

福岡市の成約面積

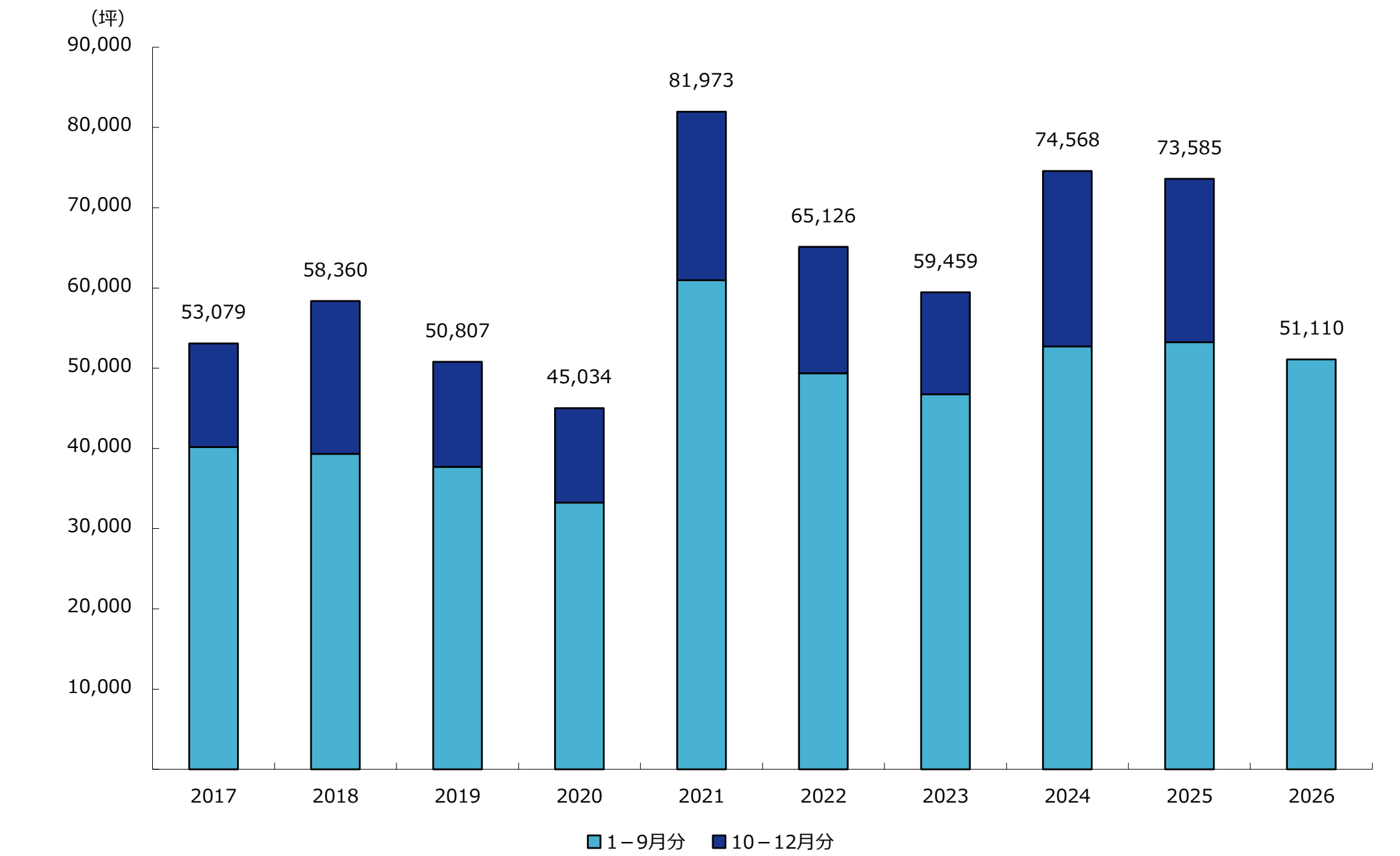
※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き

・ ・ 2026年9月の成約面積は 4,143坪で、前月を1,121坪（37.1%）上回った。
前年同月比では331坪（8.7%）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51,110坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 5,362坪（10.5%）、竣工済ビルは45,748坪（89.5%）。

