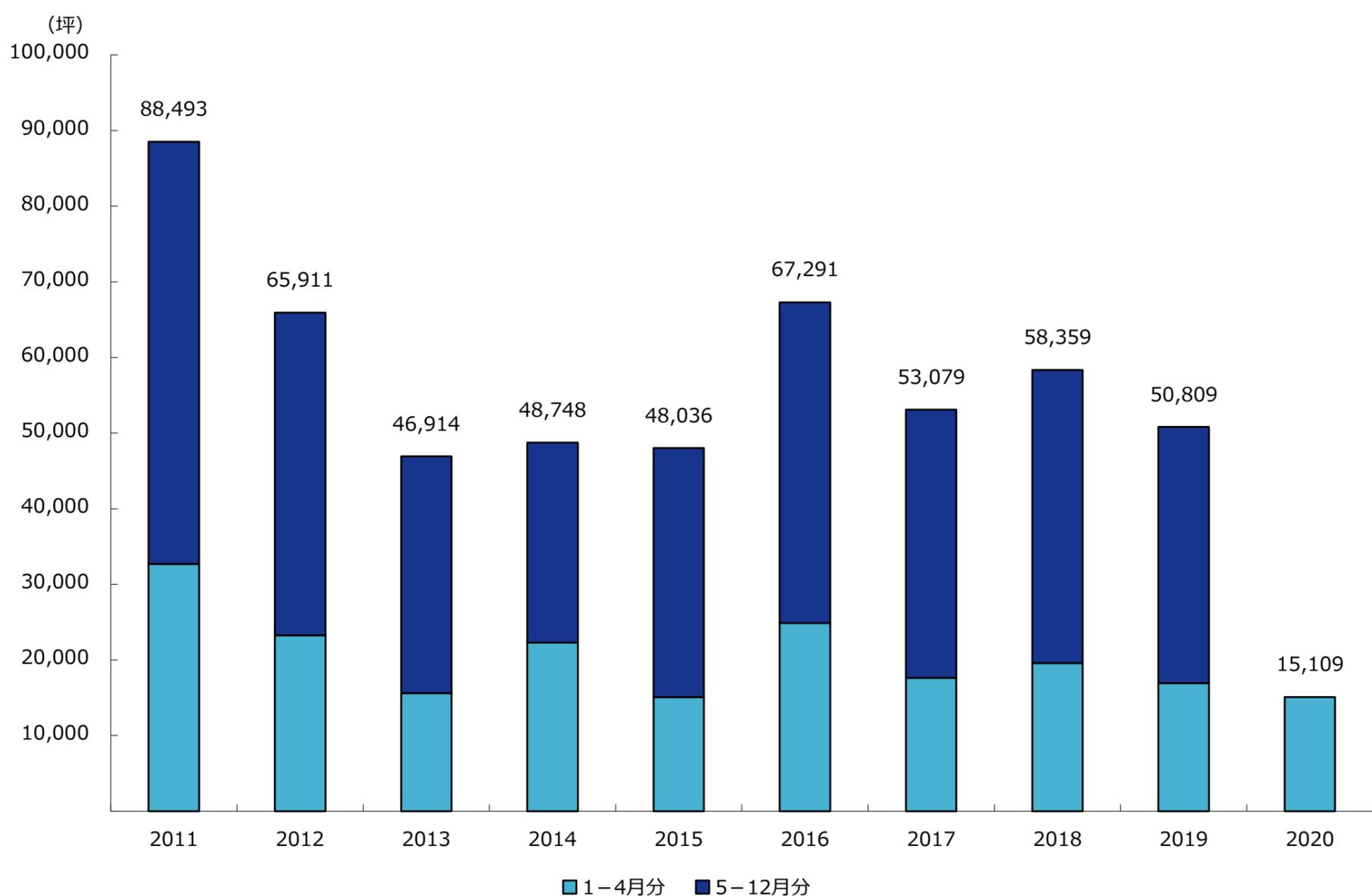


福岡市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き ・ ・ 2020年4月の成約面積は 1,355坪で、前月を 3,556坪（72.4%）下回った。前年同月比では2,194坪（61.8%）のマイナスだった。
- 成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は15,109坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 1,900坪（12.6%）、竣工済ビルは13,209坪（87.4%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	3,478	3,186	7,469	5,463	19,596	4,799	3,521	3,187	4,810	3,387	6,141	7,281	5,637	58,359
2019年	4,117	3,994	5,271	3,549	16,931	2,581	4,829	3,888	3,082	6,383	3,355	4,713	5,047	50,809
2020年	4,689	4,154	4,911	1,355	15,109	-	-	-	-	-	-	-	-	15,109

竣工済ビル

2018年	3,422	2,801	4,426	5,359	16,008	4,499	3,462	3,136	4,810	3,387	6,042	4,684	4,653	50,681
