

オフィスマーケット

2026年5月末現在および各年12月31日時点

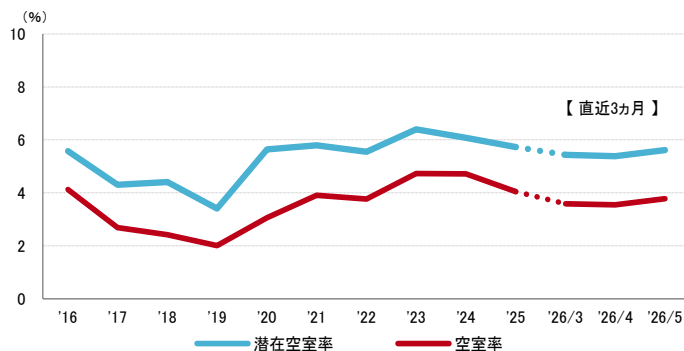
空室率 8カ月ぶりの上昇 「天神」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比プラス0.23ポイントの3.78%となり、8カ月ぶりで上昇した。周辺エリアで新築ビルに移転したテナントによる大口の二次空室が生じたことが上昇要因となっている。エリア別では「天神」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下し、2024年11月以来の5%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.23ポイントの5.61%だった。

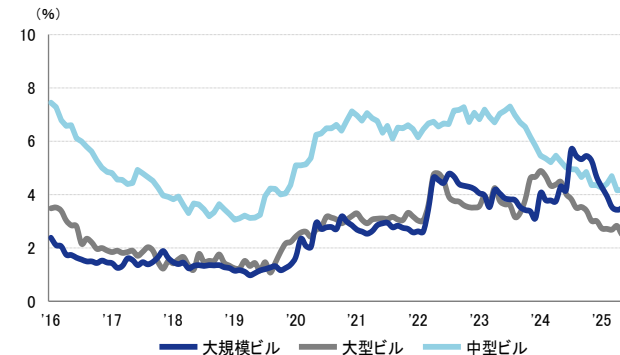
オフィス需要は立地改善やビルグレードアップを目的とした前向きな需要を中心に、活発な状況が継続している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
空室率	3.87%	3.68%	3.59%	3.55%	3.78%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	→	↑
潜在空室率	5.59%	5.43%	5.43%	5.38%	5.61%

資料1 規模別空室率



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
大規模ビル	4.0%	3.5%	3.4%	3.5%	4.0%
大型ビル	2.7%	2.7%	2.8%	2.5%	2.7%
中型ビル	4.4%	4.7%	4.2%	4.2%	4.0%

募集賃料 5カ月連続で上昇 2000年以降の最高値更新が続く

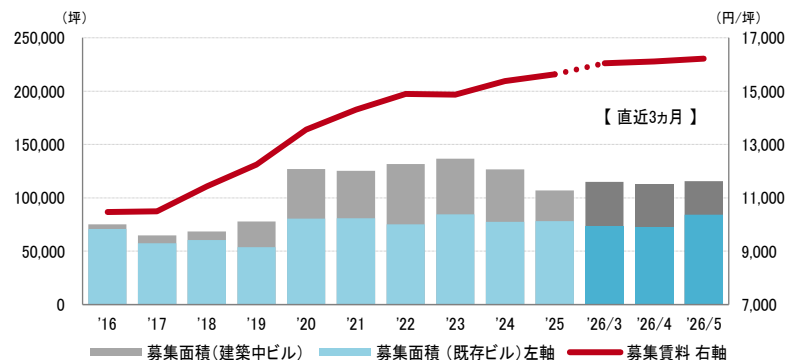
図表2

募集賃料は前月比プラス111円/坪の16,227円/坪となり、5カ月連続で上昇した。2000年以降の最高値更新が続いている。

支店長の視点

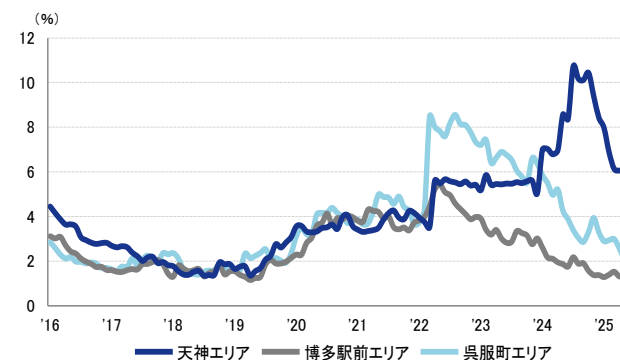
天神エリアでは大規模ビル「天神ビジネスセンターⅡ」が6月に竣工を迎える。1フロア面積785坪と福岡市で有数のフロアプレートであり、集約やビルグレードアップを目的とした移転需要を集めて順調に内定が進んでいる。ラウンジや会議室に加え、仮眠室・ジム・サウナ等のアメニティが非常に充実しており、引き合いの多さに繋がっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集賃料 (共益税込)	15,890円/坪	15,937円/坪	16,050円/坪	16,116円/坪	16,227円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	117,720坪	115,202坪	114,867坪	113,102坪	115,794坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