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	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2024年	5,742	8,732	4,025	5,855	4,985	3,816	7,526	5,234	6,798	52,713	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	3,812	53,223	7,700	7,705	4,957	73,585
2026年	8,795	5,491	6,576	5,817	4,014	6,615	6,637	3,022	4,143	51,110	-	-	-	51,110

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	5,462	4,657	6,093
2月	5,906	3,628	5,382
3月	3,866	3,869	5,230
4月	5,840	6,167	5,817
5月	4,440	9,240	3,960
6月	3,617	6,525	5,844
7月	7,526	6,004	6,637
8月	5,045	4,296	2,766
9月	5,663	3,649	4,019
小計	47,365	48,035	45,748
1 0月	4,073	7,543	-
1 1月	4,459	7,705	-
1 2月	4,626	4,957	-
合計	60,523	68,240	45,748

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	280	288	2,702
2月	2,826	2,199	109
3月	159	249	1,346
4月	15	705	0
5月	545	912	54
6月	199	580	771
7月	0	92	0
8月	189	0	256
9月	1,135	163	124
小計	5,348	5,188	5,362
1 0月	6,809	157	-
1 1月	1,415	0	-
1 2月	473	0	-
合計	14,045	5,345	5,362

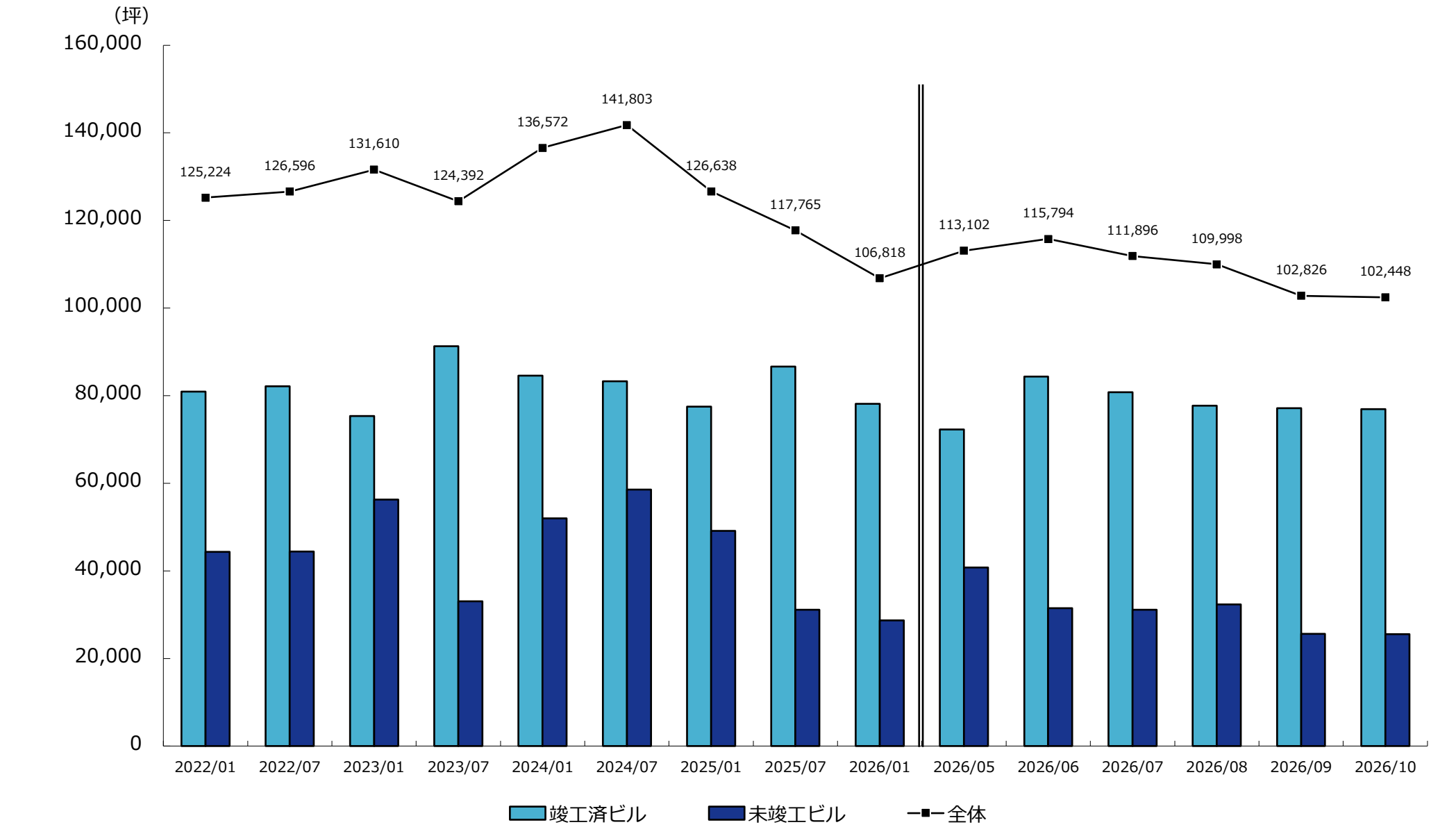
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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10月1日時点の募集中在庫面積は102,448坪（837棟）で、前月より378坪（0.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・ 当月は76,911坪（824棟）で、前月より266坪（0.3%）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75.1%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・ 当月は25,537坪（13棟）で、前月より112坪（0.4%）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24.9%。

