



福岡

- 空室率9.2%に上昇、エリア間格差が鮮明に
- 半導体や自動車関連など、製造業が九州全体の物流需要を牽引
- 賃料は前年同期比2.0%上昇、新築・既存の双方が押し上げ

2026年第2四半期の福岡物流市場では、空室率が9.2%となり、前期比では2.1ポイント、前年同期比では6.1ポイントの上昇となった。新規需要(*)は21,800坪となり、新規供給の36,200坪を下回った。当期は、鳥栖エリアを中心に大型物流施設が3棟竣工し、そのうちの1棟が空室のあるエリアに供給され、当該物件も空室を残して竣工した。また、既存物件でも一部空室が発生した。これらのことが空室率上昇の主因である。一方、熊本や北九州では高額賃料帯の築浅物件においても空室消化が進んでおり、Eコマース需要の拡大や半導体・自動車関連を中心とした製造業が九州全体の物流需要を牽引している。

福岡圏の賃料は月額坪当たり3,623円で、前期比1.2%、前年同期比2.0%の上昇。当期は新築物件が市場全体の賃料水準を押し上げた。既存物件でも、テナント退去に伴い募集賃料を従前水準から引き上げる事例がみられている。なかには、築年数を経た物件であっても優れた立地を背景に新築物件並みの賃料水準でリーシングが行われるケースも確認される。足元では鳥栖エリアを中心に供給増加による空室率上昇がみられる一方、福岡IC周辺など福岡市近郊では需給の逼迫した状況が続いており、賃料上昇に寄与している。

当期の投資市場では売買事例はJ-REITおよび私募ファンドによる取得が確認された。取得物件はいずれも交通アクセスに優れた物流施設であり、優良物件に対する投資需要は依然として底堅い。想定キャップレートは前期から横ばいとなった。

見通し

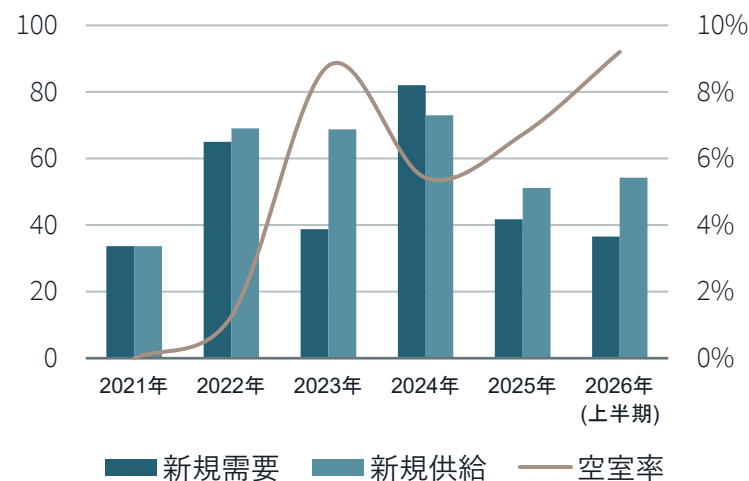
2026年に竣工を控える物件に対しては既に複数の引き合いや一部成約が確認されており、既存物件でも空室が消化されるなど、需要は引き続き底堅い。ただし、下半期には引き続き鳥栖エリアを中心に、約40,000坪が新たに供給される。そのため、今後はテナントによる物件選別が一段と進展する見込みだ。立地や仕様、区画サイズの柔軟性のほかに、助成金制度の有無も物件選別に影響を与えるだろう。空室率は一時的に上昇することも想定されるが、テナント需要が強い物件を中心に賃料は緩やかな上昇基調を維持すると予想される。

主要指標(当四半期実績)	
新規需要	21,800 坪
新規供給	36,200 坪
空室率	9.2%
平均賃料	月額坪当たり3,623円
賃料変動率（前年同期比）	+2.0%
賃料サイクルのフェーズ	賃料上昇

注釈：福岡圏に所在する賃貸の大型物流施設が対象。面積は貸床面積を参照する。

需給の推移

単位: 1,000坪



福岡圏大型物流施設の定義	所在	福岡県、佐賀県	延床面積	30,000平方メートル（9,075坪）以上	竣工年	2000年以降
--------------	----	---------	------	------------------------	-----	---------

(*)当四半期における新規需要から退去による空室発生を差し引いた実質的な需要の増減。



ジョーンズラングラサル株式会社

東京本社

〒102-0094
東京都千代田区紀尾井町1-3
東京ガーデンテラス紀尾井町
紀尾井タワー
03 4361 1800

関西支社

〒541-0041
大阪府大阪市中央区
北浜3-5-29
日本生命淀屋橋ビル
06 7662 8400

福岡支社

〒810-0041
福岡県福岡市中央区
大名2-6-50
福岡大名ガーデンシティ
092 233 6801

名古屋オフィス

〒450-6321
愛知県名古屋市中村区
名駅1-1-1
JPタワー名古屋21階
052 856 3357

お問合せ先

谷口 学

リサーチ事業部
シニアディレクター
manabu.taniguchi@jll.com

山田 陽子

リサーチ事業部
マネージャー
yoko.yamada@jll.com

大久保 寛

リサーチ事業部長
hiroshi.okubo@jll.com