

福岡市の成約面積

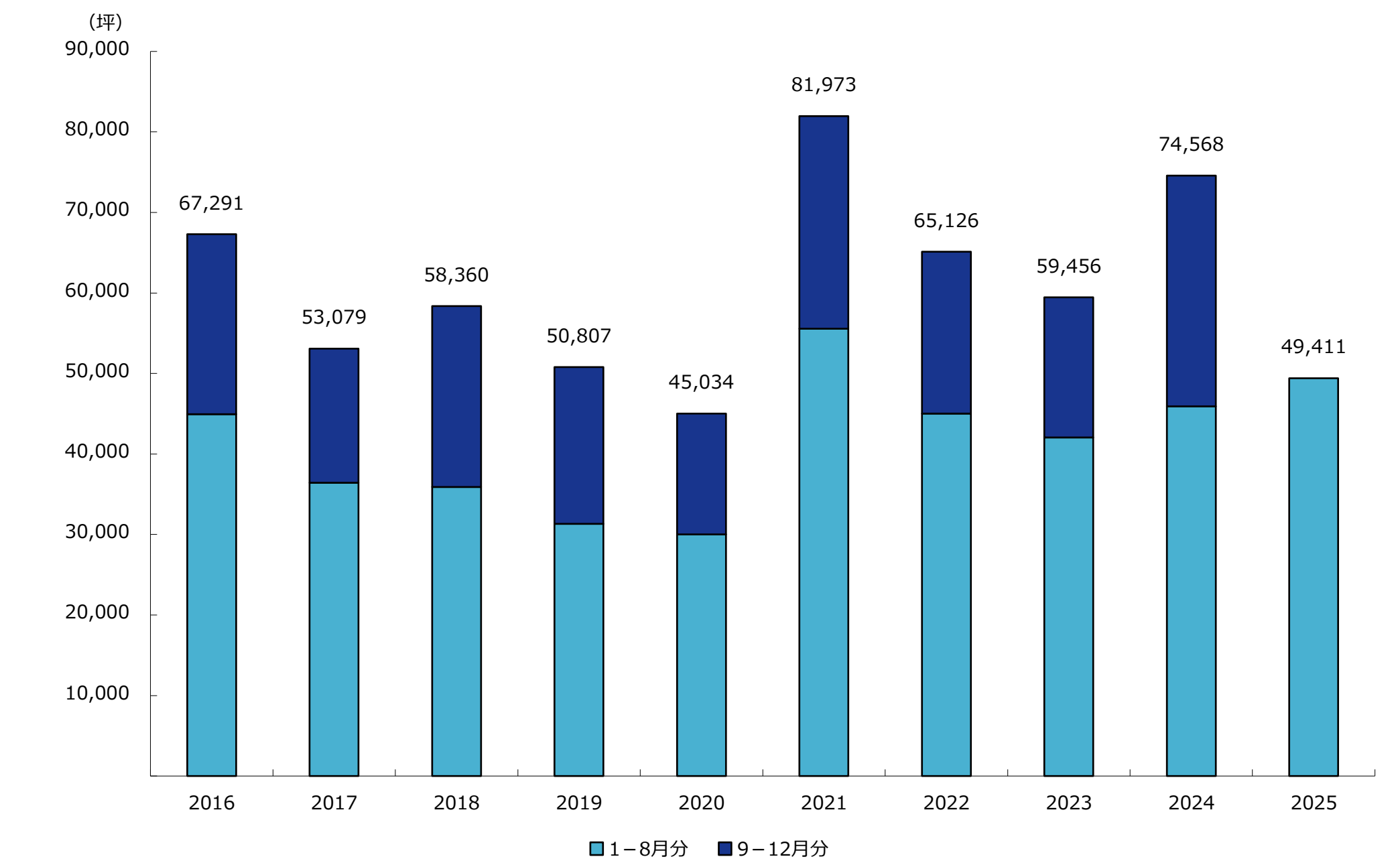
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2025年8月の成約面積は 4,296坪で、前月を 1,800坪（29.5%）下回った。前年同月比では938坪（17.9%）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49,411坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 5,025坪（10.2%）、竣工済ビルは44,386坪（89.8%）。