募集中在庫面積の推移



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1
募集ビル全体	124,392	136,572	141,803	126,638	117,765	106,818
(棟数)	961	917	921	871	859	863

竣工済ビル計	91,313	84,554	83,266	77,483	86,657	78,143
未竣工ビル計	33,079	52,018	58,537	49,155	31,108	28,675

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	18,775	18,260	8,315	13,356	23,446	11,547
竣工済一年以上	72,538	66,294	74,951	64,127	63,211	66,596

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	22,410	25,257	19,645	27,013	16,340	15,225
一年以内の竣工	10,669	26,761	38,892	22,142	14,768	13,450

	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集ビル全体	113,102	115,794	111,896	109,998	102,826	102,448
(棟数)	911	902	870	846	829	837

竣工済ビル計	72,303	84,337	80,782	77,681	77,177	76,911
未竣工ビル計	40,799	31,457	31,114	32,317	25,649	25,537

竣工済一年以内	5,135	12,326	9,877	9,332	9,227	8,883
竣工済一年以上	67,168	72,011	70,905	68,349	67,950	68,028

一年以上先の竣工	20,315	20,315	20,384	21,527	15,179	15,421
一年以内の竣工	20,484	11,142	10,730	10,790	10,470	10,116

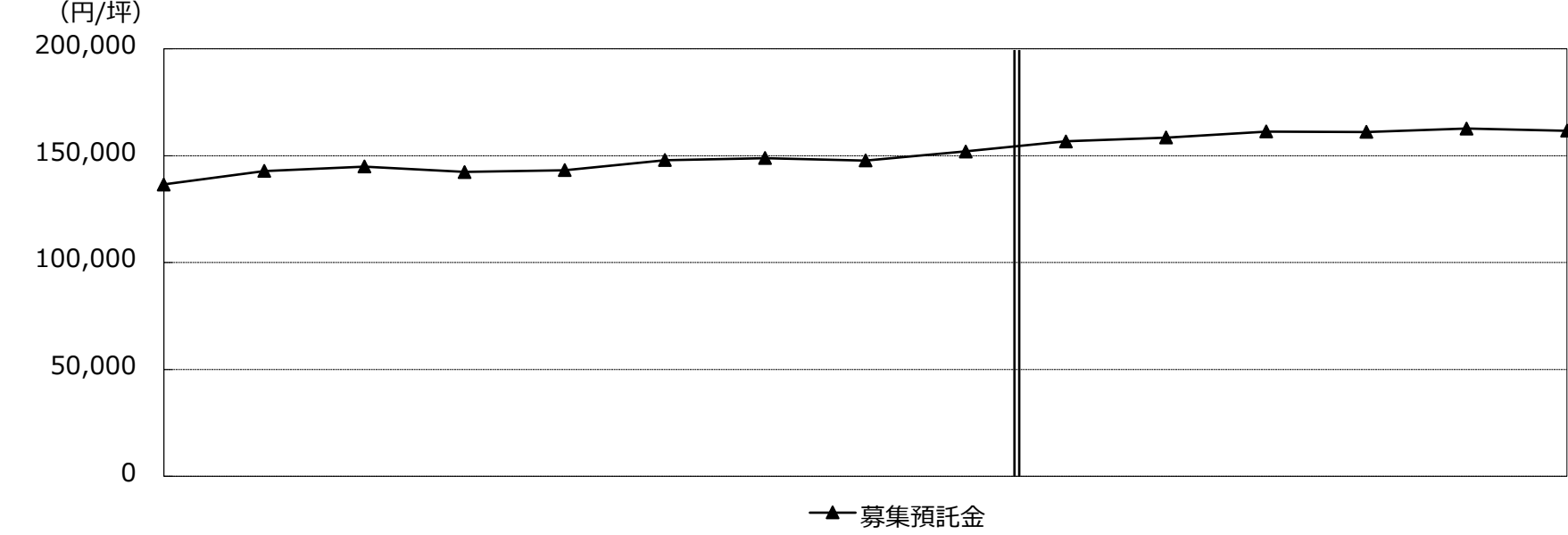
* 2022年1月から2026年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

