



# 福岡

- 人材確保を意識した立地や環境改善、新たなワークプレイスの構築を目的とする移転需要が活発
- 西日本シティビルが竣工、順調にリーシングが進展し空室率は4.4%と前期に引き続き低い水準を維持
- 月額賃料は23,276円で前期比3.4%、前年同期比9.5%上昇。新築、築浅ビルが上昇を牽引

福岡グレードAオフィス市場における新規需要(\*)は2026年第1四半期に5,000坪となった。人材を意識した立地や環境改善、そして新たなワークプレイス構築を目的とした移転需要はあるものの、一部のテナントではコスト負担の増える移転に対して慎重になる、断念するといったケースも見受けられ、需要の勢いがやや鈍化する兆しもみられる。

第1四半期は、既存ビルでの動きが限定的であったことと、新築ビルが若干の空室を残したことから、空室率は前期比0.2ポイント上昇、前年同期比では1.6ポイント低下の4.4%となった。当期、賃貸市場では西日本シティビル（博多区、地上14階建て、延床面積約22,900坪）が竣工した。2025年のグレードAオフィスの新規供給は全てが天神エリアで、当該ビルは2024年3月以来、約2年ぶりの博多駅周辺エリアの新規供給だった。テナント誘致は順調に進み、フレキシブルオフィス事業の大手WeWorkが福岡3拠点目として2フロアに入居することを発表している。

第1四半期の賃料は月額坪あたり23,276円となり、前期比3.4%の上昇、前年同期比9.5%の上昇となった。新規供給ビルの高額賃料での成約が市場平均を押し上げた。投資市場では、利回りが判明している今期の福岡市内のオフィスの取引として、ジャパンリアルエステイト投資法人によるJRE天神クリスタルビルの66億3,000万円での売却取引があげられる。譲渡価格と鑑定NOIから計算される利回りは2.6%になる。

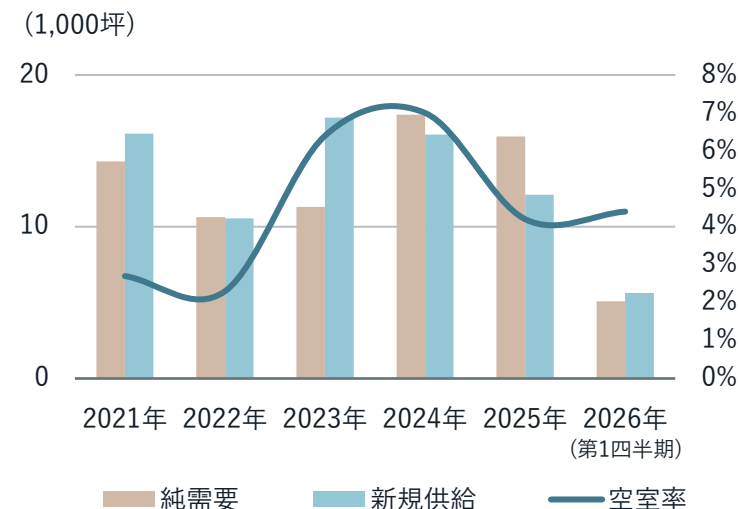
## 見通し

2026年3月時点のオックスフォード・エコノミクス予測によると、福岡市の実質GDP成長率は2026年に+0.9%と見込まれている。オフィス賃貸市場では2026年のグレードAオフィスの新規供給は残り1棟で（天神ビジネスセンターII：中央区、延床面積約19,000坪、6月竣工）第2四半期に予定されている。当初2026年12月に竣工予定であった天神1-7計画は、2027年竣工へと後ろ倒しになった。それでも2026年の新規供給の総貸床面積は約16,000坪と、近年における最大水準であり、空室率は2026年末までに一時的に6.7%まで上昇すると見込む。しかし、賃料についてはグレードAの中でも競争力の高い高額賃料の新築ビルの供給によって押し上げられることに加え、インフレによる賃料上昇圧力の高まりによって通年で5.0%前後の上昇を見込む。

主要指標	
純需要	5,000 坪
新規供給	5,600 坪
空室率	4.4 %
平均賃料	月額坪当たり 23,276 円
賃料変動率（前年同期比）	+9.5 %
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。需給は年初から当期の累計、面積は貸床面積を参照する。

## 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](mailto: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](mailto:haruka.matsumaru@jll.com)