

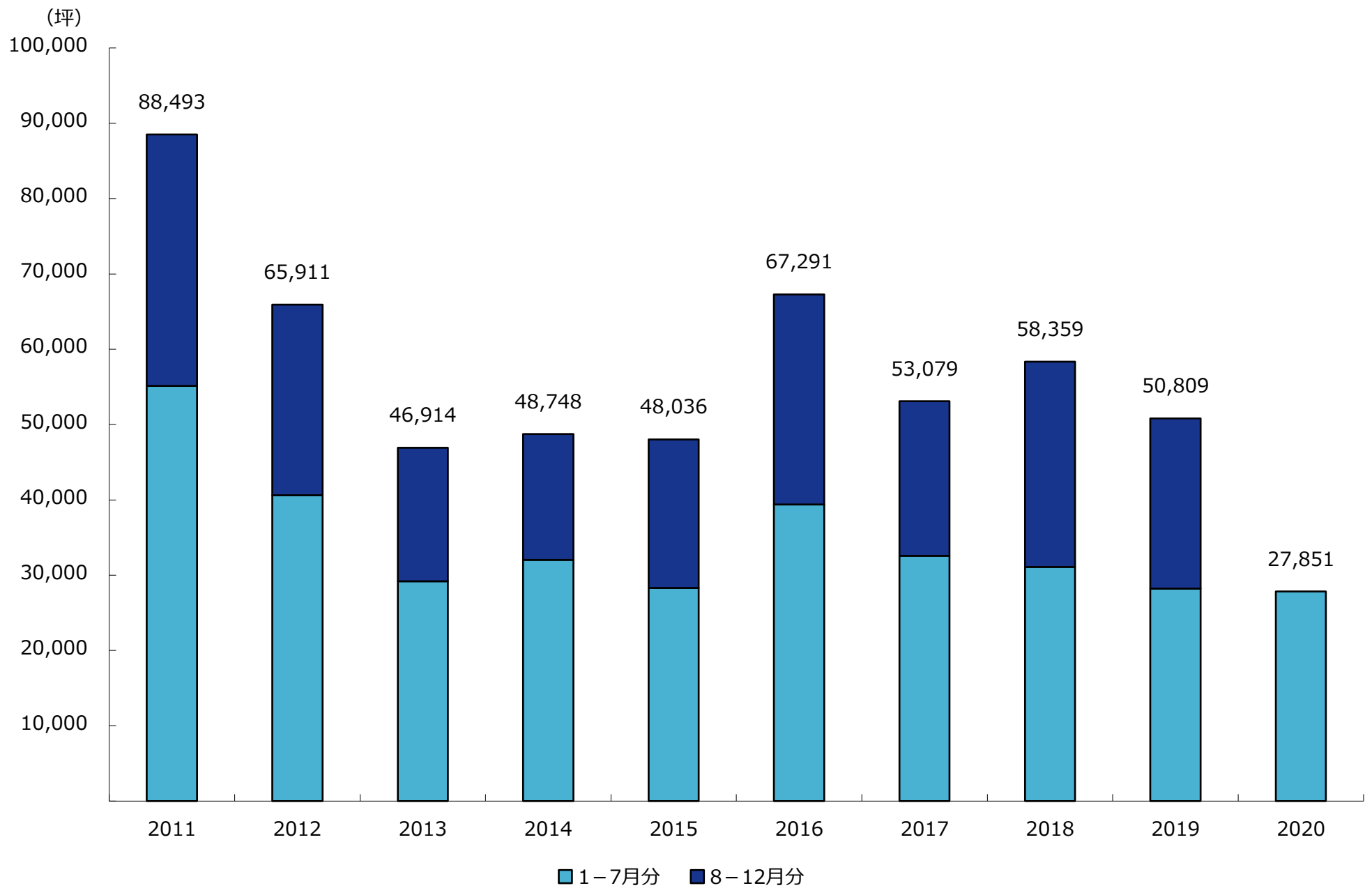
福岡市の成約面積

※ 「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7月の成約面積は 4,231坪で、前月を 1,336坪 (24.0%) 下回った。前年同月比では343坪 (8.8%) のプラスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は27,851坪。その内、未竣工ビル (建築中) は 2,540坪 (9.1%)、竣工済ビルは25,311坪 (90.9%)。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	3,478	3,186	7,469	5,463	4,799	3,521	3,187	31,103	4,810	3,387	6,141	7,281	5,637	58,359
2019年	4,117	3,994	5,271	3,549	2,581	4,829	3,888	28,229	3,082	6,383	3,355	4,713	5,047	50,809
2020年	4,689	4,154	4,911	1,355	2,944	5,567	4,231	27,851	-	-	-	-	-	27,851