福岡市の募集条件と現空面積

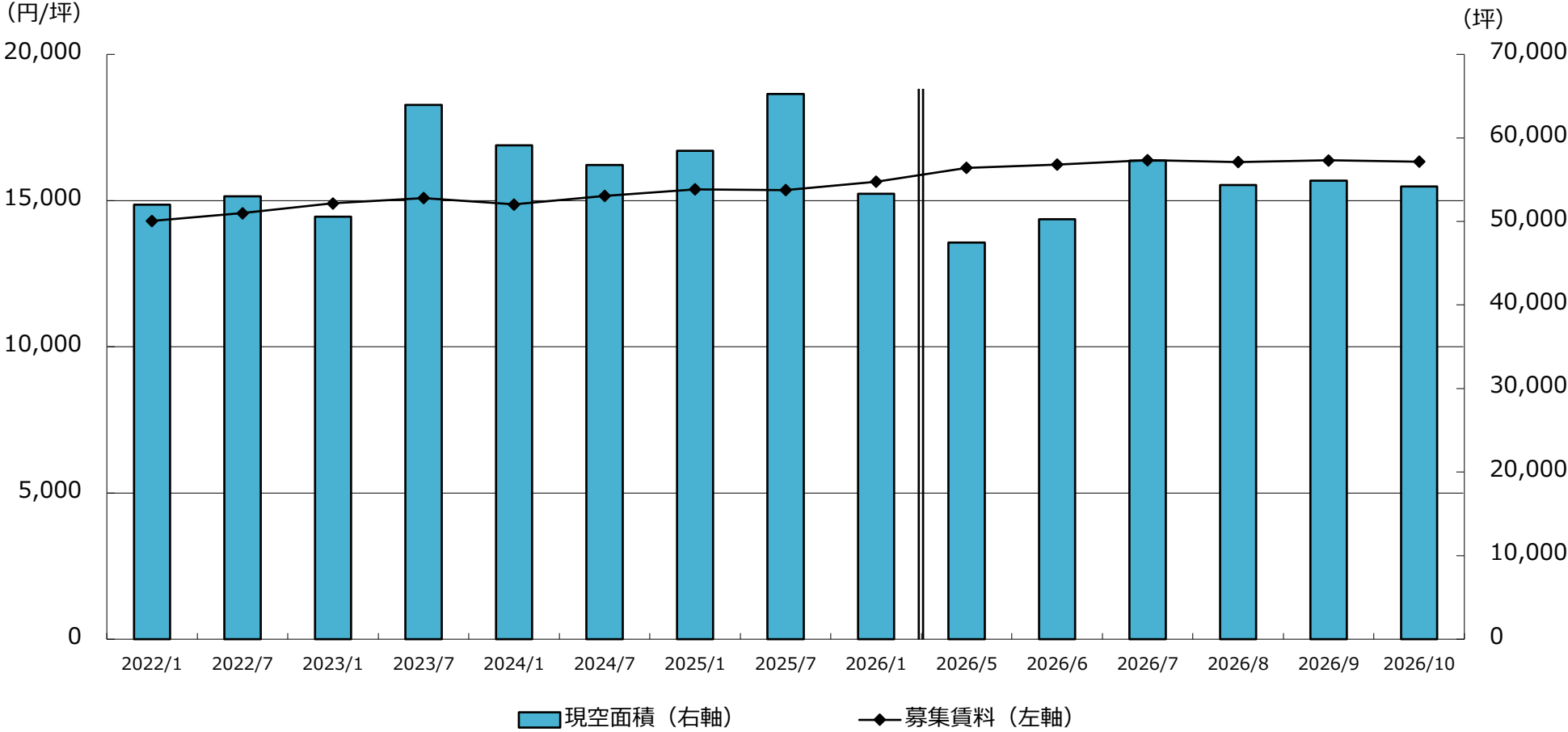
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2026年10月1日時点での募集預託金は161,706円（9.9ヶ月）で、前月の162,698円（9.9ヶ月）から992円低下した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は16,335円で、前月の16,374円からは39円（0.2%）低下した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は54,194坪で、前月の54,906坪からは712坪（1.3%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集預託金推移	142,346	143,231	147,920	148,863	147,712	151,990	156,707	158,431	161,276	161,103	162,698	161,706
募集賃料の推移	15,081	14,866	15,161	15,381	15,354	15,640	16,116	16,227	16,383	16,322	16,374	16,335
現空面積の推移	63,968	59,098	56,773	58,455	65,274	53,309	47,485	50,248	57,275	54,347	54,906	54,194

