

オフィスマーケット

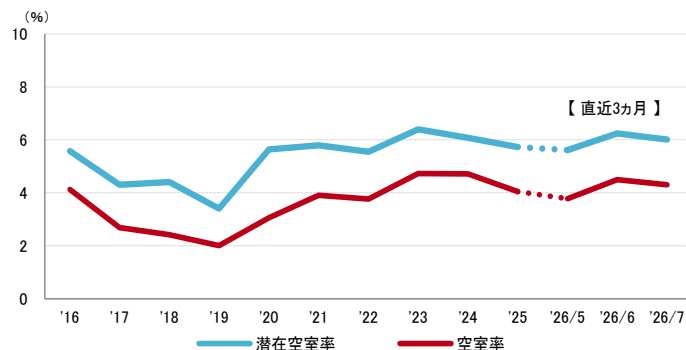
2026年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりの低下
オフィス需要は活発な状況が継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.20ポイントの4.30%となり、3カ月ぶりで低下した。新築・築浅ビルで空室消化が進んだことに加え、自社ビルからの移転による大口の空室消化もあり、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.23ポイントの6.01%だった。オフィス需要は活発な状況が継続している。天神エリアでは新築ビルに移転したテナントの関連企業や取引先企業により、二次空室の成約も進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



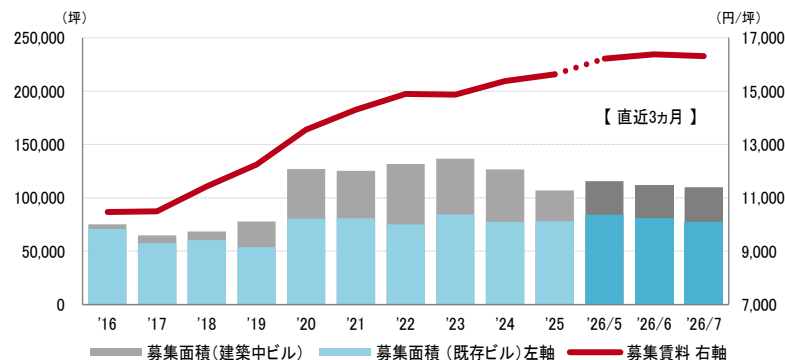
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
空室率	3.59%	3.55%	3.78%	4.50%	4.30%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
潜在空室率	5.43%	5.38%	5.61%	6.24%	6.01%

募集賃料 7カ月ぶりで下落も
前月からわずかな動き

図表2

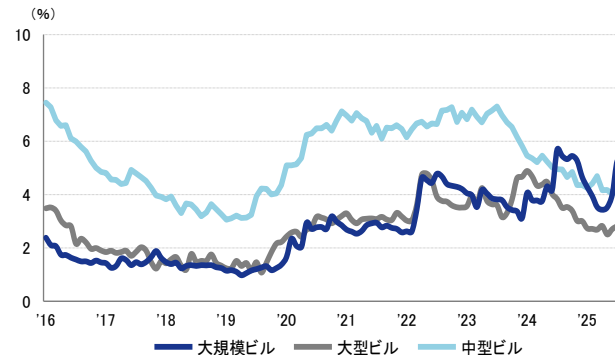
募集賃料は前月比マイナス61円/坪の16,322円/坪となった。7カ月ぶりで下落したものの、前月からわずかな動きに止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



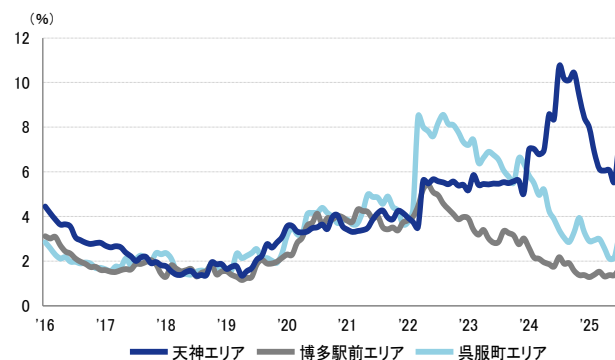
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
募集賃料 (円/坪)	16,050	16,116	16,227	16,383	16,322
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
募集面積 (坪)	114,867	113,102	115,794	111,896	109,998

資料1 規模別空室率



	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
大規模ビル	3.4%	3.5%	4.0%	5.3%	5.0%
大型ビル	2.8%	2.5%	2.7%	2.8%	2.7%
中型ビル	4.2%	4.2%	4.0%	4.2%	4.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
天神エリア	6.1%	6.1%	5.6%	7.4%	7.0%
博多駅前エリア	1.3%	1.4%	1.4%	1.7%	1.8%
呉服町エリア	2.6%	2.1%	2.2%	3.2%	3.3%

