

オフィスマーケット

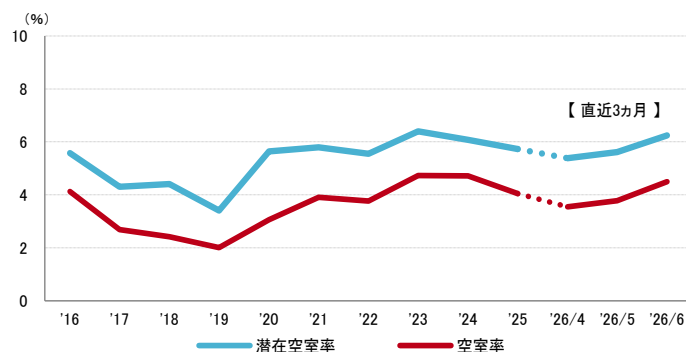
2026年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から大幅な上昇
「天神」は前月比プラス1.8ポイント

図表1

空室率は前月比プラス0.72ポイントの4.50%と、前月から大幅に上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因だが、商談中の募集床も多く、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「天神」が前月比プラス1.8ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.63ポイントの6.24%となった。幅広い業種でオフィス需要は旺盛で、新築ビルへのテナントの注目度は引き続き高い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



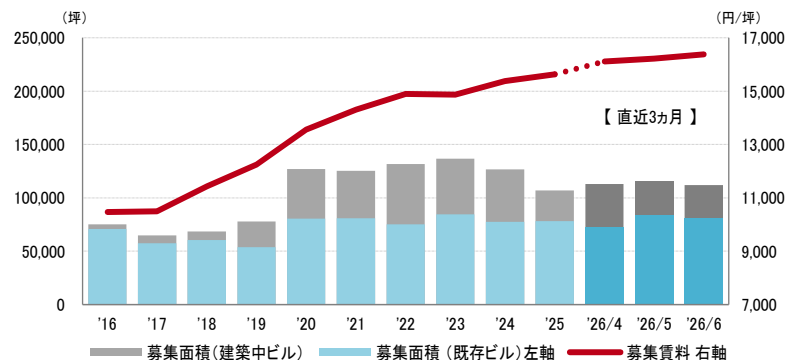
	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
空室率	3.68%	3.59%	3.55%	3.78%	4.50%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↑
潜在空室率	5.43%	5.43%	5.38%	5.61%	6.24%

募集賃料 6ヵ月連続の上昇
2000年以降の最高値更新が継続

図表2

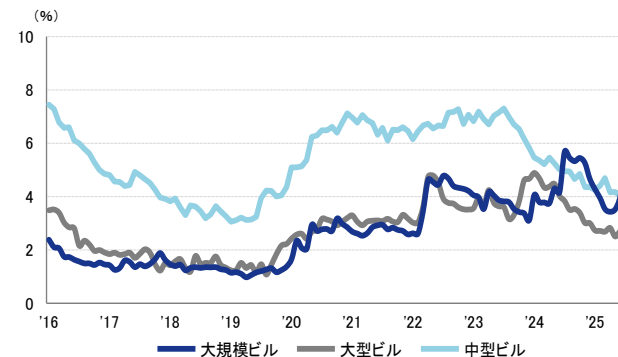
募集賃料は前月比プラス156円/坪の16,383円/坪と、6ヵ月連続の上昇となった。賃料は2000年以降の最高値更新が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
募集賃料 (円/坪)	15,937	16,050	16,116	16,227	16,383
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↑
募集面積 (坪)	115,202	114,867	113,102	115,794	111,896

資料1 規模別空室率



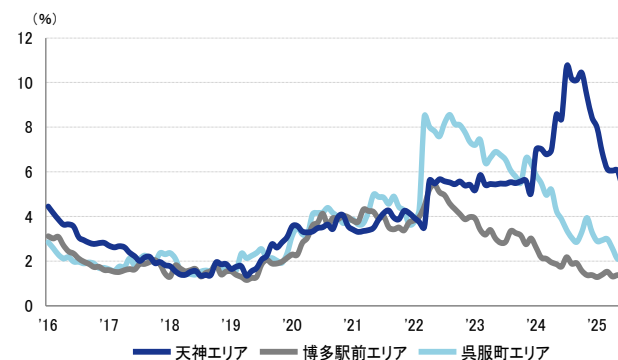
	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
大規模ビル	3.5%	3.4%	3.5%	4.0%	5.3%
大型ビル	2.7%	2.8%	2.5%	2.7%	2.8%
中型ビル	4.7%	4.2%	4.2%	4.0%	4.2%

