

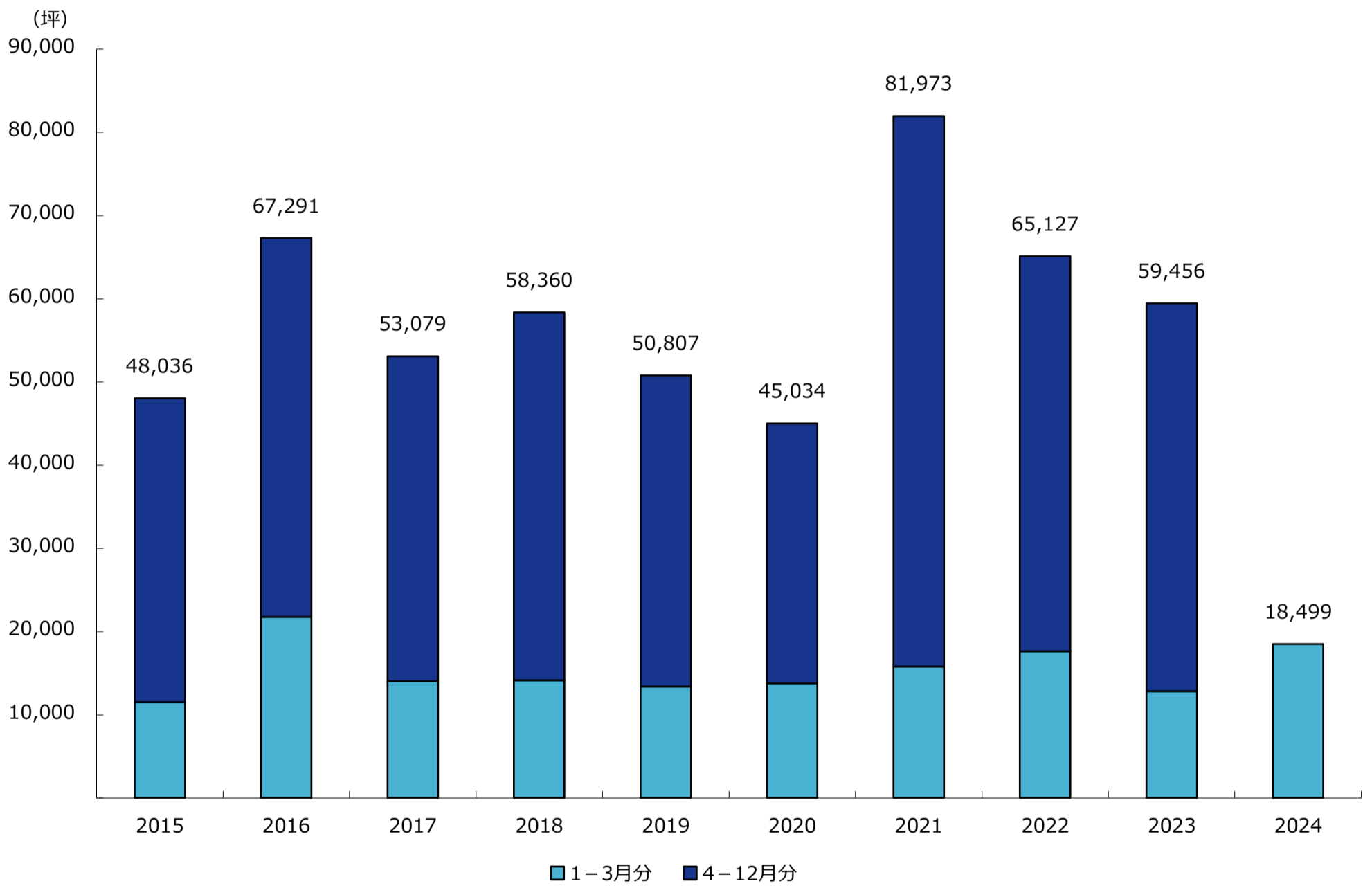
福岡市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2024年3月の成約面積は 4,025坪で、前月を 4,707坪（53.9%）下回った。前年同月比では141坪（3.6%）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18,499坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 3,265坪（17.6%）、竣工済ビルは15,234坪（82.4%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	5,071	4,421	8,160	17,652	3,307	4,666	4,146	6,961	8,278	4,371	6,016	5,984	3,746	65,127
2023年	4,250	4,694	3,884	12,828	5,865	5,280	6,806	5,462	5,827	4,660	4,094	4,571	4,063	59,456
2024年	5,742	8,732	4,025	18,499	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,499

