

オフィスマーケット

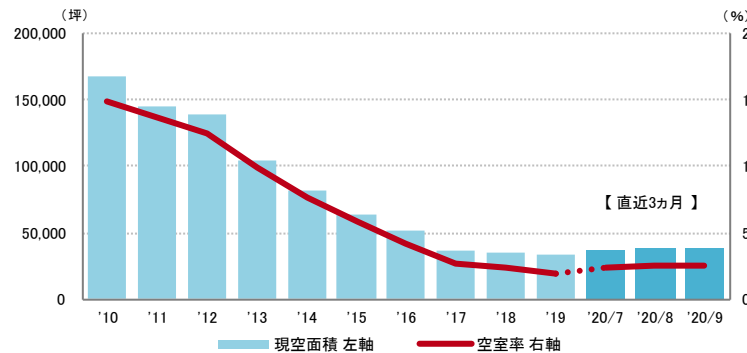
2020年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 2%台前半での小幅な動きが続く

図表1

空室率は前月比マイナス0.01ポイントの2.46%となり、前月からほぼ横ばいだった。館内増床や新規開設で空室床の解消が進んだ一方、前月に続いて空室を抱えて竣工を迎えたビルがあり、空室率は2%台前半の低水準で小幅な動きが続いている。
比較的小口の面積帯では、テナントの動きは緊急事態宣言前の状態に戻つつあるが、大口の面積帯では需要の回復に時間がかかっている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



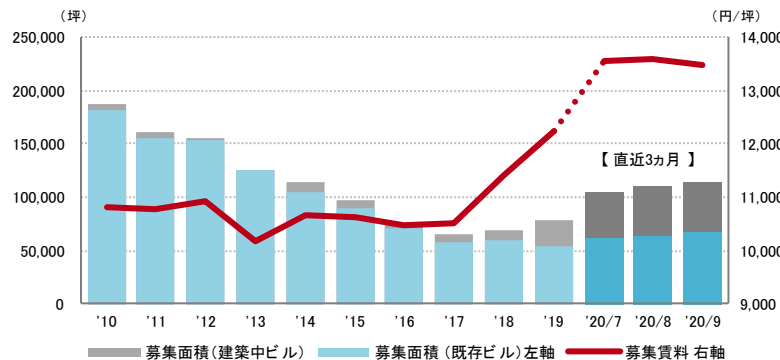
	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
空室率	2.10%	2.36%	2.34%	2.47%	2.46%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	→
現空面積	35,470坪	36,397坪	36,712坪	38,792坪	38,529坪

募集賃料 前月比マイナス127円/坪 13か月ぶりでマイナスへ

図表2

募集賃料は前月比マイナス127円/坪の13,460円/坪となり、13か月ぶりでマイナスに転じた。引き締まった需給バランスを背景とする募集賃料の上昇傾向には一服感が出始めている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



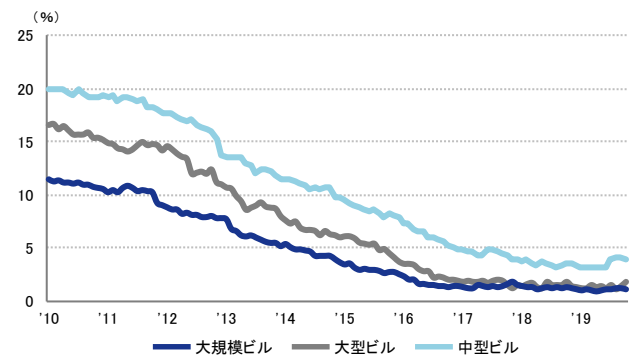
	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
募集賃料 (共益費込)	13,369円/坪	13,540円/坪	13,552円/坪	13,587円/坪	13,460円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↓
募集面積	91,694坪	101,279坪	104,143坪	110,066坪	114,339坪

支店長の視点

100坪単位の比較的大口の面積を部分解約する動きが見られる。業績悪化によるコスト削減が主な理由とみられるが、今後の需給バランスに大きな影響を与える水準ではない。主要エリアにおける品薄感は依然として強く、移転先を検討するテナントにとっては選択肢の増加に繋がり、移転の後押しになるとみられる。

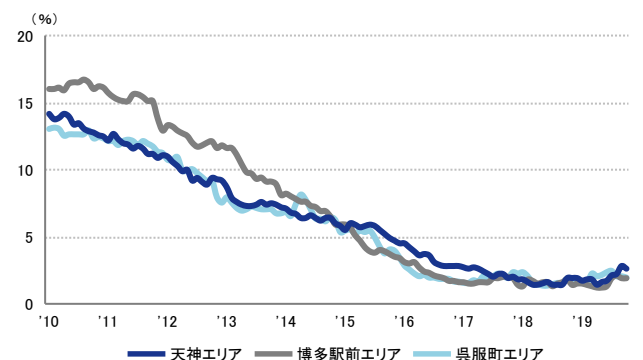
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

