

オフィスマーケット

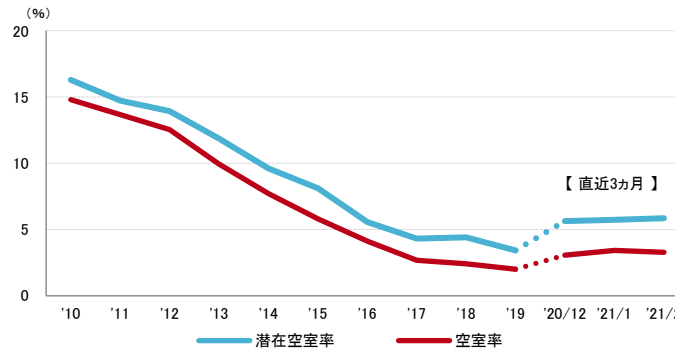
2021年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月ぶりに低下 小口の面積帯で需要は活発

図表1

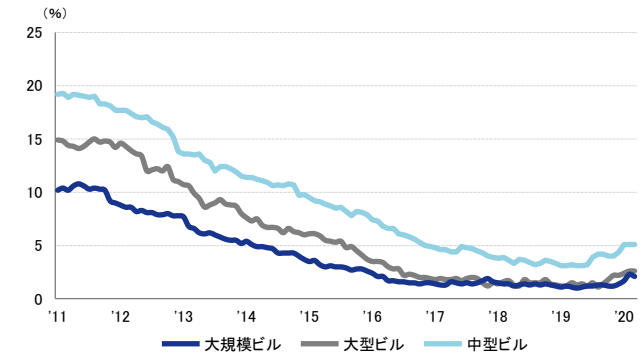
空室率は前月比マイナス0.16ポイントの3.27%となり、5カ月ぶりに低下した。大規模ビルを中心に空室床の消化が進み、新築ビルも高稼働で竣工したことが低下要因となっている。エリア別では「博多駅前」が前月比プラス0.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.11ポイントの5.84%だった。大口の面積帯ではテナントの動きは引き続き低調なもの、小口の面積帯の需要は活発な状況となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
空室率	2.60%	2.74%	3.06%	3.43%	3.27%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↓
潜在空室率	4.77%	5.31%	5.64%	5.73%	5.84%

資料1 規模別空室率



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
大規模ビル	1.2%	1.4%	1.7%	2.3%	2.1%
大型ビル	2.2%	2.2%	2.4%	2.6%	2.6%
中型ビル	4.0%	4.4%	5.1%	5.1%	5.1%

募集賃料 3カ月連続で上昇 14,000円/坪台が視野に

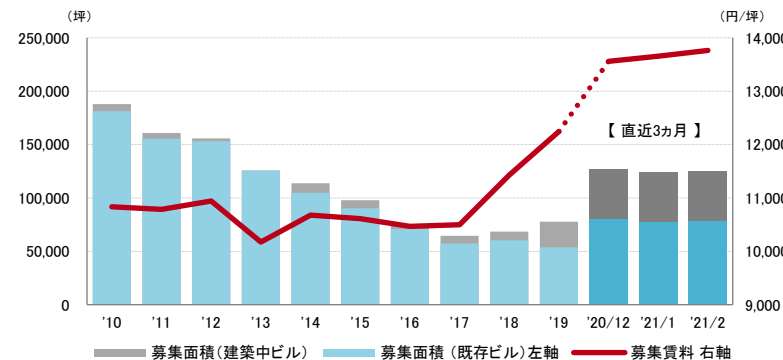
図表2

募集賃料は前月比プラス108円/坪の13,766円/坪となり、3カ月連続で上昇した。オーナー側の募集条件見直しの動きは限定的で、14,000円/坪台が視野に入りつつある。

支店長の視点

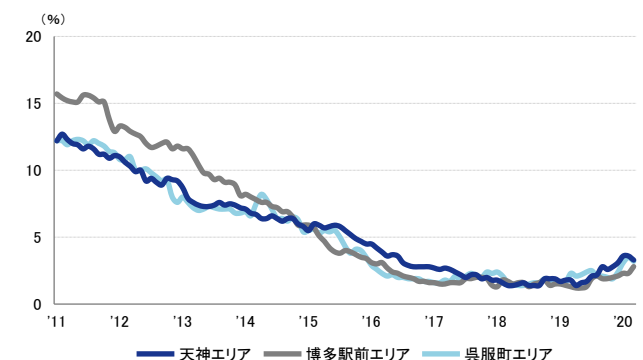
今年竣工予定のビルは、立地改善や集約移転の需要を取り込み、コロナ禍においても順調に内定が進んでいる。これに伴い、今年後半からは市内の二次空室でリーシング活動が本格化する。立地条件等、競争力が高いビルとそれ以外との間では、テナントの引き合い状況が二極化するとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
募集賃料 (共益費込)	13,367円/坪	13,332円/坪	13,562円/坪	13,658円/坪	13,766円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↑
募集面積	115,956坪	122,945坪	127,101坪	123,724坪	125,201坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



