

### オフィスマーケット

2020年8月末現在および各年12月31日時点

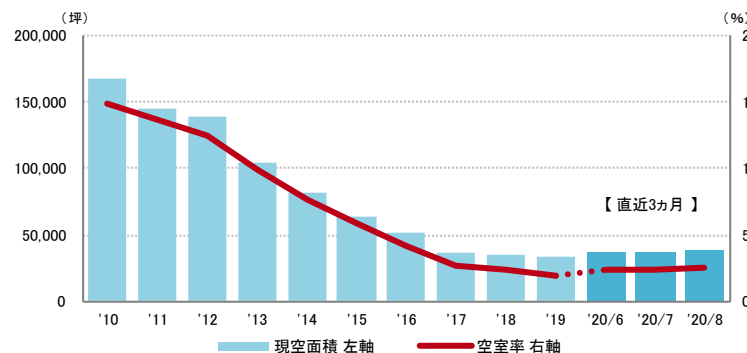
#### 空室率 小幅な上昇 引き締まった需給バランス

図表1

空室率は前月比プラス0.13ポイントの2.47%と小幅な上昇となった。上昇傾向にあるものの2%台の水準に止まっており、需給バランスは引き締まった状態が続いている。エリア別では「天神」が前月比プラス0.6ポイントとなった。市内で移転したテナントの二次空室が発生したことに加え、空室を抱えたまま竣工を迎えたビルが上昇の要因となっている。

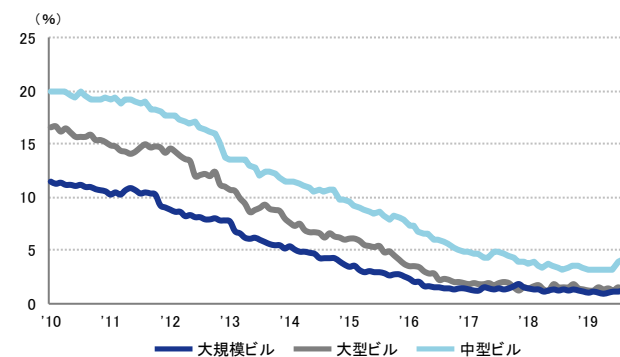
大口の面積帯では需要回復に遅れが見られるが、新規開設の需要は戻りつつある。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
空室率	2.08%	2.10%	2.36%	2.34%	2.47%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	→	↑
現空面積	35,243坪	35,470坪	36,397坪	36,712坪	38,792坪

資料1 規模別空室率



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
大規模ビル	1.1%	1.2%	1.2%	1.3%	1.3%
大型ビル	1.4%	1.2%	1.5%	1.1%	1.4%
中型ビル	3.1%	3.2%	3.9%	4.2%	4.2%

#### 募集賃料 12カ月連続で上昇 上昇傾向が続く

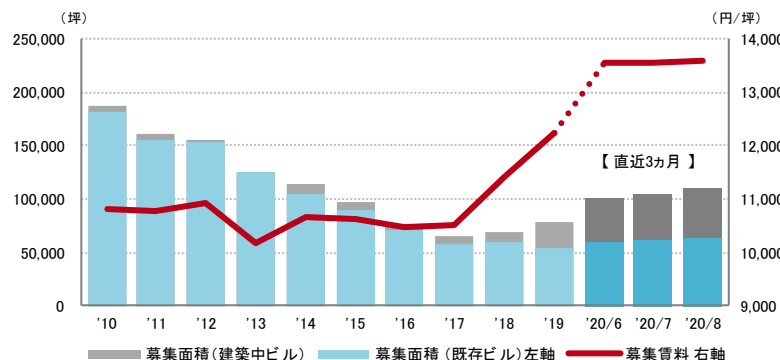
図表2

募集賃料は前月比プラス35円/坪の13,587円/坪となり、12カ月連続の上昇となった。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

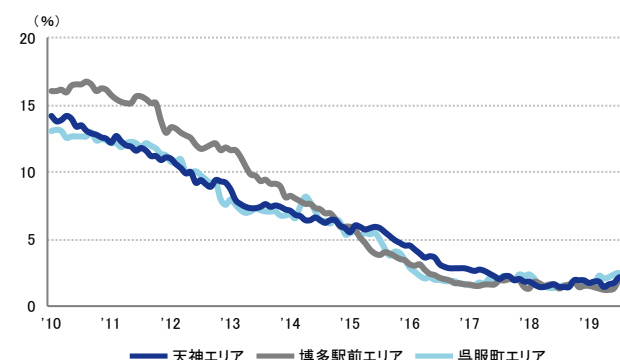
福岡市の再開発促進策「天神ビッグバン」について、感染症対策機能の導入を条件とし、対象ビルを2024年末までの竣工から2年間延長することが発表された。景気の先行き不透明感が漂う中、事業者側にとっては着工時期等、事業化スケジュールの柔軟性が高まったと見ることもできる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
募集賃料（共益費込）	13,040円/坪	13,369円/坪	13,540円/坪	13,552円/坪	13,587円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	→	↑
募集面積	92,153坪	91,694坪	101,279坪	104,143坪	110,066坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



