

オフィスマーケット

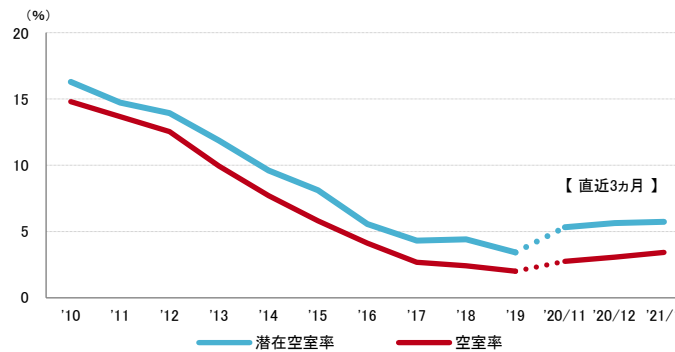
2021年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 上昇は4カ月連続 規模別では「大規模」が大幅な上昇

図表1

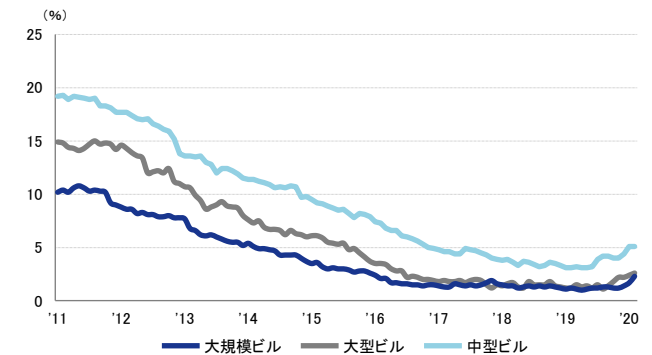
空室率は前月比プラス0.37ポイントの3.43%となった。小幅な上昇が4カ月連続し、上昇傾向にある。規模別では「大規模」が前月比プラス0.6ポイントの大幅な上昇となった。空室を抱えた大規模ビルの竣工が主な上昇要因だが、契約手続き中のテナントもあり、今後は空室消化が進むとみられる。潜在空室率は前月比プラス0.09ポイントの5.73%だった。小口の面積帯でテナントの動きが活発な一方、大口の面積帯では低調な動きが続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
空室率	2.46%	2.60%	2.74%	3.06%	3.43%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	4.61%	4.77%	5.31%	5.64%	5.73%

資料1 規模別空室率



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
大規模ビル	1.2%	1.2%	1.4%	1.7%	2.3%
大型ビル	1.8%	2.2%	2.2%	2.4%	2.6%
中型ビル	4.0%	4.0%	4.4%	5.1%	5.1%

募集賃料 2カ月連続で上昇 募集条件見直しの動きは限定的

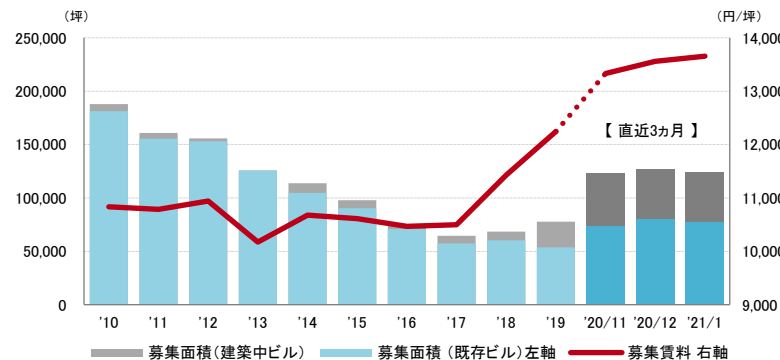
図表2

募集賃料は前月比プラス96円/坪の13,658円/坪となり、2カ月連続で上昇した。オーナー側による募集条件見直しの動きは限定的な状況が続いている。

支店長の視点

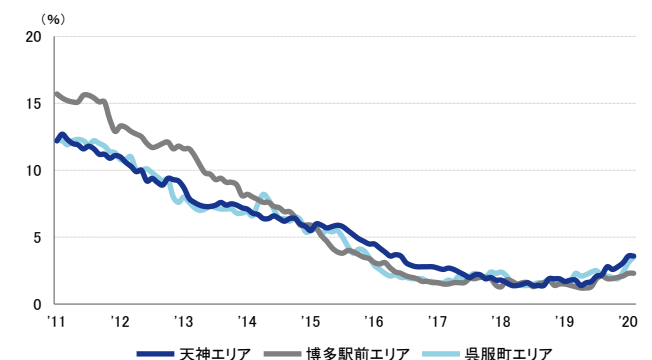
現オフィスと併用する形で好立地のサービスオフィスを活用する事例が出始めている。営業部門をサービスオフィス利用に切り替え、現オフィスは部分解約や縮小移転することでトータルコストの削減を図っている。戦略的にオフィスを分散する事例が今後も続くか注目される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
募集賃料（共益費込）	13,460円/坪	13,367円/坪	13,332円/坪	13,562円/坪	13,658円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	114,339坪	115,956坪	122,945坪	127,101坪	123,724坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



