

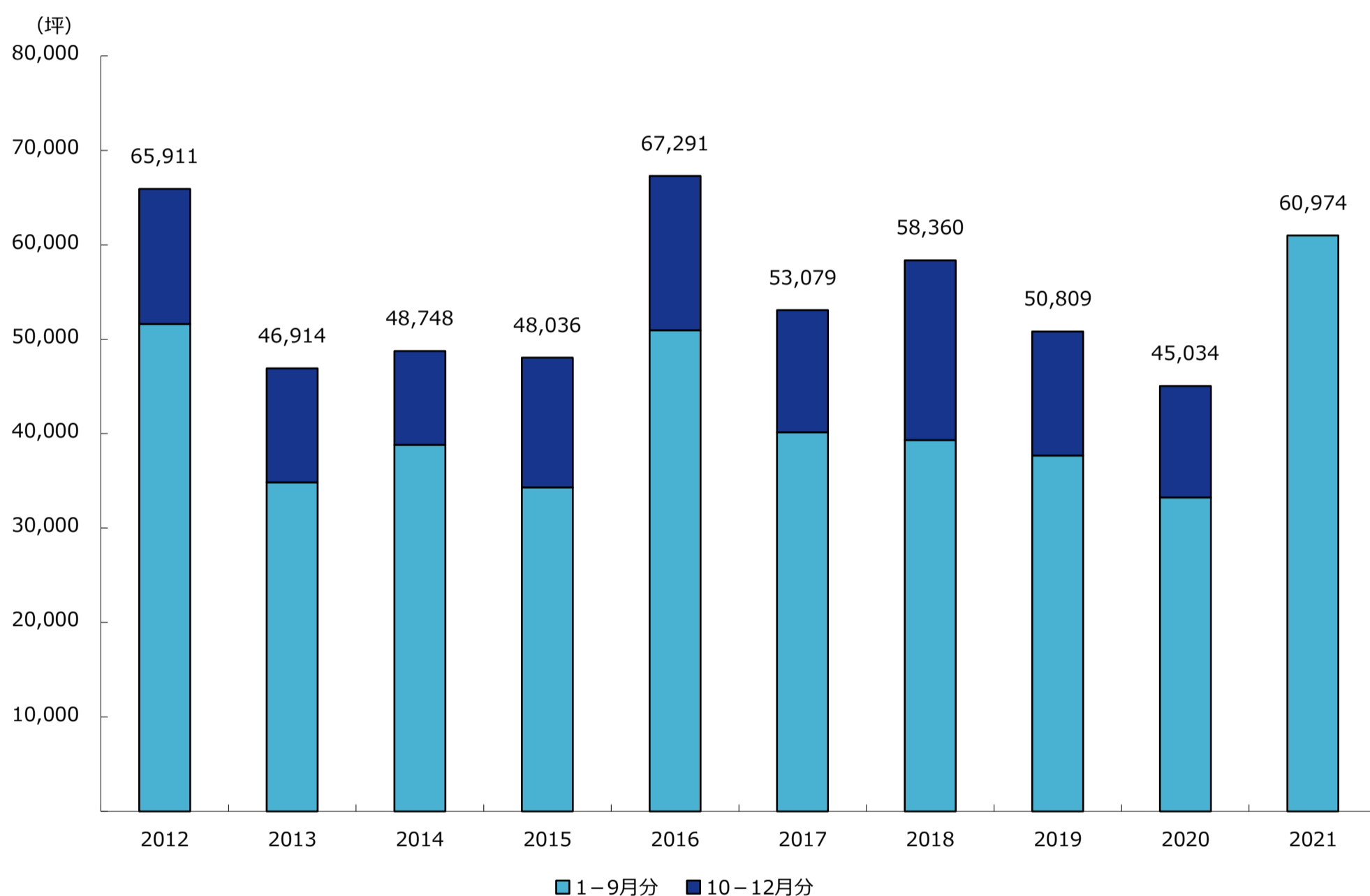
福岡市の成約面積

※ 「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・・・ 2021年9月の成約面積は 5,414坪で、前月を 1,430坪（20.9%）下回った。前年同月比では2,181坪（67.5%）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60,974坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 21,853坪（35.8%）、竣工済ビルは39,121坪（64.2%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2019年	4,117	3,994	5,271	3,549	2,581	4,829	3,888	3,082	6,383	37,694	3,355	4,713	5,047	50,809
2020年	4,689	4,154	4,911	1,355	2,944	5,567	4,231	2,172	3,233	33,256	5,614	4,066	2,098	45,034
2021年	5,232	5,616	4,960	9,603	4,847	12,460	5,998	6,844	5,414	60,974	-	-	-	60,974