2019年	3,938	3,994	5,163	3,478	16,573	2,526	4,146	3,362	2,683	3,550	3,355	4,452	4,489	45,136
2020年	3,361	3,804	4,689	1,355	13,209	-	-	-	-	-	-	-	-	13,209

未竣工ビル

2018年	56	385	3,043	104	3,588	300	59	51	0	0	99	2,597	984	7,678
2019年	179	0	108	71	358	55	683	526	399	2,833	0	261	558	5,673
2020年	1,328	350	222	0	1,900	-	-	-	-	-	-	-	-	1,900

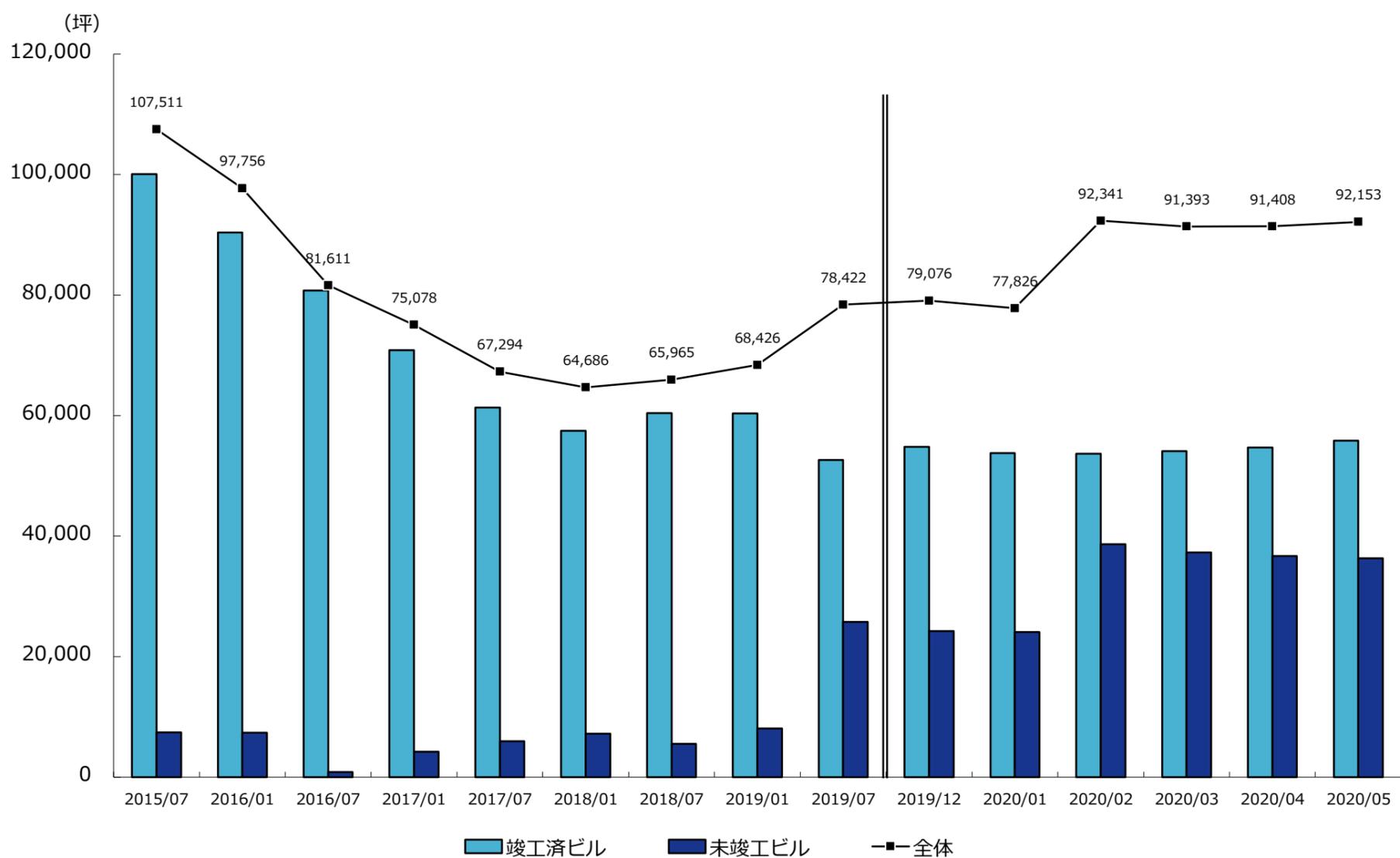
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き ・ ・ 2020年5月1日時点の募集中在庫面積は92,153坪（954棟）で、前月より745坪（0.8%）増加した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は55,835坪（939棟）で、前月より1,148坪（2.1%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は60.6%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は36,318坪（15棟）で、前月より403坪（1.1%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は39.4%。