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	3,422	2,801	4,426	5,359	4,499	3,462	3,136	27,105	4,810	3,387	6,042	4,684	4,653	50,681
2019年	3,938	3,994	5,163	3,478	2,526	4,146	3,362	26,607	2,683	3,550	3,355	4,452	4,489	45,136
2020年	3,361	3,804	4,689	1,355	2,516	5,355	4,231	25,311	-	-	-	-	-	25,311

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	56	385	3,043	104	300	59	51	3,998	0	0	99	2,597	984	7,678
2019年	179	0	108	71	55	683	526	1,622	399	2,833	0	261	558	5,673
2020年	1,328	350	222	0	428	212	0	2,540	-	-	-	-	-	2,540

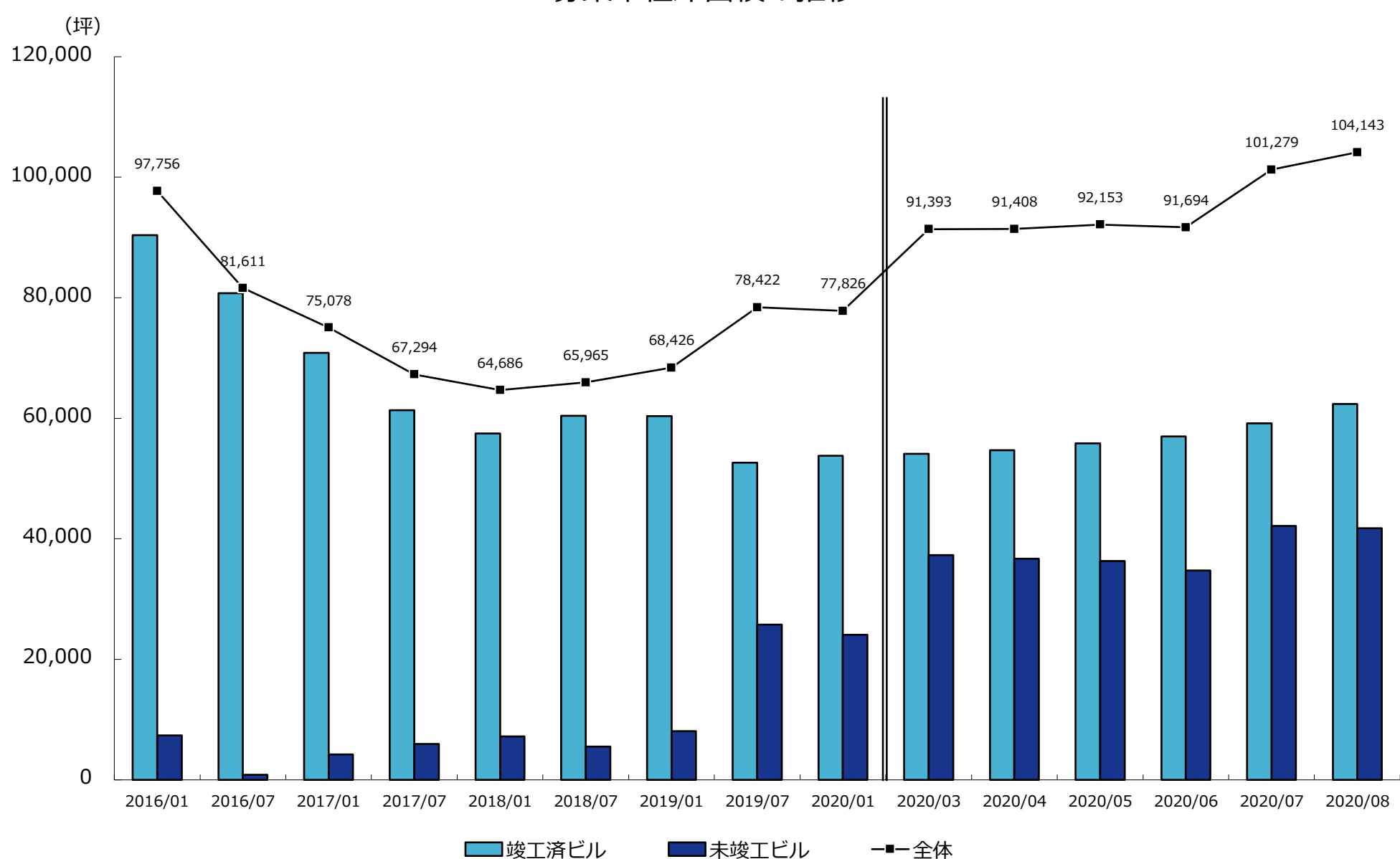
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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8月1日時点の募集中在庫面積は104,143坪（1,036棟）で、前月より2,864坪（2.8%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は62,380坪（1,019棟）で、前月より3,232坪（5.5%）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59.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は41,763坪（17棟）で、前月より368坪（0.9%）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40.1%。

