10,677	8,990	8,000
那覇市	16,714	16,152	12,811	12,590
募集面積 (坪)	23,917	28,996	13,539	7,301
募集棟数	70	177	168	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