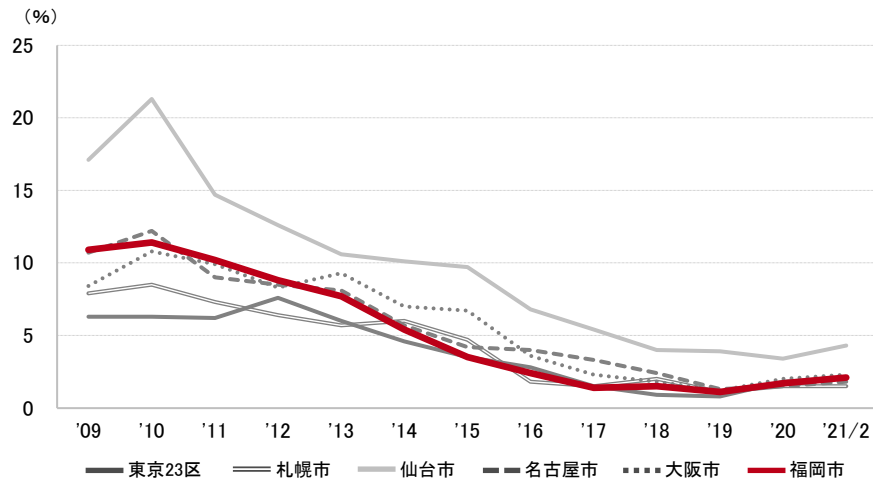
	2020/10	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2
天神エリア	2.8%	3.1%	3.6%	3.6%	3.3%
博多駅前エリア	2.0%	2.1%	2.3%	2.3%	2.8%
呉服町エリア	1.9%	2.4%	3.1%	3.5%	3.2%

※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2月末現在および各年12月31日時点

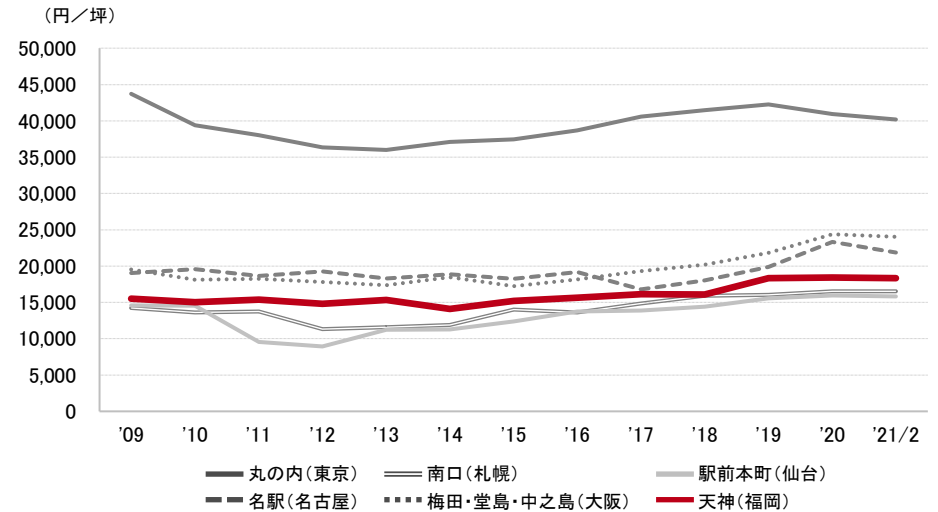
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.1 %	1.5 %	4.3 %	1.8 %	2.3 %	2.1 %



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)
40,205 円/坪	16,509 円/坪	15,829 円/坪	21,852 円/坪	24,050 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	18,994	15,848	13,725	12,284
博多駅東	15,063	13,681	9,685	11,704
呉服町	15,780	14,509	10,925	11,492
天神	18,358	15,131	14,022	13,449
薬院・渡辺通	15,281	14,940	13,595	11,239
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	58,059	11,250	17,714	10,100
募集棟数	98	111	191	200

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	9,614	8,400	6,857
小倉北区	10,036	8,503	10,100	9,000
佐賀市	9,000	8,625	10,667	-
長崎市・佐世保市	10,006	9,827	9,170	9,271
大分市	9,250	9,736	7,953	-
熊本市	14,143	11,225	10,001	8,810
宮崎市	11,167	8,830	8,712	-
鹿児島市	13,310	10,169	9,862	9,435
那覇市	12,550	13,795	10,629	10,722
募集面積 (坪)	26,238	21,186	15,988	6,713
募集棟数	73	158	174	138

※ 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