募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	67,294	64,686	65,965	68,426	78,422	77,826
(棟数)	998	1,023	1,019	1,004	934	930

竣工済ビル計	61,334	57,458	60,414	60,364	52,639	53,764
未竣工ビル計	5,960	7,228	5,551	8,062	25,783	24,062

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以上	759	1,055	2,254	2,495	2,145	3,011
竣工済一年以上	60,575	56,403	58,160	57,869	50,494	50,753

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	1,704	0	900	4,506	15,795	15,187
一年以内の竣工	4,256	7,228	4,651	3,556	9,988	8,875

	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集ビル全体	91,393	91,408	92,153	91,694	101,279	104,143
(棟数)	936	940	954	964	1,019	1,036

竣工済ビル計	54,106	54,687	55,835	56,967	59,148	62,380
未竣工ビル計	37,287	36,721	36,318	34,727	42,131	41,763

竣工済一年以上	4,877	4,064	4,327	4,455	3,942	4,022
竣工済一年以上	49,229	50,623	51,508	52,512	55,206	58,358

一年以上先の竣工	27,622	27,622	24,559	24,559	30,889	31,071
一年以内の竣工	9,665	9,099	11,759	10,168	11,242	10,692

* 2016年1月から2020年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

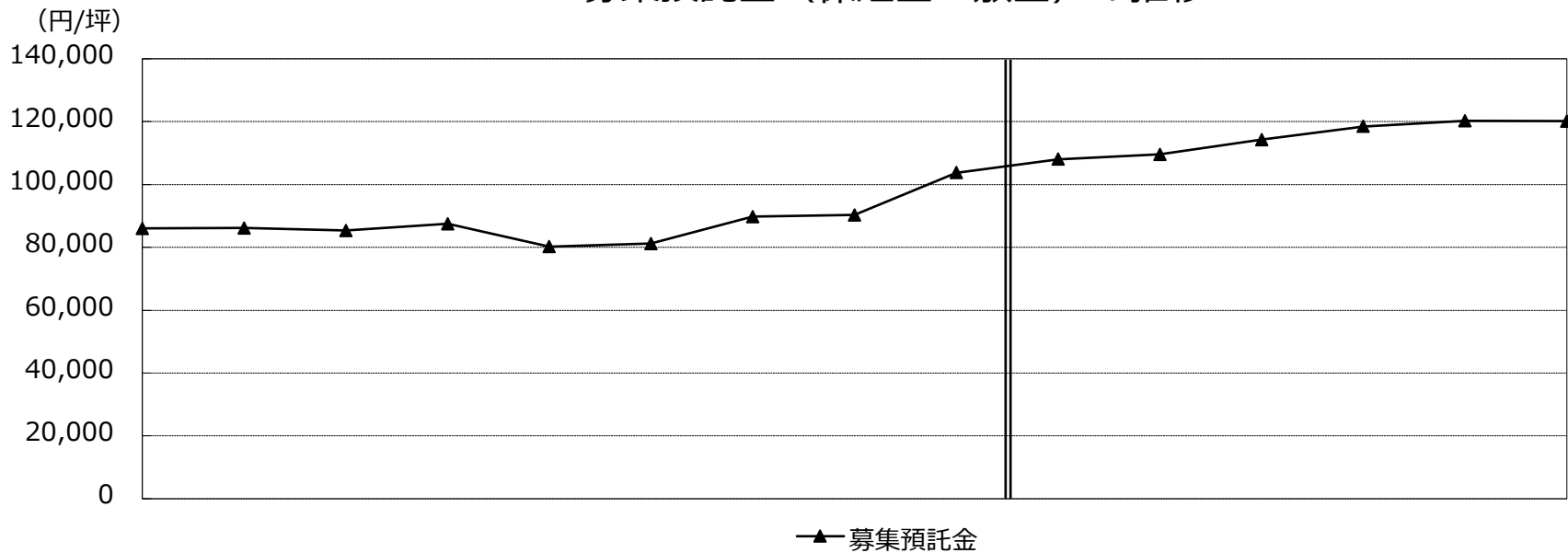
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集条件と現空面積

