

オフィスマーケット

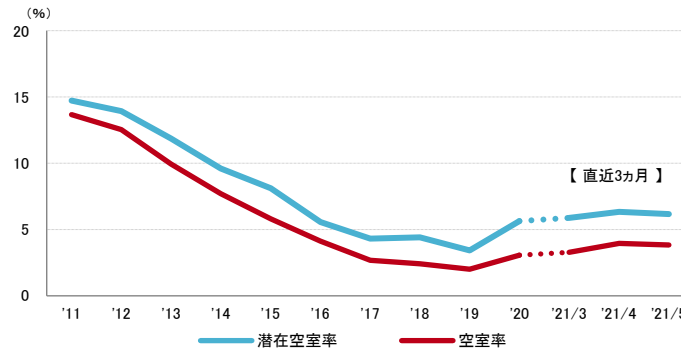
2021年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりで低下 緊急事態宣言延長で移転計画に停滞感も

図表1

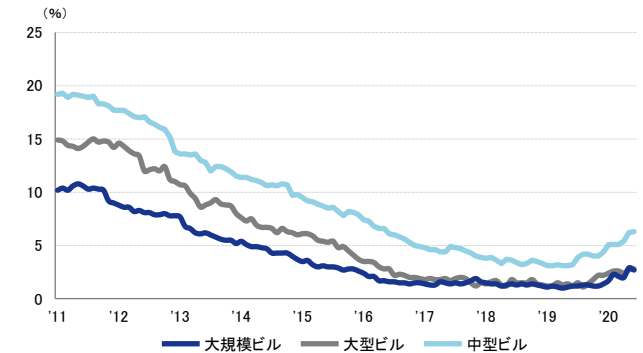
空室率は前月比マイナス0.12ポイントの3.83%と3カ月ぶりで低下した。新築・大規模ビルを中心に空室床の解消が進み、低下の要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.16ポイントの6.17%だった。オフィス需要は引き続き小口の面積帯が多いものの、大口の案件も増えつつある。緊急事態宣言が延長されたことに伴い、移転計画が停滞を余儀なくされるケースも散見された。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
空室率	3.43%	3.27%	3.27%	3.95%	3.83%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	↑	↓
潜在空室率	5.73%	5.84%	5.88%	6.33%	6.17%

資料1 規模別空室率



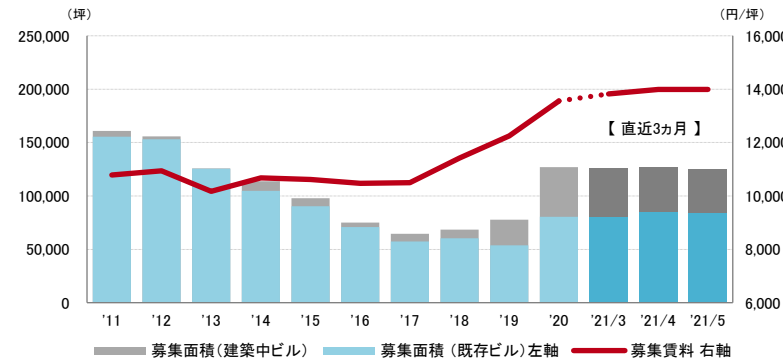
	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
大規模ビル	2.3%	2.1%	2.0%	2.9%	2.7%
大型ビル	2.6%	2.6%	2.4%	2.7%	2.8%
中型ビル	5.1%	5.1%	5.4%	6.2%	6.3%

募集賃料 6カ月ぶりの下落も小幅な動き 14,000円/坪台目前で推移

図表2

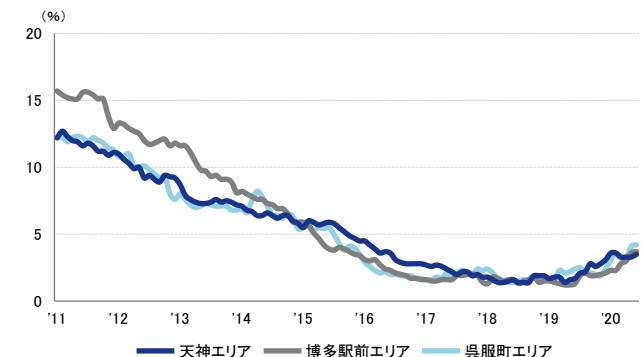
募集賃料は前月比マイナス10円/坪の13,987円/坪となった。6カ月ぶりに下落したものの、小幅な動きに止まっており、14,000円/坪台目前で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
募集賃料 (共益費込)	13,658円/坪	13,766円/坪	13,823円/坪	13,997円/坪	13,987円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	↑	↓
募集面積	123,724坪	125,201坪	126,283坪	126,921坪	124,887坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5
天神エリア	3.6%	3.3%	3.3%	3.3%	3.5%
博多駅前エリア	2.3%	2.8%	3.0%	3.6%	3.7%
呉服町エリア	3.5%	3.2%	3.2%	4.1%	4.2%