支店長の視点

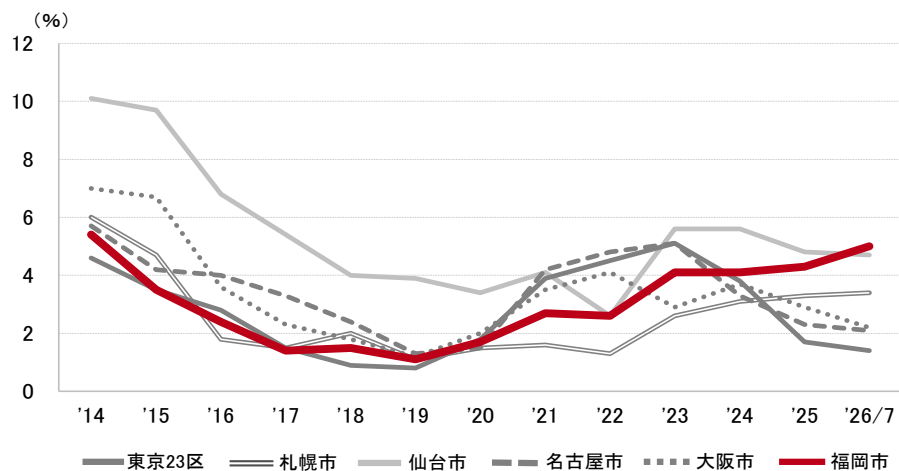
博多駅前エリアの大規模ビル「西日本シティビル」が7月にグランドオープンを迎えた。商業フロアには九州初出店の店舗も多く、大きな賑わいを生んでいる。オフィスフロアはほぼ満室で、9階・10階の「WeWork 博多」の内定率も非常に高い。本社機能の移転等、大口の案件が複数決まっている模様で、引き続き注目を集めている。

※ 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7月末現在および各年12月31日時点

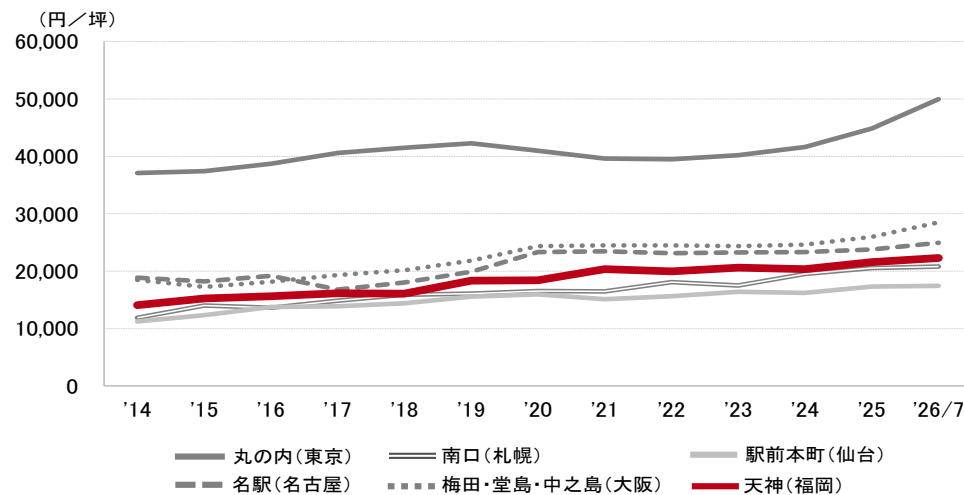
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.7 %	2.1 %	2.2 %	5.0 %



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)
49,972 円/坪	20,791 円/坪	17,445 円/坪	24,968 円/坪	28,492 円/坪	22,303 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	20,847	17,650	15,674	15,285
博多駅東	15,688	15,169	13,789	13,500
呉服町	17,468	16,917	14,474	15,867
天神	22,303	17,833	15,369	15,797
薬院・渡辺通	20,210	17,415	14,524	12,516
百道浜	14,000	-	-	-
募集面積 (坪)	60,396	15,214	9,252	5,989
募集棟数	97	92	126	146

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,487	7,758	10,148
小倉北区	10,124	10,552	9,493	-
佐賀市	-	8,786	7,250	-
長崎市・佐世保市	15,025	9,833	8,800	9,667
大分市	10,643	10,275	8,520	5,270
熊本市	15,125	10,989	9,449	8,331
宮崎市	12,000	9,330	9,345	-
鹿児島市	14,143	10,521	6,857	8,000
那覇市	15,184	16,385	12,264	13,209
募集面積 (坪)	25,367	29,441	14,018	6,989
募集棟数	71	180	172	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