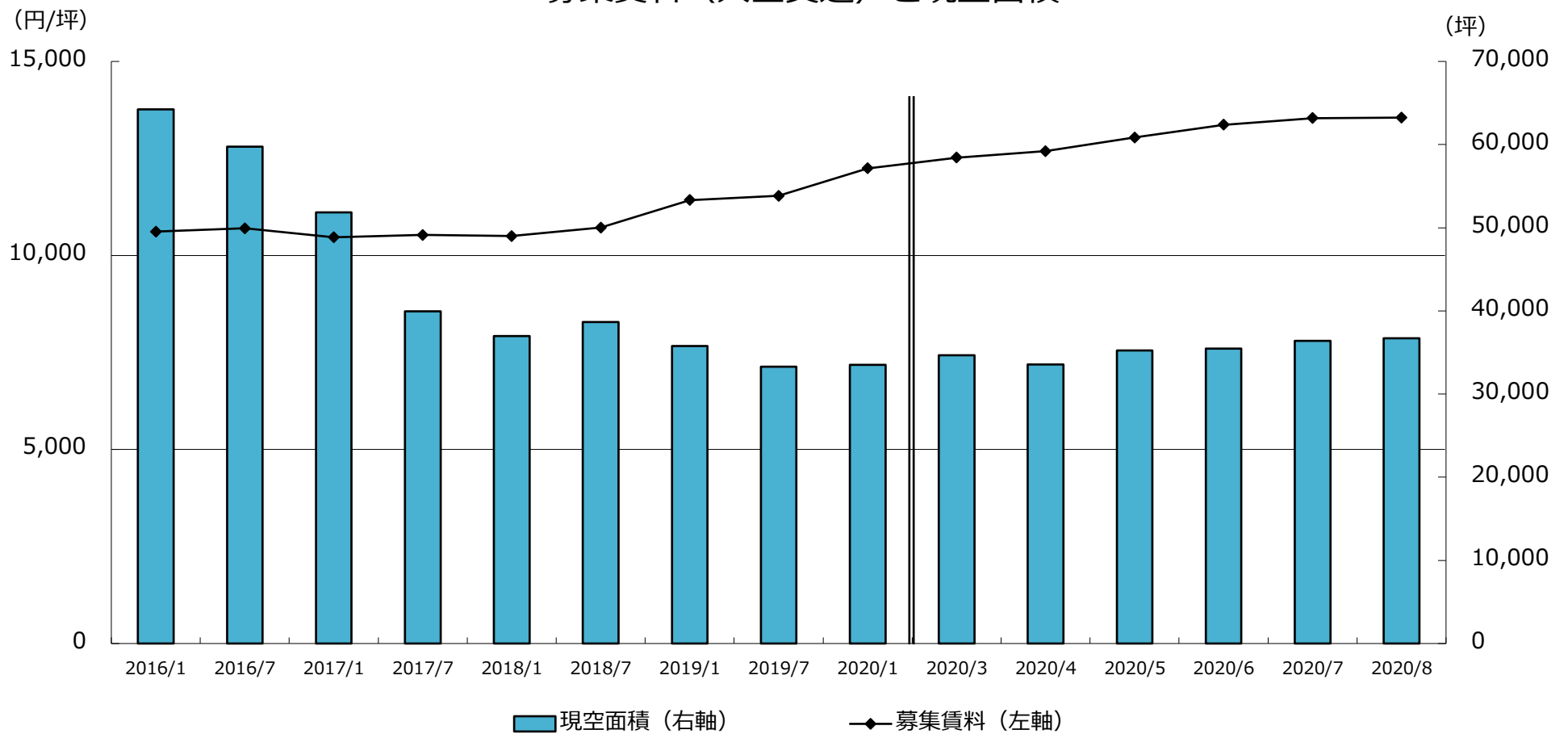
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2020年8月1日時点での募集預託金は120,154円（8.9ヶ月）で、前月の120,263円（8.9ヶ月）から109円低下した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は13,552円で、前月の13,540円からは12円（0.1%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は36,712坪で、前月の36,397坪からは315坪（0.9%）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