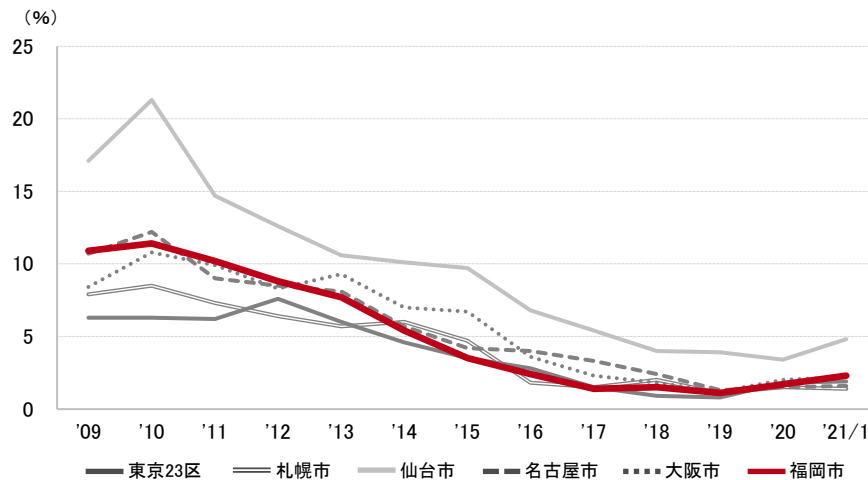
	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1
天神エリア	2.6%	2.8%	3.1%	3.6%	3.6%
博多駅前エリア	1.9%	2.0%	2.1%	2.3%	2.3%
呉服町エリア	2.0%	1.9%	2.4%	3.1%	3.5%

※ 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

2021年1月末現在および各年12月31日時点

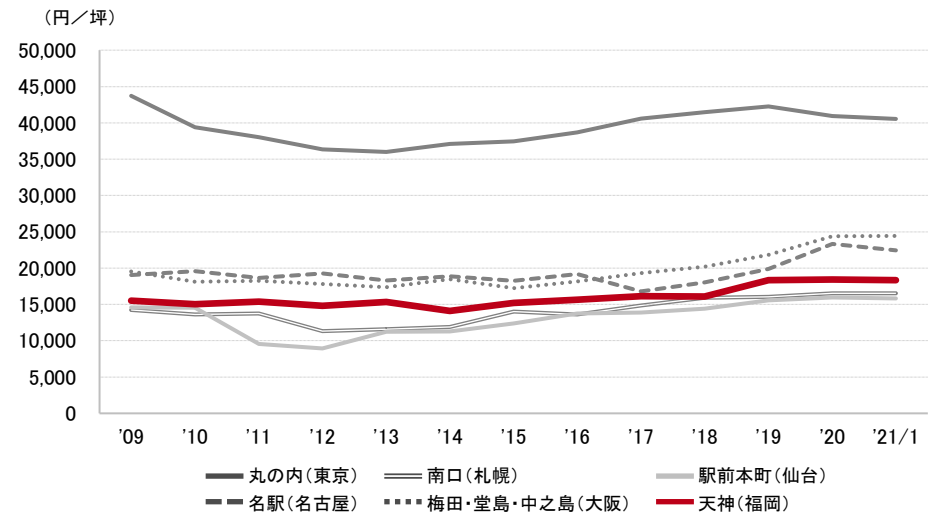
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.9 %	1.4 %	4.8 %	1.6 %	2.2 %	2.3 %



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)
40,543 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	22,466 円/坪	24,421 円/坪	18,358 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	19,078	15,595	13,319	12,459
博多駅東	14,872	13,394	9,961	11,525
呉服町	15,780	13,967	11,324	11,426
天神	18,358	15,332	14,397	12,875
薬院・渡辺通	15,138	14,815	12,613	11,169
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	58,498	11,047	16,166	10,035
募集棟数	103	116	176	197

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	9,333	8,591	6,514
小倉北区	10,039	8,503	9,750	9,000
佐賀市	9,000	9,000	8,450	-
長崎市・佐世保市	10,007	9,827	9,220	8,961
大分市	9,250	9,736	6,954	-
熊本市	13,333	11,142	9,487	8,810
宮崎市	11,167	8,720	8,812	-
鹿児島市	13,333	9,846	8,943	9,078
那覇市	13,760	13,929	10,605	10,722
募集面積 (坪)	23,635	21,076	15,688	6,652
募集棟数	66	152	168	136

※ 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