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	小計	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2023年	4,250	4,694	3,884	5,865	5,280	6,806	5,462	5,827	42,068	4,660	4,094	4,571	4,063	59,456
2024年	5,742	8,732	4,025	5,855	4,985	3,816	7,526	5,234	45,915	6,798	10,882	5,874	5,099	74,568
2025年	4,945	5,827	4,118	6,872	10,152	7,105	6,096	4,296	49,411	-	-	-	-	49,411

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	4,193	5,462	4,657
2月	4,016	5,906	3,628
3月	2,551	3,866	3,869
4月	5,865	5,840	6,167
5月	5,280	4,440	9,240
6月	6,740	3,617	6,525
7月	5,114	7,526	6,004
8月	5,734	5,045	4,296
小計	39,493	41,702	44,386
9月	4,222	5,663	-
1 0月	4,028	4,073	-
1 1月	4,449	4,459	-
1 2月	4,063	4,626	-
合計	56,255	60,523	44,386

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	57	280	288
2月	678	2,826	2,199
3月	1,333	159	249
4月	0	15	705
5月	0	545	912
6月	66	199	580
7月	348	0	92
8月	93	189	0
小計	2,575	4,213	5,025
9月	438	1,135	-
1 0月	66	6,809	-
1 1月	122	1,415	-
1 2月	0	473	-
合計	3,201	14,045	5,025

