# Office Market 11

Nov. 2026 福岡市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

## オフィスマーケット

2026年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 3ヵ月連続で小幅な上昇
### 幅広い業種でオフィス需要は活発

図表1

空室率は前月比プラス0.05ポイントの4.45%と、3ヵ月連続での小幅な上昇となった。製薬会社の撤退や新築ビルが空室を抱えて竣工し、現空床が生じている。潜在空室率は前月比マイナス0.07ポイントの6.02%だった。
幅広い業種でオフィス需要は活発で、特に新築ビルへの引き合いが多い状況が続いている。一方、募集条件を引き上げた高価格帯のビルの中には、テナント誘致に時間を要するケースも見られる。

### 募集賃料 前月から小幅に上昇
### 16,000円／坪台前半での横ばい傾向

図表2

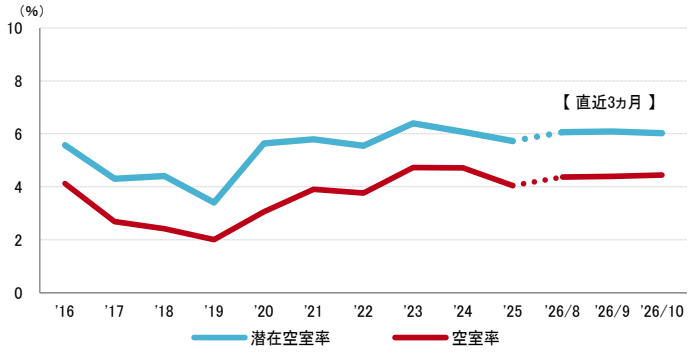
募集賃料は前月比プラス28円／坪の16,363円／坪となり、前月から小幅に上昇した。賃料は16,000円／坪台前半での横ばい傾向となっている。

**支店長の視点**

建築中の大規模ビル「電気ビル西館」は2028年3月に竣工を予定するが、集約や拡張の移転需要を吸収し、オフィス部分は全て内定している。薬院・渡辺通エリアでは2021年以来となる大規模ビルの供給であることに加え、天神エリアと比較して割安な賃料水準が注目を集めた。新築ビルへの強い需要を背景に、今後は天神エリアの新築・築浅ビルに対して、より一層の引き合いが集まるとみられる。

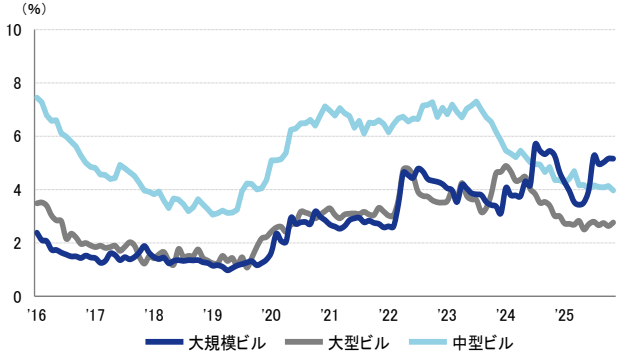
※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
　既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
※募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率＆潜在空室率（全規模）



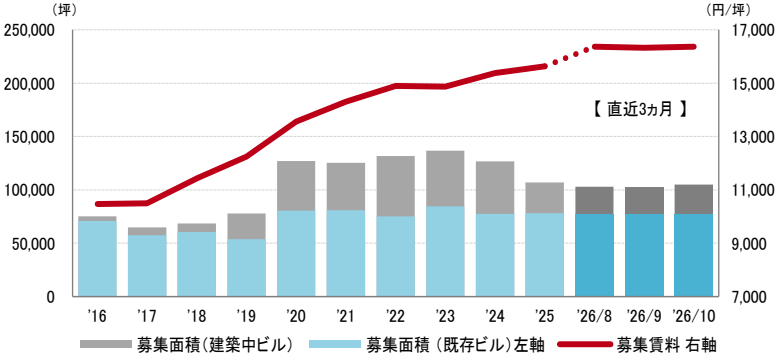

| | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 | 2026/9 | 2026/10 |
|---|---|---|---|---|---|
| 空室率 | 4.50% | 4.30% | 4.37% | 4.40% | 4.45% |
| 【矢印：対前月比較】 | ↗ | ↘ | → | → | → |
| 潜在空室率 | 6.24% | 6.01% | 6.07% | 6.09% | 6.02% |

資料1 規模別空室率



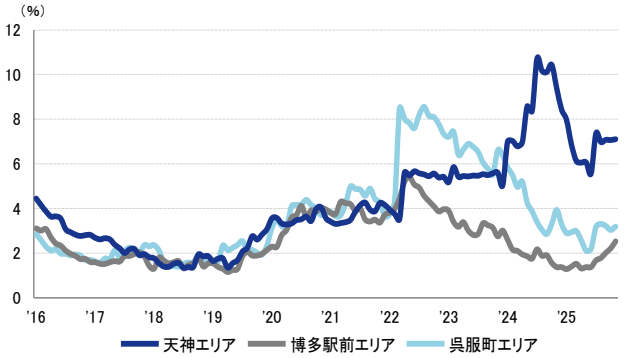

| | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 | 2026/9 | 2026/10 |
|---|---|---|---|---|---|
| 大規模ビル | 5.3% | 5.0% | 5.0% | 5.2% | 5.2% |
| 大型ビル | 2.8% | 2.7% | 2.7% | 2.6% | 2.8% |
| 中型ビル | 4.2% | 4.1% | 4.1% | 4.1% | 4.0% |

図表2 募集賃料＆募集面積（全規模）




| | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 | 2026/9 | 2026/10 |
|---|---|---|---|---|---|
| 募集賃料（共益費込） | 16,383円/坪 | 16,322円/坪 | 16,374円/坪 | 16,335円/坪 | 16,363円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | ↗ | → | → | → | → |
| 募集面積 | 111,896坪 | 109,998坪 | 102,826坪 | 102,448坪 | 105,028坪 |