竣工済ビル	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	4,016	4,187	5,272	13,475	3,035	4,422	3,455	6,909	4,922	4,308	5,212	5,574	3,655	54,967
2023年	4,193	4,016	2,551	10,760	5,865	5,280	6,740	5,114	5,734	4,222	4,028	4,449	4,063	56,255
2024年	5,462	5,906	3,866	15,234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,234

未竣工ビル	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	1,055	234	2,888	4,177	272	244	691	52	3,356	63	804	410	91	10,160
2023年	57	678	1,333	2,068	0	0	66	348	93	438	66	122	0	3,201
2024年	280	2,826	159	3,265	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,265

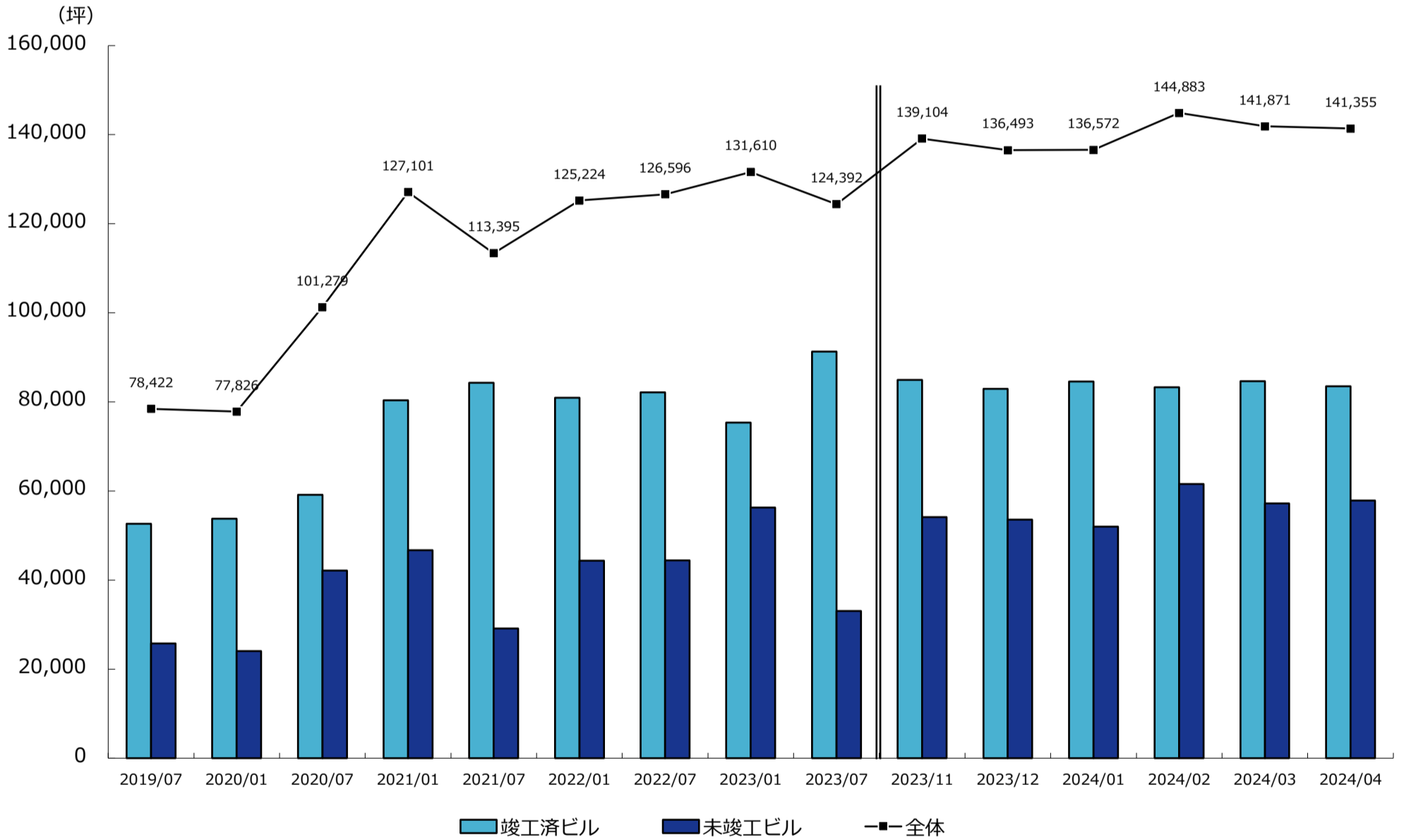
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2024年4月1日時点の募集中在庫面積は141,355坪（904棟）で、前月より516坪（0.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は83,517坪（880棟）で、前月より1,156坪（1.4%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は59.1%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は57,838坪（24棟）で、前月より640坪（1.1%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は40.9%。

