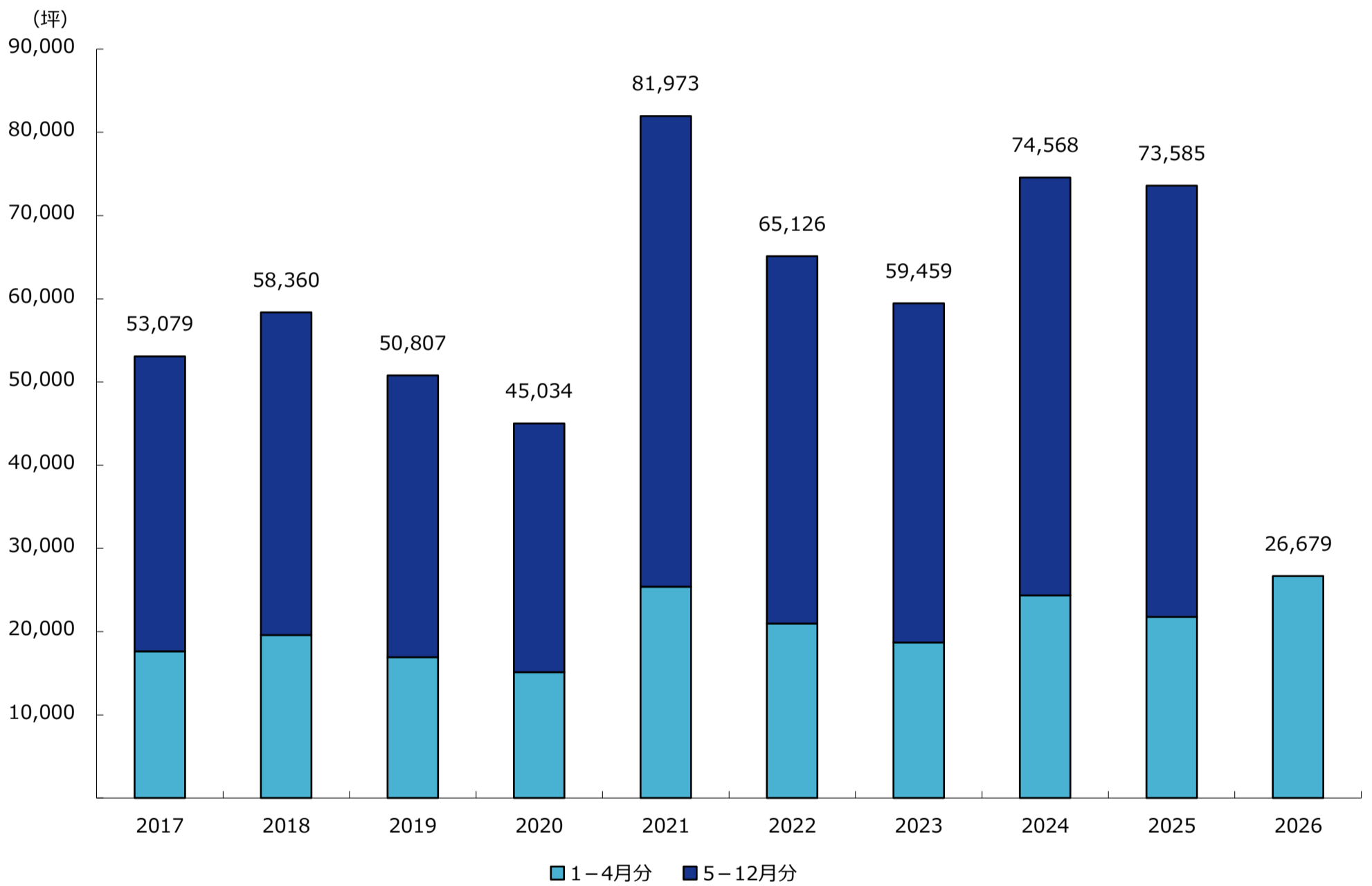


# 福岡市の成約面積

※ 「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・・・ 2026年4月の成約面積は 5,817坪で、前月を 759坪（11.5%）下回った。前年同月比では1,055坪（15.4%）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26,679坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 4,157坪（15.6%）、竣工済ビルは22,522坪（84.4%）。

