

### オフィスマーケット

2020年5月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月からほぼ横ばい 引き締まった需給バランスが継続

図表1

空室率は前月比プラス0.02ポイントの2.10%とほぼ横ばいで、引き締まった需給バランスが続いている。緊急事態宣言に伴う外出自粛により、マーケットの動きは鈍化していたが、宣言が解除され、テナント誘致も徐々に動き始めている。

#### 募集賃料 9カ月連続で上昇 前月比プラス329円/坪

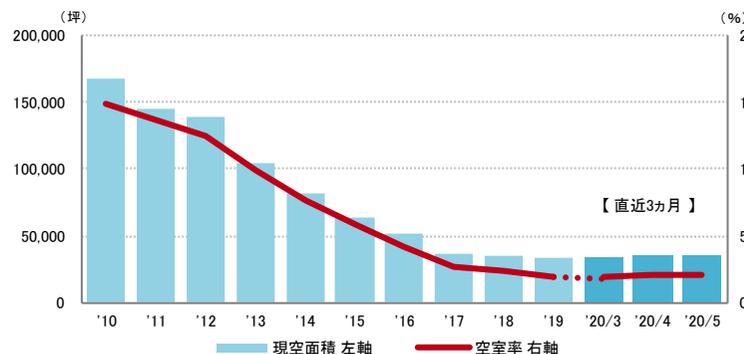
図表2

募集賃料は前月比プラス329円/坪の13,369円/坪となり、9カ月連続で上昇した。新型コロナウイルスによる影響はほとんど見られず、引き締まった需給バランスを背景に、募集賃料は上昇傾向が続いている。

#### 支店長の視点

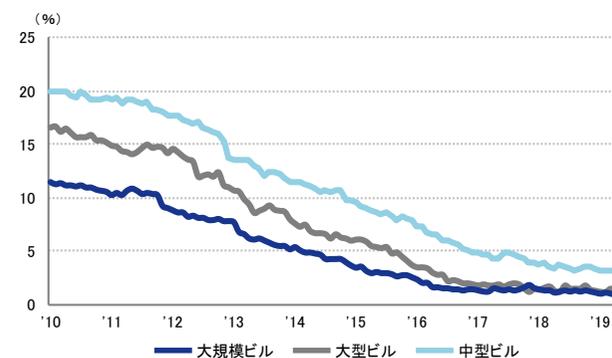
新型コロナウイルスの影響により、旅行代理店や外資系航空会社といった業種で、事務所を縮小や解約する事例が見られた。規模、件数とも限定的なため、今後の空室率に大きな影響を及ぼす水準ではなく、貸手優位なマーケットに変わりはない。緊急事態宣言の解除後、リーシング活動は再開されたが、景気の先行き不透明感から慎重姿勢のテナントも多く、今後、需要の勢いがどの程度回復するかが注目される。

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



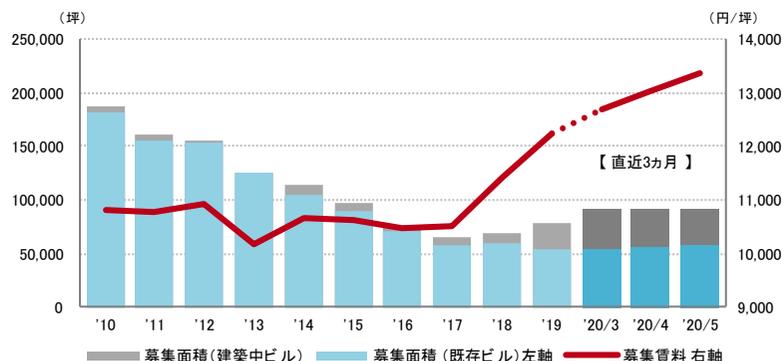
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
空室率	1.99%	2.08%	1.96%	2.08%	2.10%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	→
現空面積	33,106坪	34,668坪	33,565坪	35,243坪	35,470坪

資料1 規模別空室率



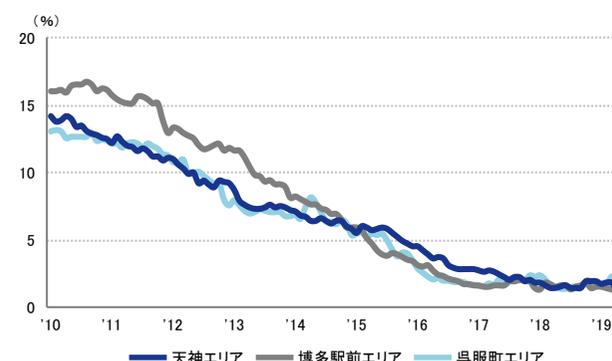
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
大規模ビル	1.2%	1.1%	1.0%	1.1%	1.2%
大型ビル	1.2%	1.5%	1.3%	1.4%	1.2%
中型ビル	3.1%	3.2%	3.1%	3.1%	3.2%

