

オフィスマーケット

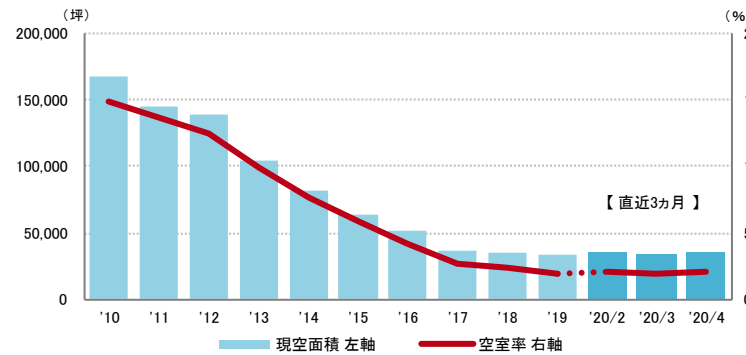
2020年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 2%前後で小幅な動き ひっ迫した需給バランスが継続

図表1

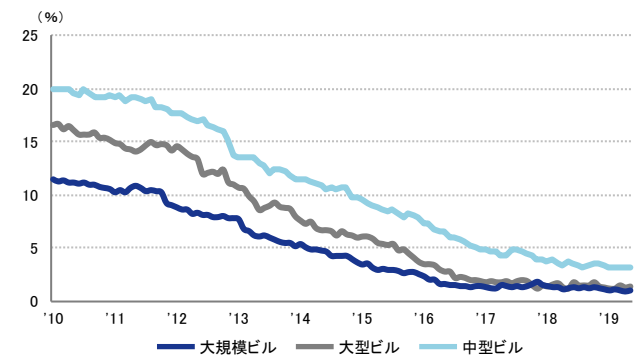
空室率は前月比プラス0.12ポイントの2.08%となった。2%前後での小幅な動きが継続し、エリア別では「博多駅前」が最低値で推移している。ひっ迫した需給バランスが継続する一方、緊急事態宣言に伴う外出自粛により、オフィスマーケットの動きは鈍化している。新たな需要として、新型コロナウイルス関連の給付金手続き用事務所の需要が生じている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



| | 2019/12 | 2020/1 | 2020/2 | 2020/3 | 2020/4 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 空室率 | 2.00% | 1.99% | 2.08% | 1.96% | 2.08% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | ↓ | ↑ |
| 現空面積 | 33,494坪 | 33,106坪 | 34,668坪 | 33,565坪 | 35,243坪 |

資料1 規模別空室率



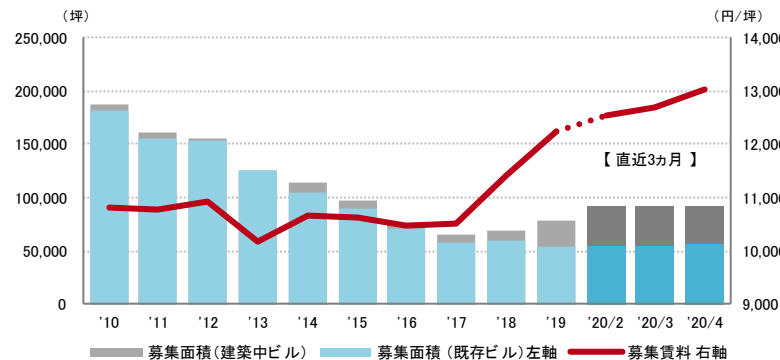
| | 2019/12 | 2020/1 | 2020/2 | 2020/3 | 2020/4 |
|-------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 1.1% | 1.2% | 1.1% | 1.0% | 1.1% |
| 大型ビル | 1.2% | 1.2% | 1.5% | 1.3% | 1.4% |
| 中型ビル | 3.1% | 3.1% | 3.2% | 3.1% | 3.1% |

募集賃料 8カ月連続で上昇 1999年12月以来の13,000円/坪台

図表2

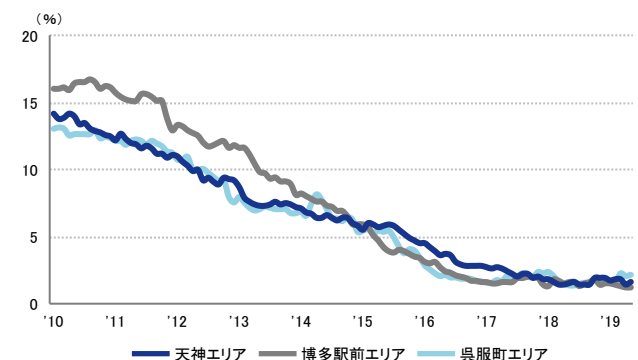
募集賃料は前月比プラス353円/坪の13,040円/坪となり、8カ月連続で上昇した。13,000円/坪台を回復するのは1999年12月以来となる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



| | 2019/12 | 2020/1 | 2020/2 | 2020/3 | 2020/4 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益税込) | 12,245円/坪 | 12,463円/坪 | 12,523円/坪 | 12,687円/坪 | 13,040円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | ↑ | ↑ |
| 募集面積 | 77,826坪 | 92,341坪 | 91,393坪 | 91,408坪 | 92,153坪 |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



| | 2019/12 | 2020/1 | 2020/2 | 2020/3 | 2020/4 |
|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 天神エリア | 1.7% | 1.8% | 1.8% | 1.4% | 1.6% |
| 博多駅前エリア | 1.5% | 1.4% | 1.3% | 1.2% | 1.2% |
| 呉服町エリア | 1.6% | 1.6% | 2.3% | 2.1% | 2.2% |