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
2024年	5,742	8,732	4,025	5,855	24,354	4,985	3,816	7,526	5,234	6,798	10,882	5,874	5,099	74,568
2025年	4,945	5,827	4,118	6,872	21,762	10,152	7,105	6,096	4,296	3,812	7,700	7,705	4,957	73,585
2026年	8,795	5,491	6,576	5,817	26,679	-	-	-	-	-	-	-	-	26,679

竣工済ビル	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
2024年	5,462	5,906	3,866	5,840	21,074	4,440	3,617	7,526	5,045	5,663	4,073	4,459	4,626	60,523
2025年	4,657	3,628	3,869	6,167	18,321	9,240	6,525	6,004	4,296	3,649	7,543	7,705	4,957	68,240
2026年	6,093	5,382	5,230	5,817	22,522	-	-	-	-	-	-	-	-	22,522

未竣工ビル	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
2024年	280	2,826	159	15	3,280	545	199	0	189	1,135	6,809	1,415	473	14,045
2025年	288	2,199	249	705	3,441	912	580	92	0	163	157	0	0	5,345
2026年	2,702	109	1,346	0	4,157	-	-	-	-	-	-	-	-	4,157

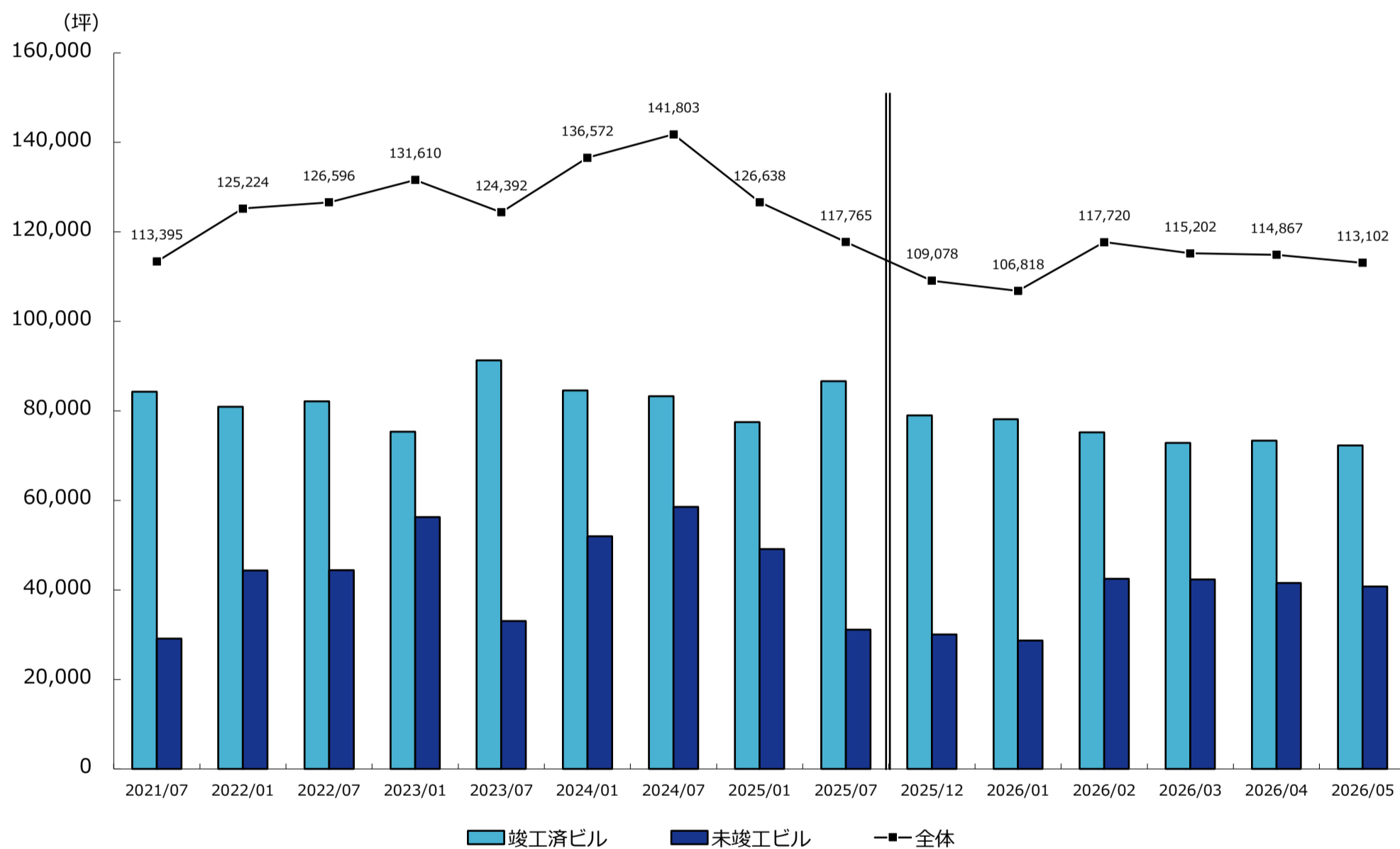
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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・・・ 2026年5月1日時点の募集中在庫面積は113,102坪（911棟）で、前月より1,765坪（1.5%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は72,303坪（896棟）で、前月より1,021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63.9%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は40,799坪（15棟）で、前月より744坪（1.8%）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36.1%。