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
募集賃料 (共益費込)	12,463円/坪	12,523円/坪	12,687円/坪	13,040円/坪	13,369円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↑
募集面積	92,341坪	91,393坪	91,408坪	92,153坪	91,694坪

資料2 主要エリア空室率 (全規模)



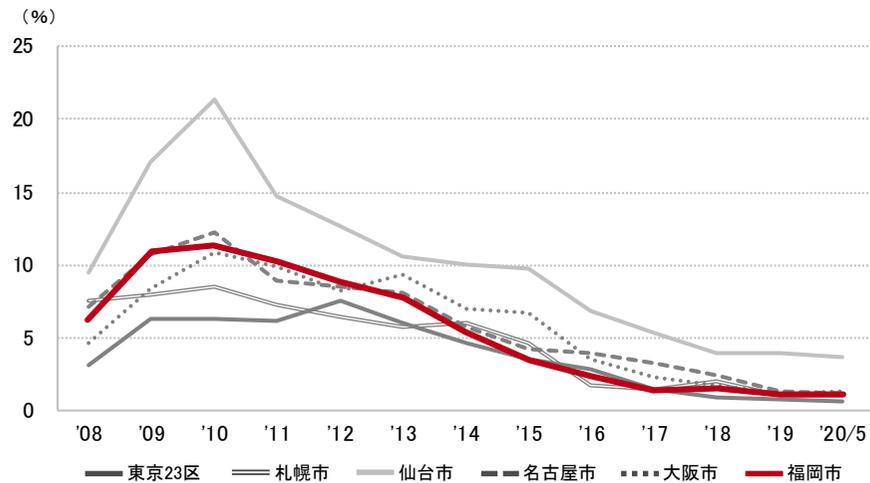
	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5
天神エリア	1.8%	1.8%	1.4%	1.6%	1.7%
博多駅前エリア	1.4%	1.3%	1.2%	1.2%	1.3%
呉服町エリア	1.6%	2.3%	2.1%	2.2%	2.4%

※ 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5月末現在および各年12月31日時点

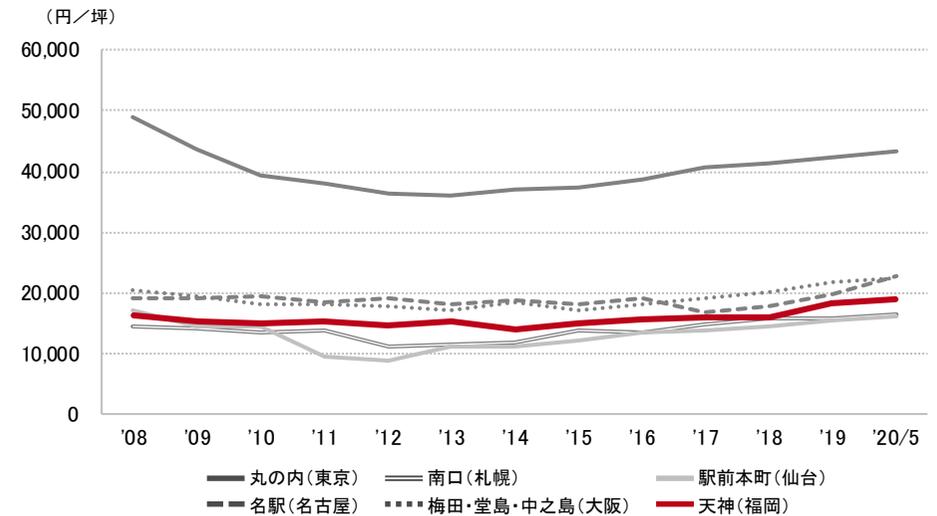
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.7%	1.2%	1.4%	1.2%



### 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)
43,475 円/坪	16,578 円/坪	16,163 円/坪	22,768 円/坪	22,632 円/坪	18,900 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	16,000	12,857	12,446
博多駅東	16,392	13,056	10,873	11,104
呉服町	15,250	13,722	10,752	13,231
天神	18,900	15,910	14,337	12,410
薬院・渡辺通	13,665	14,478	12,139	10,942
百道浜	12,667	-	-	-
募集面積 (坪)	41,703	7,038	11,111	7,334
募集棟数	79	86	140	179

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	8,808	8,228	-
小倉北区	10,120	8,477	9,500	9,000
佐賀市	9,000	8,826	6,836	-
長崎市・佐世保市	12,750	10,686	8,948	9,800
大分市	10,000	9,688	7,564	7,000
熊本市	12,429	10,384	9,208	9,500
宮崎市	12,750	10,736	10,000	-
鹿児島市	13,000	10,750	9,136	8,135
那覇市	13,575	14,448	10,993	10,313
募集面積 (坪)	21,017	18,793	15,017	6,737
募集棟数	63	150	162	135

※ 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