

### オフィスマーケット

2020年6月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3カ月連続で上昇 需給バランスはタイトな状況

図表1

空室率は前月比プラス0.26ポイントの2.36%となった。3カ月連続で上昇を記録したが、2%台前半の低水準で推移しており、需給バランスは引き続きタイトな状況にある。エリア別では「博多駅前」が前月比プラス0.6ポイントとなっている。

緊急事態宣言以前は、拡張等の前向きな移転需要が多かったが、宣言の解除後は縮小移転や賃料の見直しを求める動きが出始めた。移転計画を保留する企業は多く、テナント誘致には時間を要するようになっている。

#### 募集賃料 10カ月連続で上昇 貸手優位なマーケットは変わらず

図表2

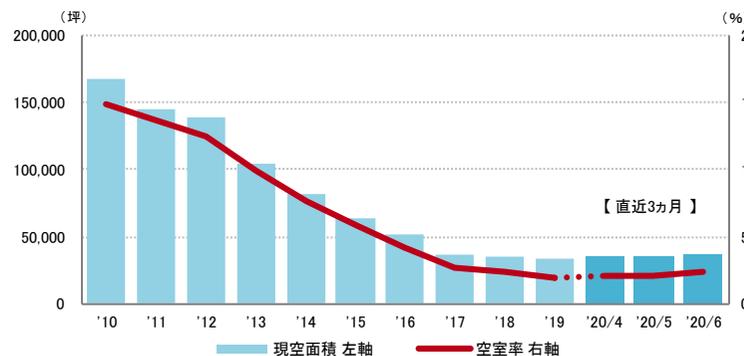
募集賃料は前月比プラス171円/坪の13,540円/坪となり、10カ月連続で上昇した。貸手優位なマーケットに変わりはなく、募集賃料は上昇傾向が継続している。

#### 支店長の視点

新型コロナウイルスの影響で小口の面積帯で解約が増え始めているが、今後の空室率に大きな影響が及ぶ水準ではない。直近の空室率は低水準にあることに加え、福岡市が進める再開発促進策「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」に伴う移転需要は今後も見込まれるため、現時点ではオフィスマーケットが急速に悪化する可能性は低いとみられる。

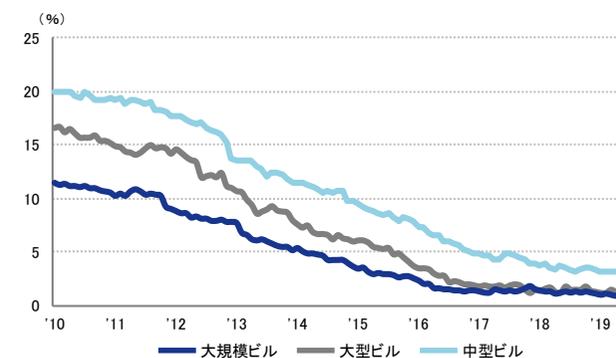
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積  
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



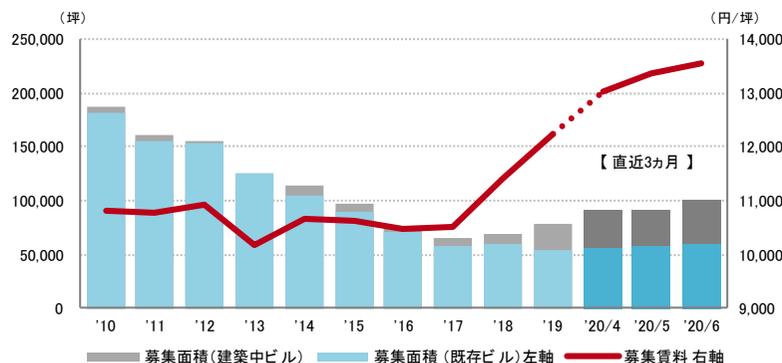
	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
空室率	2.08%	1.96%	2.08%	2.10%	2.36%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
現空面積	34,668坪	33,565坪	35,243坪	35,470坪	36,397坪

資料1 規模別空室率



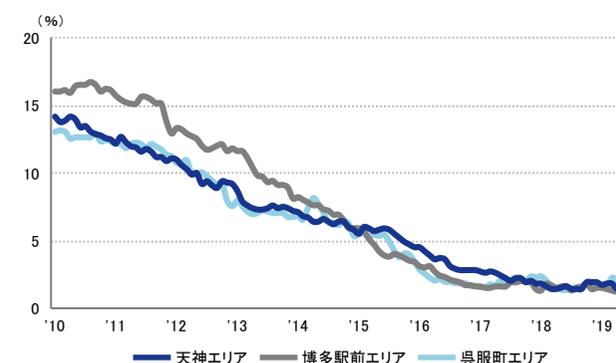
	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
大規模ビル	1.1%	1.0%	1.1%	1.2%	1.2%
大型ビル	1.5%	1.3%	1.4%	1.2%	1.5%
中型ビル	3.2%	3.1%	3.1%	3.2%	3.9%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
募集賃料（共益費込）	12,523円/坪	12,687円/坪	13,040円/坪	13,369円/坪	13,540円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	91,393坪	91,408坪	92,153坪	91,694坪	101,279坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