募集中在庫面積の推移



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
募集ビル全体	131,610	124,392	136,572	141,803	126,638	117,765
(棟数)	941	961	917	921	871	859

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集ビル全体	109,078	106,818	117,720	115,202	114,867	113,102
(棟数)	856	863	872	879	902	911

竣工済ビル計	75,323	91,313	84,554	83,266	77,483	86,657
未竣工ビル計	56,287	33,079	52,018	58,537	49,155	31,108

竣工済ビル計	79,010	78,143	75,217	72,886	73,324	72,303
未竣工ビル計	30,068	28,675	42,503	42,316	41,543	40,799

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	6,565	18,775	18,260	8,315	13,356	23,446
竣工済一年以上	68,758	72,538	66,294	74,951	64,127	63,211

竣工済一年以内	12,987	11,547	7,624	6,418	5,054	5,135
竣工済一年以上	66,023	66,596	67,593	66,468	68,270	67,168

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	30,091	22,410	25,257	19,645	27,013	16,340
一年以内の竣工	26,196	10,669	26,761	38,892	22,142	14,768

一年以上先の竣工	7,215	15,225	29,431	29,431	29,431	20,315
一年以内の竣工	22,853	13,450	13,072	12,885	12,112	20,484

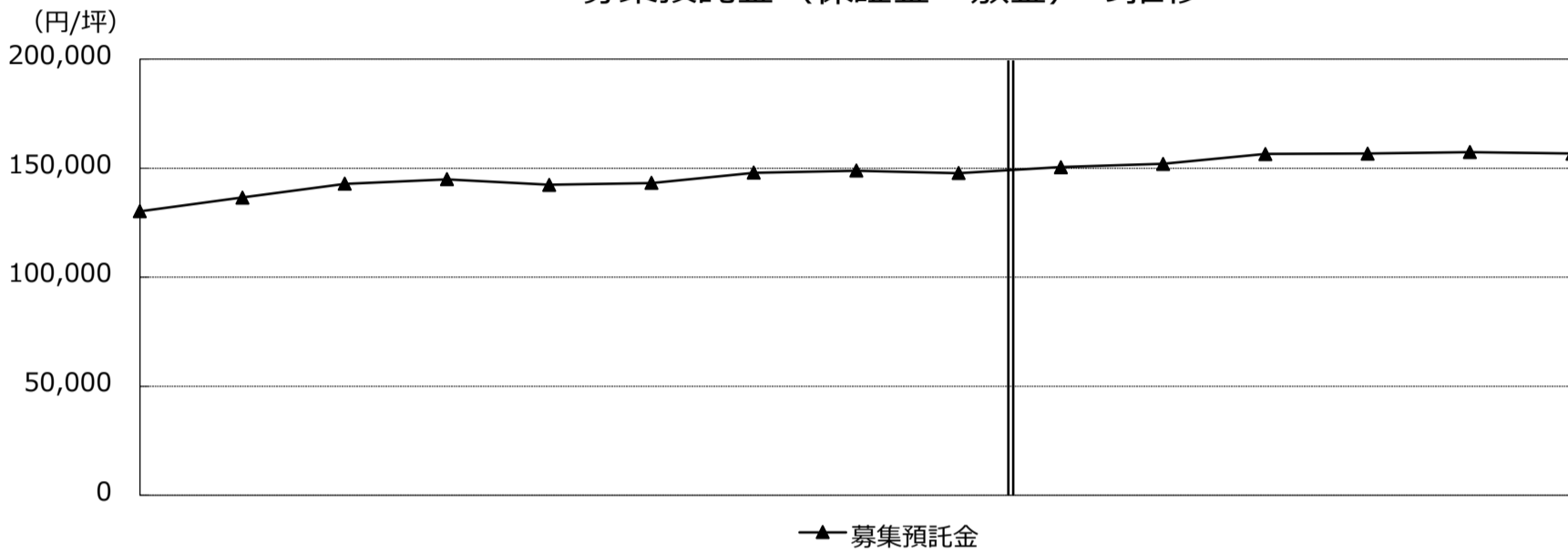
\* 2021年7月から2025年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 福岡市の募集条件と現空面積

