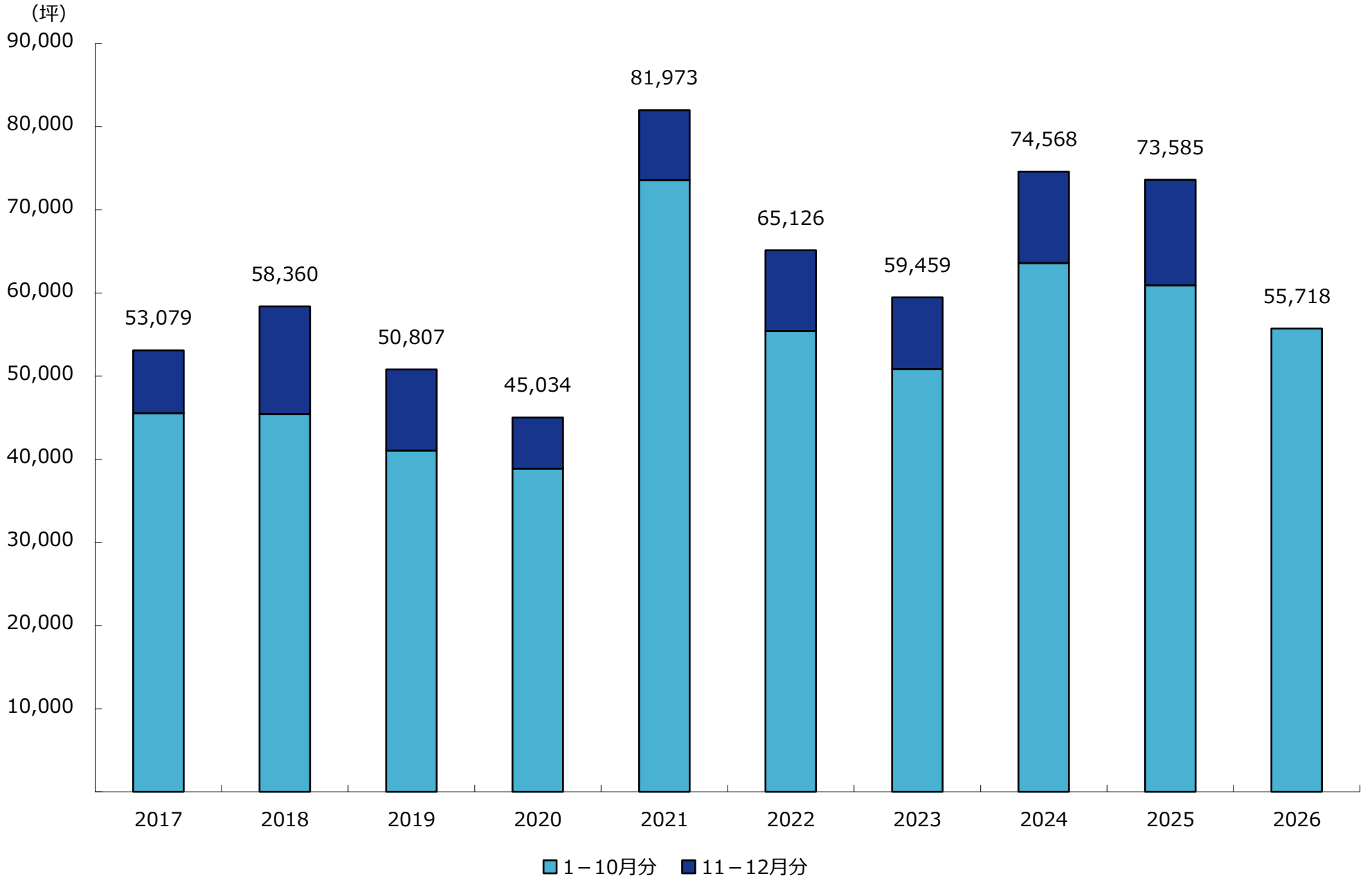
福岡市の成約面積

※　「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10月の成約面積は 4,608坪で、
前月を465坪（11.2%）上回った。
前年同月比では3,092坪（40.2%）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55,718坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
5,362坪（9.6%）、竣工済ビルは50,356坪（90.4%）。