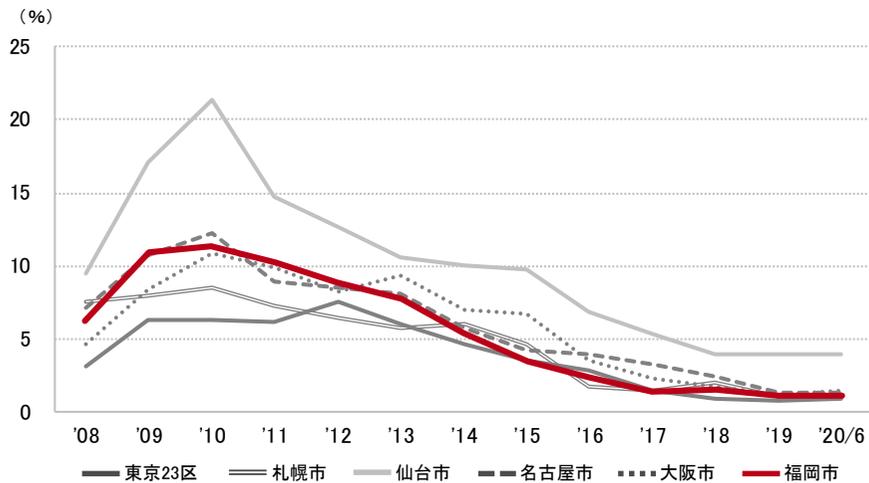


	2020/2	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6
天神エリア	1.8%	1.4%	1.6%	1.7%	2.1%
博多駅前エリア	1.3%	1.2%	1.2%	1.3%	1.9%
呉服町エリア	2.3%	2.1%	2.2%	2.4%	2.5%

2020年6月末現在および各年12月31日時点

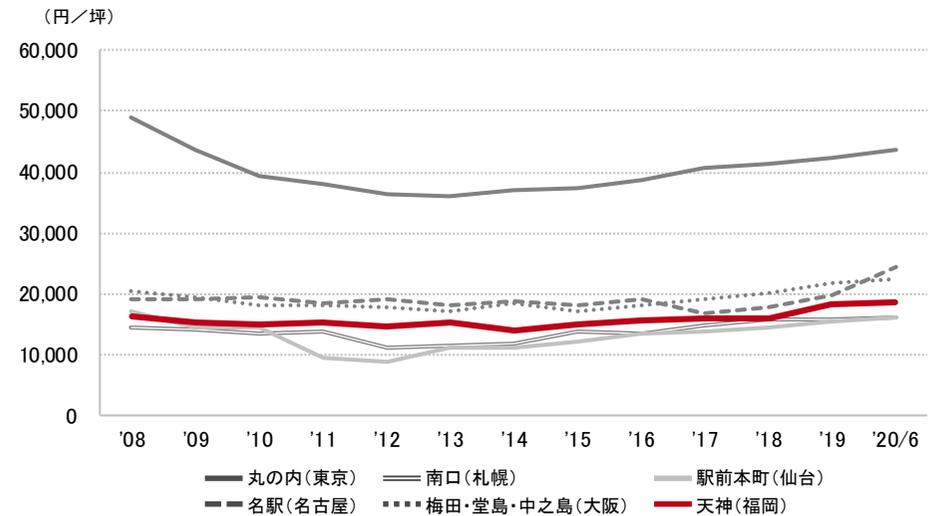
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9 %	1.1 %	4.0 %	1.4 %	1.5 %	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)
43,640 円/坪	16,348 円/坪	16,329 円/坪	24,643 円/坪	22,361 円/坪	18,650 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	18,591	16,077	12,596	12,573
博多駅東	15,514	13,664	11,289	10,428
呉服町	15,395	14,289	10,252	12,073
天神	18,650	15,833	14,920	12,643
薬院・渡辺通	13,665	15,629	13,587	11,661
百道浜	12,500	-	-	-
募集面積 (坪)	46,633	8,449	12,185	8,792
募集棟数	79	100	152	196

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	9,686	8,228	-
小倉北区	9,746	8,409	9,500	9,000
佐賀市	9,000	9,136	7,300	-
長崎市・佐世保市	12,500	10,027	8,948	9,833
大分市	10,000	10,109	7,922	7,667
熊本市	12,429	10,384	9,444	9,166
宮崎市	12,750	9,761	9,500	-
鹿児島市	13,333	10,692	9,836	8,302
那覇市	13,625	14,039	10,993	8,983
募集面積 (坪)	23,308	20,028	15,248	6,592
募集棟数	64	158	166	132

※ 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つたため、適正データが算出できなかったエリアです