募集中在庫面積の推移



	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7
募集ビル全体	127,101	113,395	125,224	126,596	131,610	124,392
(棟数)	1,074	1,043	945	953	941	961

	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集ビル全体	139,104	136,493	136,572	144,883	141,871	141,355
(棟数)	939	927	917	901	909	904

竣工済ビル計	80,381	84,280	80,911	82,153	75,323	91,313
未竣工ビル計	46,720	29,115	44,313	44,443	56,287	33,079

竣工済ビル計	84,953	82,954	84,554	83,298	84,673	83,517
未竣工ビル計	54,151	53,539	52,018	61,585	57,198	57,838

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	10,099	7,572	8,960	8,547	6,565	18,775
竣工済一年以上	70,282	76,708	71,951	73,606	68,758	72,538

竣工済一年以内	16,025	15,613	18,260	15,373	14,704	12,629
竣工済一年以上	68,928	67,341	66,294	67,925	69,969	70,888

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	23,017	9,114	22,808	14,000	30,091	22,410
一年以内の竣工	23,703	20,001	21,505	30,443	26,196	10,669

一年以上先の竣工	40,696	25,257	25,257	35,224	35,224	28,669
一年以内の竣工	13,455	28,282	26,761	26,361	21,974	29,169

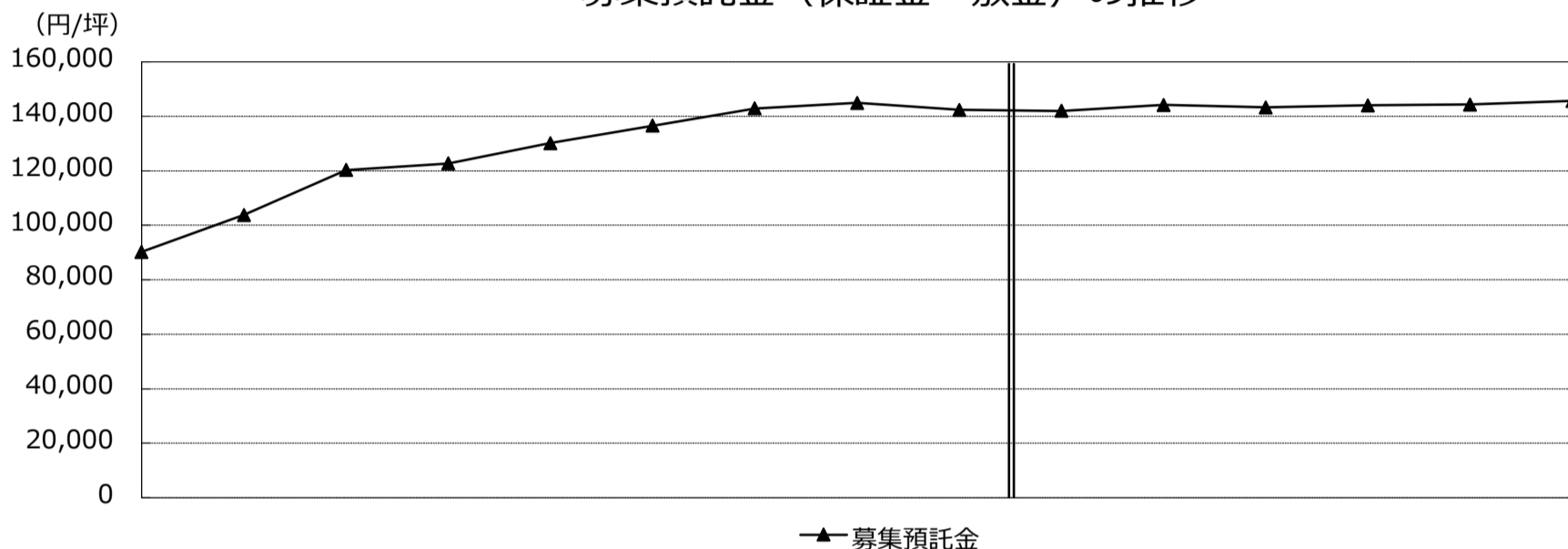
* 2019年7月から2023年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集条件と現空面積