* 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。

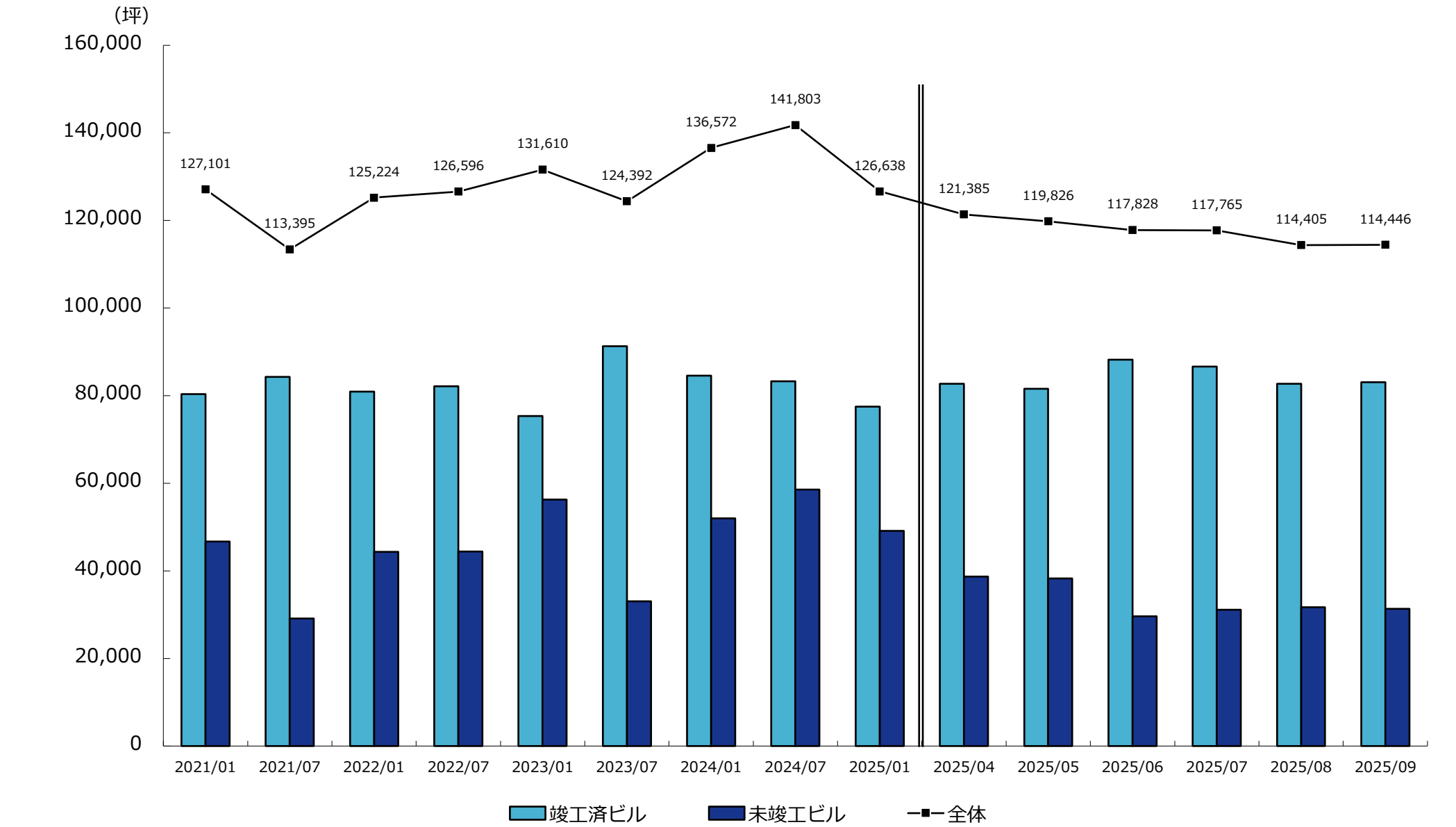
- 募集ビル全体の動き ・ ・

2025年9月1日時点の募集中在庫面積は114,446坪（853棟）で、前月より41坪（0.0%）増加した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・

当月は83,103坪（837棟）で、前月より376坪（0.5%）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72.6%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・

当月は31,343坪（16棟）で、前月より335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27.4%。

募集中在庫面積の推移



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集ビル全体	126,596	131,610	124,392	136,572	141,803	126,638
(棟数)	953	941	961	917	921	871

竣工済ビル計	82,153	75,323	91,313	84,554	83,266	77,483
未竣工ビル計	44,443	56,287	33,079	52,018	58,537	49,155

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	8,547	6,565	18,775	18,260	8,315	13,356
