

オフィスマーケット

2026年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な上昇
博多駅周辺では引き続き募集床が限定的

図表1

空室率は前月比プラス0.07ポイントの4.37%と、前月から小幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことや集約移転で現空床が生じている。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントの6.07%だった。幅広い業種で需要は活発な状況が続いている。博多駅周辺では引き続き募集床が限定的で、解約床は館内テナントで早々に成約するケースが多い。

募集賃料 前月から小幅に上昇
上昇傾向が続く

図表2

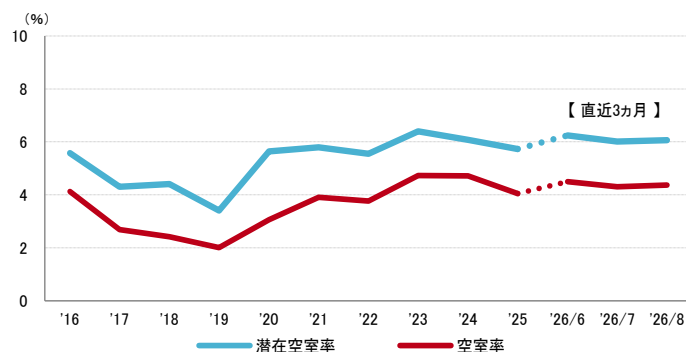
募集賃料は前月比プラス52円/坪の16,374円/坪となった。前月から小幅に上昇し、上昇傾向が続いている。

支店長の視点

2027年2月に閉館予定の天神の商業施設「福岡バルコ」跡地には、福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」を利用し、ホテルや商業、オフィスなどが入る地上22階建ての複合ビルが2031年末に建設されると報じられた。また、商業施設「イムズ」跡地における再開発の正式名称が「天神大樹」に決定した。こちらもオフィス・ホテル・商業からなる複合ビルで、2027年5月の竣工を目指している。天神エリアで来年竣工する唯一の大規模ビルとして注目が集まっている。

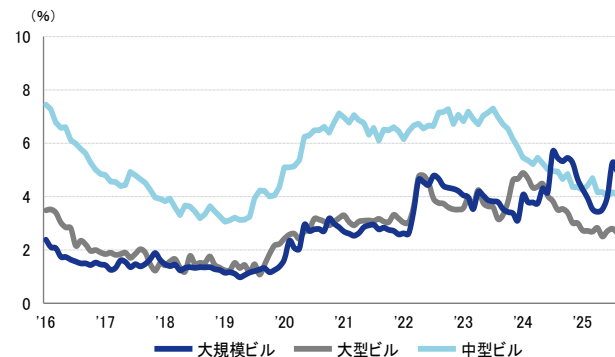
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



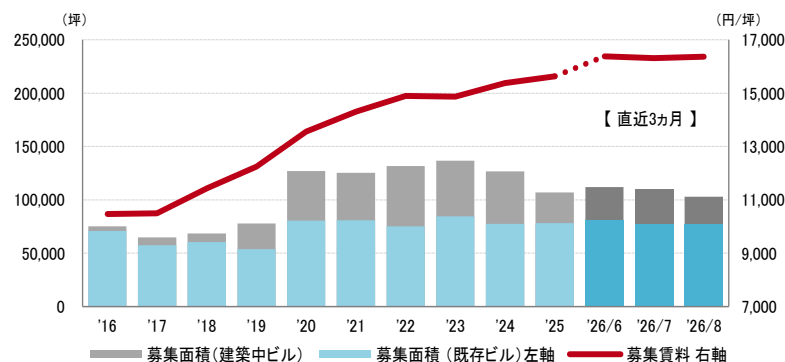
	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
空室率	3.55%	3.78%	4.50%	4.30%	4.37%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	5.38%	5.61%	6.24%	6.01%	6.07%

資料1 規模別空室率



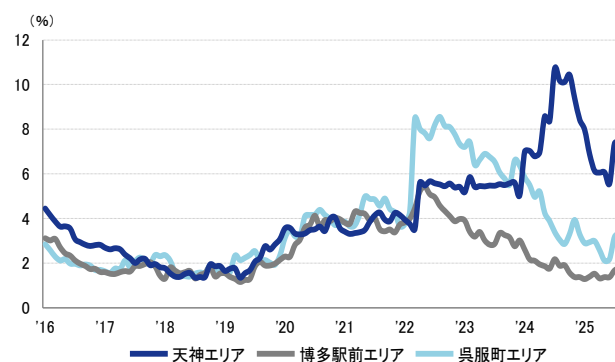
	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
大規模ビル	3.5%	4.0%	5.3%	5.0%	5.0%
大型ビル	2.5%	2.7%	2.8%	2.7%	2.7%
中型ビル	4.2%	4.0%	4.2%	4.1%	4.1%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
募集賃料 (円/坪)	16,116	16,227	16,383	16,322	16,374
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	113,102坪	115,794坪	111,896坪	109,998坪	102,826坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

