

オフィスマーケット

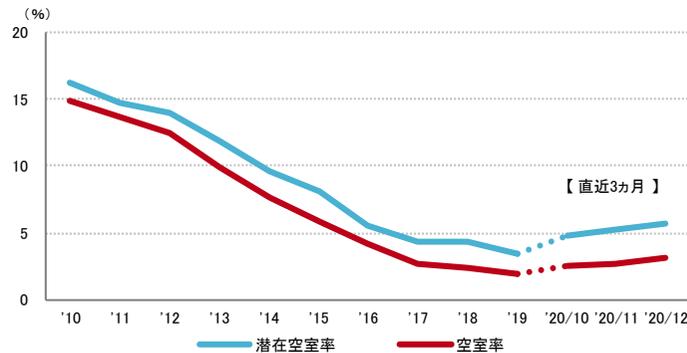
2020年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で上昇 2017年7月以来となる3%台へ

図表1

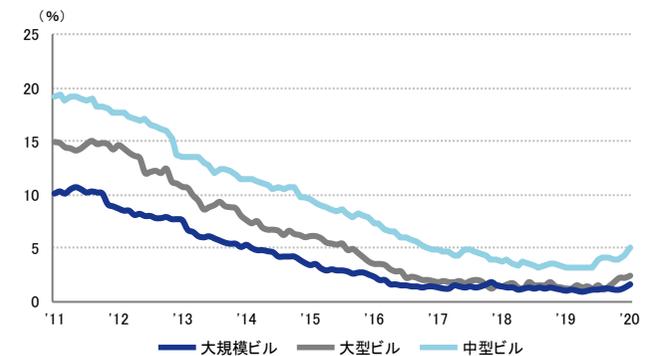
空室率は前月比プラス0.32ポイントの3.06%となった。小幅な上昇が3カ月連続し、2017年7月以来となる3%台に達した。空室を抱えたビルの竣工や、来店型施設の自社ビルへの集約で現空床が発生し上昇要因となった。テナント退去前の募集床も集計対象に含む潜在空室率は前月比プラス0.33ポイントの5.64%となっている。小口の面積帯で需要の勢いは戻りつつあるが、依然として大口の面積帯では需要回復に時間を要している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
空室率	2.47%	2.46%	2.60%	2.74%	3.06%
【矢印：対前月比較】	▲	▲	▲	▲	▲
潜在空室率	4.27%	4.61%	4.77%	5.31%	5.64%

資料1 規模別空室率



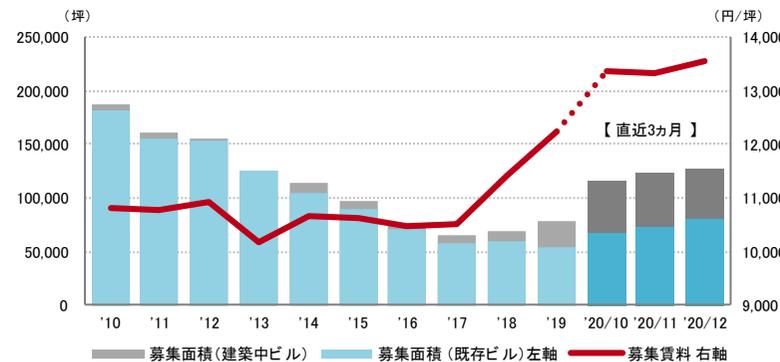
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
大規模ビル	1.3%	1.2%	1.2%	1.4%	1.7%
大型ビル	1.4%	1.8%	2.2%	2.2%	2.4%
中型ビル	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	5.1%

募集賃料 4カ月ぶりで上昇 前月比プラス230円/坪

図表2

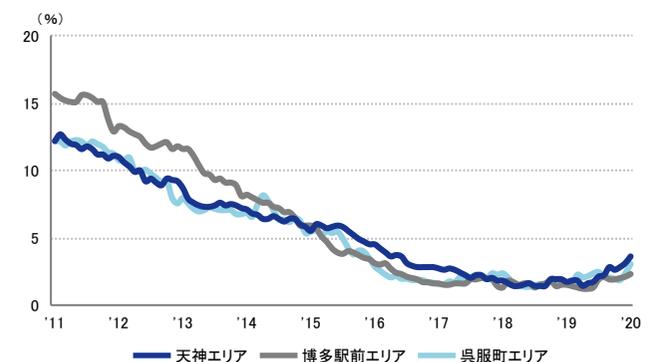
募集賃料は前月比プラス230円/坪の13,562円/坪となり、4カ月ぶりで上昇した。空室率は上昇に転じているものの、募集条件に大きな変化は見られない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集賃料 (共益費込)	13,587円/坪	13,460円/坪	13,367円/坪	13,332円/坪	13,562円/坪
【矢印：対前月比較】	▲	▲	▲	▲	▲
募集面積	110,066坪	114,339坪	115,956坪	122,945坪	127,101坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
天神エリア	2.8%	2.6%	2.8%	3.1%	3.6%
博多駅前エリア	1.9%	1.9%	2.0%	2.1%	2.3%
呉服町エリア	2.1%	2.0%	1.9%	2.4%	3.1%

