

オフィスマーケット (図表1,2,3,4,5,6)

規模別空室率 全ての規模で統計開始以来の最低値 (図表1)

「大規模」「大型」「中型」の全ての規模でマイナス0.1ポイントとなった。「大規模」は2017年9月と同水準で統計開始以来の最低値を記録、「大型」「中型」は最低値を更新している。

主要エリア空室率 全てのエリアで最低値 (図表2)

「呉服町」「天神」はそれぞれマイナス0.1ポイントだった。「駅前」は統計開始以来の最低値で先月から横ばい、「呉服町」「天神」は最低値を更新している。

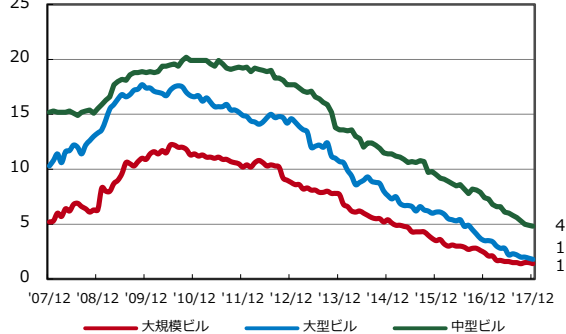
空室率 募集床不足を背景に停滞感が継続 (図表3,5)

空室率は小幅ながらも2ヶ月連続の低下となり、統計開始以来の最低値を更新した。まとまった面積の募集床が不足していることに加え、解約予告を提出するテナントも少ないため、動きの少ないマーケットが続いている。2018年竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室は限定的と見られ、当面は低水準の空室率が続くと考えられる。

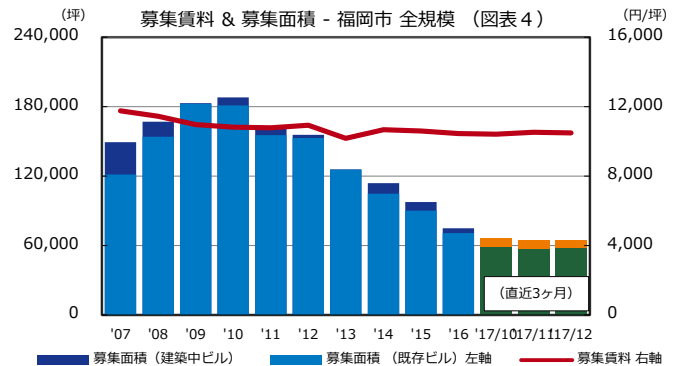
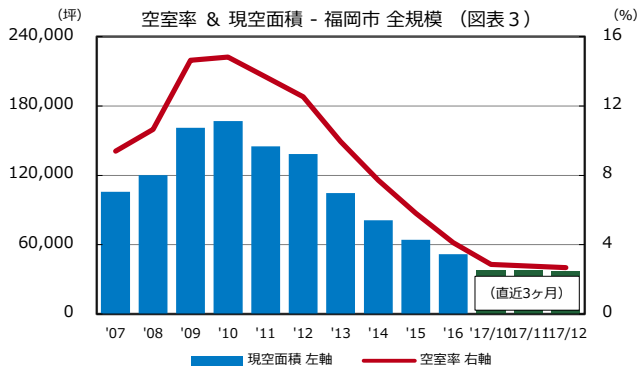
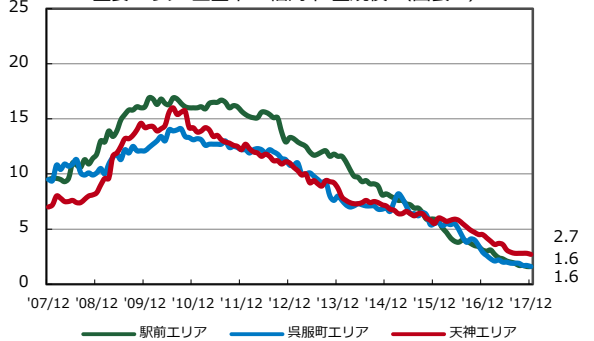
募集賃料 7ヶ月連続で10,500円/坪前後が継続 (図表4,6)

募集賃料は7ヶ月連続で10,500円/坪前後の推移を続けている。賃料水準を押し上げる要因となりやすい新築ビル供給が限られていることもあり、横ばい傾向に止まっている。

規模別空室率 - 福岡市 (図表1)



主要エリア 空室率 - 福岡市 全規模 (図表2)



空室率 & 現空面積 <全規模> (図表5)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
空室率	2.95%	2.83%	2.86%	2.77%	2.68%
(矢印: 対前月比較)	→	↓	→	→	→
現空面積	39,786坪	39,010坪	38,032坪	37,581坪	36,962坪

募集賃料 (共益費込) & 募集面積 <全規模> (図表6)

	2017年8月	2017年9月	2017年10月	2017年11月	2017年12月
募集賃料	10,528円/坪	10,487円/坪	10,422円/坪	10,526円/坪	10,498円/坪
(矢印: 対前月比較)	→	→	↓	↑	→
募集面積	67,015坪	66,292坪	65,959坪	64,581坪	64,686坪

募集面積: 各統計日において公開されているテナント募集中面積の合計
現空面積: 現在テナントが入居しておらず、契約後すぐに入居ができる面積

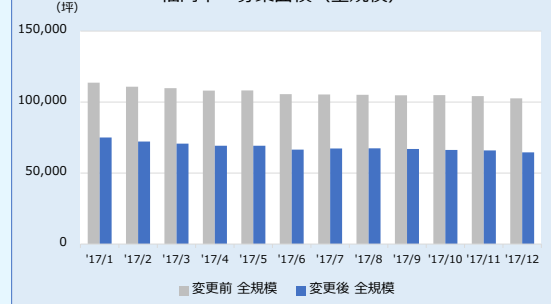
集計方法変更のお知らせ (募集面積・現空面積・空室率)