竣工済一年以上	73,606	68,758	72,538	66,294	74,951	64,127

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	14,000	30,091	22,410	25,257	19,645	27,013
一年以内の竣工	30,443	26,196	10,669	26,761	38,892	22,142

	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
募集ビル全体	121,385	119,826	117,828	117,765	114,405	114,446
(棟数)	876	869	850	859	859	853

竣工済ビル計	82,684	81,544	88,188	86,657	82,727	83,103
未竣工ビル計	38,701	38,282	29,640	31,108	31,678	31,343

竣工済一年以内	18,995	17,802	24,417	23,446	21,693	21,373
竣工済一年以上	63,689	63,742	63,771	63,211	61,034	61,730

一年以上先の竣工	24,907	24,828	14,636	16,340	16,463	16,463
一年以内の竣工	13,794	13,454	15,004	14,768	15,215	14,880

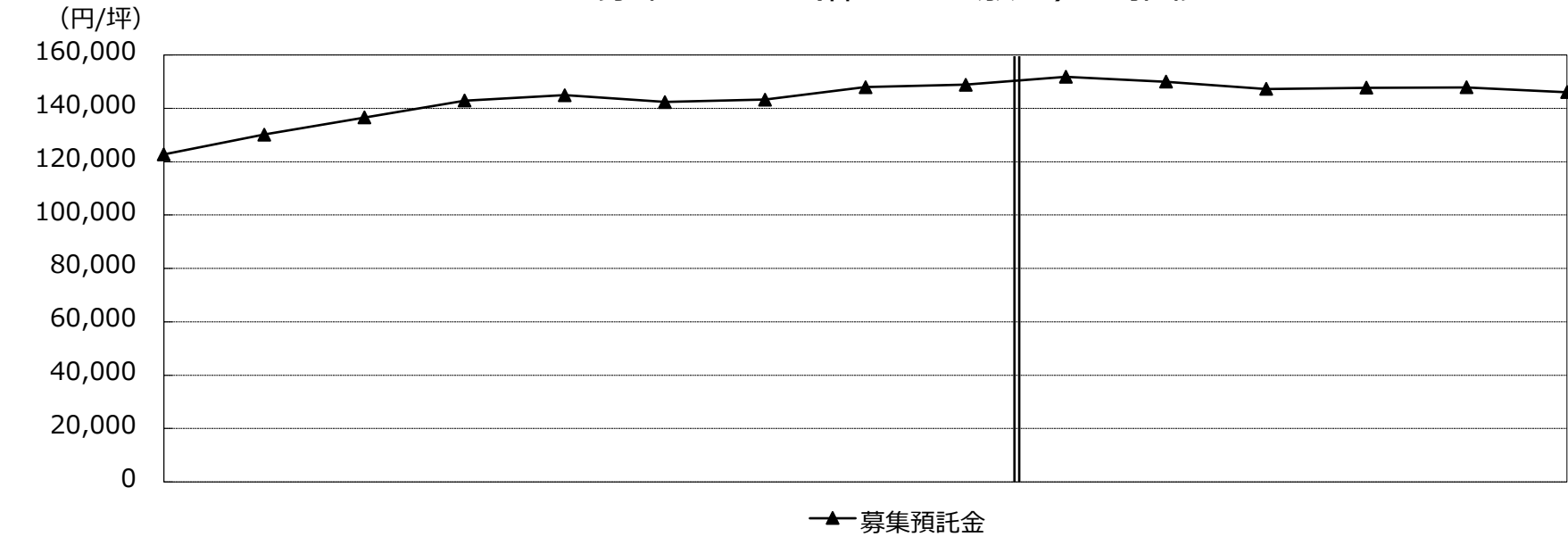
* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集条件と現空面積

