

オフィスマーケット

2026年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 新築ビルへの注目度は引き続き高い状況

図表1

空室率は前月比プラス0.03ポイントの4.40%と、前月からほぼ横ばいだった。拠点集約や新築ビルへ移転したテナントの解約床が生じた一方、新築ビルを中心に空室消化が進み、前月からわずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの6.09%だった。新築ビルへのテナントの注目度は引き続き高い。一方、博多駅周辺では募集床の品薄感が強いことから、テナントの動きが鈍化している。

募集賃料 前月から小幅な下落 16,000円／坪前半で推移

図表2

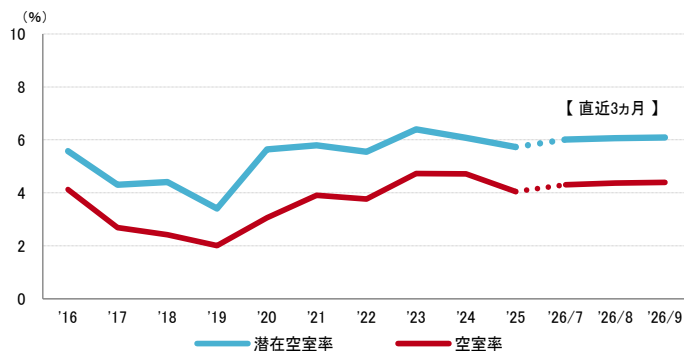
募集賃料は前月比マイナス39円／坪の16,335円／坪となった。前月から小幅に下落したものの、賃料は16,000円／坪前半で推移している。

支店長の視点

内装設備が含まれる30坪前後のセットアップオフィスが増えている。移転時の内装や原状回復の工事費用が高騰し、工事期間も長期化しており、早急に入居したいテナントやイニシャルコストを抑えたいテナントにとって魅力的な選択肢となっている。好立地のセットアップオフィスでは、新築・既存ビルを問わずテナントの引き合いが多く、比較的早期に成約する傾向が見られる。

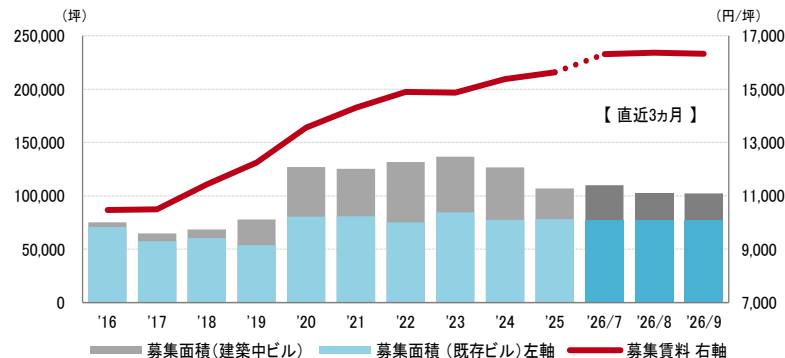
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



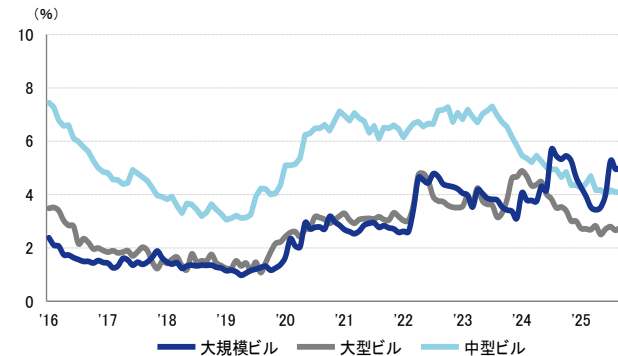
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
空室率	3.78%	4.50%	4.30%	4.37%	4.40%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↑
潜在空室率	5.61%	6.24%	6.01%	6.07%	6.09%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



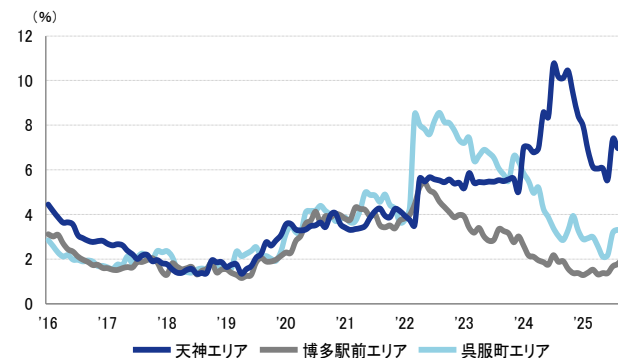
	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
募集賃料（共益税込）	16,227円/坪	16,383円/坪	16,322円/坪	16,374円/坪	16,335円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↓
募集面積	115,794坪	111,896坪	109,998坪	102,826坪	102,448坪

