



福岡

- 新築ビルを中心にハイグレードビルへの需要が堅調
- 2026年竣工の新築ビル2棟の空室消化が進み空室率は5.2%へ低下
- 月額賃料は24,146円で前期比+1.2%、前年同期比+10.6%上昇

福岡グレードAオフィス市場は新築ビルを中心に空室消化が進み、第3四半期の新規需要*は約2,200坪となった。今期グレードAオフィスの新規供給はなかった。近年、従業員に対して働きやすい環境を提供すると同時に、従業員の行動変容や生産性向上に関する知見の取得・検証の場としてオフィスを活用する企業が増え、オフィスに求められる機能は一層高度化している。こうした傾向を背景に、ワーカー専用共用部など付加価値の高い機能を備えた新築ビルへの移転需要は増加基調にある。

第3四半期末時点の空室率は5.2%と、前期比1.2ポイント、前年同期比では1.4ポイント低下した。市場全体では、2026年竣工の新築ビルで空室消化が進む一方、既存ビルでは全般的にテナントの動きは限定的。福岡では新規供給が断続的に続いているためにテナントの移転先の選択肢が常に多く、2026年半ば以降は空室率の高止まり傾向が続いている。

第3四半期の賃料は月額坪当たり24,146円と、前期比では1.2%上昇、前年同期比では10.6%上昇した。今期は2000年代竣工の既存ビルの賃料上昇が目立った。一方、2021年以降の大量供給期に竣工した新築・築浅オフィスビルでは賃料上昇のスピードが鈍化している。

投資市場は取引件数が限定的である。特にオフィスでは売却案件そのものが少なく、投資機会が極端に少ない。ただし近年の供給ラッシュにより、市場には投資家の投資対象となりえる優良オフィスストックが増加している。そのため今後は取引件数が増加することも十分に考えられる。

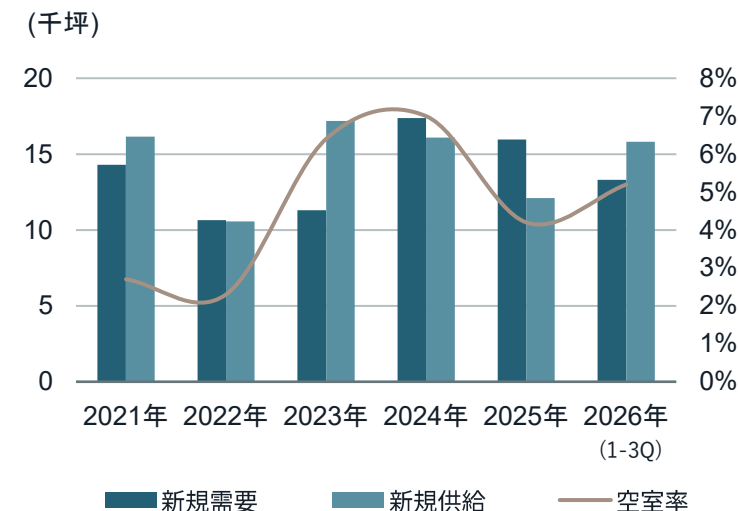
見通し

大量供給局面の終盤を迎え、グレードAオフィス市場では新築・築浅ビルを中心にテナント誘致が進展している。供給増加に伴い一時的に増加した空室は着実に吸収され、2026年末の空室率は5.0%まで低下する見通しである。一方、需給が大幅に逼迫する状況には至らないものの、新築ビルへの移転を契機とした賃料水準の見直しが進んでおり、賃料の下落圧力は限定的とみられる。最高賃料を更新するような大幅な上昇は見込みにくいものの、新築ビルを中心とした賃料上昇が市場全体へ波及することで、市場平均賃料は緩やかな上昇を続けると予想される。

主要指標（当四半期実績）	
新規需要	2,200 坪
新規供給	0 坪
空室率	5.2 %
平均賃料	月額坪当たり 24,146 円
賃料変動率（前年同期比）	+10.6 %
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



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



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