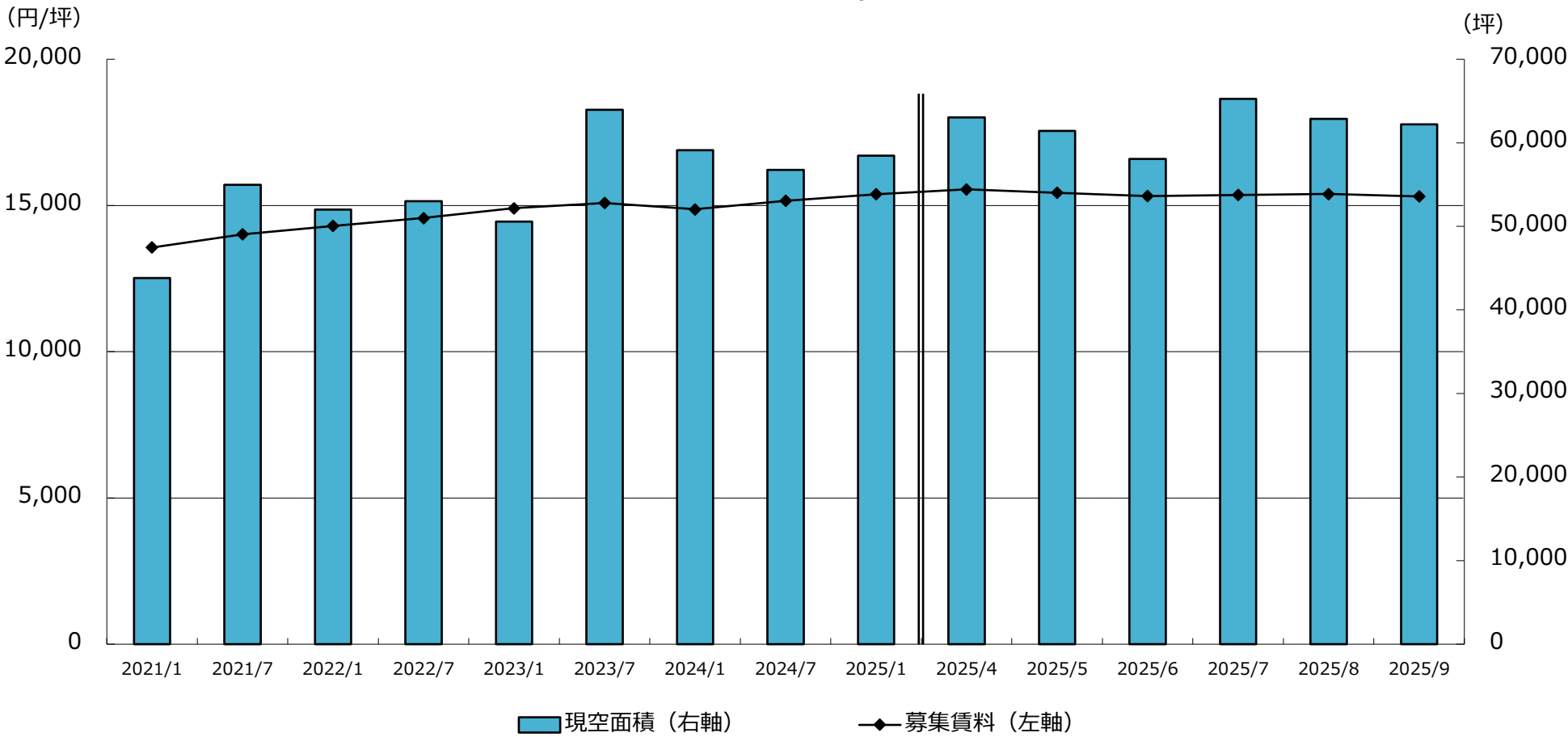
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年9月1日時点での募集預託金は146,055円（9.5ヶ月）で、前月の147,894円（9.6ヶ月）から1,839円低下した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は15,314円で、前月の15,389円からは75円（0.5%）低下した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は62,217坪で、前月の62,852坪からは635坪（1.0%）減少した。