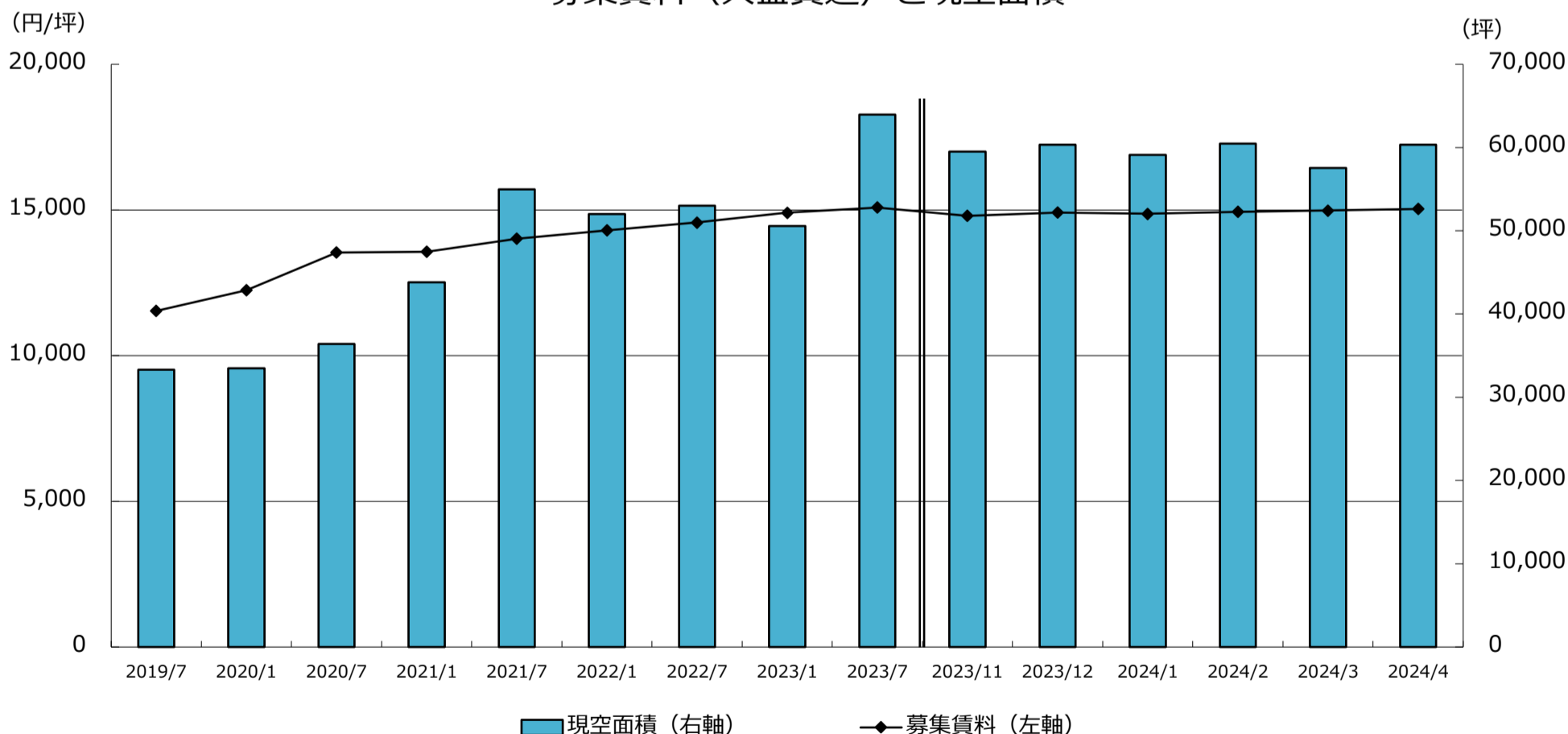
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2024年4月1日時点での募集預託金は145,672円（9.7ヶ月）で、前月の144,312円（9.6ヶ月）から1,360円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は15,030円で、前月の14,978円からは52円（0.3%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は60,343坪で、前月の57,522坪からは2,821坪（4.9%）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