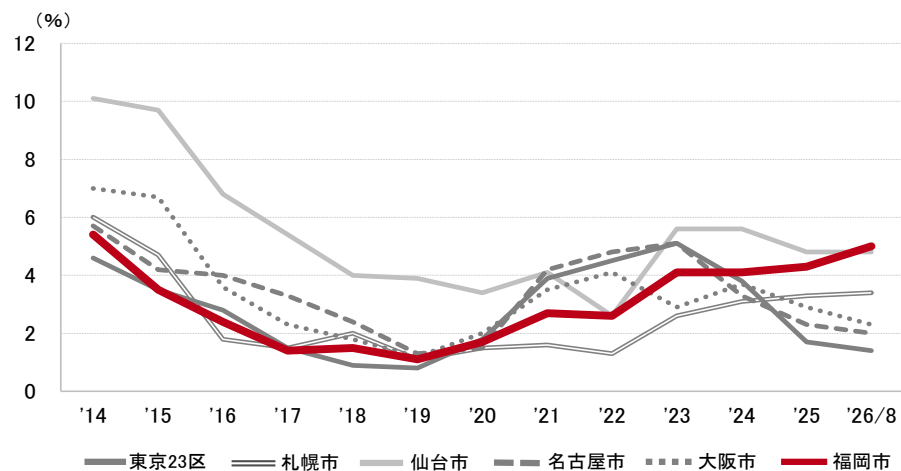


	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
天神エリア	6.1%	5.6%	7.4%	7.0%	7.1%
博多駅前エリア	1.4%	1.4%	1.7%	1.8%	2.0%
呉服町エリア	2.1%	2.2%	3.2%	3.3%	3.2%

2026年8月末現在および各年12月31日時点

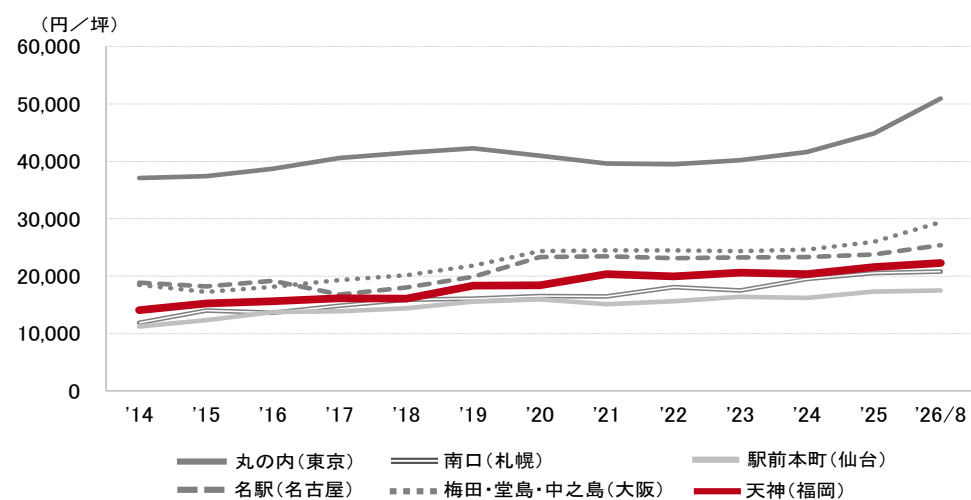
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.8 %	2.0 %	2.3 %	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)
50,918 円/坪	20,791 円/坪	17,495 円/坪	25,422 円/坪	29,381 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	20,858	18,078	16,021	15,004
博多駅東	16,235	15,304	13,887	13,700
呉服町	17,468	16,917	14,545	14,867
天神	22,303	18,025	15,037	15,764
薬院・渡辺通	20,809	17,558	14,211	12,767
百道浜	14,667	-	-	-
募集面積 (坪)	54,341	15,259	9,258	5,980
募集棟数	101	95	124	142

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,999	8,487	7,815	10,148
小倉北区	10,295	10,163	9,493	-
佐賀市	-	8,500	7,985	-
長崎市・佐世保市	15,025	9,833	9,433	9,667
大分市	10,643	10,275	8,520	5,270
熊本市	15,125	10,989	9,453	8,331
宮崎市	12,000	9,330	9,213	-
鹿児島市	14,143	10,521	6,857	8,000
那覇市	15,418	16,385	12,331	13,292
募集面積 (坪)	25,135	29,033	14,134	7,004
募集棟数	71	178	173	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