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2019年	3,938	3,994	5,163	3,478	2,526	4,146	3,362	2,683	3,550	32,840	3,355	4,452	4,489	45,136
2020年	3,361	3,804	4,689	1,355	2,516	5,355	4,231	2,172	3,078	30,561	5,614	3,877	1,984	42,036
2021年	3,484	5,582	4,709	3,521	3,865	2,431	5,728	4,647	5,154	39,121	-	-	-	39,121

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2019年	179	0	108	71	55	683	526	399	2,833	4,854	0	261	558	5,673
2020年	1,328	350	222	0	428	212	0	0	155	2,695	0	189	114	2,998
2021年	1,748	34	251	6,082	982	10,029	270	2,197	260	21,853	-	-	-	21,853

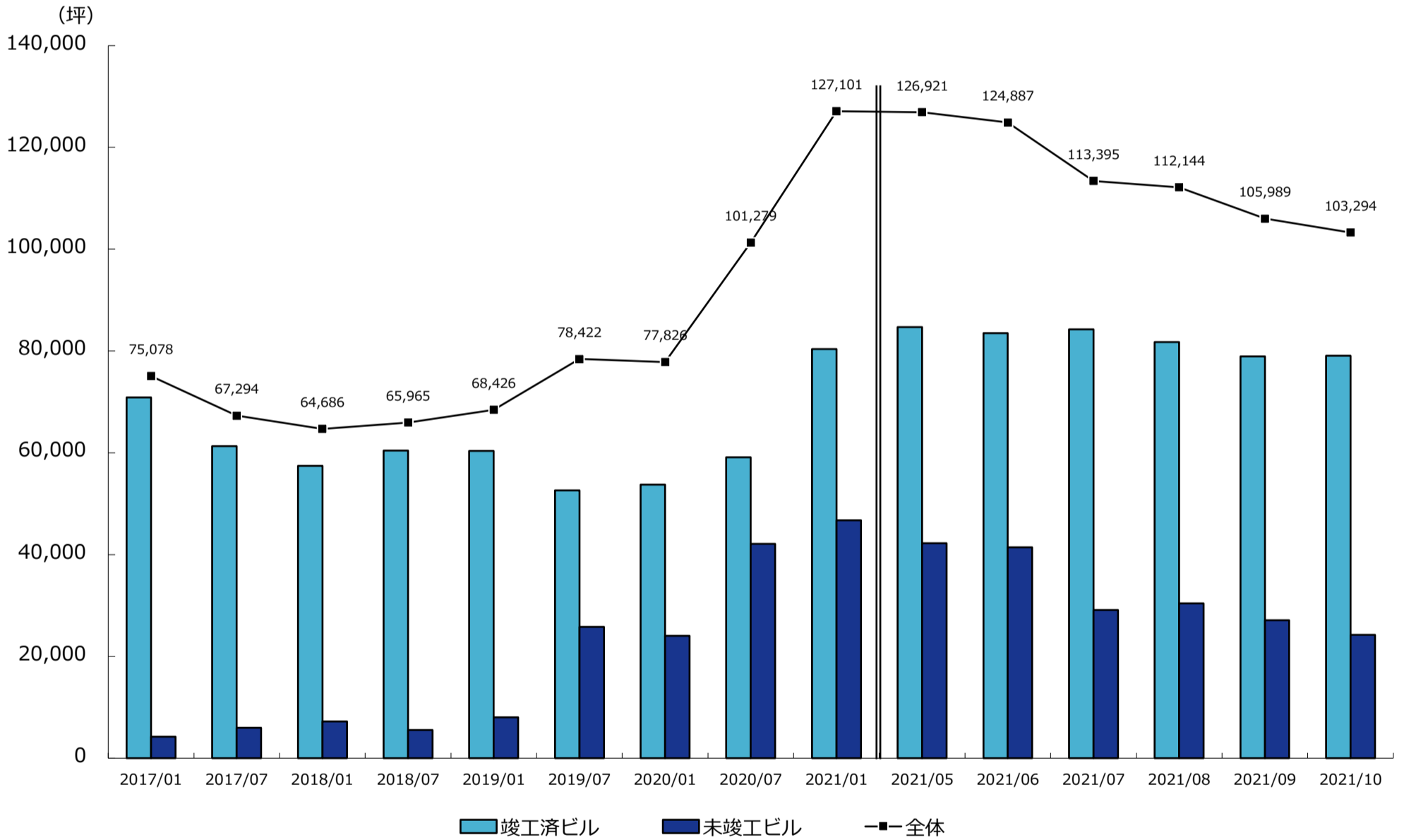
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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 ・ ・ 2021年10月1日時点の募集中在庫面積は103,294坪（974棟）で、前月より2,695坪（2.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は79,044坪（956棟）で、前月より130坪（0.2%）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76.5%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は24,250坪（18棟）で、前月より2,825坪（10.4%）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23.5%。

