

オフィスマーケット

2021年3月末現在および各年12月31日時点

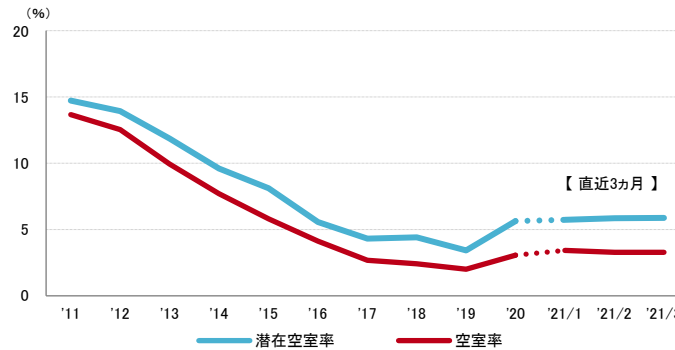
空室率 前月比横ばいの3.27% 出張者の物件見学増加で移転計画前進も

図表1

空室率は前月比横ばいの3.27%となった。主要エリアでまとまった面積の空室が発生する一方、新築大規模ビルを中心に空室床の解消が進み、空室率は横ばいで推移している。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの5.88%だった。

小口の面積帯ではテナントの動きが活発になっている。首都圏の緊急事態宣言が解除されたことを受け、東京からの出張者による物件見学が増加し、移転計画が前進し始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



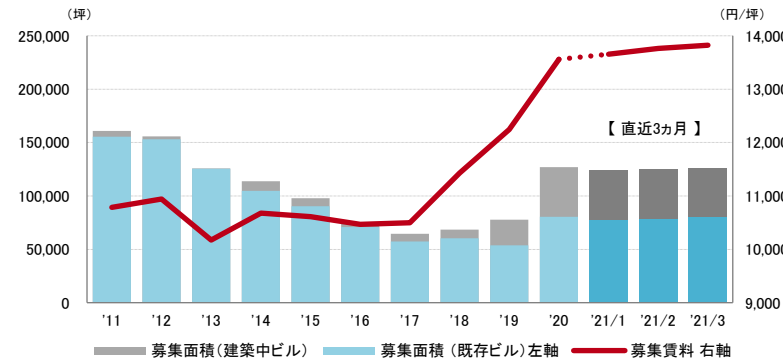
	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
空室率	2.74%	3.06%	3.43%	3.27%	3.27%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↓	→
潜在空室率	5.31%	5.64%	5.73%	5.84%	5.88%

募集賃料 4カ月連続で上昇 上昇傾向が続く

図表2

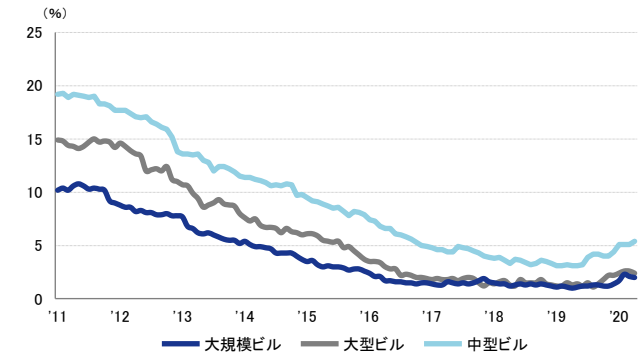
募集賃料は前月比プラス57円/坪の13,823円/坪となり、4カ月連続の上昇となった。オーナー側の募集賃料を見直す動きは限定的で、上昇傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



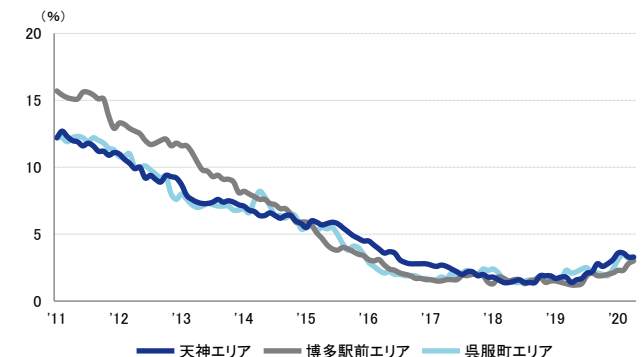
	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
募集賃料 (共益費込)	13,332円/坪	13,562円/坪	13,658円/坪	13,766円/坪	13,823円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	122,945坪	127,101坪	123,724坪	125,201坪	126,283坪

資料1 規模別空室率



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
大規模ビル	1.4%	1.7%	2.3%	2.1%	2.0%
大型ビル	2.2%	2.4%	2.6%	2.6%	2.4%
中型ビル	4.4%	5.1%	5.1%	5.1%	5.4%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
天神エリア	3.1%	3.6%	3.6%	3.3%	3.3%
博多駅前エリア	2.1%	2.3%	2.3%	2.8%	3.0%
呉服町エリア	2.4%	3.1%	3.5%	3.2%	3.2%