* 2022年1月から2026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。

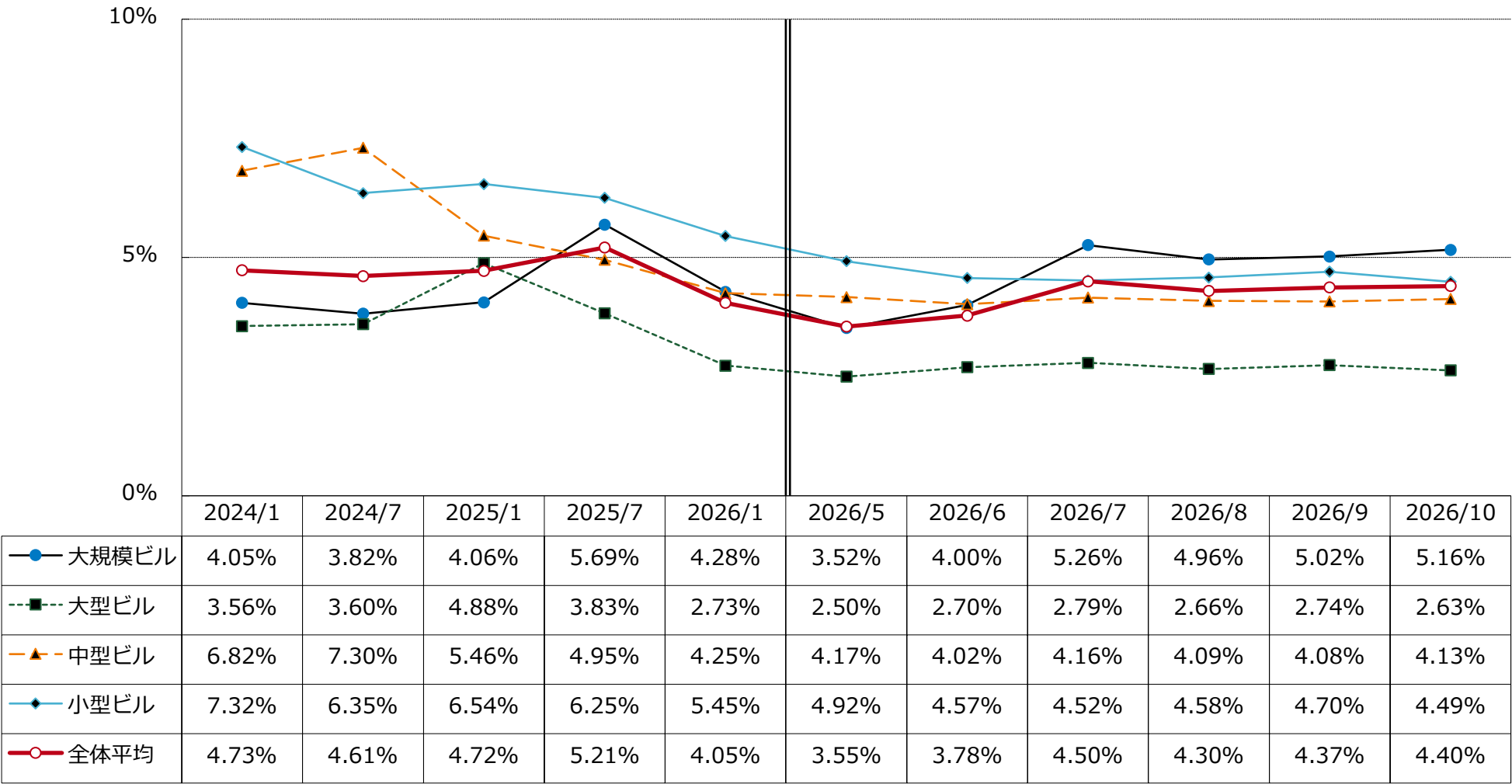
福岡市の空室率

10月の大規模ビル空室率は 5.16%

2026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191棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は537,080坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