

オフィスマーケット

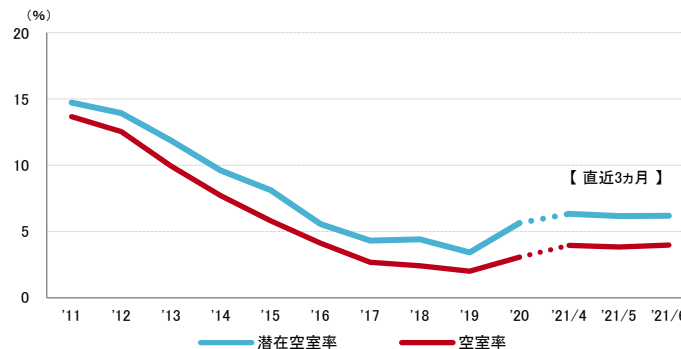
2021年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 再び上昇 2016年12月以来の4%台が目前に

図表1

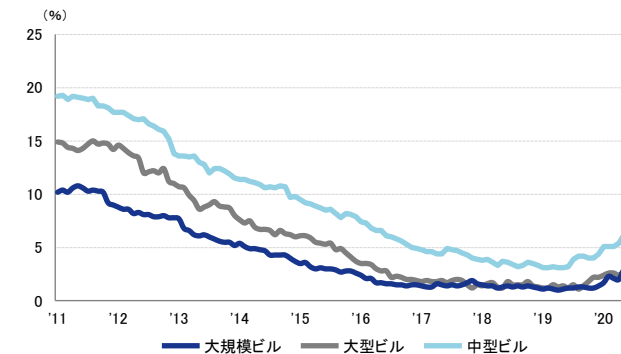
空室率は前月比プラス0.15ポイントの3.98%となった。再び上昇に転じ、2016年12月以来の4%台が目前に迫っている。主要エリア内の築年数が経過したビルでまとまった面積の現空床が生じ、主な上昇要因となった。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの6.19%だった。緊急事態宣言が解除され、東京方面からの出張者による物件見学も増え始め、停滞していた移転計画が動き出す事例も見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
空室率	3.27%	3.27%	3.95%	3.83%	3.98%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	↓	↑
潜在空室率	5.84%	5.88%	6.33%	6.17%	6.19%

資料1 規模別空室率



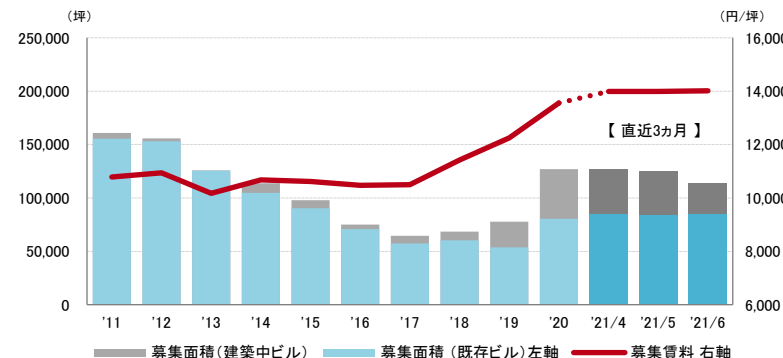
	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
大規模ビル	2.1%	2.0%	2.9%	2.7%	2.8%
大型ビル	2.6%	2.4%	2.7%	2.8%	3.2%
中型ビル	5.1%	5.4%	6.2%	6.3%	6.5%

募集賃料 2カ月ぶりで上昇 14,000円/坪を上回る

図表2

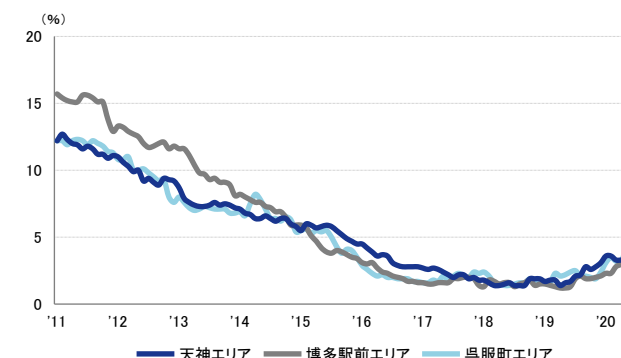
募集賃料は前月比プラス27円/坪の14,014円/坪となり、2カ月ぶりで上昇した。上昇傾向が継続しており、募集賃料は14,000円/坪を上回っている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
募集賃料 (共益費込)	13,766円/坪	13,823円/坪	13,997円/坪	13,987円/坪	14,014円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	→	↑
募集面積	125,201坪	126,283坪	126,921坪	124,887坪	113,395坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
天神エリア	3.3%	3.3%	3.3%	3.5%	3.5%
博多駅前エリア	2.8%	3.0%	3.6%	3.7%	4.1%
呉服町エリア	3.2%	3.2%	4.1%	4.2%	4.2%