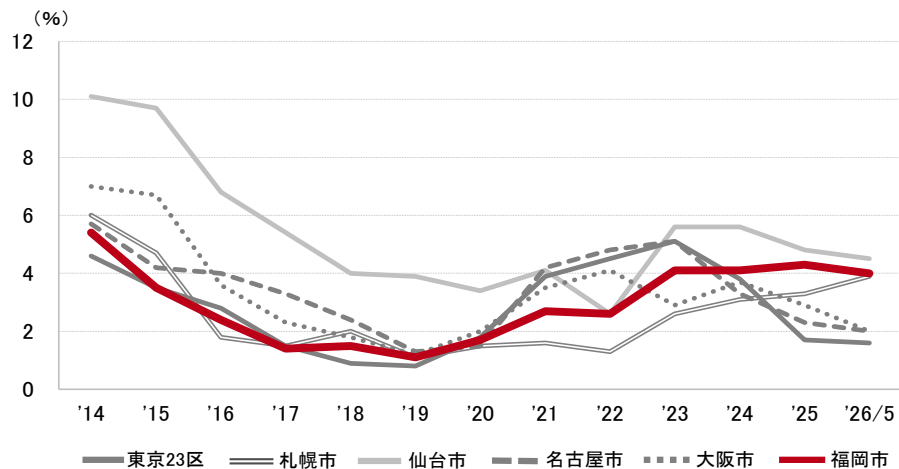


	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
天神エリア	6.9%	6.1%	6.1%	6.1%	5.6%
博多駅前エリア	1.4%	1.5%	1.3%	1.4%	1.4%
呉服町エリア	2.9%	3.0%	2.6%	2.1%	2.2%

2026年5月末現在および各年12月31日時点

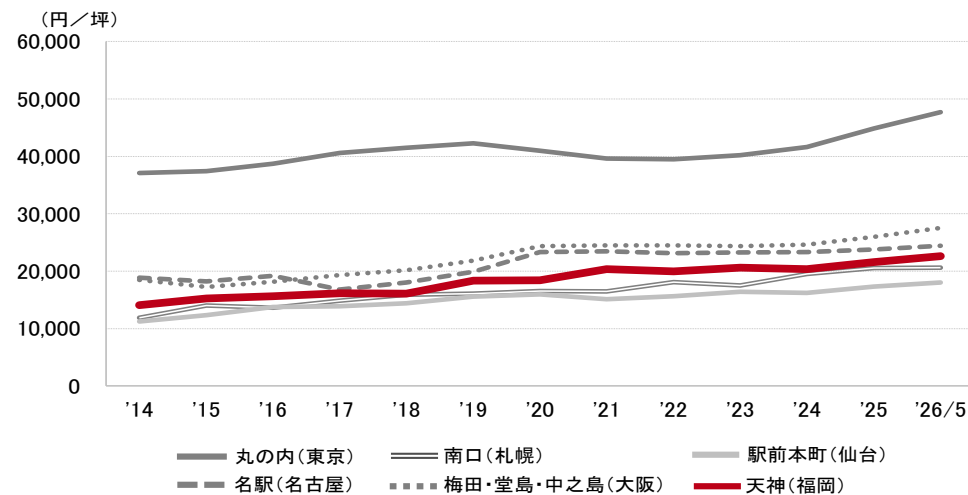
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.9%	4.5%	2.0%	2.0%	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)
47,707 円/坪	20,628 円/坪	17,995 円/坪	24,428 円/坪	27,546 円/坪	22,643 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	20,541	17,515	16,460	15,597
博多駅東	15,785	15,168	14,113	12,714
呉服町	17,199	16,818	13,975	15,540
天神	22,643	17,479	15,706	15,495
薬院・渡辺通	20,400	18,484	14,764	12,451
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積 (坪)	63,739	14,766	11,578	6,026
募集棟数	101	103	148	156

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,431	8,255	10,148
小倉北区	10,204	10,127	9,493	9,654
佐賀市	9,000	8,456	7,250	-
長崎市・佐世保市	15,025	9,866	9,500	7,638
大分市	10,643	10,722	10,350	5,270
熊本市	13,714	10,945	9,502	9,049
宮崎市	12,000	9,173	8,910	5,233
鹿児島市	13,821	10,519	8,303	8,000
那覇市	16,714	16,143	11,935	12,590
募集面積 (坪)	23,711	29,214	13,317	7,235
募集棟数	69	181	170	136

※ 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