募集中在庫面積の推移



	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7
募集ビル全体	75,078	67,294	64,686	65,965	68,426	78,422
(棟数)	1,063	998	1,023	1,019	1,004	934

	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集ビル全体	79,076	77,826	92,341	91,393	91,408	92,153
(棟数)	928	930	946	936	940	954

竣工済ビル計	70,849	61,334	57,458	60,414	60,364	52,639
未竣工ビル計	4,229	5,960	7,228	5,551	8,062	25,783

竣工済ビル計	54,824	53,764	53,688	54,106	54,687	55,835
未竣工ビル計	24,252	24,062	38,653	37,287	36,721	36,318

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	2,234	759	1,055	2,254	2,495	2,145
竣工済一年以上	68,615	60,575	56,403	58,160	57,869	50,494

竣工済一年以内	3,100	3,011	4,063	4,877	4,064	4,327
竣工済一年以上	51,724	50,753	49,625	49,229	50,623	51,508

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	4,098	1,704	0	900	4,506	15,795
一年以内の竣工	131	4,256	7,228	4,651	3,556	9,988

一年以上先の竣工	17,805	15,187	27,872	27,622	27,622	24,559
一年以内の竣工	6,447	8,875	10,781	9,665	9,099	11,759

* 2015年7月から2019年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

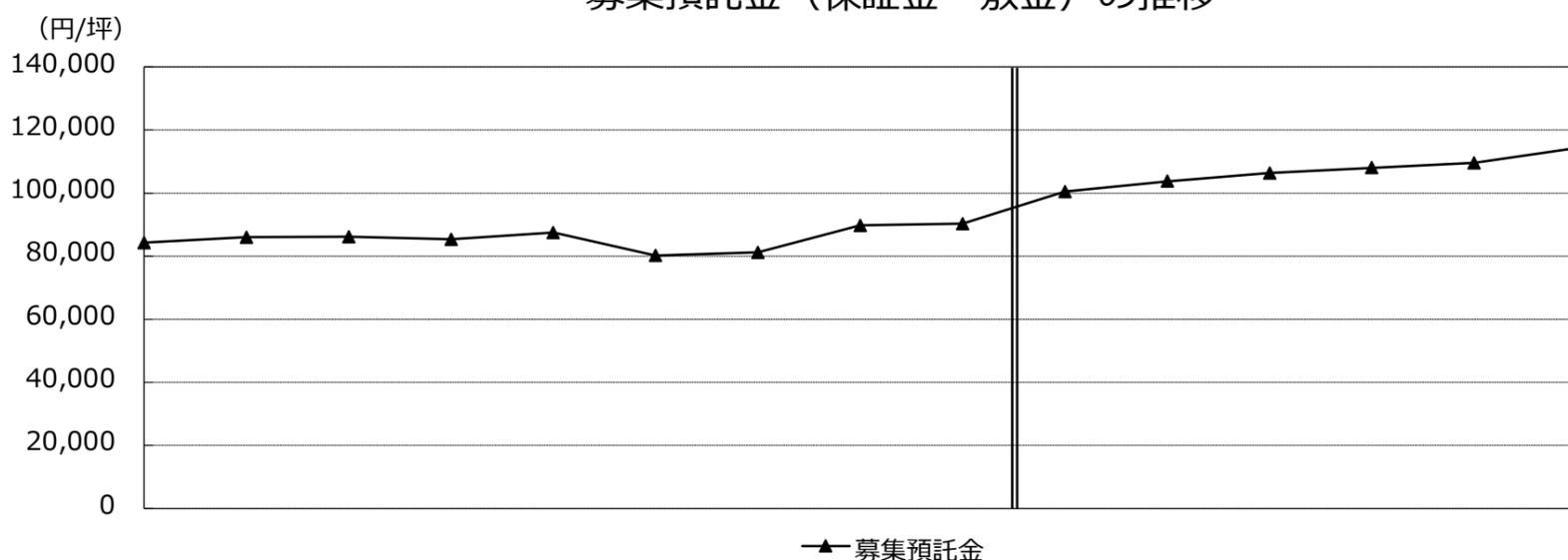
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集条件と現空面積

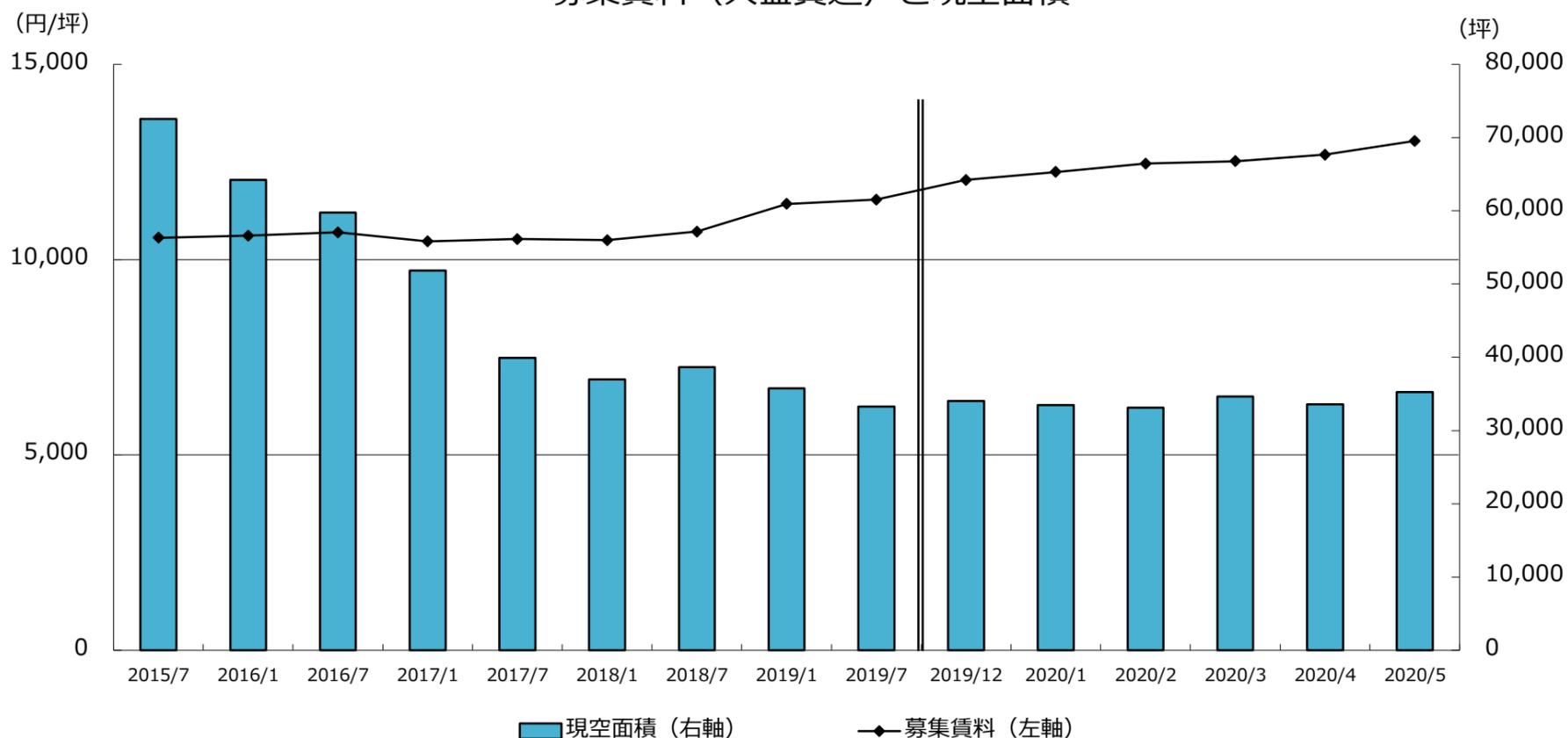
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年5月1日時点での募集預託金は114,290円（8.8ヶ月）で、前月の109,632円（8.6ヶ月）から4,658円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は13,040円で、前月の12,687円からは353円（2.8%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は35,243坪で、前月の33,565坪からは1,678坪（5.0%）増加した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集賃料（共益費込）と現空面積