支店長の視点

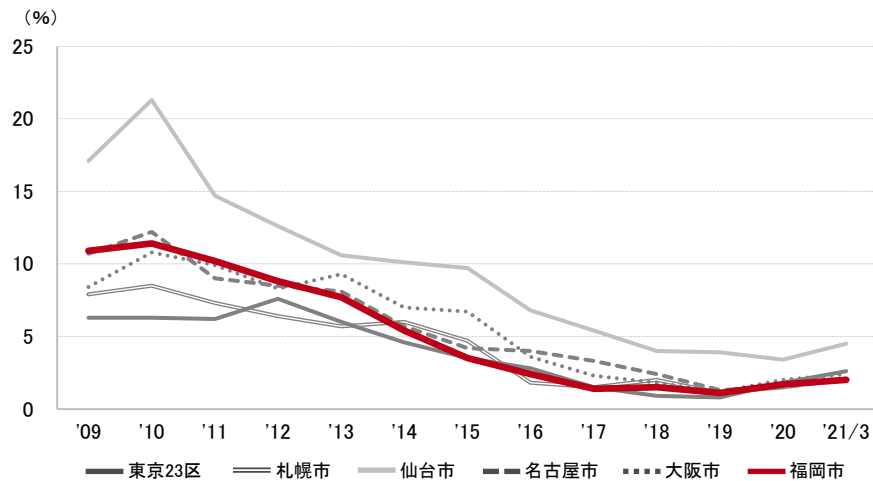
今年竣工を予定する複数の大規模ビルでは、エリア内での拡張移転や郊外からの集約移転といった前向きな需要を集め、昨年末時点より更に内定率が高まっている。そのため、新築ビルへの移転を計画するテナントでは、来年以降の竣工予定ビルも移転候補として検討を始めている。

※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3月末現在および各年12月31日時点

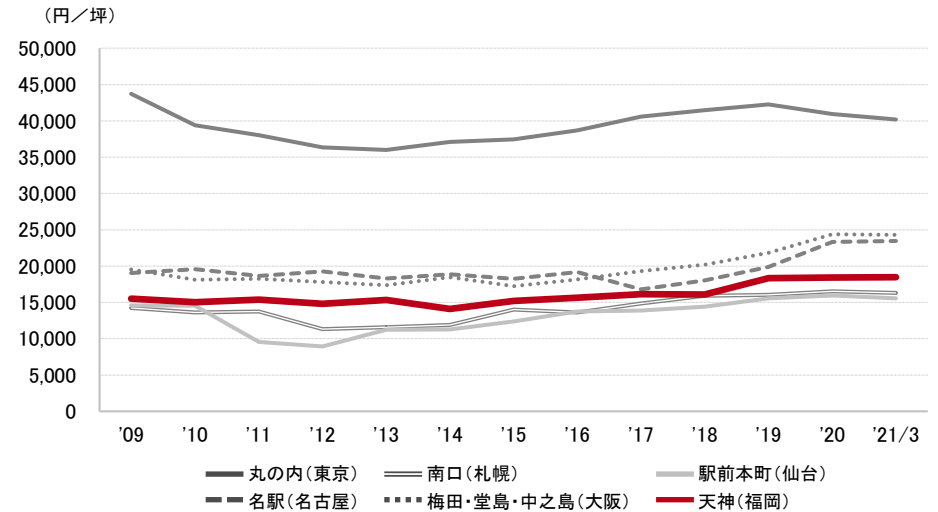
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6 %	2.1 %	4.5 %	2.0 %	2.4 %	2.0 %



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)
40,202 円/坪	16,298 円/坪	15,561 円/坪	23,446 円/坪	24,305 円/坪	18,491 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	18,911	15,895	13,873	12,392
博多駅東	15,710	13,747	9,791	11,359
呉服町	15,282	14,610	10,875	10,999
天神	18,491	15,045	13,774	13,036
薬院・渡辺通	15,955	14,977	13,701	11,655
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	57,377	12,108	18,525	9,965
募集棟数	101	113	192	197

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	9,614	8,306	6,676
小倉北区	9,822	8,798	10,167	8,732
佐賀市	-	8,778	9,856	-
長崎市・佐世保市	10,006	9,833	9,170	9,271
大分市	9,250	9,813	8,011	-
熊本市	14,000	10,536	10,011	9,904
宮崎市	11,167	9,345	9,003	-
鹿児島市	12,848	10,042	9,360	9,790
那覇市	12,329	13,298	10,957	11,351
募集面積 (坪)	27,944	21,526	16,111	6,921
募集棟数	71	157	178	139

※ 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