	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3	2024/4
募集預託金推移	122,734	130,201	136,555	142,867	144,932	142,346	142,010	144,173	143,231	144,065	144,312	145,672
募集賃料の推移	13,562	14,014	14,304	14,568	14,904	15,081	14,799	14,915	14,866	14,935	14,978	15,030
現空面積の推移	43,810	54,960	52,004	52,994	50,578	63,968	59,511	60,330	59,098	60,452	57,522	60,343

* 2019年7月から2023年7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

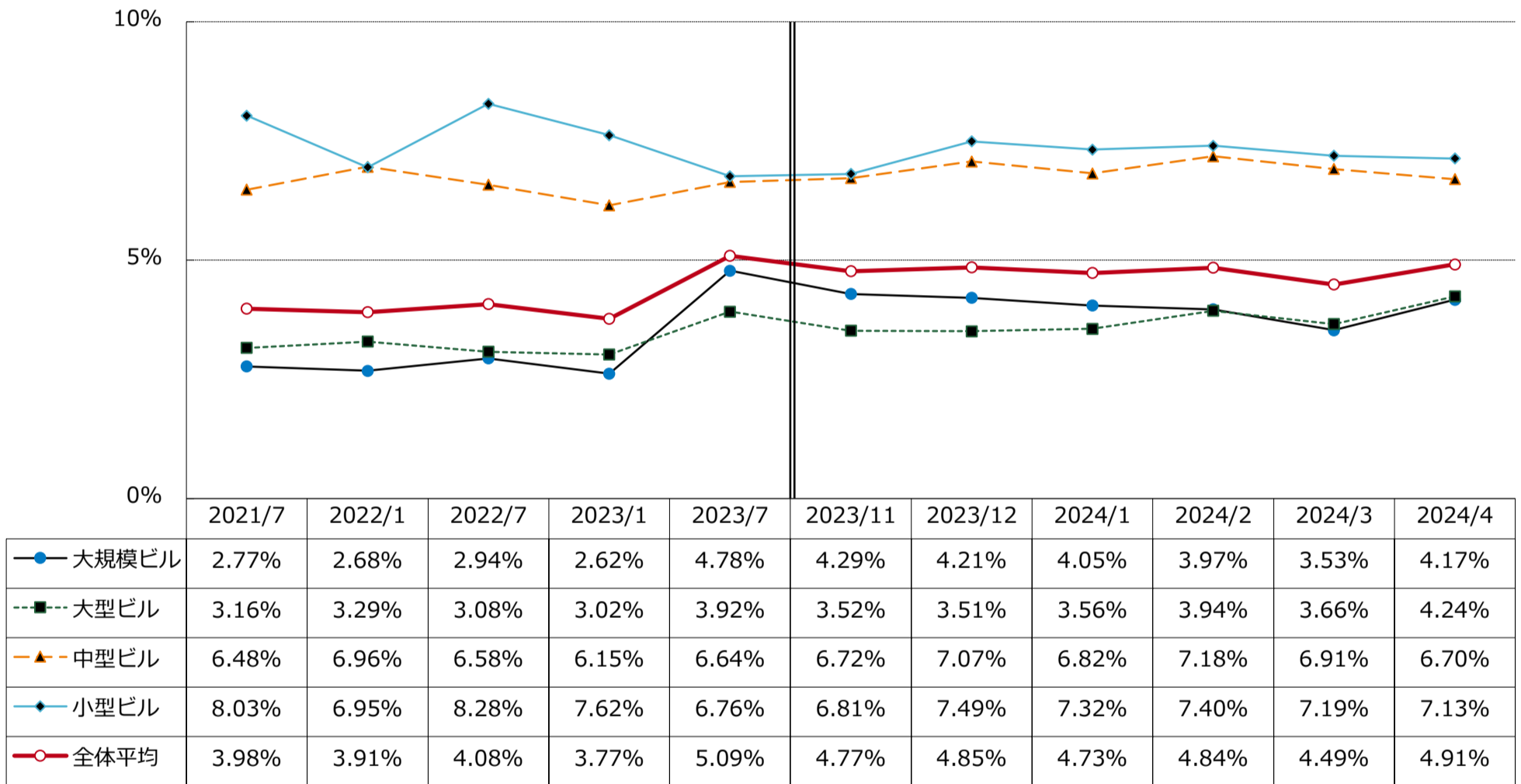
4月の大規模ビル空室率は 4.17%