資料2 主要エリア空室率（全規模）




| | 2026/6 | 2026/7 | 2026/8 | 2026/9 | 2026/10 |
|---|---|---|---|---|---|
| 天神エリア | 7.4% | 7.0% | 7.1% | 7.1% | 7.1% |
| 博多駅前エリア | 1.7% | 1.8% | 2.0% | 2.2% | 2.5% |
| 呉服町エリア | 3.2% | 3.3% | 3.2% | 3.0% | 3.2% |

SANKO ESTATE
三幸エステート株式会社 福岡支店　福岡市博多区博多駅前3-23-22 シティ22ビル　TEL:092-577-1511

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

# Office Market 11

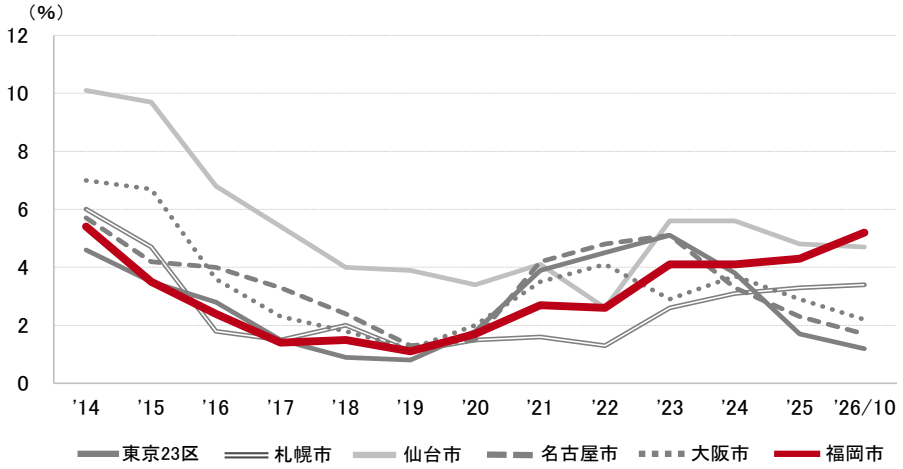
Nov. 2026 福岡市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

2026年10月末現在および各年12月31日時点

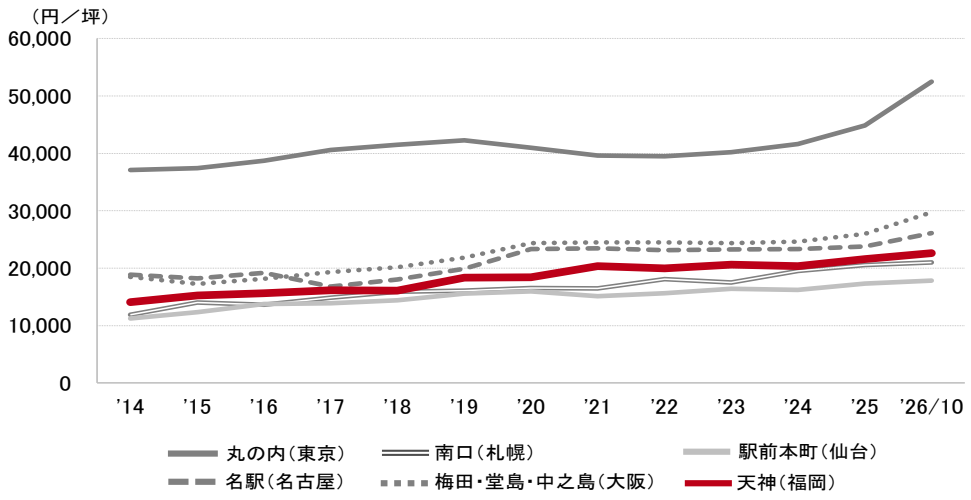
## 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.2 % | 3.4 % | 4.7 % | 1.7 % | 2.2 % | 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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 52,507 円/坪 | 20,991 円/坪 | 17,836 円/坪 | 26,135 円/坪 | 29,725 円/坪 | 22,597 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 | 21,093 | 18,557 | 16,660 | 15,065 |
| 博多駅東 | 16,253 | 15,443 | 14,616 | 13,929 |
| 呉服町 | 17,006 | 16,818 | 14,176 | 15,573 |
| 天神 | 22,597 | 17,655 | 14,818 | 15,580 |
| 薬院・渡辺通 | 20,809 | 17,357 | 13,905 | 14,499 |
| 百道浜 | 14,500 | - | - | - |
| 募集面積（坪） | 57,479 | 14,965 | 8,851 | 6,132 |
| 募集棟数 | 101 | 95 | 127 | 138 |

| 九州・沖縄 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|---|---|---|---|---|
| 久留米市 | 9,999 | 8,487 | 7,680 | 7,779 |
| 小倉北区 | 10,295 | 10,265 | 9,905 | - |
| 佐賀市 | - | 8,310 | 8,106 | - |
| 長崎市・佐世保市 | 15,025 | 9,833 | 9,267 | 9,667 |
| 大分市 | 9,917 | 9,780 | 10,067 | 5,368 |
| 熊本市 | 15,125 | 10,989 | 9,481 | 7,949 |
| 宮崎市 | 13,500 | 8,660 | 9,213 | - |
| 鹿児島市 | 14,143 | 10,685 | 6,460 | - |
| 那覇市 | 15,502 | 16,163 | 12,409 | 12,994 |
| 募集面積（坪） | 24,962 | 28,274 | 13,798 | 6,904 |
| 募集棟数 | 71 | 176 | 170 | 134 |

※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