支店長の視点

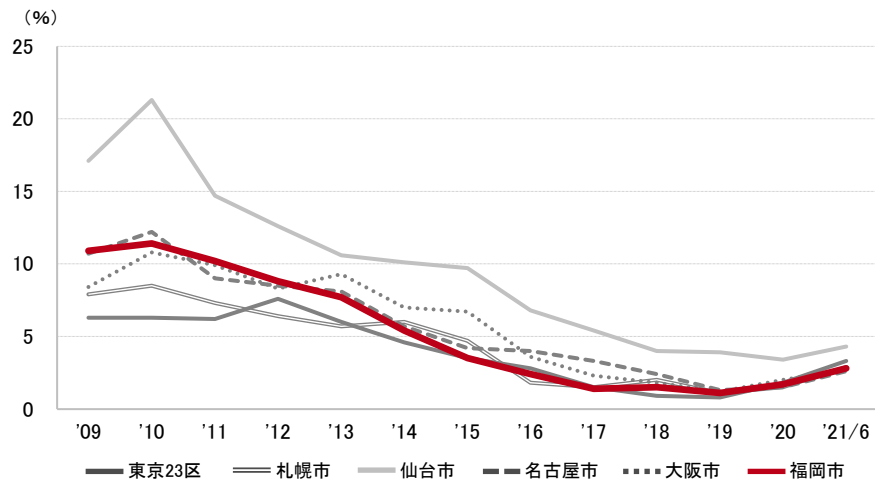
2022年12月に竣工を予定する「(仮)旧大名小学校跡地再開発」がリーシング活動中である。今年竣工する「天神ビジネスセンター」同様、天神ビッグバンの開発であり注目度は高い。通常、建築中ビルのテナント誘致活動は竣工の1年程前に開始される。先行きのテナント需要に対する警戒感の高まりで、リーシング活動の開始時期を早める事例も出始めている。

※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6月末現在および各年12月31日時点

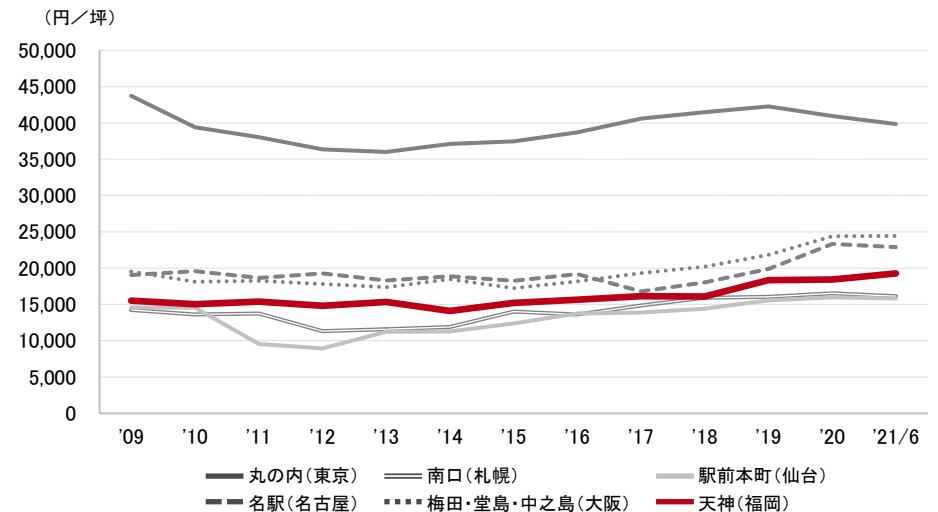
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3 %	2.9 %	4.3 %	2.6 %	2.7 %	2.8 %



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)
39,862 円/坪	16,115 円/坪	15,824 円/坪	22,885 円/坪	24,427 円/坪	19,250 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	18,563	15,446	14,805	12,633
博多駅東	15,484	14,032	11,024	11,595
呉服町	15,567	15,371	10,941	11,678
天神	19,250	15,233	13,640	13,071
薬院・渡辺通	15,955	15,269	12,716	11,387
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	42,655	12,416	18,383	10,368
募集棟数	95	117	199	197

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	10,223	8,687	10,149	8,732
佐賀市	-	8,950	8,465	-
長崎市・佐世保市	12,333	10,063	8,529	9,180
大分市	9,250	9,698	8,510	-
熊本市	14,000	10,531	9,978	13,725
宮崎市	11,375	10,123	9,172	-
鹿児島市	13,030	10,011	8,901	9,718
那覇市	12,329	13,616	10,928	11,154
募集面積 (坪)	31,982	22,578	16,194	6,958
募集棟数	73	158	175	142

※ 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