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



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9
募集預託金推移	142,867	144,932	142,346	143,231	147,920	148,863	151,803	150,006	147,287	147,712	147,894	146,055
募集賃料の推移	14,568	14,904	15,081	14,866	15,161	15,381	15,552	15,438	15,322	15,354	15,389	15,314
現空面積の推移	52,994	50,578	63,968	59,098	56,773	58,455	63,041	61,432	58,052	65,274	62,852	62,217

* 2021年1月から2025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。

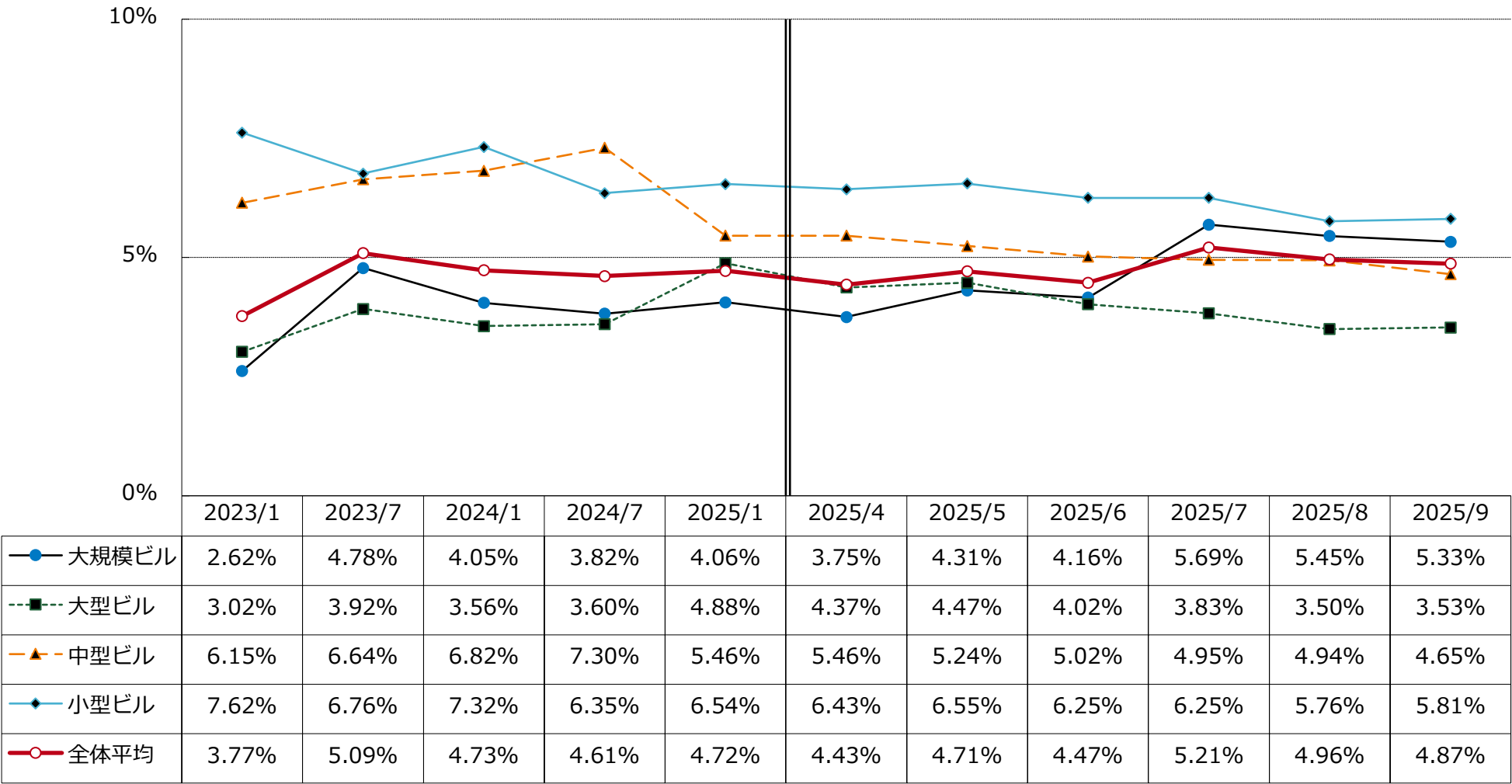
福岡市の空室率

9月の大規模ビル空室率は 5.33%

2025年9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190棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は531,718坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が28,346坪あり、空室率は5.33%。前月の5.45%からは0.12%低下した。
8月竣工の調査対象ビルはなかった。

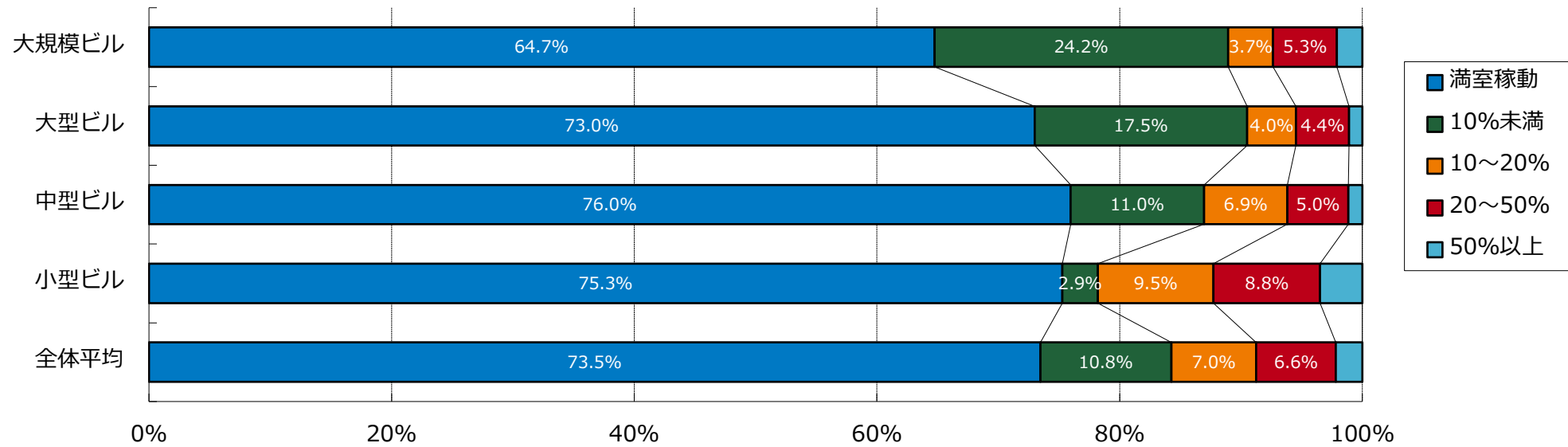
当月の空室率					
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	5.33%	3.53%	4.65%	5.81%	4.87%
博多区	1.71%	3.64%	4.35%	5.12%	2.82%
中央区	10.35%	3.65%	5.71%	5.83%	7.69%