2024年4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185棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は499,139坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が20,857坪あり、空室率は4.17%。前月の3.53%からは0.64%上昇した。3月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は3,450坪。うち1,225坪が未成約のため、竣工時点での空室率は35.51%。

当月の空室率

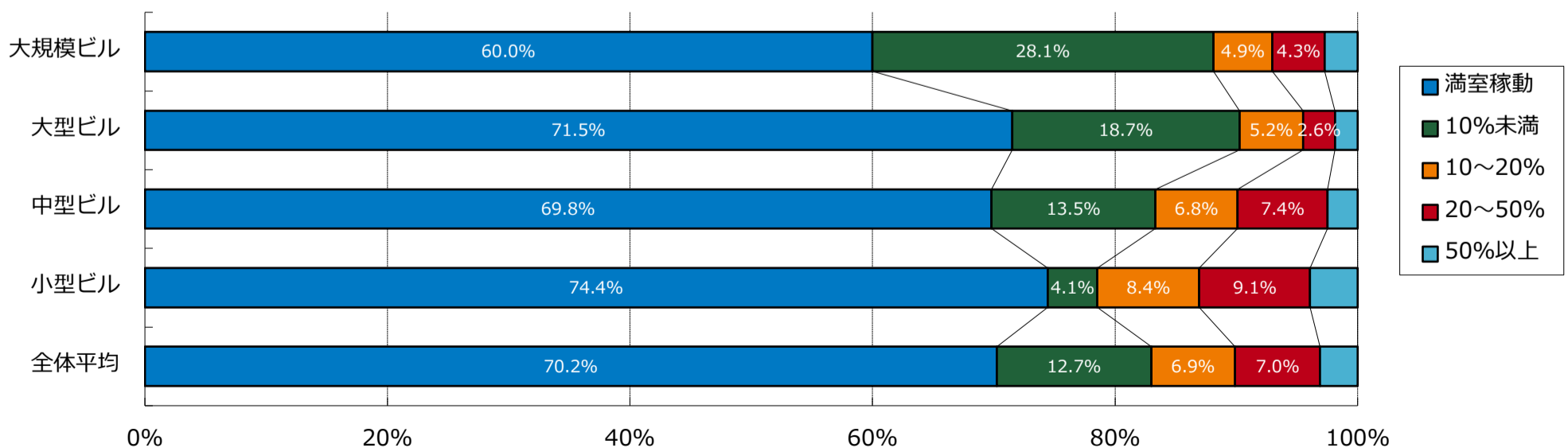
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	4.17%	4.24%	6.70%	7.13%	4.91%
博多区	4.42%	3.96%	7.00%	7.85%	4.96%
中央区	3.95%	4.21%	7.12%	5.44%	4.76%