三幸エステートでは、小規模ビル(1フロア20坪未満)に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、募集面積、現空面積、空室率等のデータを再集計しました。

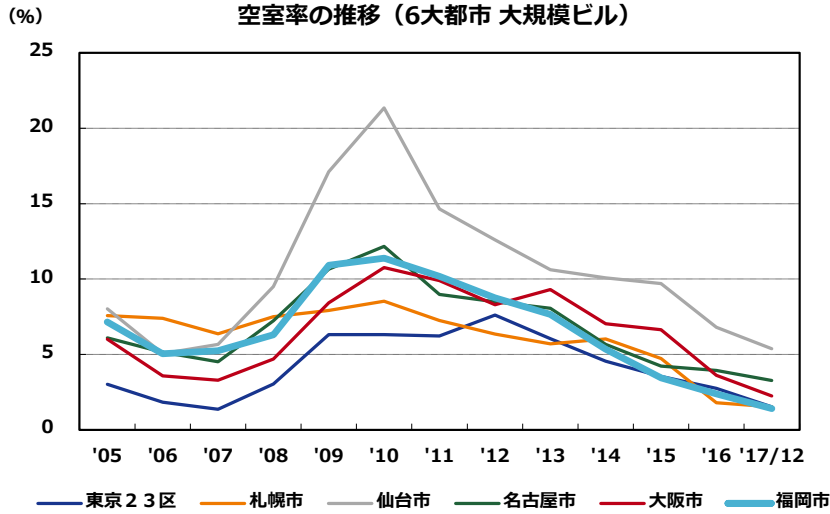
全国主要都市に関しては、弊社Webサイト (<http://www.sanko-e.co.jp/>) の「お知らせ (2018年1月18日付)」「市況データ/オフィスマーケット調査月報 (毎月)」にて、再集計後の各種時系列データを公表しています。

集計方法変更による影響を受けない募集条件 (賃料等) を除き、過去のデータは全て再集計しています。時系列データをご利用であれば、過去に遡ってデータの差し替えをお願いします。なお、各種時系列データでは小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。

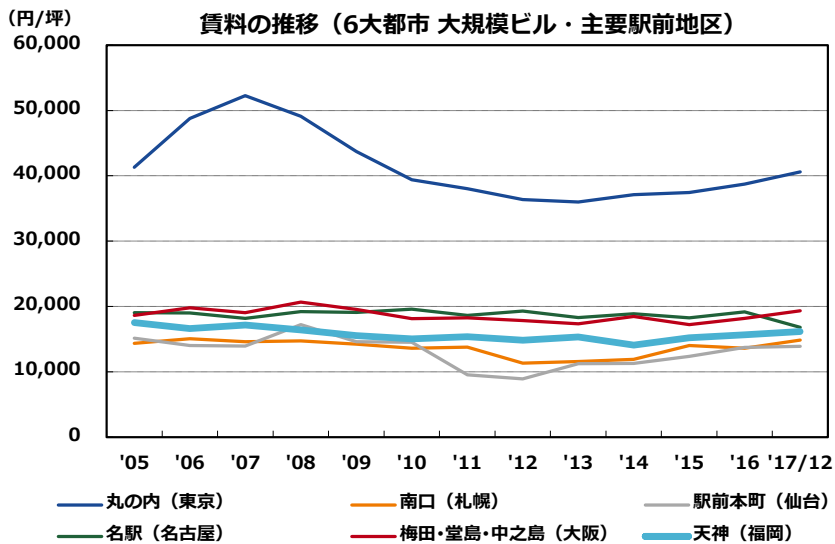
福岡市 募集面積 (全規模)



2017年12月末現在および各年12月31日時点 募集賃料(共益費込)(単位:円/坪)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2017/12/31	1.5%	1.5%	5.4%	3.3%	2.3%	1.4%



賃料	丸の内(東京)	南口(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田・堂島・中之島(大阪)	天神(福岡)
2017/12/31	40,583円/坪	14,868円/坪	13,888円/坪	16,808円/坪	19,328円/坪	16,136円/坪

福岡	大規模	大型	中型	小型	九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
駅前	14,900	12,708	10,758	10,151	久留米	10,500	9,260	7,077	6,214
駅東	11,231	11,176	8,690	9,159	小倉	10,012	8,155	8,053	6,584
呉服町	10,930	10,510	8,643	8,152	佐賀	-	9,000	7,036	-
天神	16,136	12,180	11,540	9,524	長崎・佐世保	11,000	9,917	8,412	10,175
薬院・渡辺通	13,902	12,918	9,367	9,163	大分	11,100	9,488	7,706	9,333
百道浜	11,667	-	-	-	熊本	10,473	10,165	8,532	8,410
募集面積(坪)	14,983	6,951	9,446	9,053	宮崎	7,000	8,083	6,833	-
募集棟数	64	86	174	207	鹿児島	11,060	9,480	8,894	6,830
					那覇	7,378	10,855	10,096	8,484
					募集面積(坪)	20,815	18,513	13,701	6,483
					募集棟数	57	159	145	128

※規模(1フロア面積) 大規模(200坪以上)・大型(100坪以上200坪未満)・中型(50坪以上100坪未満)・小型(20坪以上50坪未満)
 ※一は調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかつたため、適正データが算出できなかったエリアです。
 ※外税表示
 ※統計開始日: 1995年1月1日

※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。