募集中在庫面積の推移



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
募集ビル全体	65,965	68,426	78,422	77,826	101,279	127,101
(棟数)	1,019	1,004	934	930	1,019	1,074

	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集ビル全体	126,921	124,887	113,395	112,144	105,989	103,294
(棟数)	1,062	1,053	1,043	1,029	994	974

	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
竣工済ビル計	60,414	60,364	52,639	53,764	59,148	80,381
未竣工ビル計	5,551	8,062	25,783	24,062	42,131	46,720

	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
竣工済ビル計	84,686	83,490	84,280	81,736	78,914	79,044
未竣工ビル計	42,235	41,397	29,115	30,408	27,075	24,250

《竣工済ビルの内訳》

	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
竣工済一年以内	2,254	2,495	2,145	3,011	3,942	10,099
竣工済一年以上	58,160	57,869	50,494	50,753	55,206	70,282

	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
竣工済一年以内	8,857	6,888	7,572	7,244	8,828	10,982
竣工済一年以上	75,829	76,602	76,708	74,492	70,086	68,062

《未竣工ビルの内訳》

	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
一年以上先の竣工	900	4,506	15,795	15,187	30,889	23,017
一年以内の竣工	4,651	3,556	9,988	8,875	11,242	23,703

	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
一年以上先の竣工	17,409	17,409	9,114	9,114	9,114	9,114
一年以内の竣工	24,826	23,988	20,001	21,294	17,961	15,136

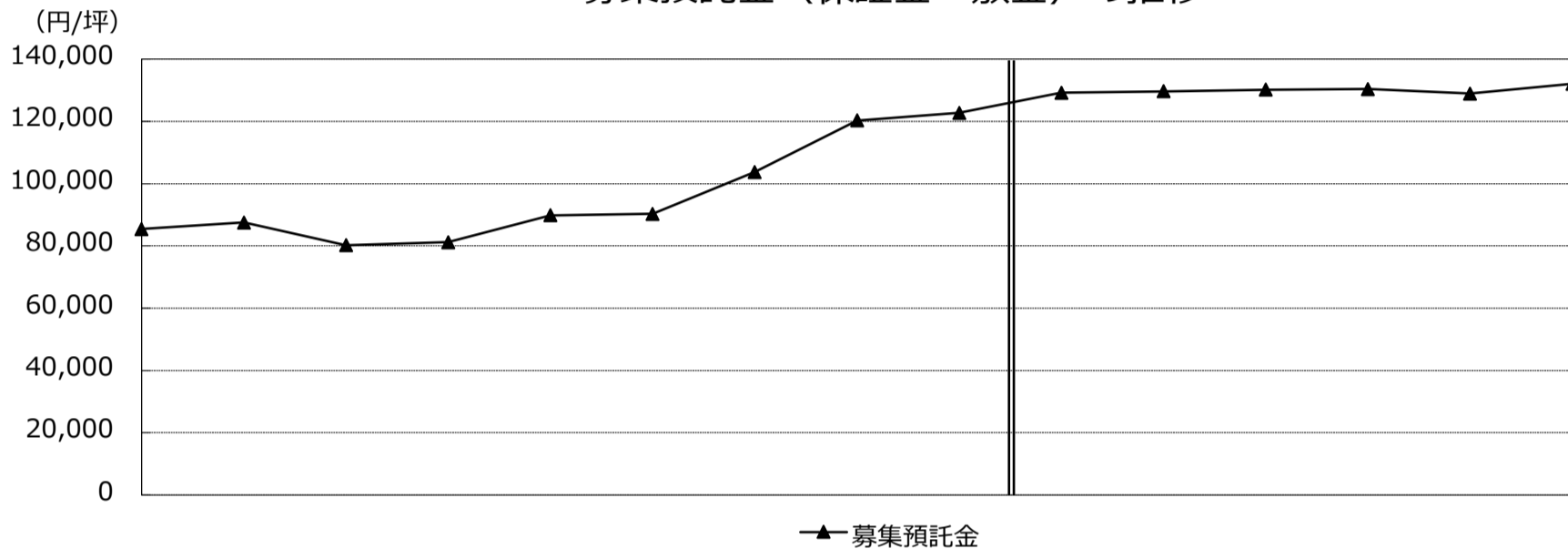
* 2017年1月から2021年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集条件と現空面積