支店長の視点

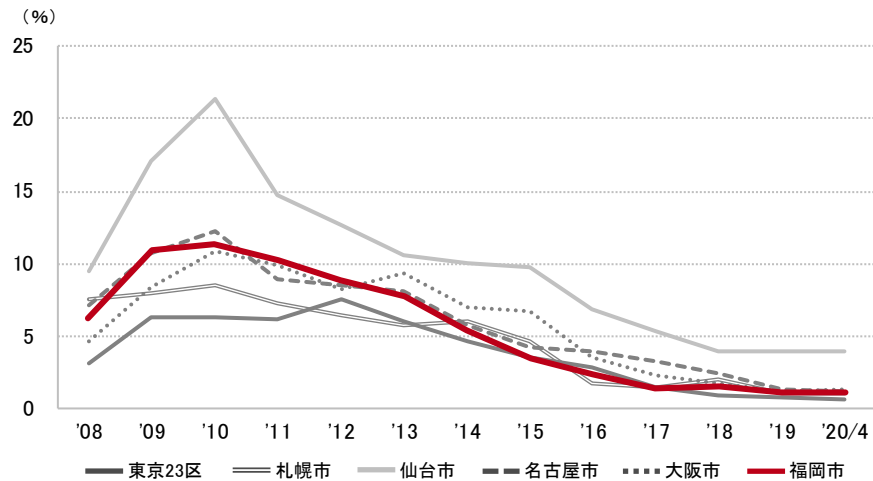
これまで底堅かった需要だが、緊急事態宣言後、景気の不透明感から新規開設や移転を見合わせる事例が見られた。また、テナント側が事務所賃料の減額を依頼する事例も散見され始めた。一方で、IT関連企業では拡張や分室需要など前向きな動きが続いている。

※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 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面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

2020年4月末現在および各年12月31日時点

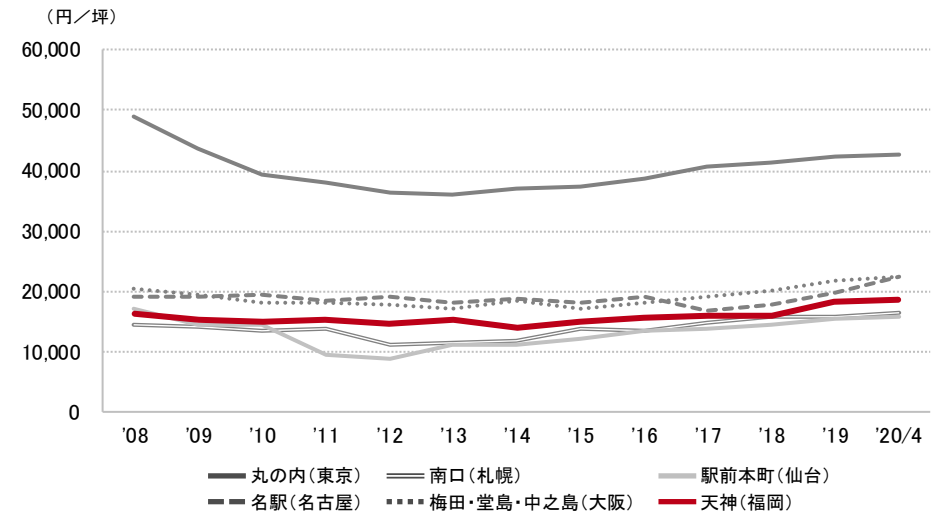
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 0.7% | 1.1% | 4.0% | 1.2% | 1.4% | 1.1% |



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

| 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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 42,860 円/坪 | 16,560 円/坪 | 16,006 円/坪 | 22,625 円/坪 | 22,632 円/坪 | 18,627 円/坪 |



エリア別募集賃料

| 福岡 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 博多駅前 | 17,997 | 15,227 | 12,857 | 12,446 |
| 博多駅東 | 15,147 | 12,949 | 10,348 | 9,544 |
| 呉服町 | 15,250 | 13,850 | 10,554 | 12,692 |
| 天神 | 18,627 | 15,900 | 14,183 | 12,238 |
| 薬院・渡辺通 | 13,665 | 14,478 | 12,139 | 10,227 |
| 百道浜 | 12,667 | - | - | - |
| 募集面積 (坪) | 41,559 | 6,714 | 11,087 | 7,353 |
| 募集棟数 | 77 | 82 | 140 | 178 |

| 九州・沖縄 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 久留米市 | 10,339 | 8,808 | 8,228 | 6,314 |
| 小倉北区 | 9,973 | 8,550 | 10,000 | - |
| 佐賀市 | 9,000 | 8,826 | 6,668 | - |
| 長崎市・佐世保市 | 12,600 | 10,288 | 9,082 | 10,000 |
| 大分市 | 10,025 | 9,688 | 8,272 | 7,000 |
| 熊本市 | 12,429 | 10,407 | 9,204 | 9,500 |
| 宮崎市 | 12,750 | 10,736 | 9,172 | - |
| 鹿児島市 | 13,000 | 10,399 | 9,708 | 7,885 |
| 那覇市 | 12,100 | 14,448 | 11,493 | 10,313 |
| 募集面積 (坪) | 20,600 | 18,665 | 14,923 | 6,827 |
| 募集棟数 | 61 | 148 | 160 | 136 |

※ 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)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 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

※ 「-」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ったため、適正データが算出できなかったエリアです