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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	5,742	8,732	4,025	5,855	4,985	3,816	7,526	5,234	6,798	10,882	63,595	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	7,700	60,923	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	4,608	55,718	–	–	55,718

竣工済ビル

2024年	5,462	5,906	3,866	5,840	4,440	3,617	7,526	5,045	5,663	4,073	51,438	4,459	4,626	60,523
2025年	4,657	3,628	3,869	6,167	9,240	6,525	6,004	4,296	3,649	7,543	55,578	7,705	4,957	68,240
2026年	6,093	5,382	5,230	5,817	3,960	5,844	6,637	2,766	4,019	4,608	50,356	–	–	50,356

未竣工ビル

2024年	280	2,826	159	15	545	199	0	189	1,135	6,809	12,157	1,415	473	14,045
2025年	288	2,199	249	705	912	580	92	0	163	157	5,345	0	0	5,345
2026年	2,702	109	1,346	0	54	771	0	256	124	0	5,362	–	–	5,362

＊　表中の単位は全て「坪」で表示しています。

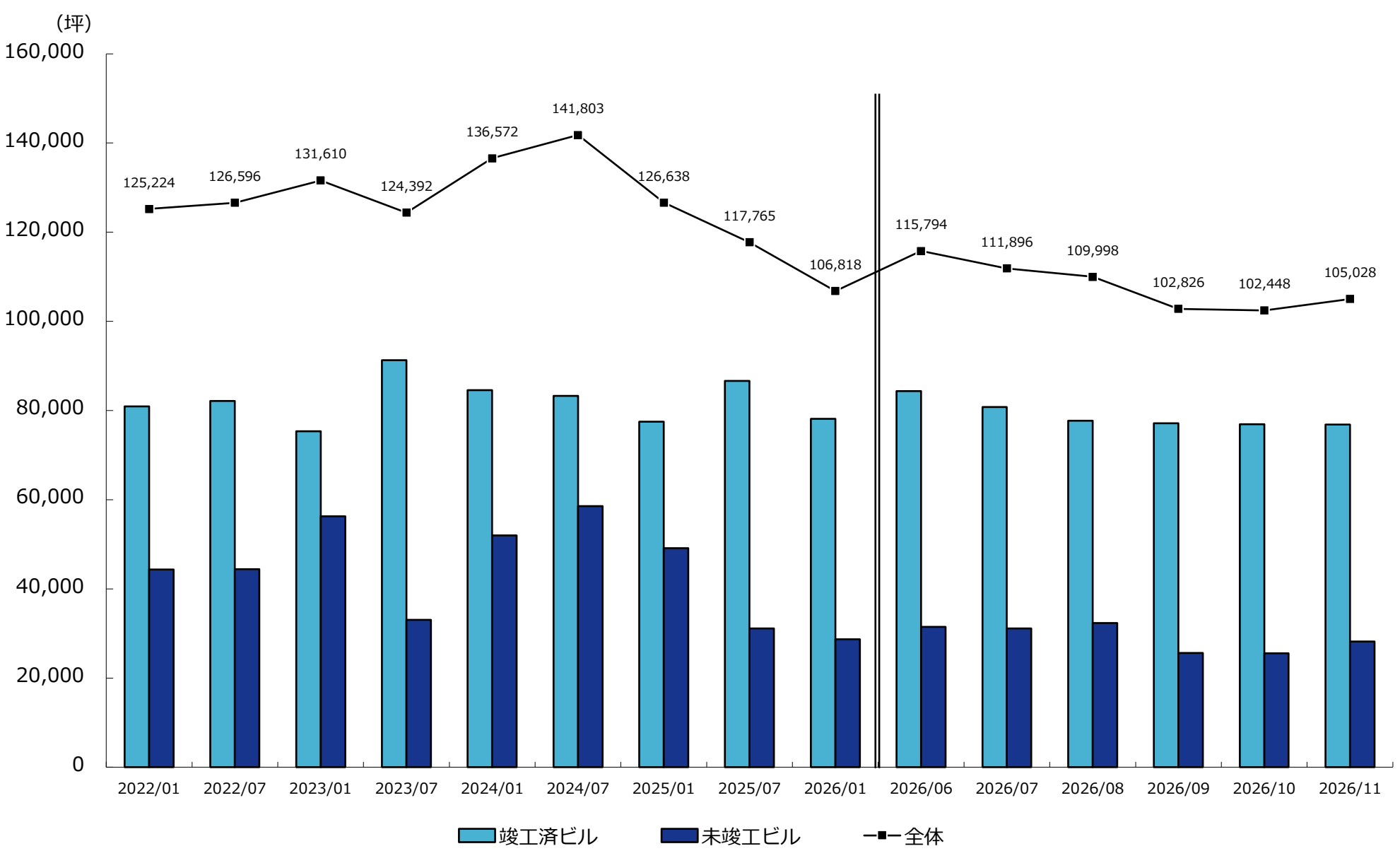
福岡市の募集中在庫面積

※　**「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11月1日時点の募集中在庫面積は105,028坪（829棟）で、前月より2,580坪（2.5%）増加した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は76,829坪（817棟）で、前月より82坪（0.1%）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