	2017/1	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集預託金推移	85,382	87,495	80,209	81,176	89,819	90,258	100,482	103,763	106,361	108,059	109,632	114,290
募集賃料の推移	10,468	10,529	10,498	10,719	11,427	11,535	12,043	12,245	12,463	12,523	12,687	13,040
現空面積の推移	51,856	39,939	36,962	38,667	35,787	33,288	34,041	33,494	33,106	34,668	33,565	35,243

* 2015年7月から2019年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

福岡市の空室率

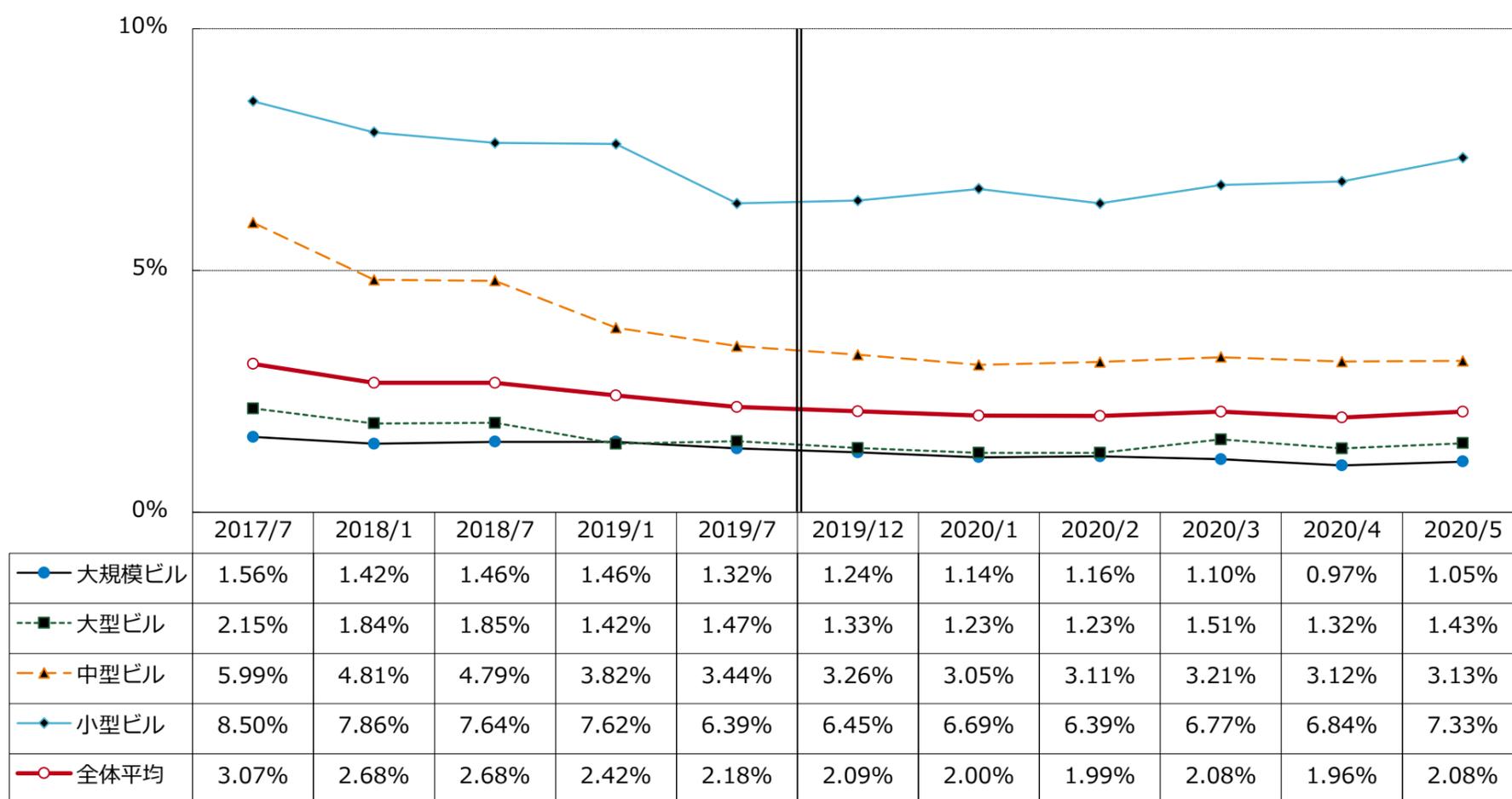
5月の大規模ビル空室率は 1.05%

2020年5月1時点で調査対象となった福岡市の竣工済大規模ビルは177棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は453,474坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が4,795坪あり、空室率は1.05%。前月の0.97%からは0.08%上昇した。4月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は3,606坪。うち147坪が未成約のため、竣工時点での空室率は4.08%。