空室率の推移



* 2023年1月から2025年1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。

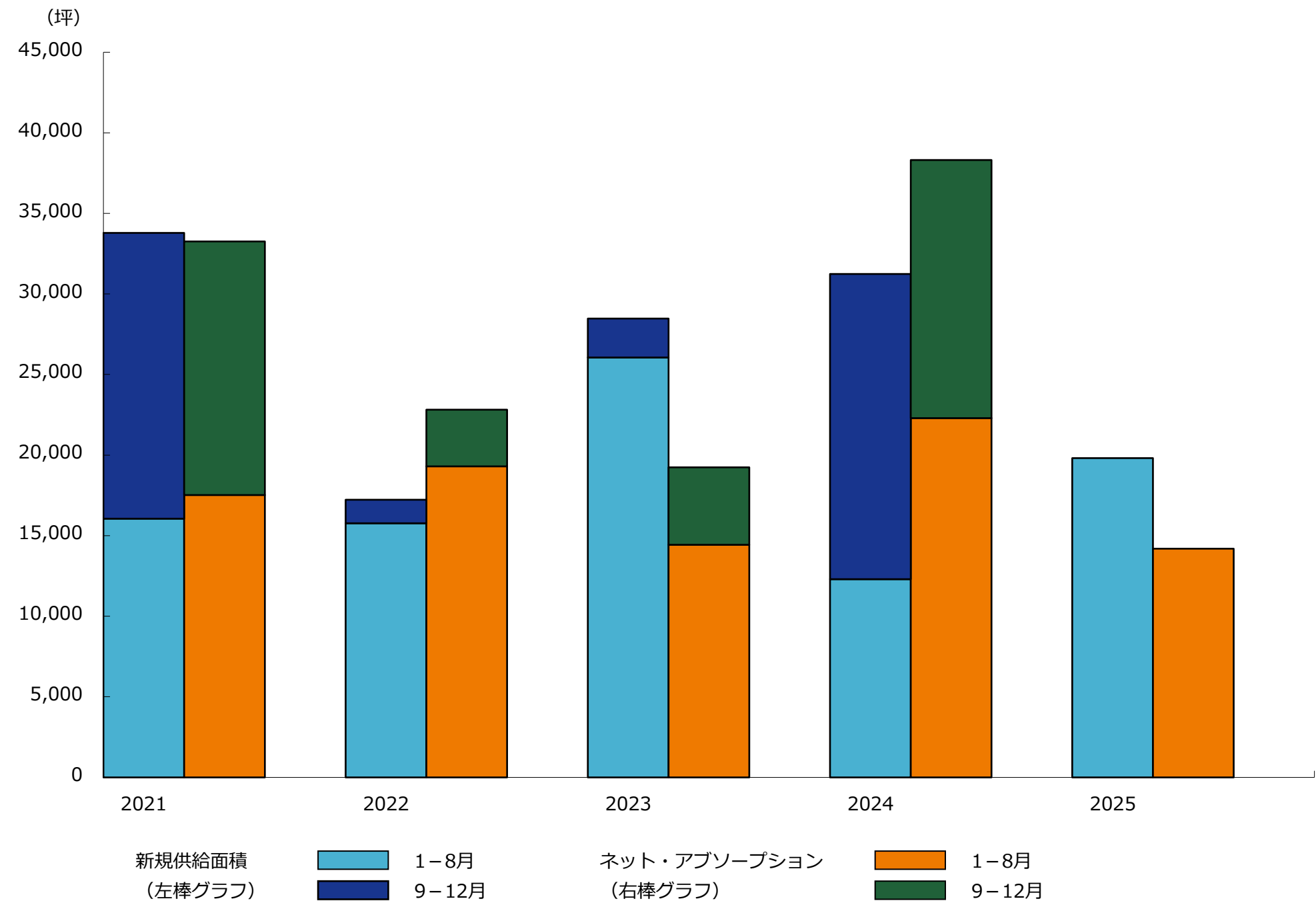
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2025年8月のネット・アブソープションは－376坪。1月からの累計は＋14,193坪。前年における同期間累計との対比では8,103坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年8月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は19,813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	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	-4,834	-8,593	16,438	2,859	-3,433	6,600	2,766	2,635	14,438	1,744	704	3,956	-1,600	19,242
2024年	3,978	-877	6,698	1,286	19	677	8,203	2,312	22,296	1,449	1,915	-5,135	17,787	38,312
2025年	463	3,161	-5,660	7,695	-6,644	11,624	3,930	-376	14,193	-	-	-	-	14,193

* 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	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	677	5,812	13,119	1,539	0	3,880	1,031	0	26,058	458	0	1,957	0	28,473
2024年	2,722	498	5,542	1,052	111	568	1,527	281	12,301	1,413	1,703	421	15,403	31,241
2025年	276	1,903	986	6,555	0	10,093	0	0	19,813	-	-	-	-	19,813

* 「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
2025年 9月1日
2. 調査期間
2021年 1月 ～ 2025年 9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.