

※ 10月号はシステムの更新に伴い、通常よりも発行が遅れる予定です。ご不便をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします

### オフィスマーケット

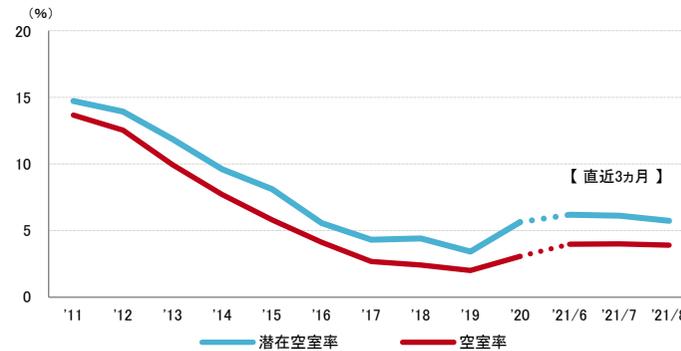
2021年8月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3カ月ぶりの低下 オフィス需要は小口の面積帯が中心

図表1

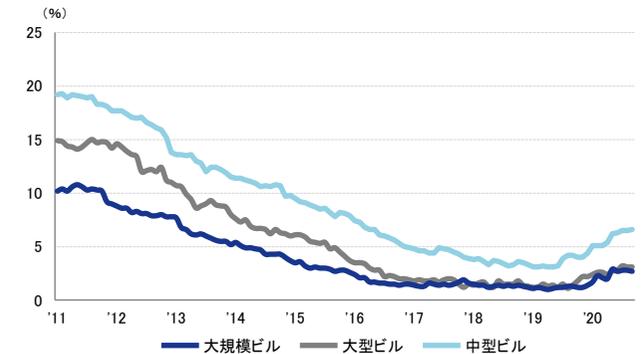
空室率は前月比マイナス0.11ポイントの3.89%と3カ月ぶりで低下した。市内での移転や館内テナントの増床等により、空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.40ポイントの5.72%だった。オフィスの需要は依然として小口の面積帯が中心となっている。新型コロナウイルスの影響によるコスト削減目的での移転事例が散見される一方、幅広い業種において新規開設の動きも出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



|            | 2021/4 | 2021/5 | 2021/6 | 2021/7 | 2021/8 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率        | 3.95%  | 3.83%  | 3.98%  | 4.00%  | 3.89%  |
| 【矢印：対前月比較】 | ↑      | ↓      | ↑      | →      | ↓      |
| 潜在空室率      | 6.33%  | 6.17%  | 6.19%  | 6.12%  | 5.72%  |

資料1 規模別空室率



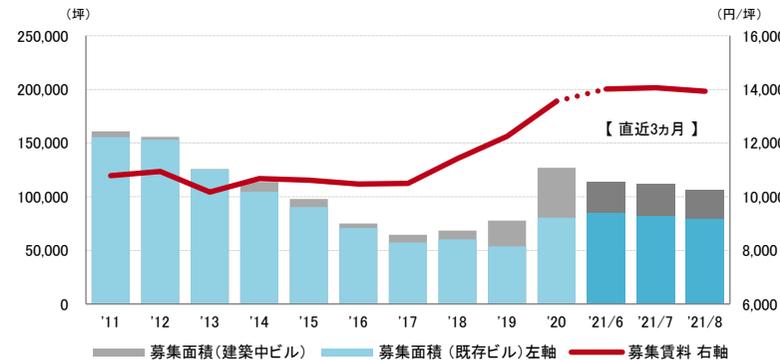
|       | 2021/4 | 2021/5 | 2021/6 | 2021/7 | 2021/8 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 2.9%   | 2.7%   | 2.8%   | 2.8%   | 2.7%   |
| 大型ビル  | 2.7%   | 2.8%   | 3.2%   | 3.1%   | 3.1%   |
| 中型ビル  | 6.2%   | 6.3%   | 6.5%   | 6.5%   | 6.6%   |

#### 募集賃料 3カ月ぶりで下落 14,000円/坪前後での動き

図表2

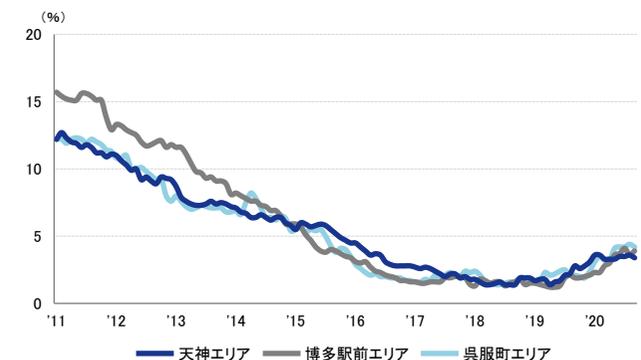
募集賃料は前月比マイナス126円/坪の13,932円/坪となり、3カ月ぶりで下落した。募集賃料は14,000円/坪前後での動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



|             | 2021/4    | 2021/5    | 2021/6    | 2021/7    | 2021/8    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 募集賃料 (共益費込) | 13,997円/坪 | 13,987円/坪 | 14,014円/坪 | 14,058円/坪 | 13,932円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】  | ↑         | →         | →         | →         | ↓         |
| 募集面積        | 126,921坪  | 124,887坪  | 113,395坪  | 112,144坪  | 105,989坪  |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



|         | 2021/4 | 2021/5 | 2021/6 | 2021/7 | 2021/8 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 天神エリア   | 3.3%   | 3.5%   | 3.5%   | 3.6%   | 3.4%   |
| 博多駅前エリア | 3.6%   | 3.7%   | 4.1%   | 3.6%   | 3.9%   |
| 呉服町エリア  | 4.1%   | 4.2%   | 4.2%   | 4.4%   | 4.2%   |

