

オフィスマーケット

2020年10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が継続

図表1

空室率は前月比プラス0.14ポイントの2.60%と小幅な上昇となった。主要エリアに加えて周辺エリアにおいても、まとまった面積の二次空室が発生したことが上昇要因となった。空室率は2%台の低水準で推移しており、引き締まった需給バランスが継続している。依然として大口の面積帯では需要回復に遅れが見られるものの、比較的小口の面積帯では需要は戻りつつある。

募集賃料 2カ月連続で低下 上昇傾向には変化の兆し

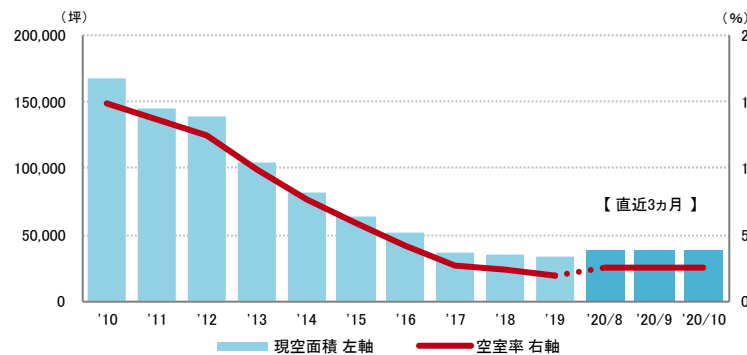
図表2

募集賃料は前月比マイナス93円/坪の13,367円/坪となり、2カ月連続の低下となった。近年の逼迫した需給バランスを背景とした上昇傾向には変化の兆しが出始めている。

支店長の視点

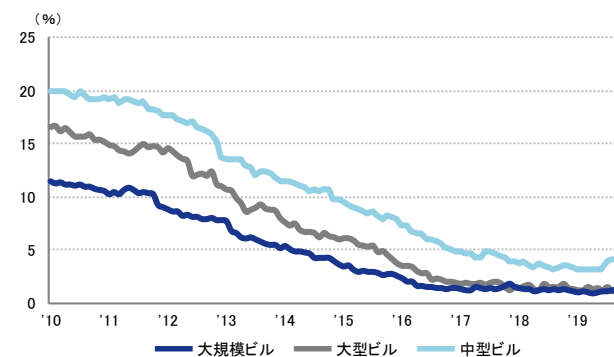
大口の面積帯の需要は緊急事態宣言前の水準には戻っていないものの、大規模ビルの空室率は低水準が続いている。統合・拡張移転においては、既存ビルでまとまった面積の募集床は限定的なため、建築中ビルが主な検討対象となっている。以前よりテナント誘致に時間を要する状況下でも、2021年に竣工予定のビルではテナントの内定が進んでいる。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



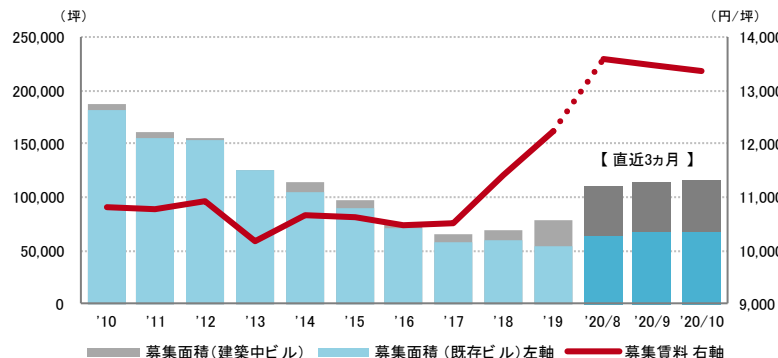
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
空室率	2.36%	2.34%	2.47%	2.46%	2.60%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↓	↑
現空面積	36,397坪	36,712坪	38,792坪	38,529坪	38,739坪

資料1 規模別空室率



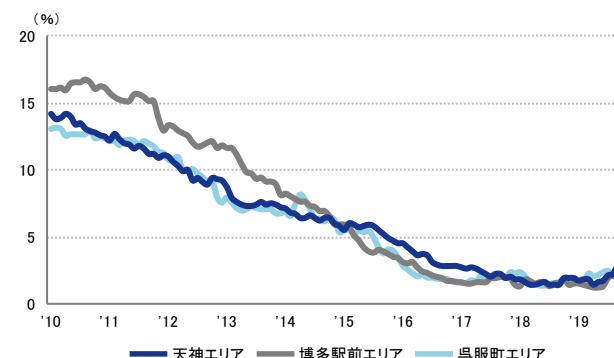
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
大規模ビル	1.2%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%
大型ビル	1.5%	1.1%	1.4%	1.8%	2.2%
中型ビル	3.9%	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
募集賃料（共益費込）	13,540円/坪	13,552円/坪	13,587円/坪	13,460円/坪	13,367円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↓	↓
募集面積	101,279坪	104,143坪	110,066坪	114,339坪	115,956坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