支店長の視点

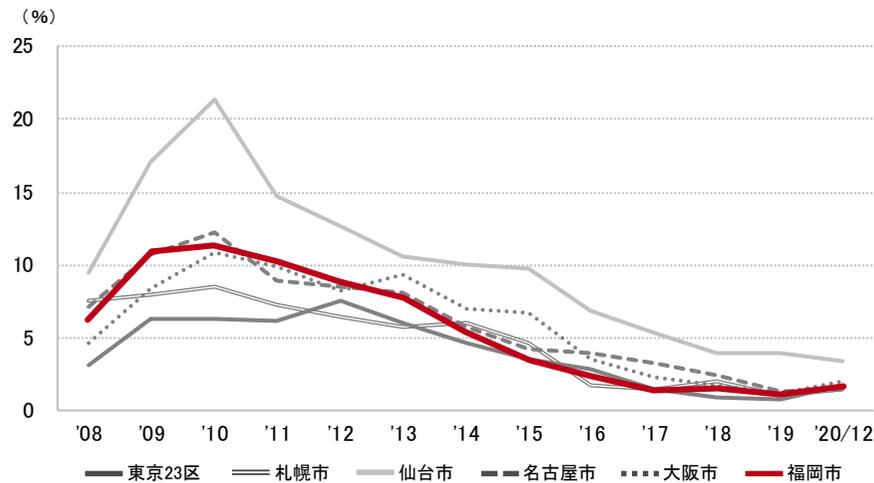
2021年は天神ビッグバン第一号案件の「天神ビジネスセンター」を含む複数の大規模ビルが竣工を予定する。集約移転やビルグレード改善を目的とする移転需要を吸収し、既に多くのビルが高い内定率となっている。集約移転を検討するテナントでは2022年竣工予定のビルに興味を示すケースも多く、新築ビルへの注目度は高い。

※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※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12月末現在および各年12月31日時点

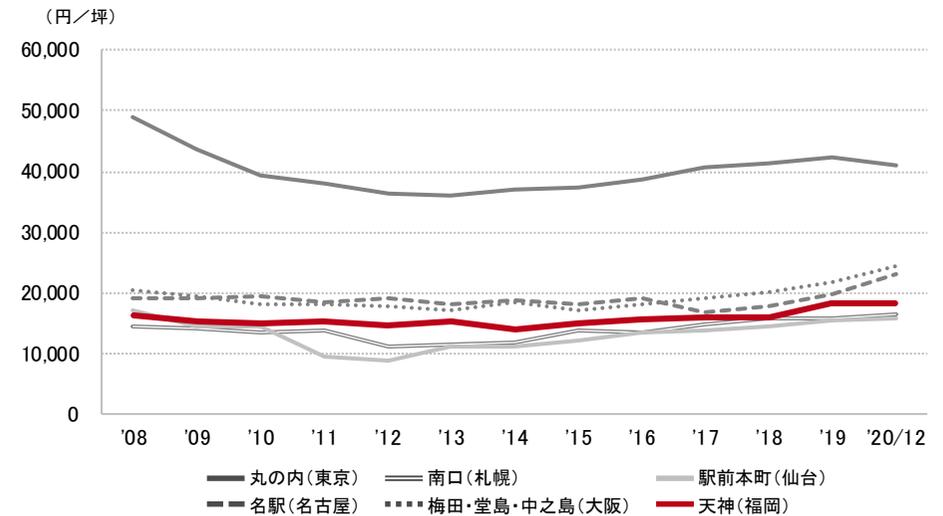
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.8%	1.5%	3.4%	1.5%	2.0%	1.7%



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)
40,964 円/坪	16,530 円/坪	15,947 円/坪	23,318 円/坪	24,368 円/坪	18,444 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

福岡	大規模	大型	中型	小型
博多駅前	19,208	15,514	13,759	12,646
博多駅東	15,512	13,300	10,242	11,725
呉服町	15,662	13,967	10,692	11,426
天神	18,444	15,200	14,426	12,617
薬院・渡辺通	15,138	14,815	12,613	10,886
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	60,875	11,072	15,843	9,703
募集棟数	101	119	171	197

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	9,614	8,591	6,514
小倉北区	10,000	8,479	9,750	9,000
佐賀市	9,000	9,029	8,450	-
長崎市・佐世保市	10,007	9,827	9,157	8,961
大分市	9,250	9,736	6,954	-
熊本市	12,571	10,875	9,487	11,000
宮崎市	11,167	9,230	8,812	-
鹿児島市	12,750	9,808	8,603	9,078
那覇市	13,760	13,929	10,445	10,347
募集面積 (坪)	23,556	20,910	15,539	6,486
募集棟数	67	152	166	132

※ 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