#### 支店長の視点

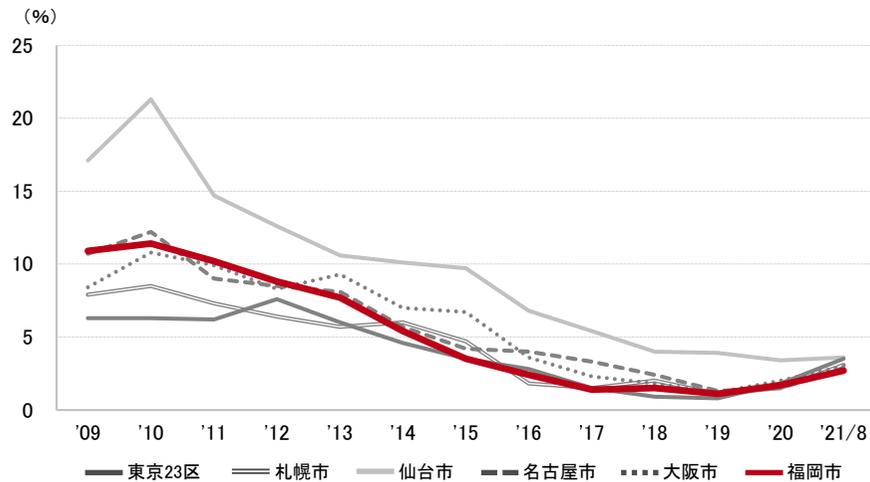
福岡市が進める再開発促進策「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」により、建替えに伴う移転需要が底堅い。一方、主要エリアでは一般的に普通借家契約による100坪以上の募集床が不足しており、検討エリアの拡大や移転計画を様子見るテナントも多くなっている。

※ 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8月末現在および各年12月31日時点

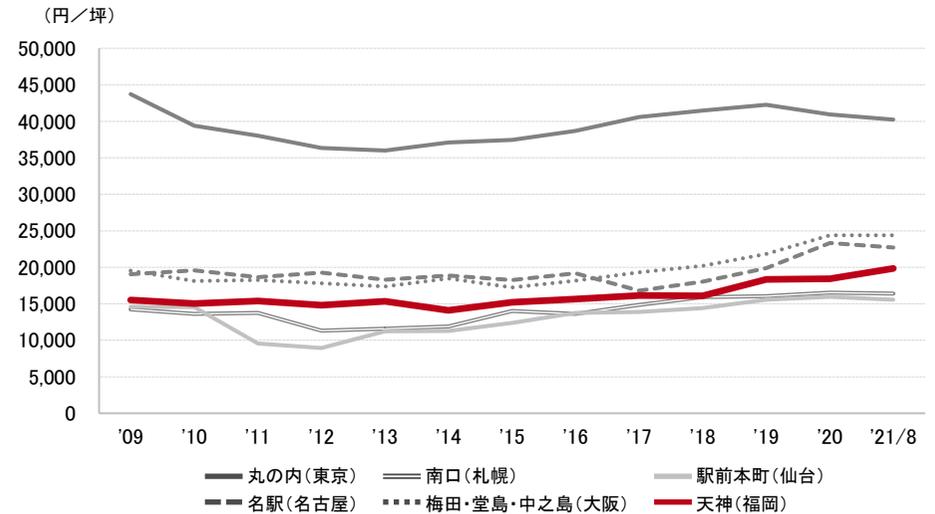
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3.5 % | 3.1 % | 3.6 % | 2.8 % | 3.0 % | 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)    |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 40,258 円/坪 | 16,380 円/坪 | 15,561 円/坪 | 22,713 円/坪 | 24,402 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     | 18,451 | 15,814 | 14,796 | 12,251 |
| 博多駅東     | 15,379 | 14,143 | 11,051 | 11,463 |
| 呉服町      | 16,110 | 14,611 | 10,940 | 11,829 |
| 天神       | 19,863 | 15,137 | 13,420 | 12,360 |
| 薬院・渡辺通   | 15,781 | 15,609 | 12,615 | 11,728 |
| 百道浜      | 13,000 | -      | -      | -      |
| 募集面積 (坪) | 41,783 | 11,788 | 17,699 | 9,692  |
| 募集棟数     | 91     | 114    | 193    | 183    |

| 九州・沖縄    | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 久留米市     | 10,118 | 9,040  | 8,000  | 6,509  |
| 小倉北区     | 10,429 | 8,449  | 9,722  | 8,732  |
| 佐賀市      | -      | 8,782  | 7,778  | -      |
| 長崎市・佐世保市 | 11,904 | 10,184 | 8,513  | 8,703  |
| 大分市      | 10,033 | 9,548  | 8,000  | -      |
| 熊本市      | 13,071 | 10,704 | 9,950  | 8,498  |
| 宮崎市      | 12,500 | 8,834  | 8,582  | 4,286  |
| 鹿児島市     | 13,286 | 10,519 | 8,913  | 9,257  |
| 那覇市      | 13,383 | 13,741 | 11,486 | 11,154 |
| 募集面積 (坪) | 32,245 | 21,773 | 16,404 | 7,241  |
| 募集棟数     | 72     | 159    | 177    | 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