

オフィスマーケット

2021年7月末現在および各年12月31日時点

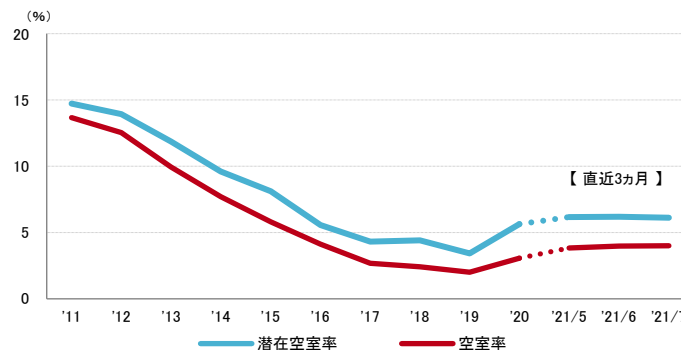
空室率 2016年12月以来となる4%台 前月からは概ね横ばい

図表1

空室率は前月比プラス0.02ポイントの4.00%となった。前月からは概ね横ばいだったものの、2016年12月以来となる4%台となった。主要エリア内の複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、博多駅周辺を中心に空室床の解消が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.07ポイントの6.12%だった。

引き続き、オフィス需要は小口の面積帯が中心となっている。新型コロナウイルスの感染状況が改善しないことで、移転計画を様子見するテナントも見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



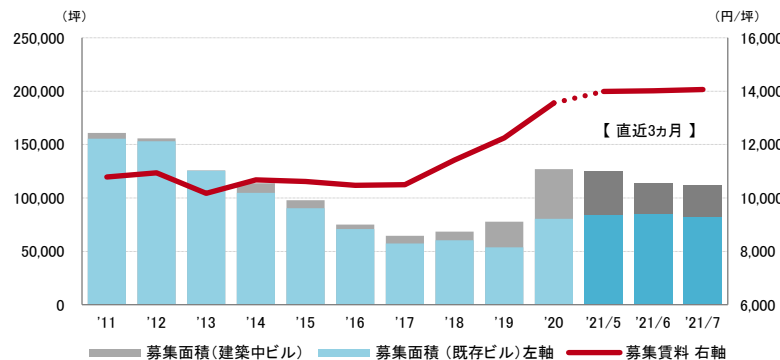
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
空室率	3.27%	3.95%	3.83%	3.98%	4.00%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	↑	→
潜在空室率	5.88%	6.33%	6.17%	6.19%	6.12%

募集賃料 2カ月連続で上昇 上昇傾向が継続

図表2

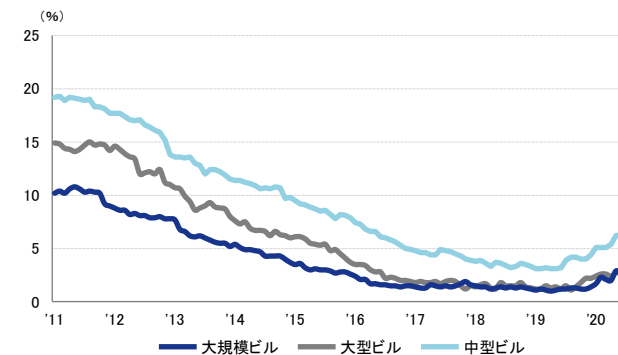
募集賃料は前月比プラス44円/坪の14,058円/坪となり、2カ月連続で上昇した。募集賃料を見直す動きは広がっておらず、上昇傾向が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
募集賃料（共益費込）	13,823円/坪	13,997円/坪	13,987円/坪	14,014円/坪	14,058円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	↑
募集面積	126,283坪	126,921坪	124,887坪	113,395坪	112,144坪

資料1 規模別空室率



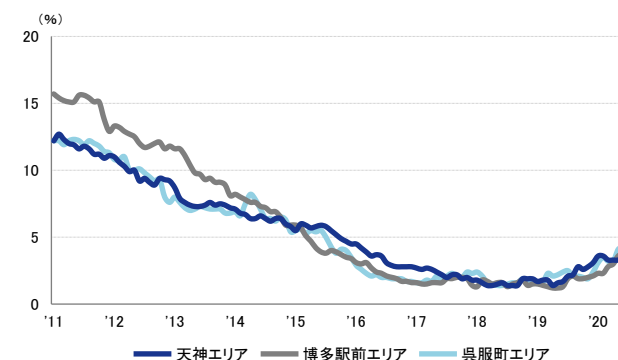
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
大規模ビル	2.0%	2.9%	2.7%	2.8%	2.8%
大型ビル	2.4%	2.7%	2.8%	3.2%	3.1%
中型ビル	5.4%	6.2%	6.3%	6.5%	6.5%

