

福岡

- 天神ビジネスセンターⅡが竣工、2021年からの大量供給期も終盤へ
- 新築ビルが空室を残して竣工したため空室率は6.4%に上昇も、既存ビルの空室の減少傾向は継続
- 月額賃料は23,852円で前期比+2.5%、前年同期比+10.6%上昇。新築・築浅のハイグレードビルが賃料上昇を牽引

福岡グレードAオフィス市場において2026年第2四半期には、天神ビジネスセンターⅡ（中央区、地上18階建て、延床面積約19,000坪）が竣工した。今後2026年内にグレードAオフィスの新規供給予定はない。2021年から始まった福岡中心部における大量供給（2030年までに竣工する可能性の高い物件を含む）は当該ビルの竣工で7割程度が竣工したこととなり、大量供給期も終盤を迎えようとしている。

2026年第2四半期の新規需要(*)は約6,000坪であった。立地やオフィス環境の改善を目的とした移転需要は継続している。ただし、新築ビルへの移転は大型テナントが中心である一方、市場全体では、グレードB以下のオフィスからグレードAオフィスへ移転する中小型テナントが多数を占めている。

第2四半期末時点の空室率は6.4%と、前期比2.0ポイント上昇した。新築ビルが空室を残して竣工したことが主因であるが、前年同期比では2.2ポイントの低下となった。大量供給期に竣工したハイグレードビルの空室が積み上がっており、テナントの移転先の選択肢は増加している。こうしたことを背景に、テナントが移転先の選定に時間をかけるケースも増えてきており、空室消化のスピードは鈍化しつつある。

第2四半期の賃料は月額坪当たり23,852円となり、前期比では2.5%上昇、前年同期比では10.4%上昇した。新築・築浅のハイグレードビルに牽引され賃料上昇が続いている。

見通し

大量供給期が終盤を迎え、2026年内のグレードAオフィスの新規供給も竣工済であることから、新築・築浅ビルではテナント誘致が進むとみられる。供給によって一時的に増加した空室は徐々に吸収され、市場全体の空室率は低下基調で推移する見通しである。しかし、新築・築浅のハイグレードビルの空室消化ペースが鈍化し、空室期間も長くなりつつあるため、今後は賃料上昇のペースは鈍化する可能性がある。2026年の賃料は通年で7.5%前後の上昇を見込む。

福岡グレードAオフィスの定義	所在	延床面積	基準階面積	竣工年
	福岡市の中央区、博多区内でJLLが指定したエリア	15,000㎡（4,538坪）以上	600㎡（181坪）以上	1990年以降

(*)当四半期における新規需要から退去による空室発生を差し引いた実質的な需要の増減。

リサーチ

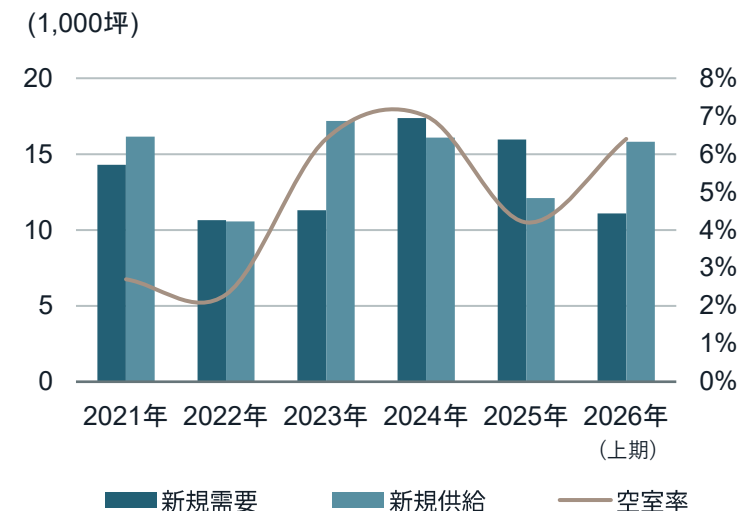
福岡オフィス
マーケットダイナミクス
2026年第2四半期

主要指標（当四半期実績）

新規需要	6,000 坪
新規供給	10,200 坪
空室率	6.4 %
平均賃料	月額坪当たり 23,852 円
賃料変動率（前年同期比）	+10.4 %
賃料サイクルのフェーズ	賃料上昇

注釈：需給と賃料は福岡グレードAオフィスを参照。面積は貸床面積。

需給の推移



ジョーンズラングラサル株式会社

東京本社

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町1-3

東京ガーデンテラス紀尾井町

紀尾井タワー

03 4361 1800

関西支社

〒541-0041

大阪府大阪市中央区

北浜3-5-29

日本生命淀屋橋ビル

06 7662 8400

福岡支社

〒810-0041

福岡県福岡市中央区

大名2-6-50

福岡大名ガーデンシティ

092 233 6801

名古屋オフィス

〒450-6321

愛知県名古屋市中村区

名駅1-1-1

JPタワー名古屋21階

052 856 3357

お問合せ先

大東 雄人

リサーチ事業部

シニアディレクター

yuto.ohigashi@jll.com

松丸 晴香

リサーチ事業部

マネージャー

haruka.matsumaru@jll.com

大久保 寛

リサーチ事業部

事業部長

hiroshi.okubo@jll.com