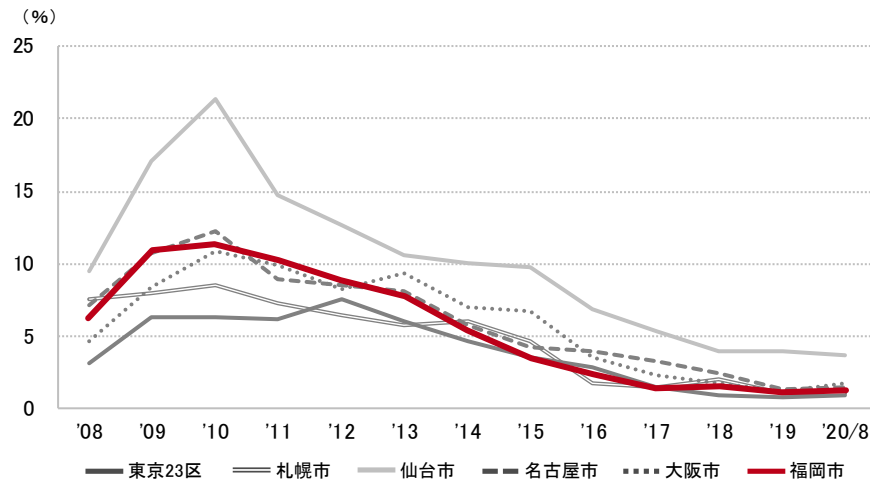
	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8
天神エリア	1.6%	1.7%	2.1%	2.2%	2.8%
博多駅前エリア	1.2%	1.3%	1.9%	2.1%	1.9%
呉服町エリア	2.2%	2.4%	2.5%	2.1%	2.1%

※ 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8月末現在および各年12月31日時点

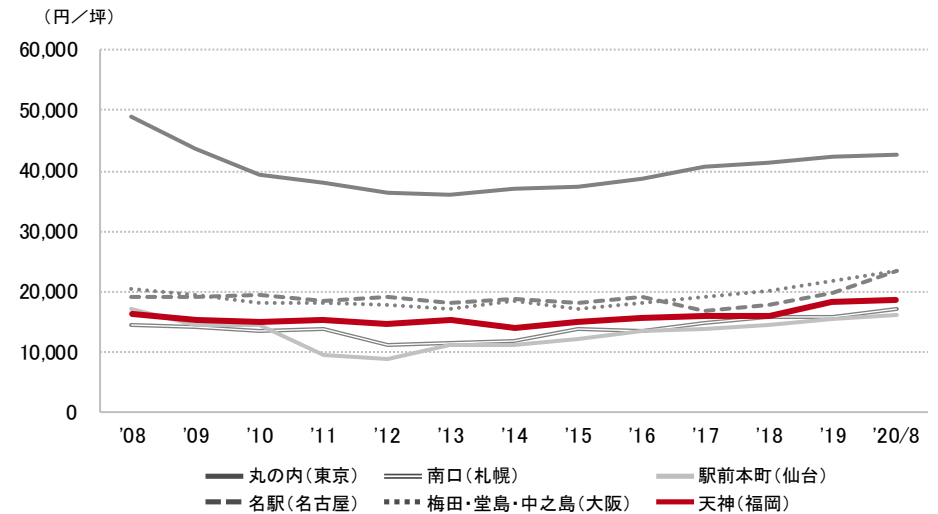
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.7%	1.5%	1.7%	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)
42,565 円/坪	17,224 円/坪	16,359 円/坪	23,609 円/坪	23,590 円/坪	18,818 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	18,974	15,747	12,934	12,633
博多駅東	16,106	13,434	11,217	10,779
呉服町	15,094	14,825	11,660	12,011
天神	18,818	15,669	14,533	12,595
薬院・渡辺通	16,782	14,460	13,687	11,629
百道浜	12,750	-	-	-
募集面積 (坪)	53,492	8,914	12,325	9,201
募集棟数	81	100	157	194

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,667	9,883	8,428	-
小倉北区	10,445	8,450	9,500	9,000
佐賀市	9,000	9,086	8,725	-
長崎市・佐世保市	11,557	9,938	8,466	9,571
大分市	9,500	10,375	8,103	7,667
熊本市	12,500	10,286	9,747	10,275
宮崎市	11,167	9,037	9,500	-
鹿児島市	12,750	10,106	9,586	8,334
那覇市	13,860	14,091	11,160	8,601
募集面積 (坪)	24,380	19,534	15,146	6,459
募集棟数	68	157	164	134

※ 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