

オフィスマーケット

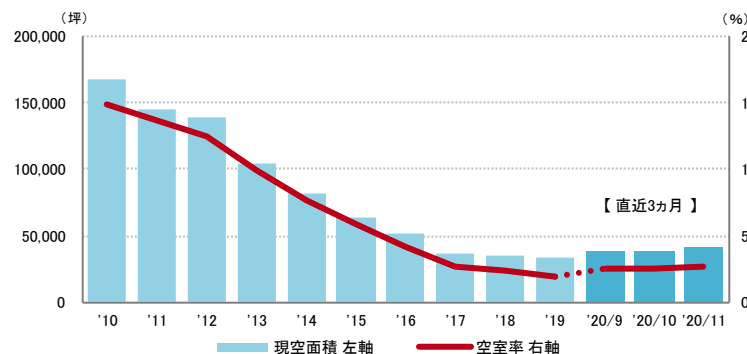
2020年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で上昇 2%台の低水準が続くも上昇基調へ

図表1

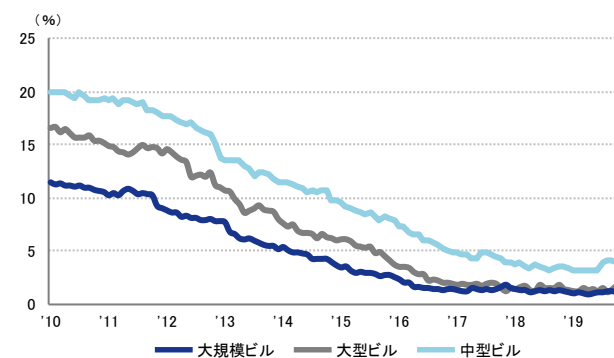
空室率は前月比プラス0.14ポイントの2.74%となり、2カ月連続での小幅な上昇となった。空室を抱えて竣工を迎えたビルや新型コロナの影響による貸会議室の退去等が上昇の要因となった。空室率は2%台の低水準が続くものの、上昇基調へと転じている。大口の面積帯は需要回復に遅れも見られるが、主要エリアの値ごろ感のあるビルでは、100坪以上のまとまった募集床に対する引き合いが出始めている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
空室率	2.34%	2.47%	2.46%	2.60%	2.74%
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↑
現空面積	36,712坪	38,792坪	38,529坪	38,739坪	40,563坪

資料1 規模別空室率



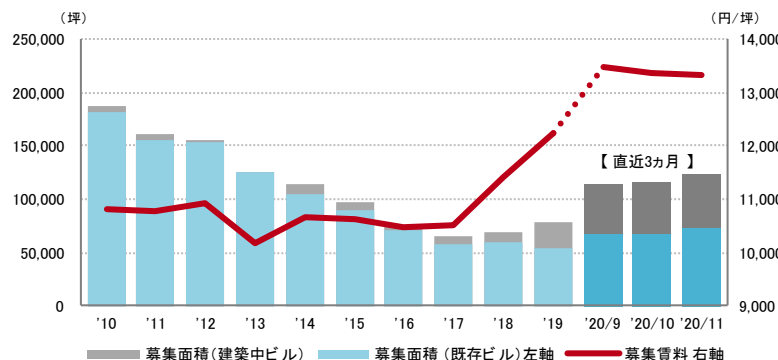
	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
大規模ビル	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.4%
大型ビル	1.1%	1.4%	1.8%	2.2%	2.2%
中型ビル	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%

募集賃料 3カ月連続で低下 13,000円/坪台半ばで天井感

図表2

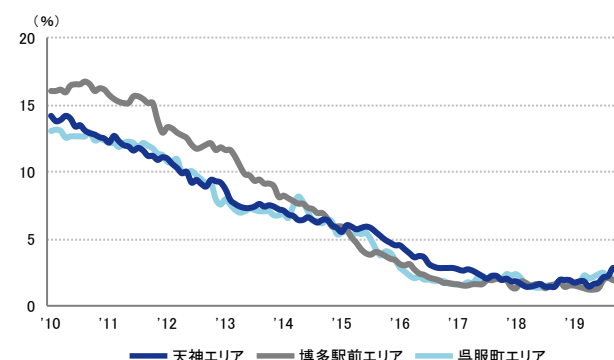
募集賃料は前月比マイナス35円/坪の13,332円/坪となり、3カ月連続の低下となった。逼迫した需給バランスを背景に、過去数年にわたって上昇傾向が続いていた募集賃料だが、13,000円/坪台半ばで天井感が広がっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集賃料 (共益費込)	13,552円/坪	13,587円/坪	13,460円/坪	13,367円/坪	13,332円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	↓
募集面積	104,143坪	110,066坪	114,339坪	115,956坪	122,945坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