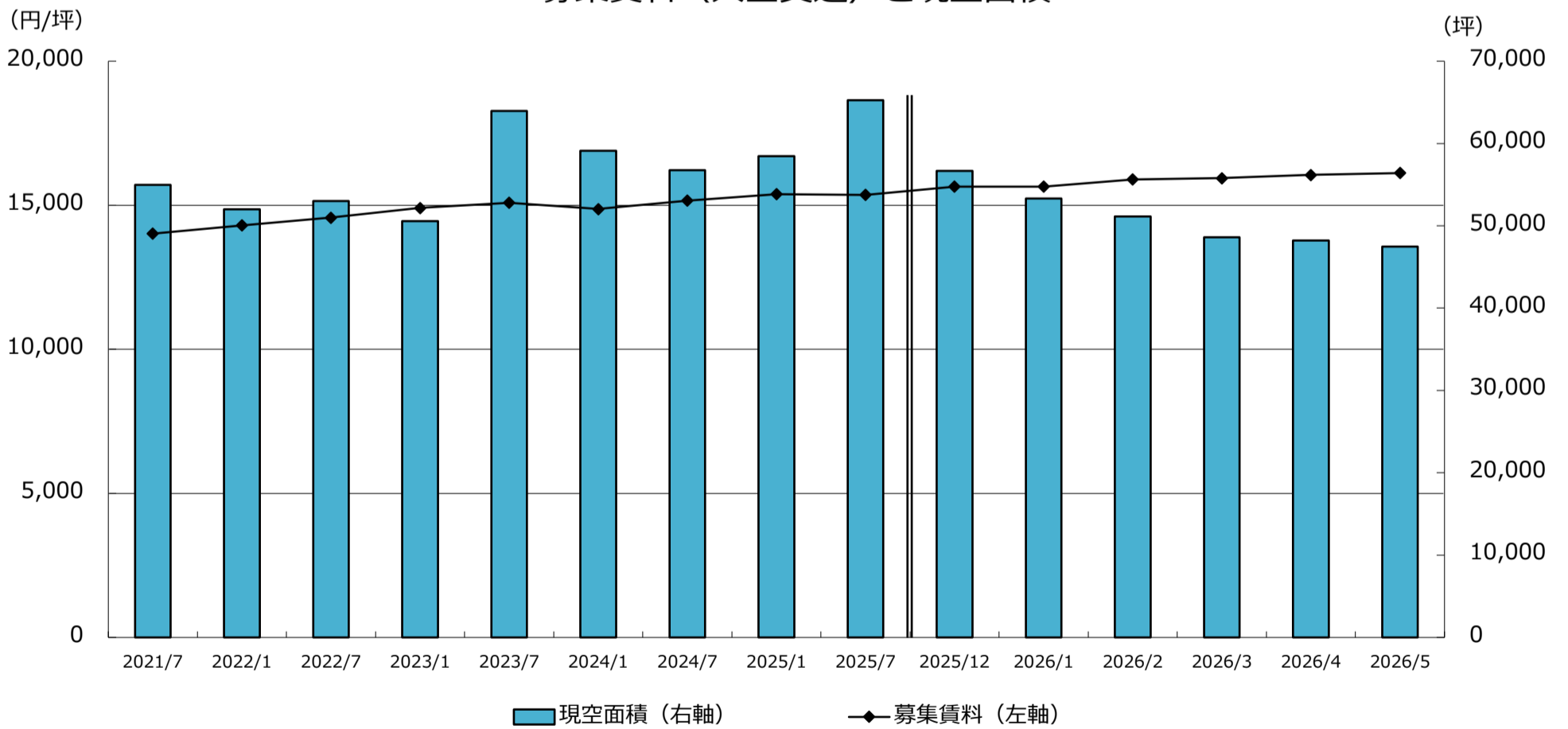
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2026年5月1日時点での募集預託金は156,707円（9.7ヶ月）で、前月の157,330円（9.8ヶ月）から623円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は16,116円で、前月の16,050円からは66円（0.4%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は47,485坪で、前月の48,204坪からは719坪（1.5%）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