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集預託金推移	87,495	80,209	81,176	89,819	90,258	103,763	108,059	109,632	114,290	118,494	120,263	120,154
募集賃料の推移	10,529	10,498	10,719	11,427	11,535	12,245	12,523	12,687	13,040	13,369	13,540	13,552
現空面積の推移	39,939	36,962	38,667	35,787	33,288	33,494	34,668	33,565	35,243	35,470	36,397	36,712

* 2016年1月から2020年1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

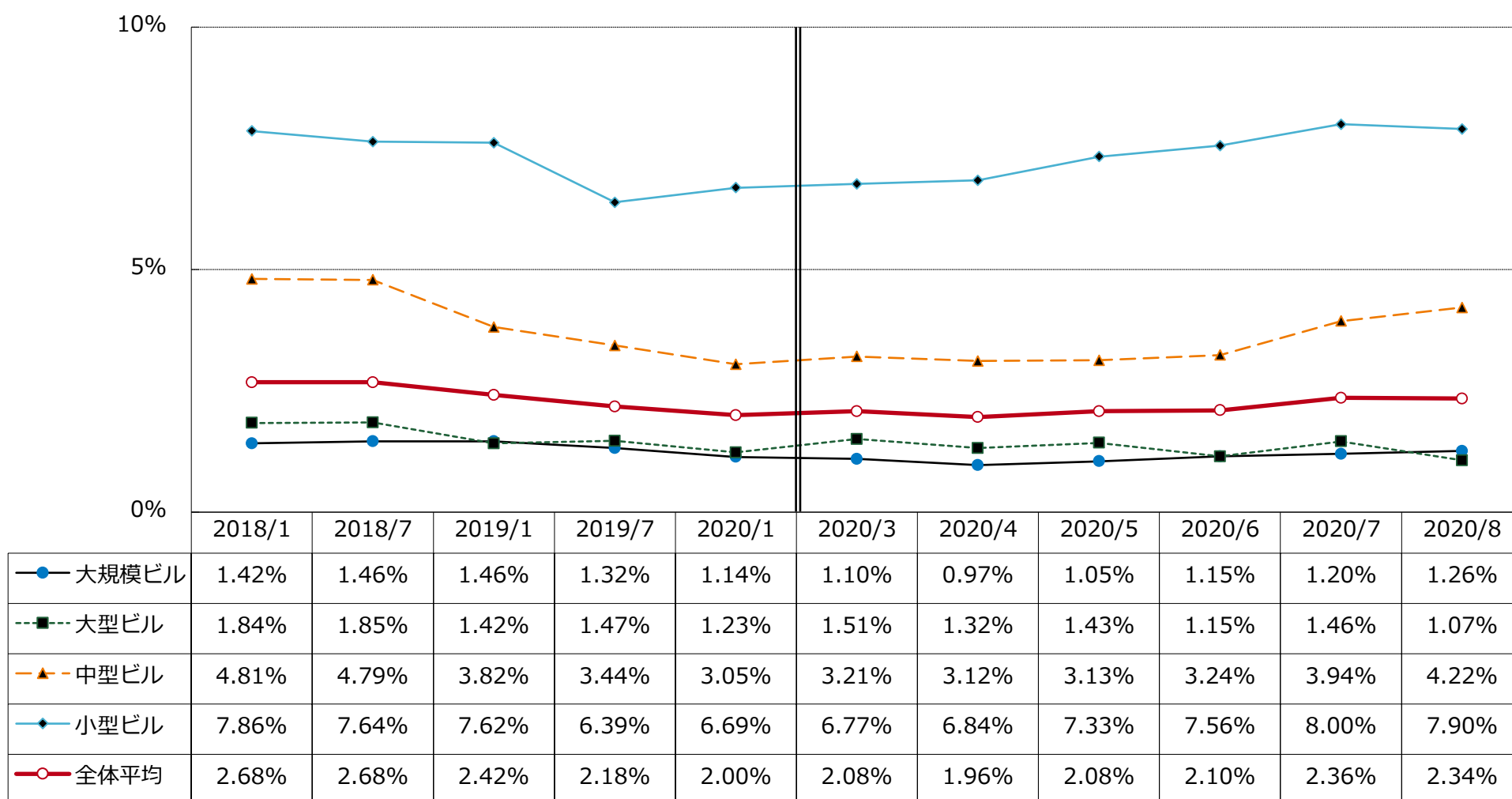
8月の大規模ビル空室率は 1.26%