資料1 規模別空室率



	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
大規模ビル	4.0%	5.3%	5.0%	5.0%	5.2%
大型ビル	2.7%	2.8%	2.7%	2.7%	2.6%
中型ビル	4.0%	4.2%	4.1%	4.1%	4.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

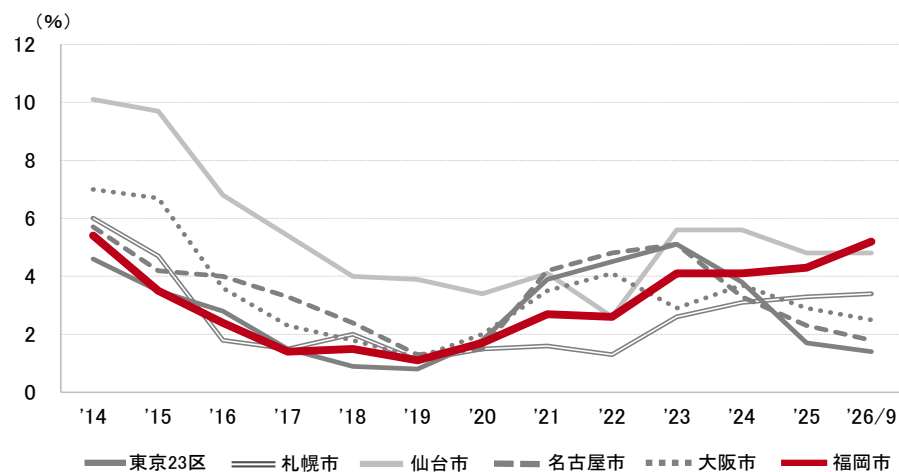


	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9
天神エリア	5.6%	7.4%	7.0%	7.1%	7.1%
博多駅前エリア	1.4%	1.7%	1.8%	2.0%	2.2%
呉服町エリア	2.2%	3.2%	3.3%	3.2%	3.0%

2026年9月末現在および各年12月31日時点

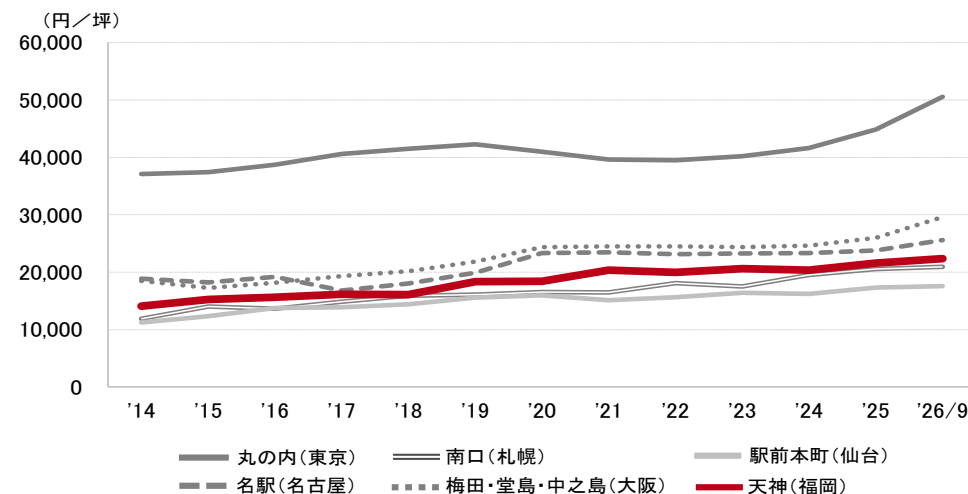
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

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 %	1.8 %	2.5 %	5.2 %



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)
50,520 円/坪	20,922 円/坪	17,570 円/坪	25,560 円/坪	29,625 円/坪	22,362 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	18,408	15,932	15,391
博多駅東	16,253	15,407	13,947	13,583
呉服町	17,468	16,333	14,576	14,914
天神	22,362	17,994	15,018	15,581
薬院・渡辺通	20,809	17,357	13,733	12,615
百道浜	14,500	-	-	-
募集面積（坪）	54,005	15,311	8,904	5,917
募集棟数	99	98	125	142

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,999	8,487	7,680	5,410
小倉北区	10,295	10,469	9,905	-
佐賀市	-	8,310	7,985	-
長崎市・佐世保市	15,025	9,833	9,433	9,667
大分市	10,643	9,780	10,110	5,368
熊本市	15,125	10,989	9,553	7,949
宮崎市	12,000	8,775	9,167	-
鹿児島市	14,143	10,567	6,857	-
那覇市	15,502	16,163	12,353	12,994
募集面積（坪）	24,962	27,721	13,980	7,036
募集棟数	70	177	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