73.2%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は28,199坪（12棟）で、前月より2,662坪（10.4%）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26.8%。



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集ビル全体	124,392	136,572	141,803	126,638	117,765	106,818	115,794	111,896	109,998	102,826	102,448	105,028
（棟数）	961	917	921	871	859	863	902	870	846	829	837	829
竣工済ビル計	91,313	84,554	83,266	77,483	86,657	78,143	84,337	80,782	77,681	77,177	76,911	76,829
未竣工ビル計	33,079	52,018	58,537	49,155	31,108	28,675	31,457	31,114	32,317	25,649	25,537	28,199
《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	12,326	9,877	9,332	9,227	8,883	10,037
竣工済一年以上	72,538	66,294	74,951	64,127	63,211	66,596	72,011	70,905	68,349	67,950	68,028	66,792
《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	20,315	20,384	21,527	15,179	15,421	19,377
一年以内の竣工	10,669	26,761	38,892	22,142	14,768	13,450	11,142	10,730	10,790	10,470	10,116	8,822

＊　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

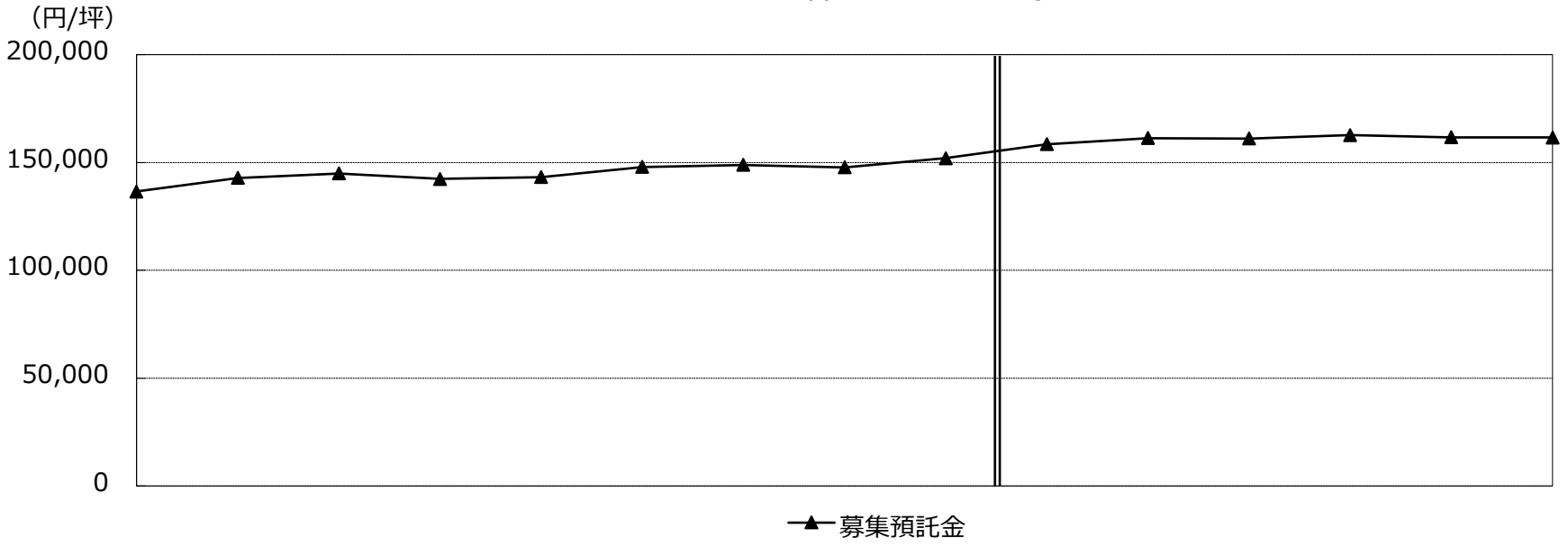
※　**「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。**