2020年8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178棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は456,795坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が5,788坪あり、空室率は1.26%。前月の1.20%からは0.06%上昇した。7月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

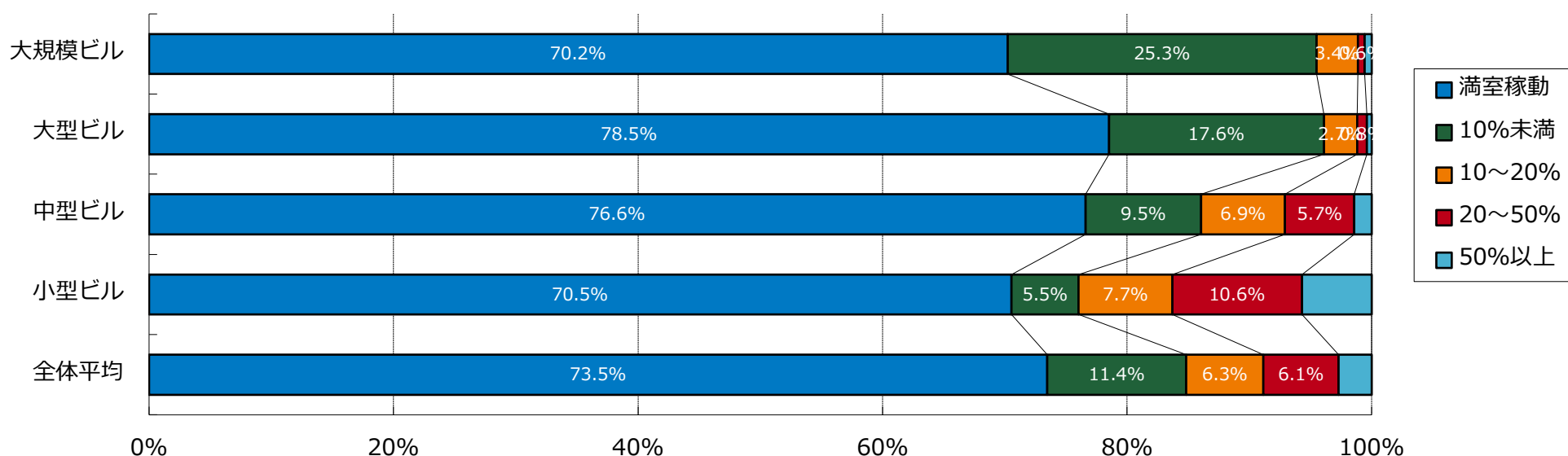
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	1.26%	1.07%	4.22%	7.90%	2.34%
博多区	1.42%	1.05%	4.41%	6.70%	2.15%
中央区	0.64%	0.98%	3.78%	7.25%	2.04%