支店長の視点

今年竣工する複数の大規模ビルで内定が進んだことから、来年7月竣工予定の博多コネクティッド1号案件「(仮)博多駅東1丁目開発計画」も引き合いを集め始めている。基準階面積約670坪の大規模ビルであり、博多駅周辺での集約移転や建替えに伴う移転需要の受け皿になり得ることから、今後のテナント誘致状況が注目される。

※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

資料2 主要エリア空室率（全規模）

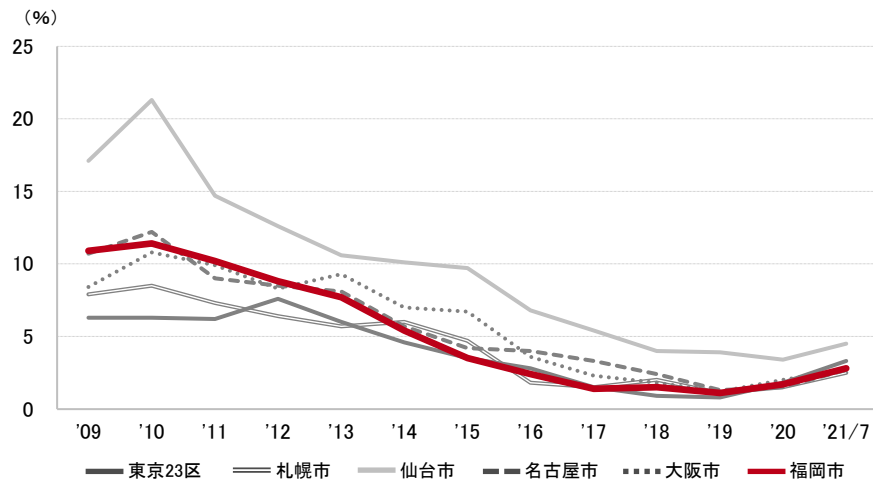


	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
天神エリア	3.3%	3.3%	3.5%	3.5%	3.6%
博多駅前エリア	3.0%	3.6%	3.7%	4.1%	3.6%
呉服町エリア	3.2%	4.1%	4.2%	4.2%	4.4%

2021年7月末現在および各年12月31日時点

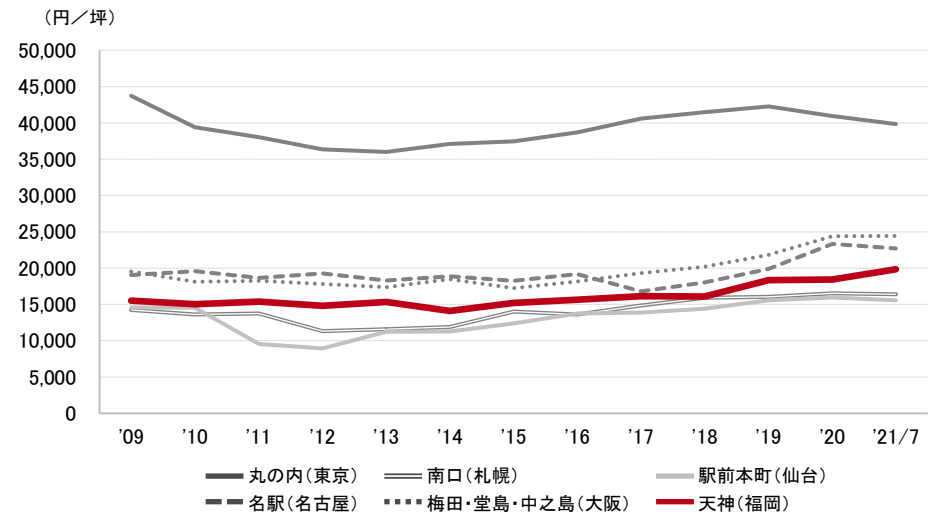
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3 %	2.5 %	4.5 %	2.7 %	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)
39,827 円/坪	16,402 円/坪	15,561 円/坪	22,726 円/坪	24,418 円/坪	19,863 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	18,703	15,446	14,671	12,776
博多駅東	15,379	14,110	11,337	11,595
呉服町	15,567	14,611	11,095	12,174
天神	19,863	15,252	13,541	12,814
薬院・渡辺通	15,813	15,571	12,732	11,735
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	42,296	12,079	18,196	10,392
募集棟数	93	114	201	197

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	9,333	8,018	6,509
小倉北区	10,068	8,525	9,757	8,732
佐賀市	-	8,842	8,016	-
長崎市・佐世保市	12,856	9,929	8,311	8,900
大分市	10,033	9,698	8,100	-
熊本市	13,071	10,488	9,881	13,725
宮崎市	11,375	9,623	8,513	4,286
鹿児島市	13,286	10,174	8,901	9,848
那覇市	13,383	13,590	11,486	11,154
募集面積 (坪)	33,004	22,450	16,192	7,113
募集棟数	72	159	176	144

※ 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