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集預託金推移	144,932	142,346	143,231	147,920	148,863	147,712	150,482	151,990	156,527	156,687	157,330	156,707
募集賃料の推移	14,904	15,081	14,866	15,161	15,381	15,354	15,650	15,640	15,890	15,937	16,050	16,116
現空面積の推移	50,578	63,968	59,098	56,773	58,455	65,274	56,654	53,309	51,117	48,616	48,204	47,485

\* 2021年7月から2025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

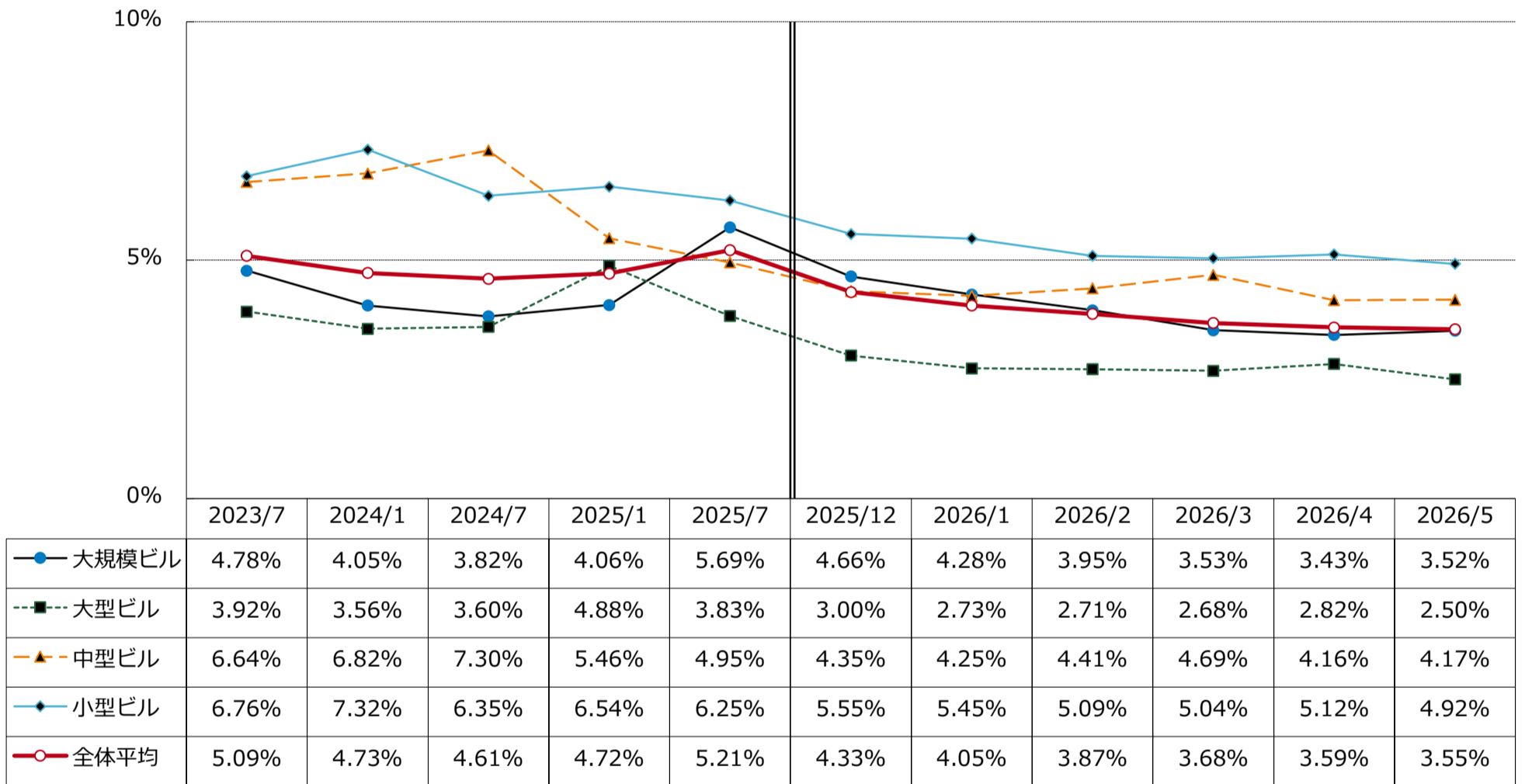