資料1 規模別空室率



	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.3%	1.3%	1.2%
大型ビル	1.2%	1.5%	1.1%	1.4%	1.8%
中型ビル	3.2%	3.9%	4.2%	4.2%	4.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

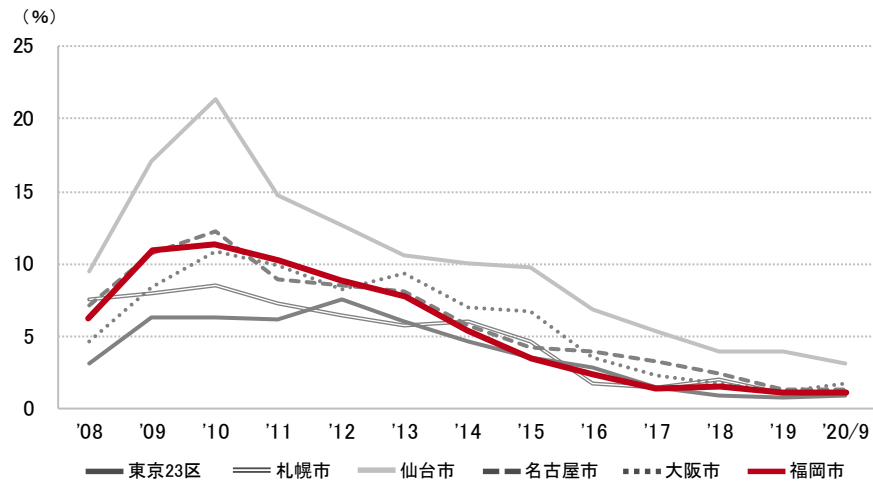


	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
天神エリア	1.7%	2.1%	2.2%	2.8%	2.6%
博多駅前エリア	1.3%	1.9%	2.1%	1.9%	1.9%
呉服町エリア	2.4%	2.5%	2.1%	2.1%	2.0%

2020年9月末現在および各年12月31日時点

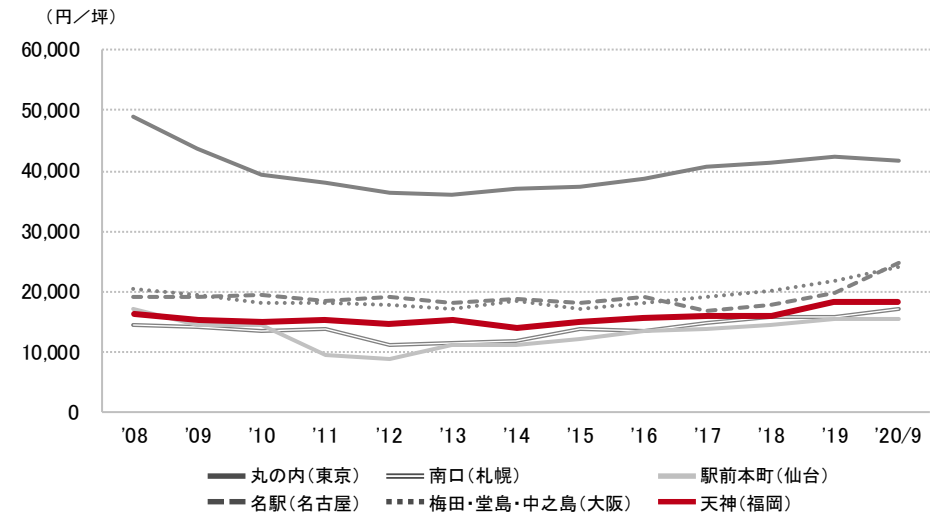
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.0 %	1.2 %	3.1 %	1.4 %	1.7 %	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)
41,815 円/坪	17,304 円/坪	15,631 円/坪	24,696 円/坪	24,308 円/坪	18,458 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	18,976	15,394	12,940	12,461
博多駅東	16,106	13,370	11,121	10,652
呉服町	15,094	14,060	11,708	12,567
天神	18,458	15,613	14,392	12,369
薬院・渡辺通	16,782	14,537	12,806	11,441
百道浜	12,750	-	-	-
募集面積 (坪)	57,533	9,246	12,616	9,103
募集棟数	83	102	159	195

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,667	9,883	8,357	6,314
小倉北区	10,408	8,409	9,750	9,000
佐賀市	9,000	9,262	7,939	-
長崎市・佐世保市	11,641	9,938	8,563	9,223
大分市	9,500	10,109	8,103	7,667
熊本市	12,000	10,418	9,587	10,275
宮崎市	11,167	8,862	9,129	-
鹿児島市	12,750	9,913	8,551	9,078
那覇市	13,860	14,182	10,701	8,983
募集面積 (坪)	23,151	20,342	15,166	6,256
募集棟数	68	156	163	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