支店長の視点

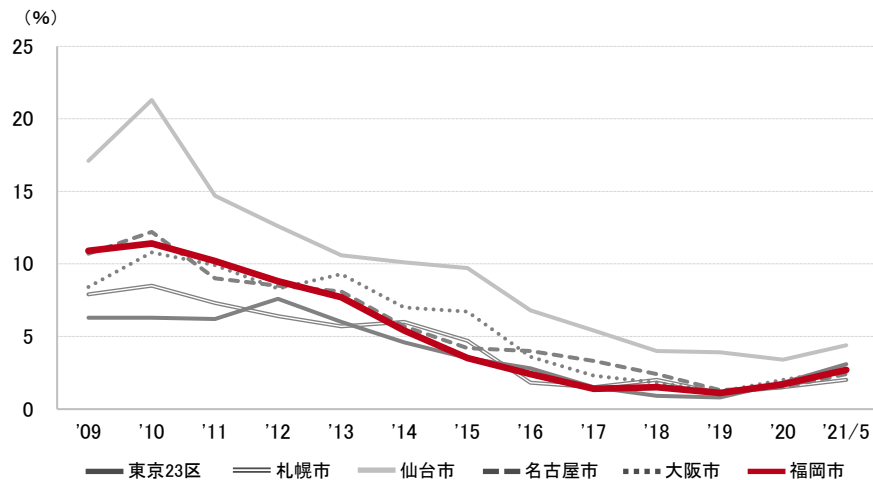
天神ビジネスセンターを含め、今年竣工する大規模ビルへ移転するテナントの二次空室は、今年後半からリーシング活動が本格化する。二次空室が生じる既存ビルを中心に、先行きの需要に対する警戒感が高まりつつある。フリーレントを含めた条件の見直しで早期のテナント誘致を促進する事例も出始めている。

※ 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5月末現在および各年12月31日時点

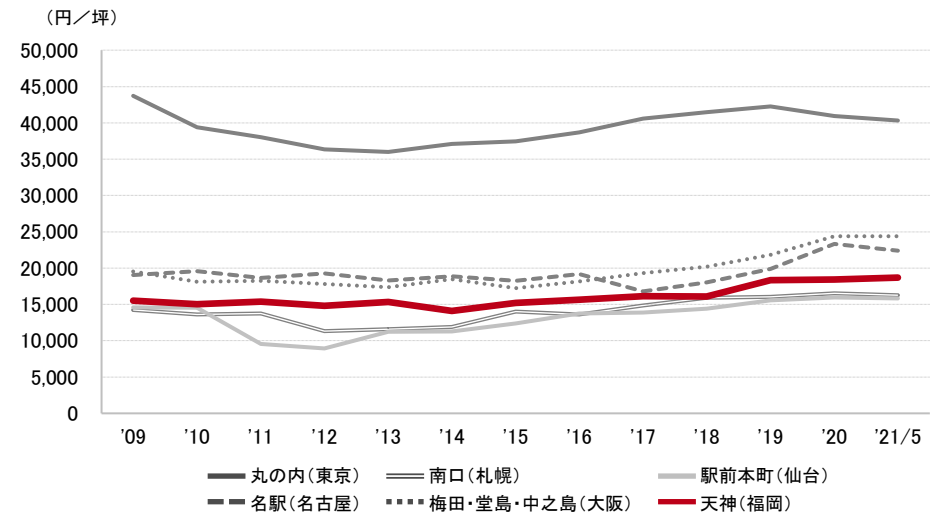
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.1 %	2.0 %	4.4 %	2.4 %	2.7 %	2.7 %



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)
40,344 円/坪	16,250 円/坪	15,824 円/坪	22,385 円/坪	24,372 円/坪	18,704 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	18,522	15,718	14,289	12,692
博多駅東	15,760	14,013	10,527	11,450
呉服町	16,179	15,122	11,250	12,038
天神	18,704	15,137	13,768	12,883
薬院・渡辺通	15,955	15,269	13,054	11,572
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	54,913	11,863	18,384	10,230
募集棟数	97	115	195	198

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	9,614	8,018	6,676
小倉北区	9,993	8,333	10,167	8,732
佐賀市	-	8,950	8,721	-
長崎市・佐世保市	12,200	9,944	8,865	9,271
大分市	9,250	9,813	8,510	-
熊本市	14,000	10,510	9,888	9,357
宮崎市	11,375	9,463	9,003	-
鹿児島市	13,248	10,011	9,125	9,250
那覇市	12,329	13,521	11,053	11,351
募集面積 (坪)	31,536	22,264	16,178	6,897
募集棟数	73	159	180	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