



福岡

- Eコマース企業や3PL企業、地場物流企業を中心とした需要が堅調
- 大型物件竣工により空室率は上昇するも既存物件の空室消化が進み上昇幅は限定的
- テナント入替に伴う賃料改定が賃料上昇を牽引

2026年第1四半期の福岡物流市場では、新規需要(*)は15,000坪で新規供給の18,000坪を下回った。ただし、鳥栖エリアでは既存物件の空室消化が進んでおり、Eコマース企業や3PL企業、地場物流企業による成約が確認された。

当期の空室率は7.1%と前期比で0.4ポイント上昇。鳥栖エリアで大型物流施設が空室のまま竣工したことで一時的に空室が増加したものの、小郡・鳥栖エリアでは既存物件の空室消化が順調に進んでおり、市場全体の需要は堅調。福岡ベイエリアや福岡IC周辺では新規供給が限定的で、引き続き低い空室率を維持している。

福岡圏の賃料は月額坪当たり3,568円で、前期比0.6%、前年同期比0.7%の上昇。当期は、テナントが退去を決めた既存物件で、賃料を従前の水準から引き上げて募集を開始する事例がみられた。このような動きが周辺物件の再契約時の賃料引き上げにも波及し、築浅物件に限らず市場全体の賃料水準を押し上げる要因となっている。

当期、鳥栖エリアでは1件の売買事例が確認された。金利の上昇により投資家はやや慎重になりつつあるものの、福岡圏の物流施設への投資意欲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年通年では約79,000坪の新規供給が予定されており、鳥栖エリアを中心に供給が需要を上回る状況が継続する見通しだ。これにより、市場全体の空室率は短期的に上昇圧力を受ける可能性がある。ただし、今後竣工を控える物件に対しても既に複数の引き合いや一部成約が確認されているなど、需要は安定している。eコマースの拡大に加え、半導体・自動車関連を中心とした製造業による部品保管や配送拠点ニーズが追い風となり、供給物件の多くは概ね1年程度で消化されていくだろう。

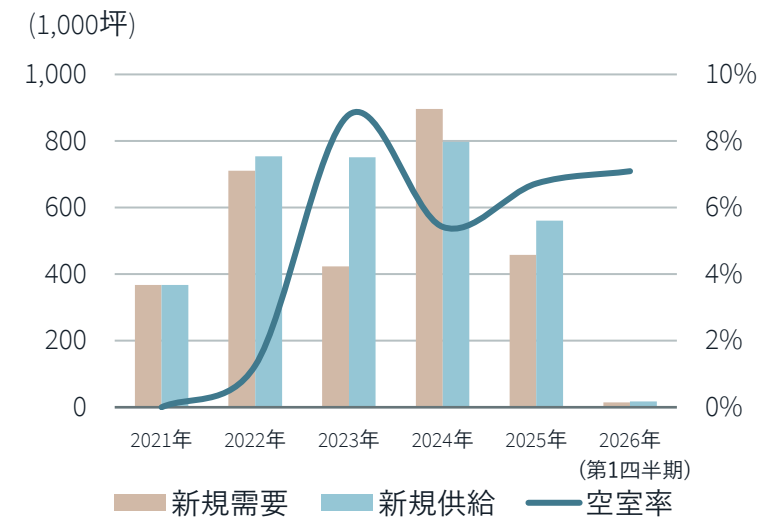
今後は立地や仕様、区画サイズの柔軟性などを基準にテナントによる物件選別が一段と進展する見込みだ。立地や仕様に劣る物件では募集条件の見直しや賃料調整が想定されるものの、市場全体として賃料は緩やかな上昇基調を維持すると予想される。

主要指標

新規需要	15,000坪
新規供給	18,000坪
空室率	7.1%
平均賃料	月額坪当たり3,568円
賃料変動率(前年同期比)	+0.7%
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



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 ラサール株式会社

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

大久保 寛

リサーチ事業部長
hiroshi.okubo@jll.com

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