

### オフィスマーケット

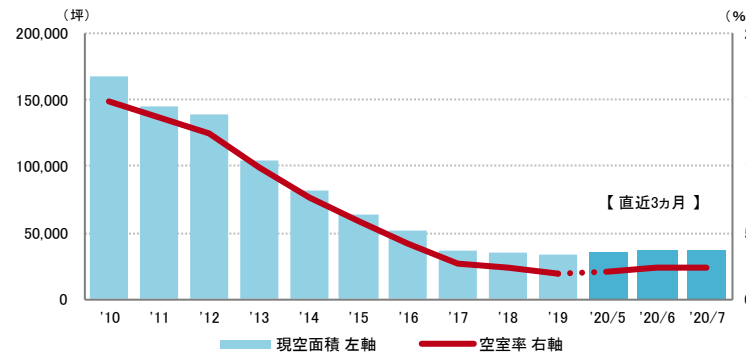
2020年7月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月からほぼ横ばい 依然として需給バランスはひっ迫

図表1

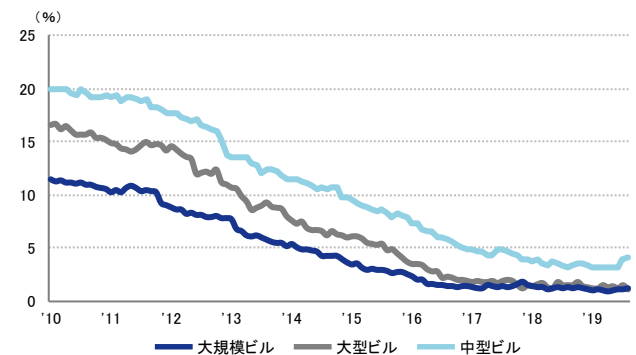
空室率は前月比マイナス0.02ポイントの2.34%となり、前月からほぼ横ばいだった。空室率は低水準にあり、依然として需給バランスはひっ迫している。大口の面積帯では需要の勢いは昨年に比べて落ち着いているものの、新規開設等の前向きな需要が増えつつある。一方、テレワークを導入した企業の中には余剰になったスペースとして、比較的小さな面積を部分解約する動きが見られた。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
空室率	1.96%	2.08%	2.10%	2.36%	2.34%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↑	→
現空面積	33,565坪	35,243坪	35,470坪	36,397坪	36,712坪

資料1 規模別空室率



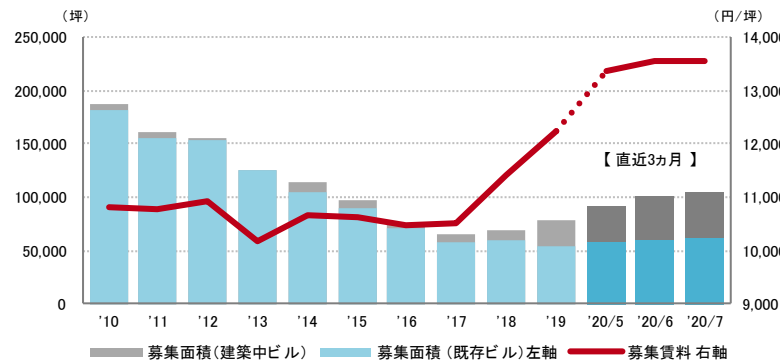
	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
大規模ビル	1.0%	1.1%	1.2%	1.2%	1.3%
大型ビル	1.3%	1.4%	1.2%	1.5%	1.1%
中型ビル	3.1%	3.1%	3.2%	3.9%	4.2%

#### 募集賃料 11カ月連続で上昇 上昇傾向が継続

図表2

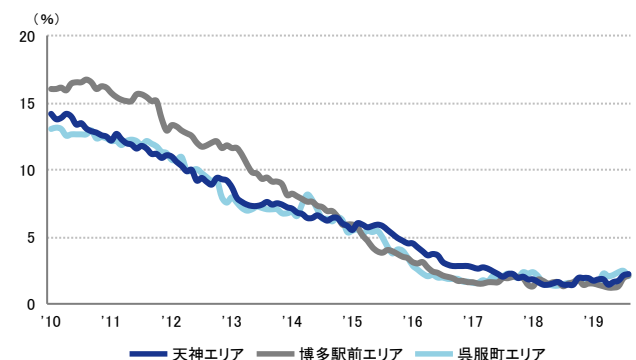
募集賃料は前月比プラス12円/坪の13,552円/坪となり、11カ月連続で上昇した。ひっ迫した需給バランスを背景に、募集賃料は上昇傾向が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
募集賃料 (共益費込)	12,687円/坪	13,040円/坪	13,369円/坪	13,540円/坪	13,552円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	→
募集面積	91,408坪	92,153坪	91,694坪	101,279坪	104,143坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
天神エリア	1.4%	1.6%	1.7%	2.1%	2.2%
博多駅前エリア	1.2%	1.2%	1.3%	1.9%	2.1%
呉服町エリア	2.1%	2.2%	2.4%	2.5%	2.1%