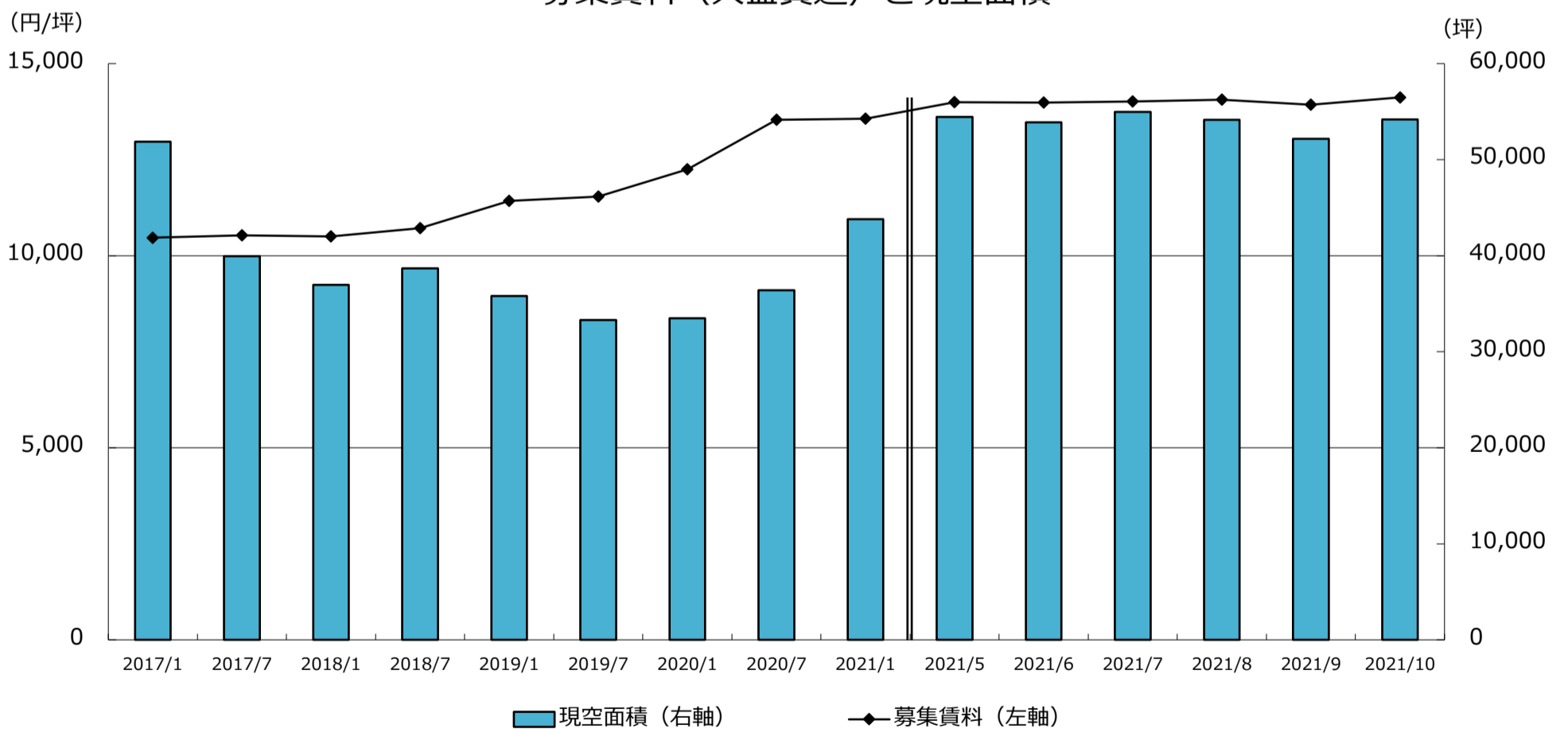
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年10月1日時点での募集預託金は132,072円（9.4ヶ月）で、前月の128,914円（9.3ヶ月）から3,158円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は14,119円で、前月の13,932円からは187円（1.3%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は54,166坪で、前月の52,170坪からは1,996坪（3.8%）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