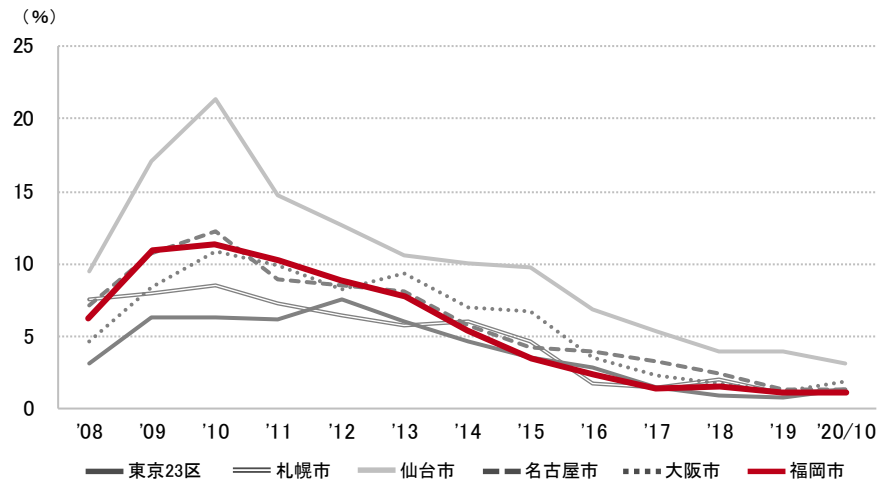
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
天神エリア	2.1%	2.2%	2.8%	2.6%	2.8%
博多駅前エリア	1.9%	2.1%	1.9%	1.9%	2.0%
呉服町エリア	2.5%	2.1%	2.1%	2.0%	1.9%

※ 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10月末現在および各年12月31日時点

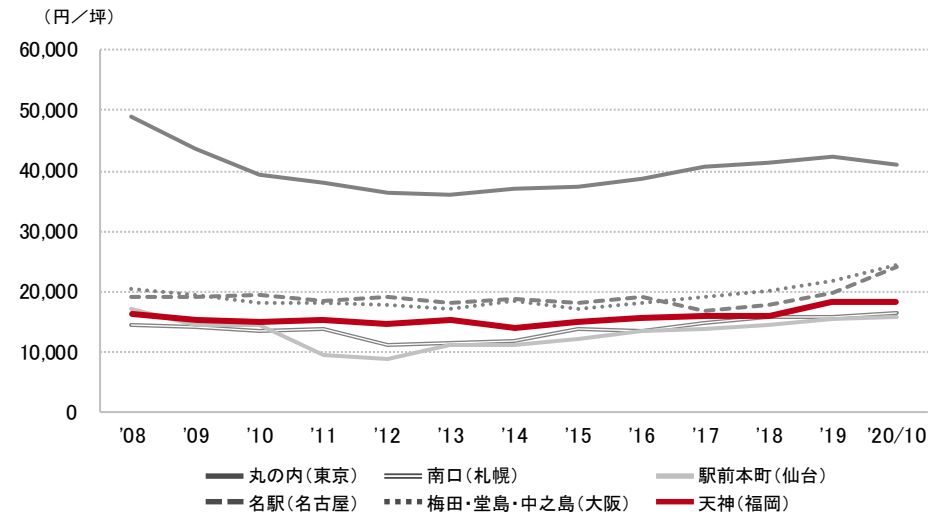
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.3%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	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)
41,114 円/坪	16,583 円/坪	16,006 円/坪	24,153 円/坪	24,361 円/坪	18,481 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	18,554	15,642	12,908	12,365
博多駅東	15,168	13,382	10,681	10,922
呉服町	14,901	13,883	10,891	12,009
天神	18,481	15,835	14,123	12,195
薬院・渡辺通	16,782	14,320	12,806	11,344
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	58,721	9,697	13,050	9,350
募集棟数	90	112	167	191

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	9,967	8,357	6,514
小倉北区	10,408	8,167	9,750	9,000
佐賀市	9,000	9,262	7,939	-
長崎市・佐世保市	11,769	9,810	8,919	8,965
大分市	9,500	9,841	7,874	7,667
熊本市	12,000	10,361	9,624	10,275
宮崎市	11,167	9,076	9,012	-
鹿児島市	12,750	9,913	8,934	9,078
那覇市	13,550	14,231	9,990	8,394
募集面積 (坪)	23,895	20,596	15,474	6,233
募集棟数	68	154	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