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は161,521円（9.9ヶ月）で、前月の161,706円（9.9ヶ月）から185円低下した。

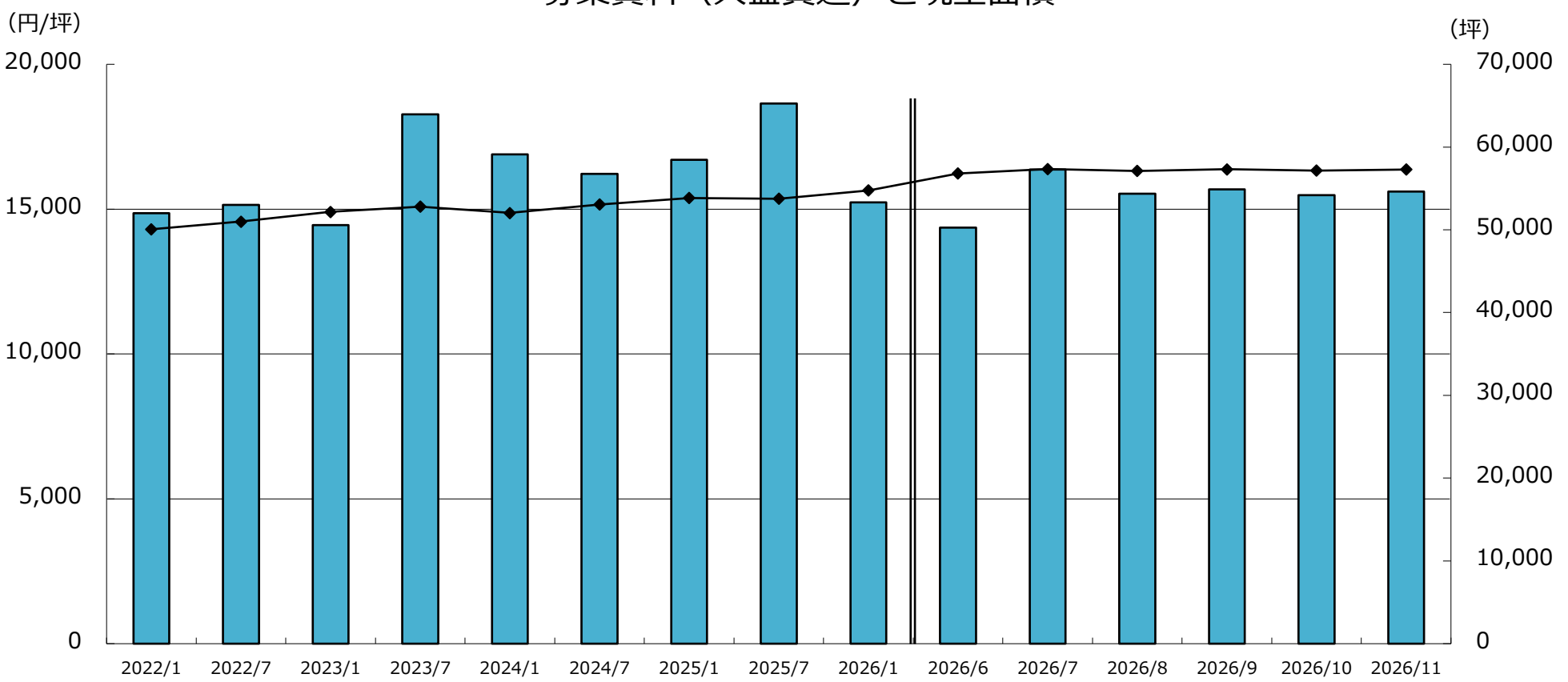
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は16,363円で、前月の16,335円からは28円（0.2%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は54,643坪で、前月の54,194坪からは449坪（0.8%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集預託金推移	142,346	143,231	147,920	148,863	147,712	151,990	158,431	161,276	161,103	162,698	161,706	161,521
募集賃料の推移	15,081	14,866	15,161	15,381	15,354	15,640	16,227	16,383	16,322	16,374	16,335	16,363
現空面積の推移	63,968	59,098	56,773	58,455	65,274	53,309	50,248	57,275	54,347	54,906	54,194	54,643