5月の大規模ビル空室率は 3.52%

2026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192棟。空室率計算の分母となる貸付総面積は538,050坪。そのうち現空面積（=未稼働スペース）が18,984坪あり、空室率は3.52%。前月の3.43%からは0.09%上昇した。4月竣工の調査対象ビルはなかった。

当月の空室率

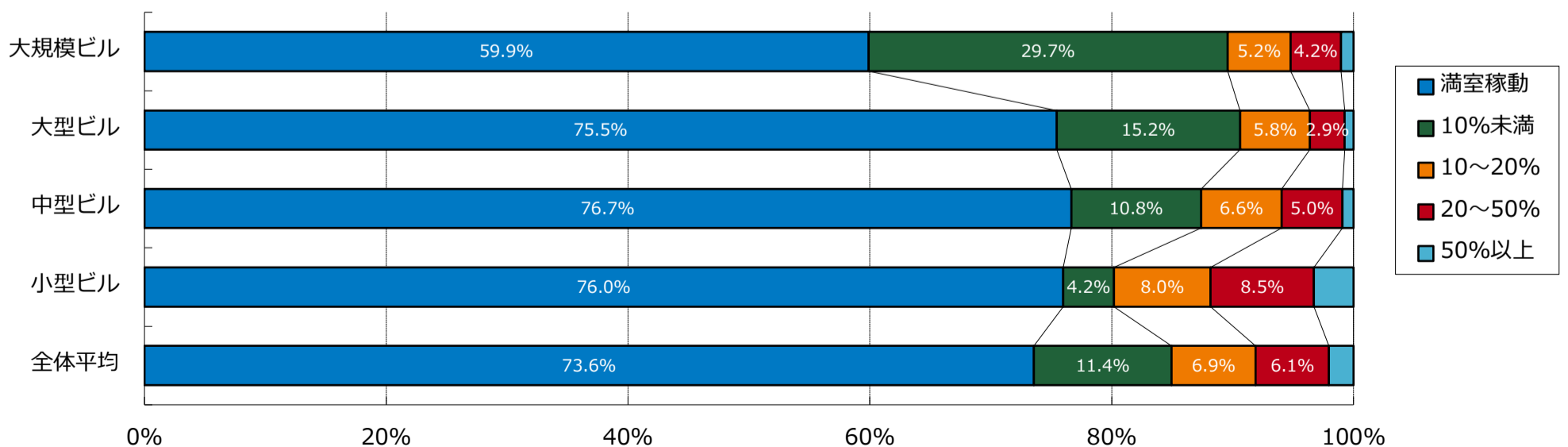
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
<b>福岡市</b>	<b>3.52%</b>	<b>2.50%</b>	<b>4.17%</b>	<b>4.92%</b>	<b>3.55%</b>
博多区	2.05%	2.70%	2.90%	3.39%	2.42%
中央区	5.34%	2.39%	6.34%	5.76%	4.93%