#### 支店長の視点

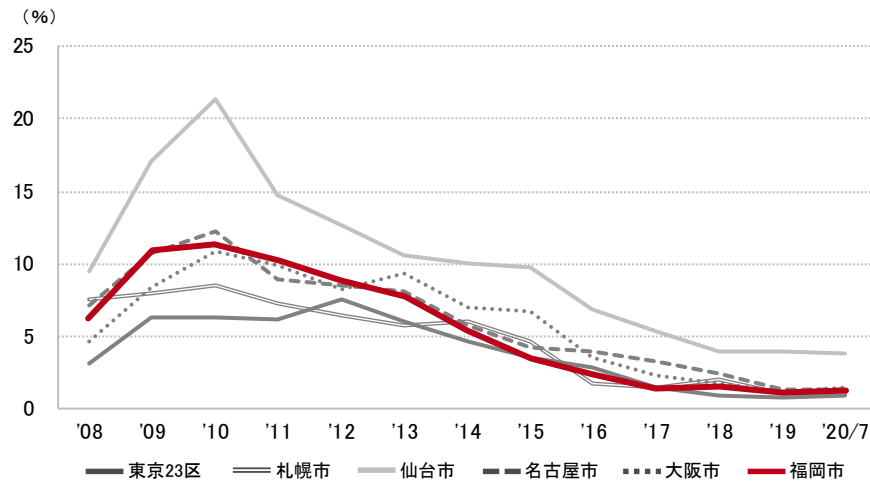
新型コロナウイルスによるオフィスマーケットへの影響はほとんど見られず、主要エリアにおいてまとまった面積の募集床確保は困難な状況が続いている。7月には「博多コネクティッド」の第1号物件となる「(仮)博多駅東一丁目開発計画」が着工した。博多駅周辺でまとまった面積を確保できるビルとして、建替え移転や集約移転を検討する企業の注目を集めるとみられる。

※ 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

2020年7月末現在および各年12月31日時点

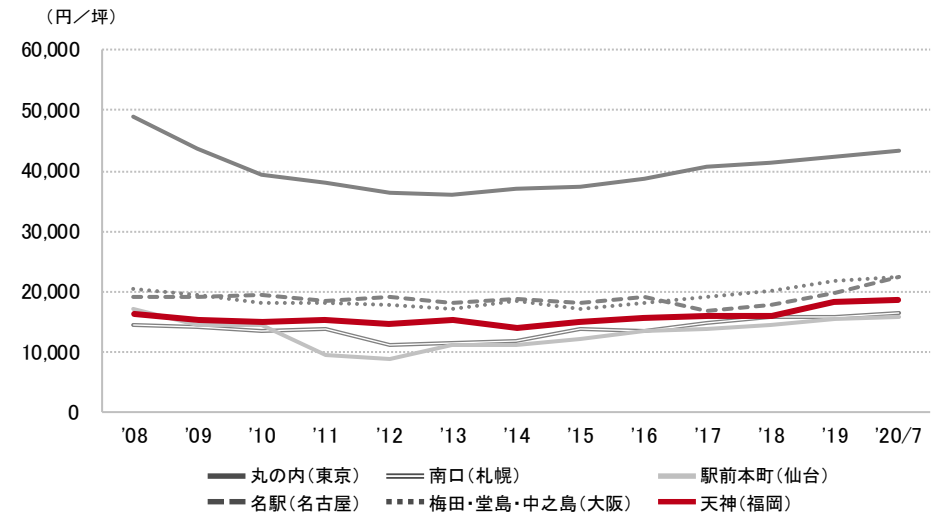
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.8%	1.4%	1.5%	1.3%



### 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)
43,403 円/坪	16,590 円/坪	15,950 円/坪	22,359 円/坪	22,641 円/坪	18,682 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	18,226	15,700	12,578	12,545
博多駅東	15,835	13,456	11,416	10,996
呉服町	15,094	14,289	11,382	12,167
天神	18,682	16,128	14,423	12,709
薬院・渡辺通	14,610	14,535	13,693	11,629
百道浜	12,750	-	-	-
募集面積 (坪)	47,767	8,497	12,454	9,196
募集棟数	80	100	153	196

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,667	9,686	8,357	-
小倉北区	10,251	8,318	9,500	9,000
佐賀市	9,000	9,136	8,725	-
長崎市・佐世保市	11,807	9,944	8,466	9,667
大分市	10,000	10,109	7,946	7,667
熊本市	12,500	10,276	9,836	10,275
宮崎市	12,750	9,191	9,500	-
鹿児島市	13,333	10,147	9,586	8,000
那覇市	13,625	14,091	10,791	9,631
募集面積 (坪)	24,616	19,754	15,145	6,422
募集棟数	67	157	164	133

※ 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