＊　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

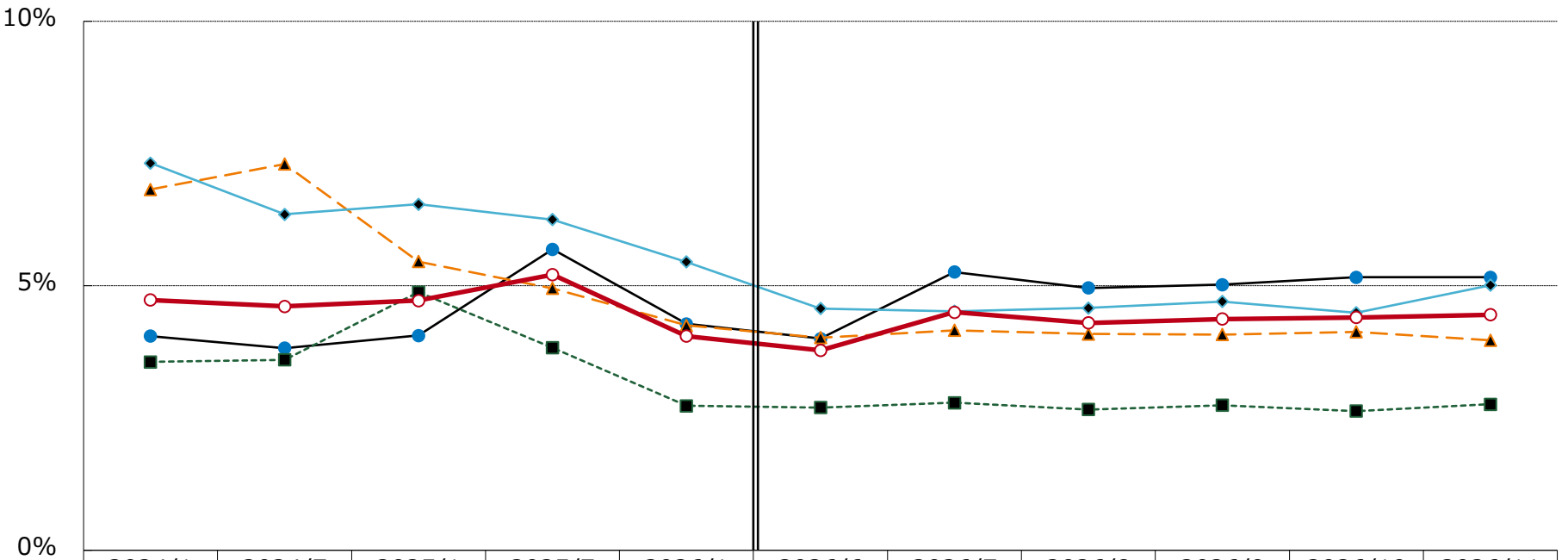
１１月の大規模ビル空室率は　5.16%

2026年11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27,719坪あり、
空室率は5.16%。前月の5.16%からは横這い。
１０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%**	**2.76%**	**3.97%**	**5.01%**	**4.45%**
博　多　区	2.61%	2.34%	3.69%	4.19%	2.81%
中　央　区	7.01%	3.54%	4.86%	5.25%	5.78%