空室率の推移



* 2021年7月から2023年7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



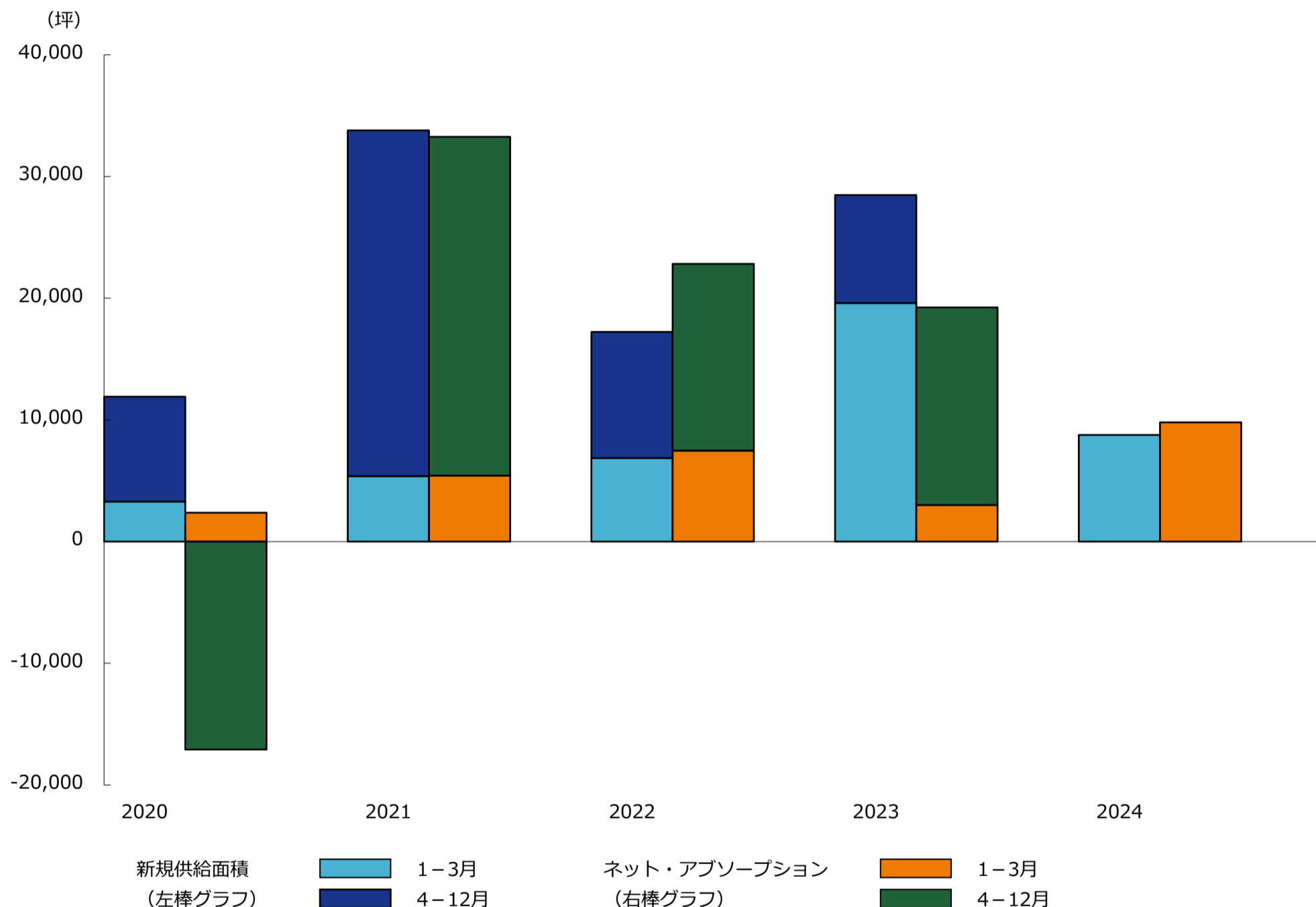
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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） ・ ・ 2024年3月のネット・アブソープションは+6,698坪。1月からの累計は+9,799坪。前年における同期間累計との対比では6,788坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2024年3月の新規供給面積は5,542坪。1月からの累計は8,762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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	686	-924	7,716	7,478	-2,130	216	1,670	3,654	8,415	1,295	733	2,056	-568	22,819
2023年	-4,834	-8,593	16,438	3,011	2,859	-3,433	6,600	2,766	2,635	1,744	704	3,956	-1,600	19,242
2024年	3,978	-877	6,698	9,799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,799

* 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	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2022年	368	925	5,579	6,872	323	288	993	585	6,710	0	1,287	173	0	17,231
2023年	677	5,812	13,119	19,608	1,539	0	3,880	1,031	0	458	0	1,957	0	28,473
2024年	2,722	498	5,542	8,762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,762

* 「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
2024年 4月1日
2. 調査期間
2019年 7月 ~ 2024年 4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.