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集預託金推移	81,176	89,819	90,258	103,763	120,263	122,734	129,153	129,653	130,201	130,408	128,914	132,072
募集賃料の推移	10,719	11,427	11,535	12,245	13,540	13,562	13,997	13,987	14,014	14,058	13,932	14,119
現空面積の推移	38,667	35,787	33,288	33,494	36,397	43,810	54,440	53,873	54,960	54,151	52,170	54,166

* 2017年1月から2021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。
 * 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

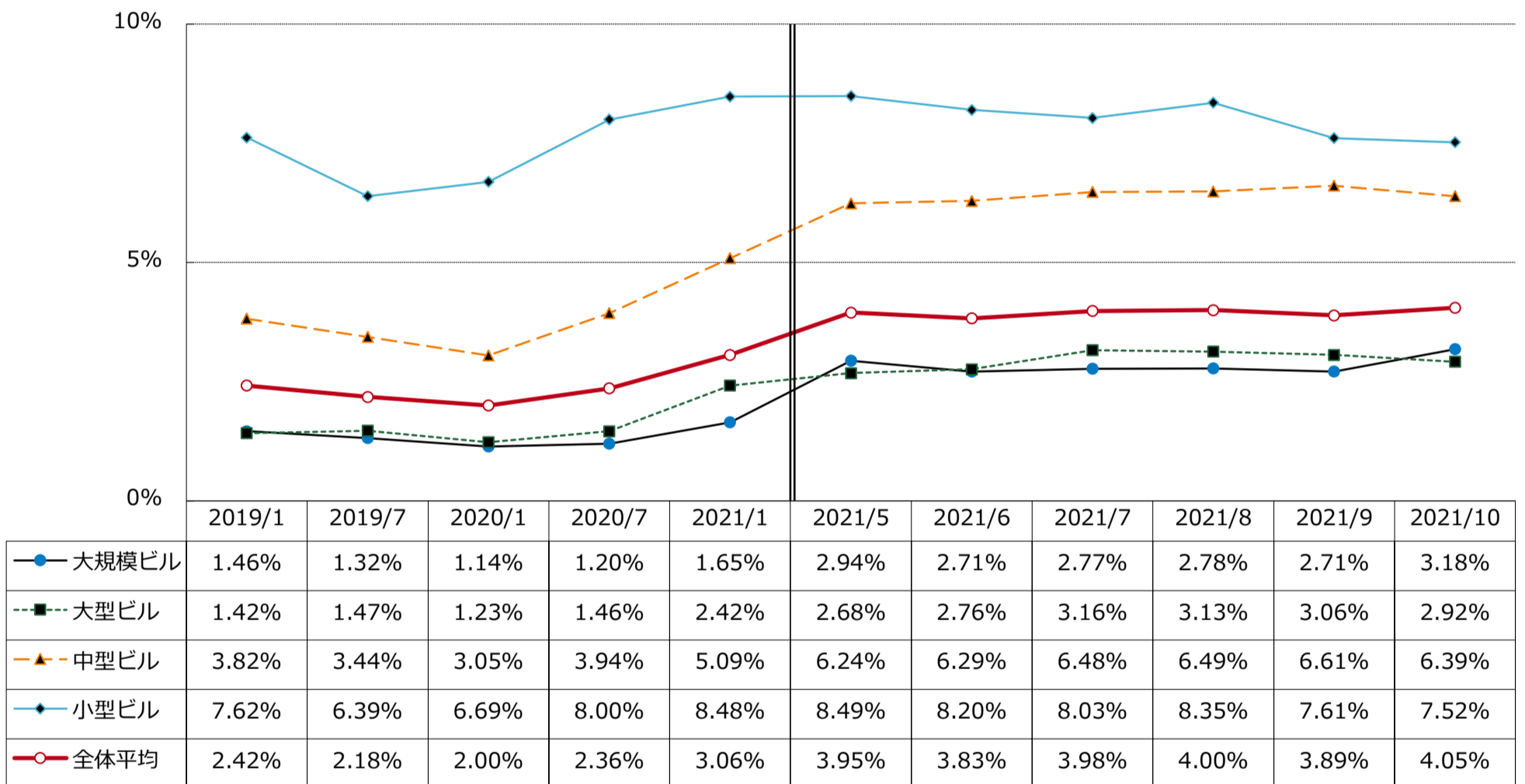
10月の大規模ビル空室率は 3.18%