支店長の視点

博多駅前エリアの再開発「博多新三井ビル建替計画」は、福岡市の2つの容積率緩和制度「博多コネクティッドボーナス」「グリーンボーナス」の同時認定を初めて取得したと発表された。博多駅と地下で直結する抜群の立地で、地上13階・地下2階建ての大規模ビルとなる。2028年の竣工を予定するが、既に多くのテナントから引き合いを集めている模様だ。

※ 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

資料2 主要エリア空室率（全規模）

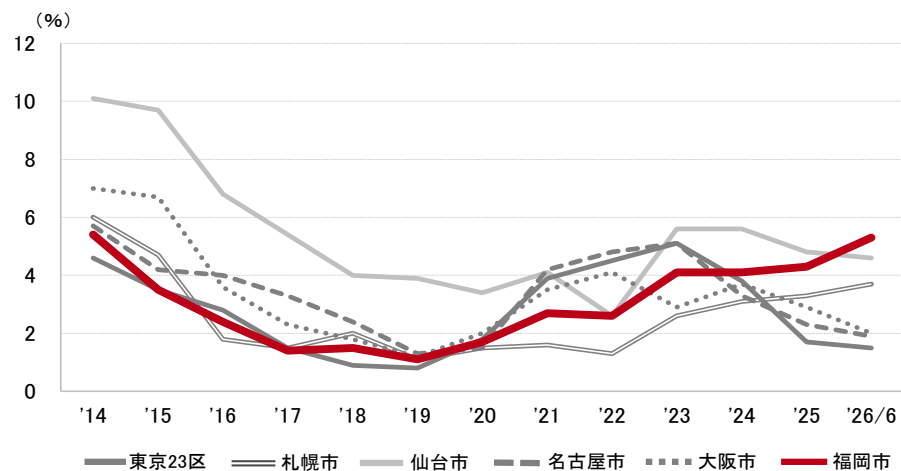


	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
天神エリア	6.1%	6.1%	6.1%	5.6%	7.4%
博多駅前エリア	1.5%	1.3%	1.4%	1.4%	1.7%
呉服町エリア	3.0%	2.6%	2.1%	2.2%	3.2%

2026年6月末現在および各年12月31日時点

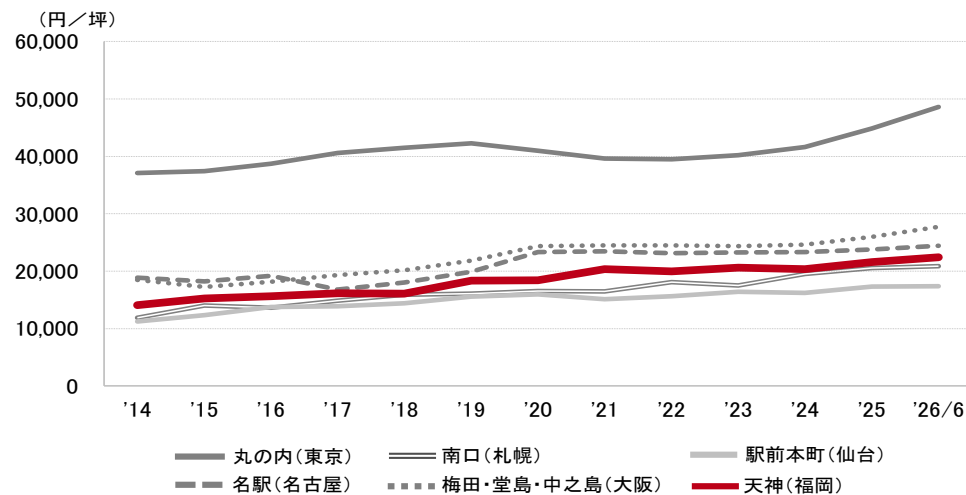
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.5 %	3.7 %	4.6 %	1.9 %	2.0 %	5.3 %



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)
48,623 円/坪	20,848 円/坪	17,395 円/坪	24,415 円/坪	27,746 円/坪	22,433 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	20,770	17,729	16,406	15,910
博多駅東	16,177	15,193	14,036	13,667
呉服町	17,921	17,000	14,028	15,693
天神	22,433	17,358	15,858	15,853
薬院・渡辺通	21,078	17,415	14,137	12,516
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積（坪）	64,191	14,181	10,124	5,620
募集棟数	99	94	134	146

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,535	8,255	10,148
小倉北区	10,476	10,590	9,493	9,654
佐賀市	-	8,438	7,250	-
長崎市・佐世保市	15,025	9,824	9,500	10,000
大分市	10,643	10,275	8,520	5,270
熊本市	15,125	11,106	9,502	9,049
宮崎市	12,000	9,358	8,851	5,663
鹿児島市	13,696	10,498	8,303	8,000
那覇市	16,316	16,261	12,505	12,590
募集面積（坪）	24,977	29,378	14,087	6,985
募集棟数	72	179	171	135

※ 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）

※ 「－」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