当月の空室率

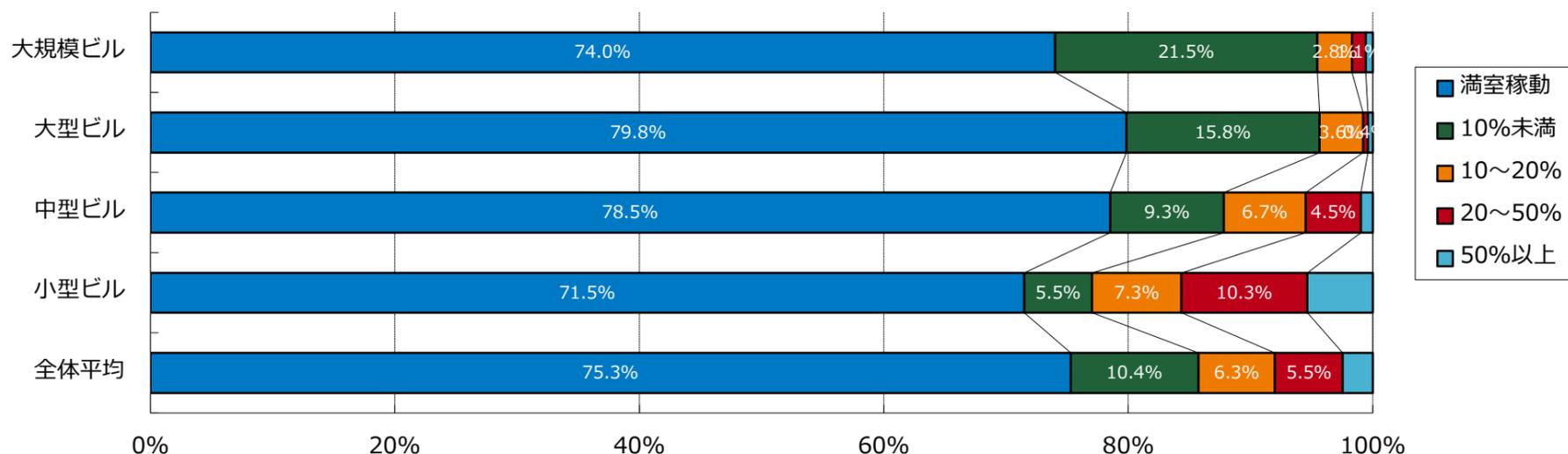
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	1.05%	1.43%	3.13%	7.33%	2.08%
博多区	1.13%	1.92%	3.28%	6.12%	1.99%
中央区	0.61%	0.61%	2.52%	6.12%	1.61%