2021年10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184棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は483,095坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が15,403坪あり、空室率は3.18%。前月の2.71%からは0.47%上昇した。9月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は11,725坪。うち2,215坪が未成約のため、竣工時点での空室率は18.89%。

当月の空室率

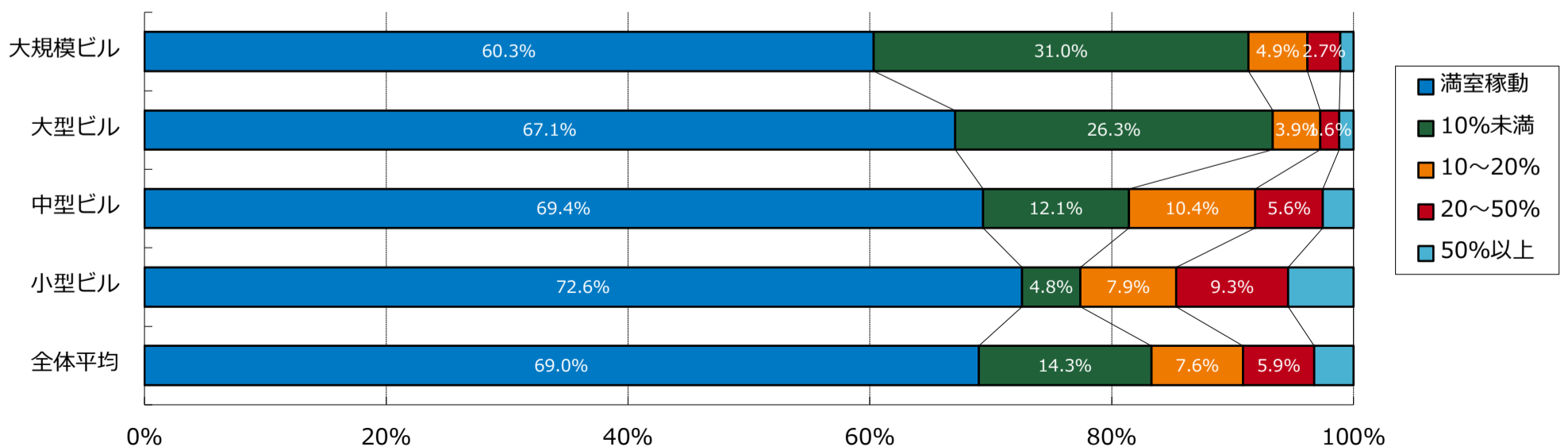
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	3.18%	2.92%	6.39%	7.52%	4.05%
博多区	3.26%	3.36%	7.22%	7.20%	4.16%
中央区	2.88%	2.38%	5.54%	6.53%	3.64%