が27,743坪あり、空室率は5.16%。前月の5.02%からは0.14%上昇した。
9月竣工の調査対象ビルはなかった。

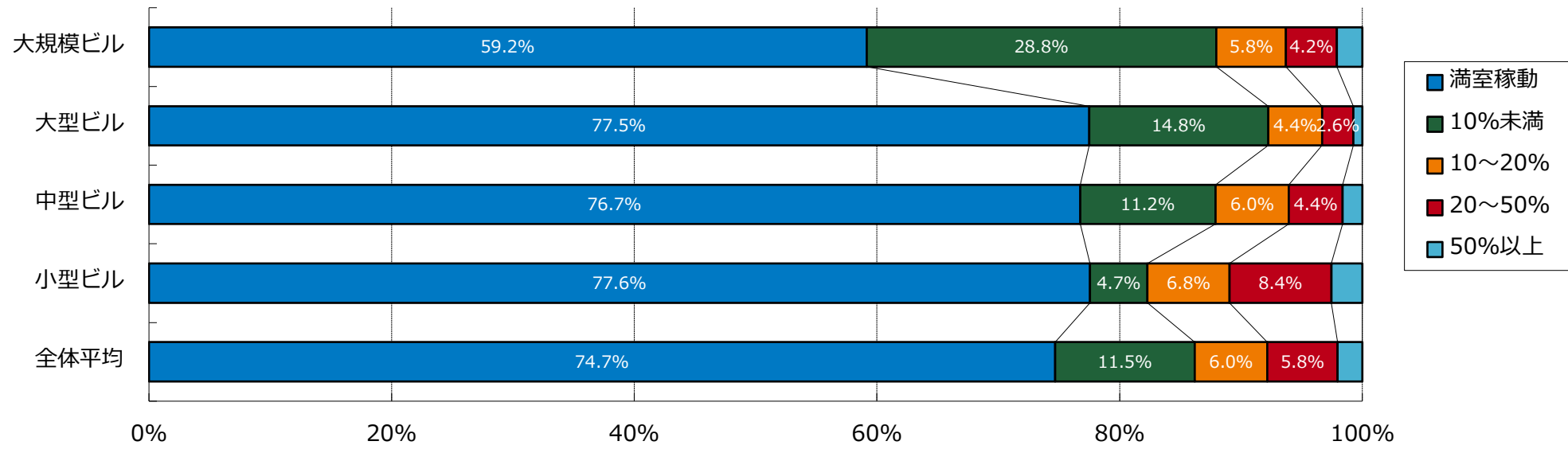
当月の空室率					
	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	5.16%	2.63%	4.13%	4.49%	4.40%
博多区	2.42%	2.44%	3.76%	3.59%	2.70%
中央区	7.13%	3.06%	5.17%	4.66%	5.73%