空室率の推移



* 2017年7月から2019年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



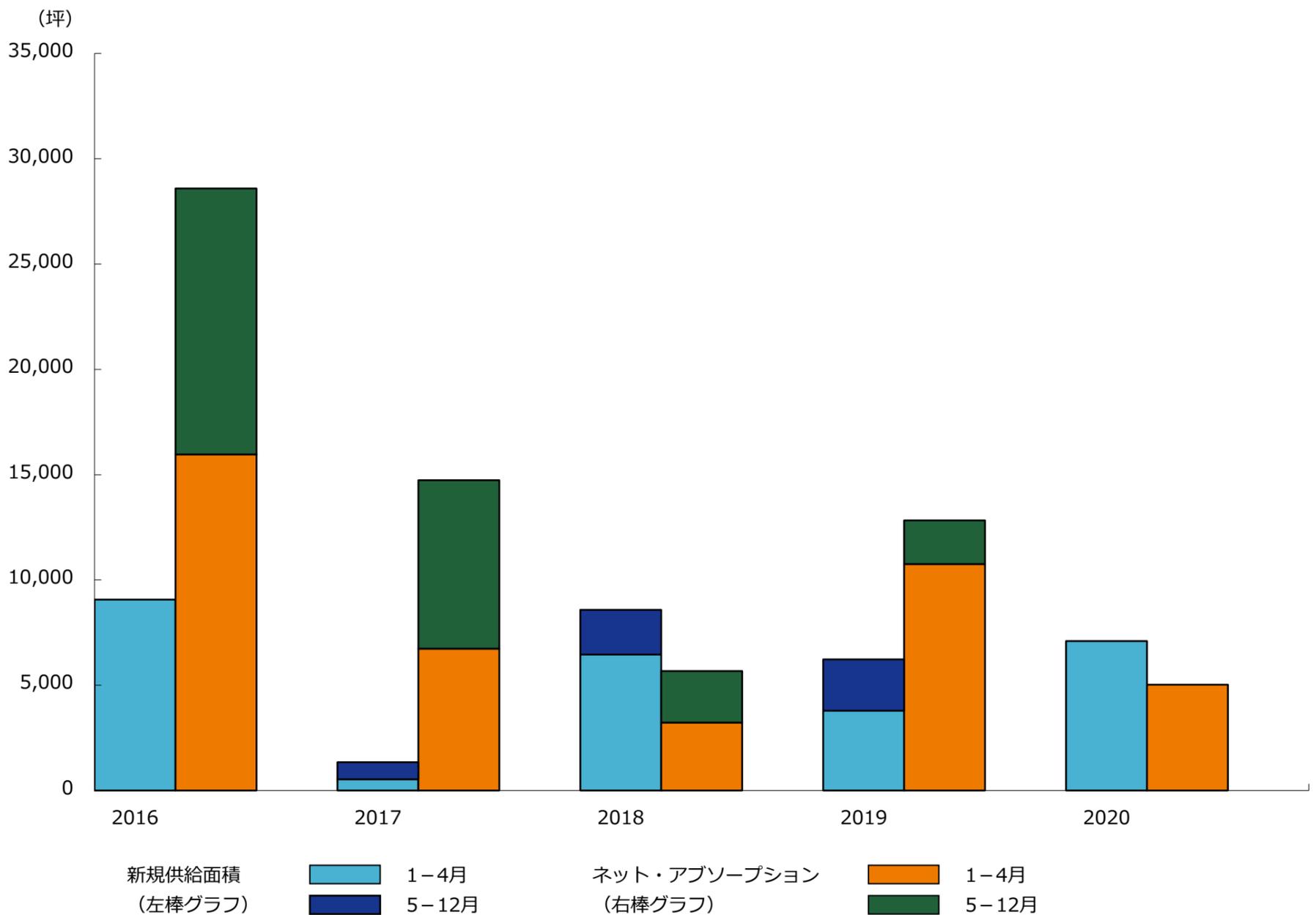
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