空室率の推移



* 2019年1月から2021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



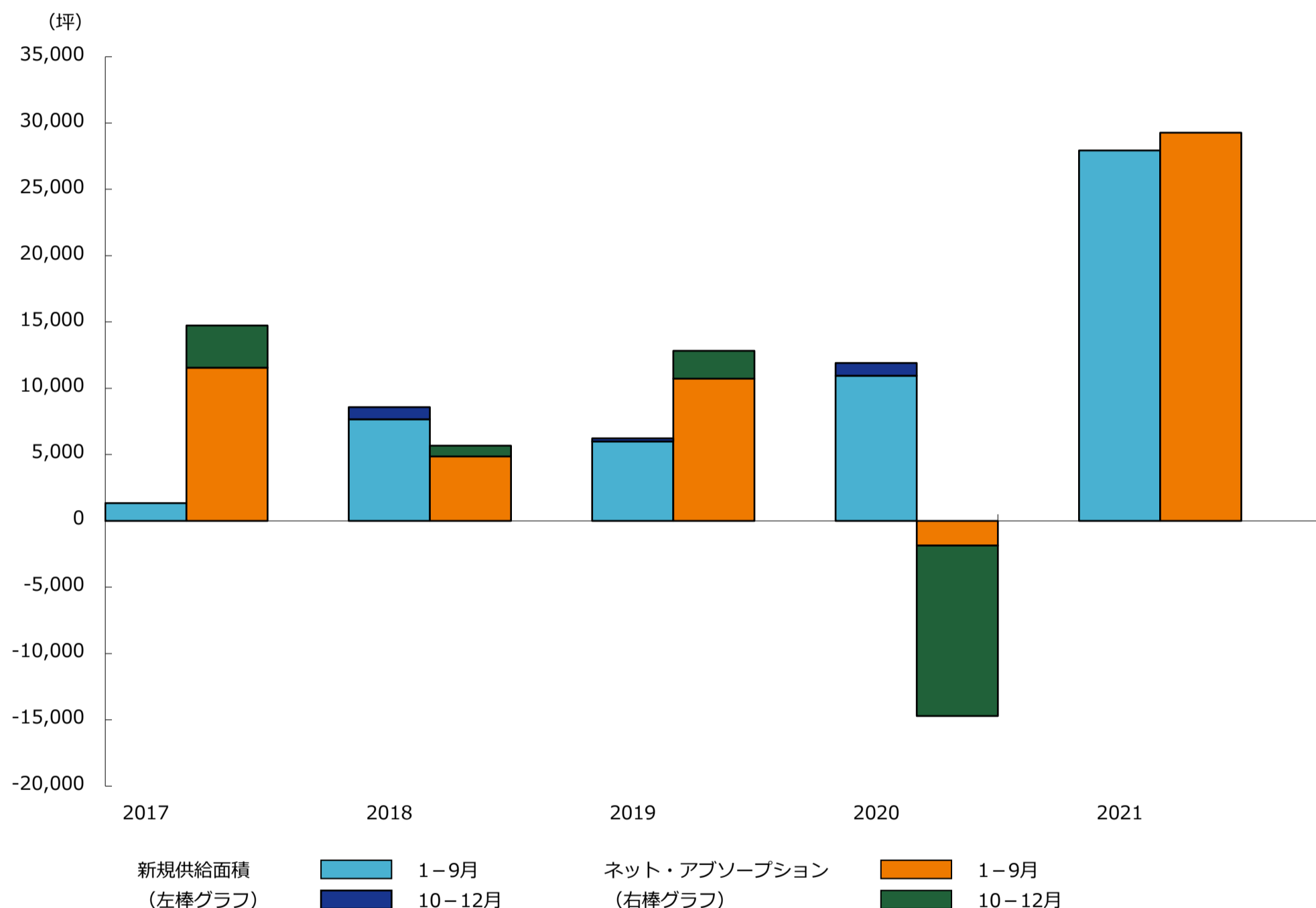
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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） ・ ・ 2021年9月のネット・アブソープションは+11,749坪。1月からの累計は+29,272坪。前年における同期間累計との対比では31,130坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年9月の新規供給面積は11,879坪。1月からの累計は27,935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	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2019年	2,051	2,466	6,200	38	-310	1,065	-1,319	316	217	10,724	621	189	1,292	12,826
2020年	76	1,976	320	2,653	-456	-258	-3,232	-1,440	-1,497	-1,858	-1,091	-5,127	-6,634	-14,710
2021年	4,789	1,874	-1,240	99	1,196	3,975	3,527	3,303	11,749	29,272	-	-	-	29,272

* 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	8月	9月	小計	10月	11月	12月	合計
2019年	1,573	922	837	453	0	0	415	470	1,324	5,994	0	0	232	6,226
2020年	0	2,394	901	3,801	676	1,923	0	458	795	10,948	92	310	557	11,907
2021年	1,955	2,983	442	4,447	0	4,765	983	481	11,879	27,935	-	-	-	27,935

* 「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
2021年 10月1日
2. 調査期間
2017年 1月 ~ 2021年 10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 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$
○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）」

※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.