空室率の推移



* 2024年1月から2026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

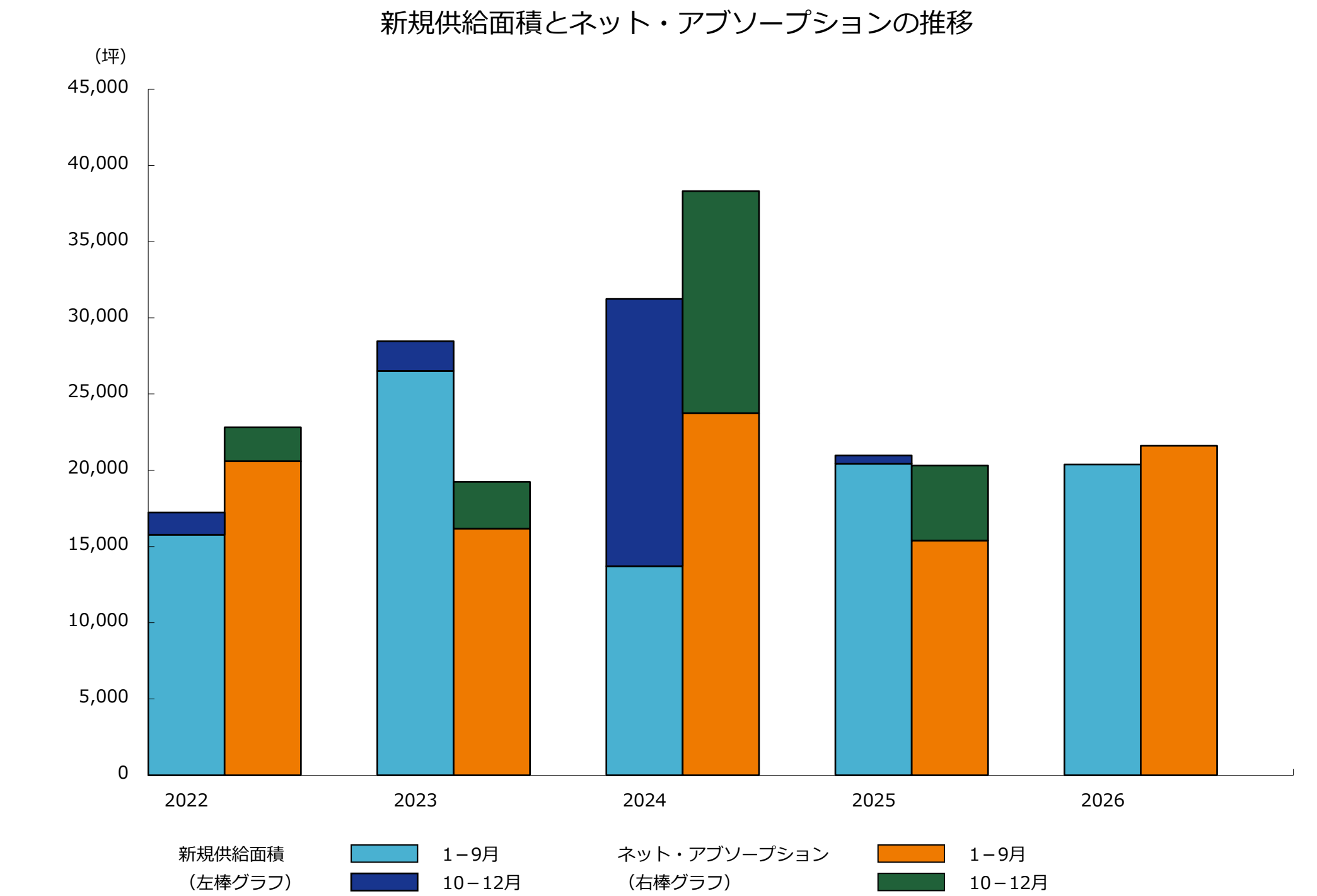


* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100～200坪。中型ビルは1フロア面積50～100坪。小型ビルは1フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2026年9月のネット・アブソープションは+266坪。1月からの累計は（吸収需要） + 21,610坪。前年における同期間累計との対比では6,211坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年9月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は20,378坪。



■ 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
2024年	3,978	-877	6,698	1,286	19	677	8,203	2,312	1,449	23,745	1,915	-5,135	17,787	38,312
2025年	463	3,161	-5,660	7,695	-6,644	11,624	3,930	-376	1,206	15,399	1,186	2,653	1,082	20,320
2026年	4,310	2,331	5,512	2,263	-12,034	14,317	3,679	966	266	21,610	-	-	-	21,610

* 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
2024年	2,722	498	5,542	1,052	111	568	1,527	281	1,413	13,714	1,703	421	15,403	31,241
2025年	276	1,903	986	6,555	0	10,093	0	0	628	20,441	0	324	215	20,980
2026年	1,384	0	5,950	1,242	0	10,762	578	462	0	20,378	-	-	-	20,378

* 「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 10月1日
2. 調査期間
2022年 1月 ～ 2026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 現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 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.