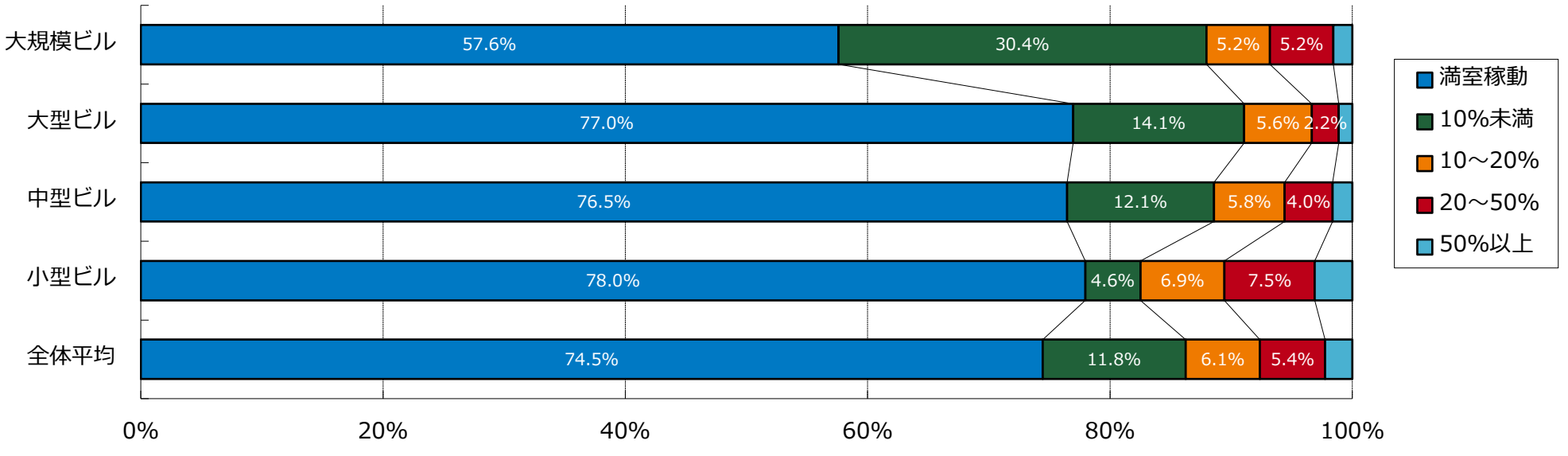
空 室 率 の 推 移



	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
大規模ビル	4.05%	3.82%	4.06%	5.69%	4.28%	4.00%	5.26%	4.96%	5.02%	5.16%	5.16%
大型ビル	3.56%	3.60%	4.88%	3.83%	2.73%	2.70%	2.79%	2.66%	2.74%	2.63%	2.76%
中型ビル	6.82%	7.30%	5.46%	4.95%	4.25%	4.02%	4.16%	4.09%	4.08%	4.13%	3.97%
小型ビル	7.32%	6.35%	6.54%	6.25%	5.45%	4.57%	4.52%	4.58%	4.70%	4.49%	5.01%
全体平均	4.73%	4.61%	4.72%	5.21%	4.05%	3.78%	4.50%	4.30%	4.37%	4.40%	4.45%