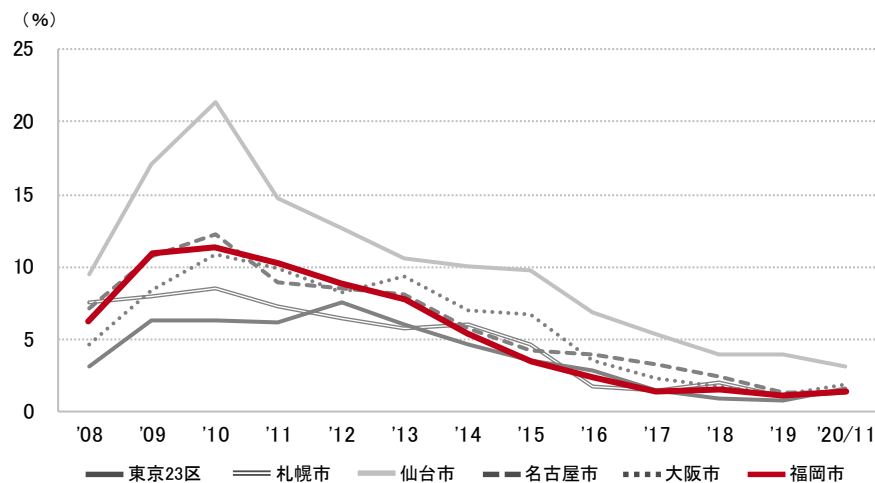
	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
天神エリア	2.2%	2.8%	2.6%	2.8%	3.1%
博多駅前エリア	2.1%	1.9%	1.9%	2.0%	2.1%
呉服町エリア	2.1%	2.1%	2.0%	1.9%	2.4%

※ 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11月末現在および各年12月31日時点

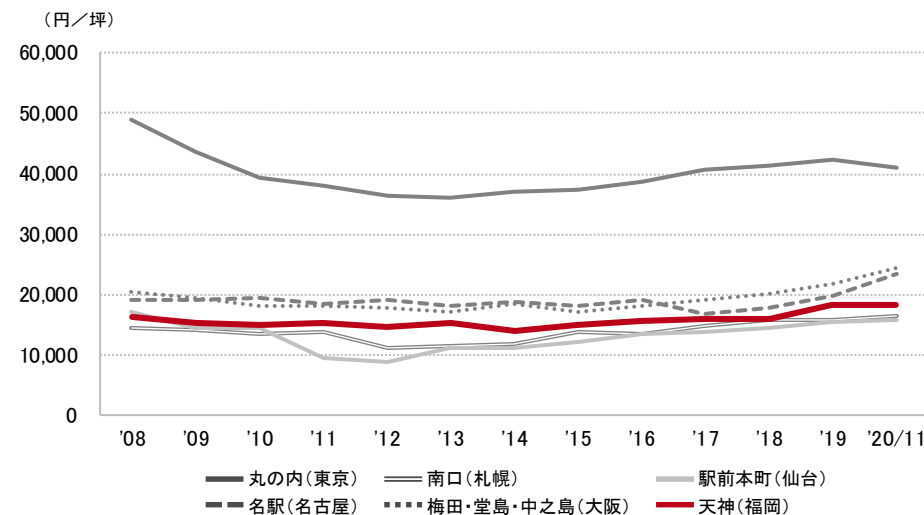
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.4%



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)
41,143 円/坪	16,452 円/坪	15,947 円/坪	23,671 円/坪	24,361 円/坪	18,228 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	18,766	15,405	13,723	12,803
博多駅東	15,571	13,370	10,493	11,566
呉服町	14,834	13,967	11,105	11,286
天神	18,228	15,283	14,163	12,132
薬院・渡辺通	15,138	14,343	12,897	10,482
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	59,607	9,748	14,313	9,722
募集棟数	98	116	171	197

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	9,614	8,591	6,514
小倉北区	10,158	8,475	9,750	9,000
佐賀市	9,000	8,862	8,139	-
長崎市・佐世保市	10,007	9,918	8,865	8,854
大分市	9,500	9,736	6,962	-
熊本市	12,571	10,673	9,332	10,867
宮崎市	11,167	9,070	8,812	-
鹿児島市	12,750	9,550	8,804	9,078
那覇市	13,760	14,333	9,853	10,433
募集面積 (坪)	24,098	20,683	15,857	6,529
募集棟数	67	152	168	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