福岡市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2020年4月のネット・アブソープションは+2,653坪。1月からの累計は+5,025坪。前年における同期間累計との対比では5,730坪減少した。（吸収需要）

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年4月の新規供給面積は3,801坪。1月からの累計は7,096坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	459	159	-495	3,103	3,226	2,495	-1,673	908	-159	63	-4,523	1,914	3,422	5,673
2019年	2,051	2,466	6,200	38	10,755	-310	1,065	-1,319	316	217	621	189	1,292	12,826
2020年	76	1,976	320	2,653	5,025	-	-	-	-	-	-	-	-	5,025

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
 「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	670	1,836	61	3,888	6,455	357	192	0	661	0	0	914	0	8,579
2019年	1,573	922	837	453	3,785	0	0	415	470	1,324	0	0	232	6,226
2020年	0	2,394	901	3,801	7,096	-	-	-	-	-	-	-	-	7,096

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点
2020年 5月1日
2. 調査期間
2015年 7月 ~ 2020年 5月
3. 統計日・統計期間
各月 1日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1日～末日の合計）
4. 竣工分類
1年以上先の竣工・・・調査時点より1年以上先に竣工予定の物件
1年以内の竣工・・・調査時点より1年以内に竣工予定の物件
竣工後1年以内・・・調査時点の1年前までに竣工した物件
竣工後1年以上・・・調査時点の1年以上前に竣工した物件
5. 単位
○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪
○募集賃料、募集預託金：円/坪
○空室率：%
6. 空室率調査
○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。
小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。
○算出方法
$$\frac{\text{現空面積（未稼働面積）}}{\text{貸付面積（稼働対象面積）}} = \text{空室率（\%）}$$

○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。
建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。
統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。
テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。
7. 用語の定義
 - (1) 募集中在庫面積 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
 - (2) 成約面積 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
 - (3) 募集賃料、募集預託金 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
 - (4) 現空面積
（未稼働面積） 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
 - (5) 貸付面積
（稼働対象面積） 自社使用を除き、第三者（関連子会社）に賃貸可能なオフィス床面積の合計。
 - (6) ビル規模 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
 - (7) 新規供給面積 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
 - (8) ネット・アブソープション
（吸収需要） 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。
算出方法
+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」
+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」
- 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

【募集面積、現空面積、空室率、ネット・アブソープションの集計方法変更について】

- 小規模ビル（1フロア20坪未満）に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、データを再集計しました。
- 各種時系列データでは、小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。
- 集計方法変更による影響を受けない募集条件を除き、過去のデータに関しては全て再集計しています。

※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。

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