空室率の推移



* 2018年1月から2020年1月までは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。

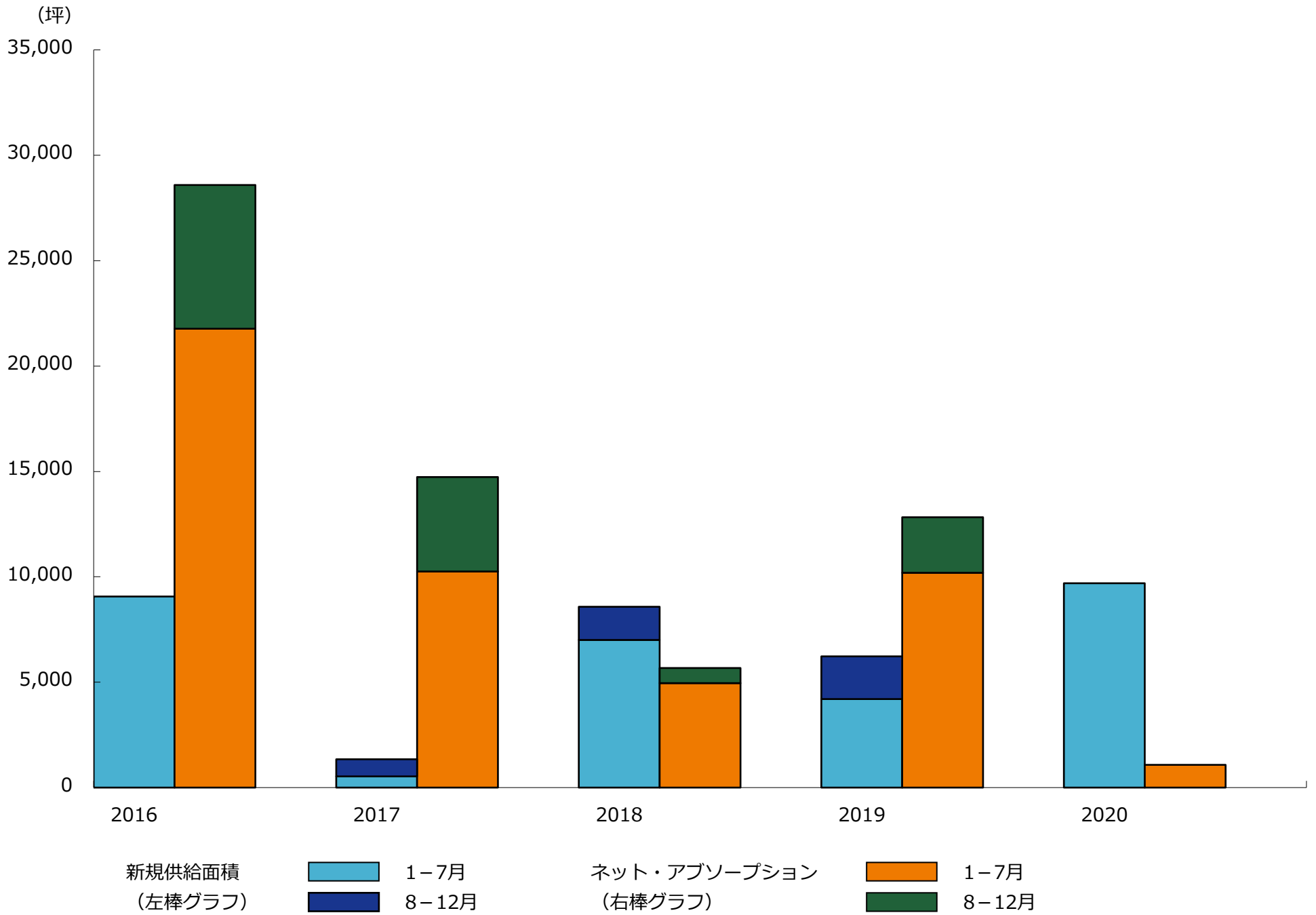
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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（吸収需要） ・ ・ 2020年7月のネット・アブソープションは-3,232坪。1月からの累計は+1,079坪。前年における同期間累計との対比では9,112坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年7月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は9,695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	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	459	159	-495	3,103	2,495	-1,673	908	4,956	-159	63	-4,523	1,914	3,422	5,673
2019年	2,051	2,466	6,200	38	-310	1,065	-1,319	10,191	316	217	621	189	1,292	12,826
2020年	76	1,976	320	2,653	-456	-258	-3,232	1,079	-	-	-	-	-	1,079

* 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	5月	6月	7月	小計	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2018年	670	1,836	61	3,888	357	192	0	7,004	661	0	0	914	0	8,579
2019年	1,573	922	837	453	0	0	415	4,200	470	1,324	0	0	232	6,226
2020年	0	2,394	901	3,801	676	1,923	0	9,695	-	-	-	-	-	9,695

* 「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 8月1日
2. 調査期間
2016年 1月 ~ 2020年 8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.