## 空室率の推移



\* 2023年7月から2025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



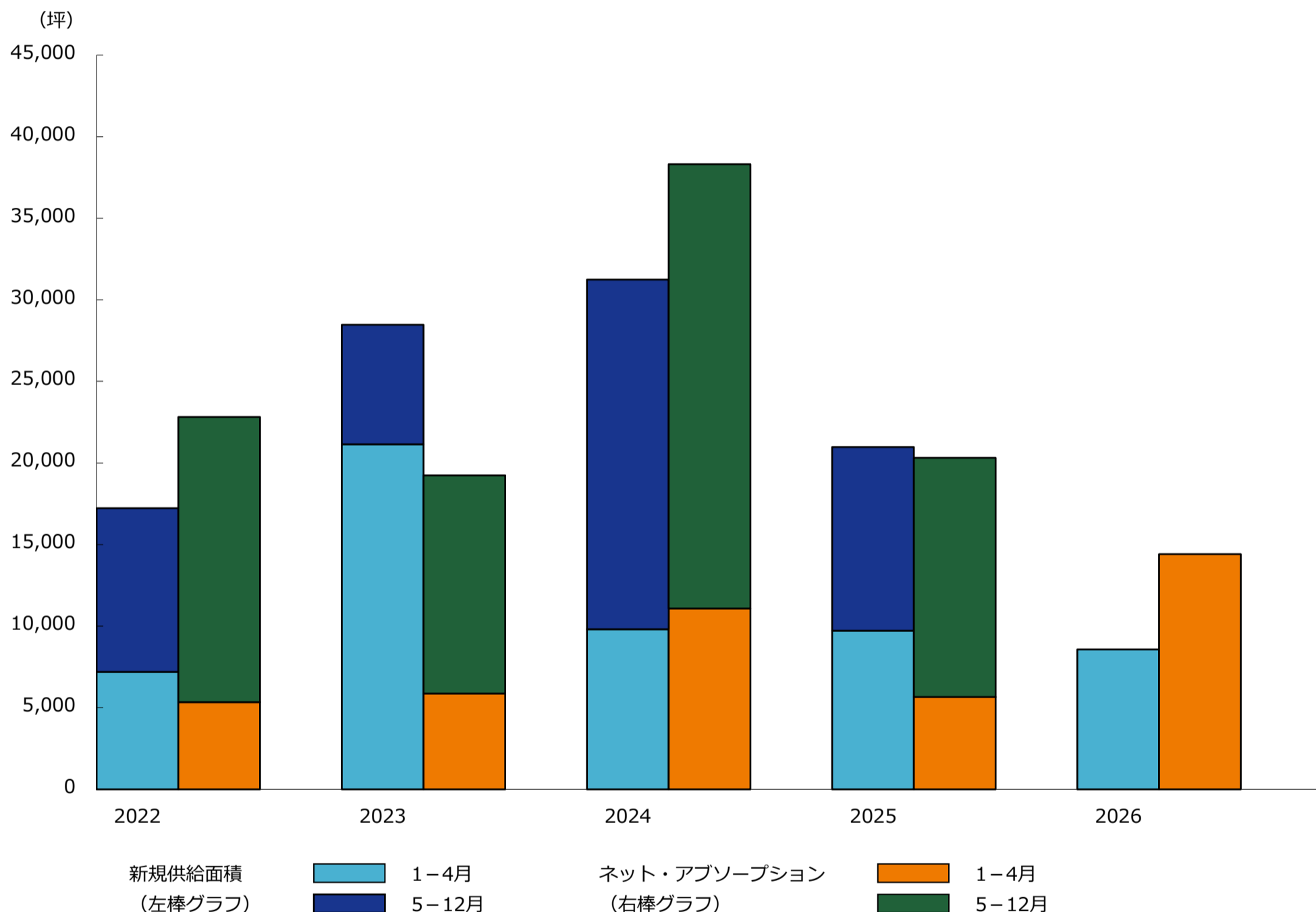
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・ ・ 2026年4月のネット・アブソープションは+2,263坪。1月からの累計は（吸収需要） +14,416坪。前年における同期間累計との対比では8,757坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年4月の新規供給面積は1,242坪。1月からの累計は8,576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
2024年	3,978	-877	6,698	1,286	11,085	19	677	8,203	2,312	1,449	1,915	-5,135	17,787	38,312
2025年	463	3,161	-5,660	7,695	5,659	-6,644	11,624	3,930	-376	1,206	1,186	2,653	1,082	20,320
2026年	4,310	2,331	5,512	2,263	14,416	-	-	-	-	-	-	-	-	14,416

\* 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
2024年	2,722	498	5,542	1,052	9,814	111	568	1,527	281	1,413	1,703	421	15,403	31,241
2025年	276	1,903	986	6,555	9,720	0	10,093	0	0	628	0	324	215	20,980
2026年	1,384	0	5,950	1,242	8,576	-	-	-	-	-	-	-	-	8,576

\* 「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  
2026年 5月1日
2. 調査期間  
2021年 7月 ~ 2026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  $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$   
○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.