＊　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



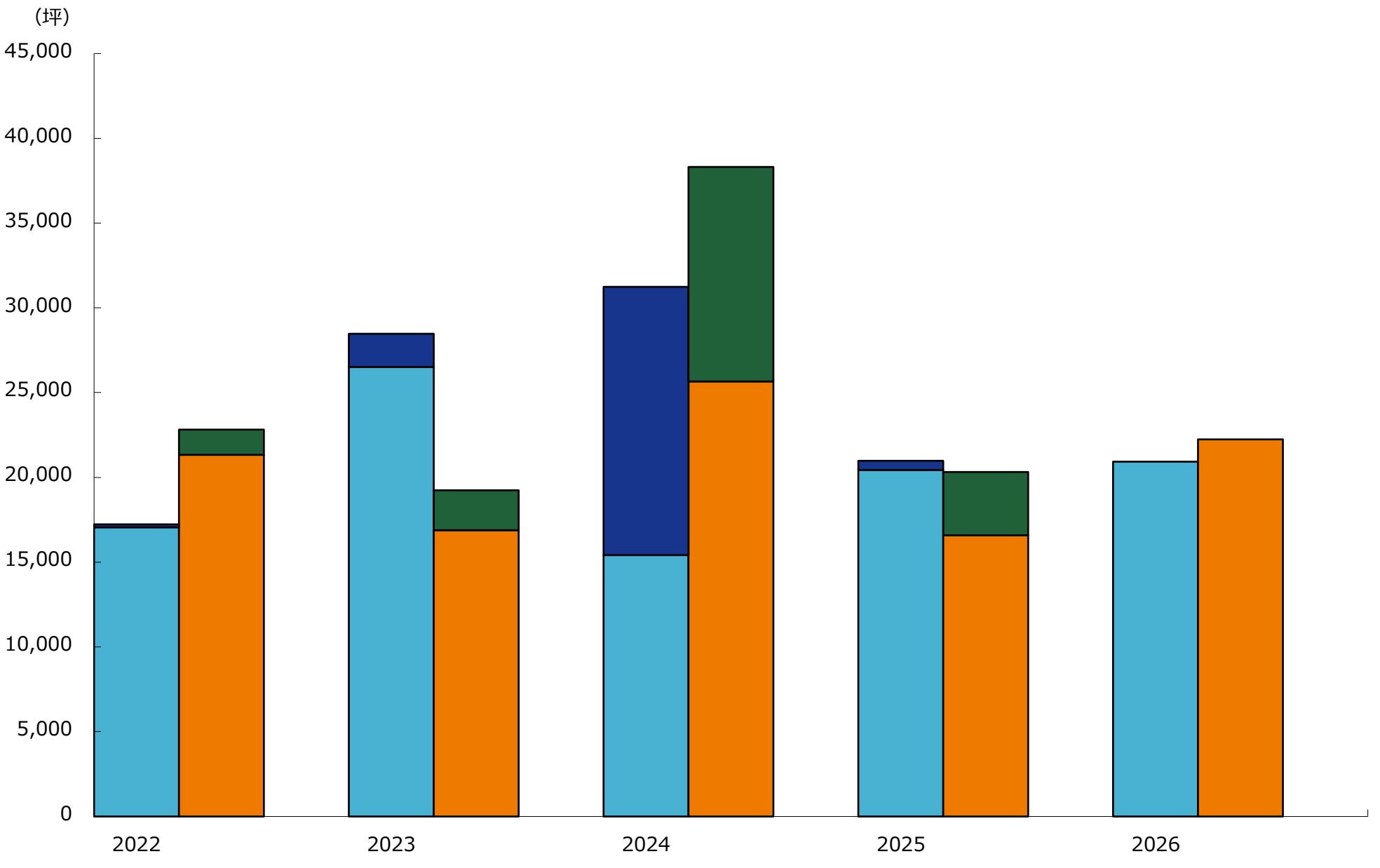
＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは１フロア面積100～200坪。中型ビルは１フロア面積50～100坪。小型ビルは１フロア面積20～50坪。
＊小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

福岡市のネット・アブソープション（吸収需要）

ﾈｯﾄ･ｱﾌﾞｿｰﾌﾟｼｮﾝの動き（吸収需要）　・・2026年10月のネット・アブソープションは＋632坪。１月からの累計は＋22,242坪。前年における同期間累計との対比では5,657坪増加した。

新規供給面積の動き　・・　2026年10月の新規供給面積は550坪。１月からの累計は20,928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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	3,978	-877	6,698	1,286	19	677	8,203	2,312	1,449	1,915	25,660	-5,135	17,787	38,312
2025年	463	3,161	-5,660	7,695	-6,644	11,624	3,930	-376	1,206	1,186	16,585	2,653	1,082	20,320
2026年	4,310	2,331	5,512	2,263	-12,034	14,317	3,679	966	266	632	22,242	－	－	22,242

＊ 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動面積（＝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	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	2,722	498	5,542	1,052	111	568	1,527	281	1,413	1,703	15,417	421	15,403	31,241
2025年	276	1,903	986	6,555	0	10,093	0	0	628	0	20,441	324	215	20,980
2026年	1,384	0	5,950	1,242	0	10,762	578	462	0	550	20,928	－	－	20,928

＊ 「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 11月1日

２．調査期間
　　2022年 1月 ～ 2026年 11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。 公開募集に出ていても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（関連子会社含）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.