

オフィスマーケット

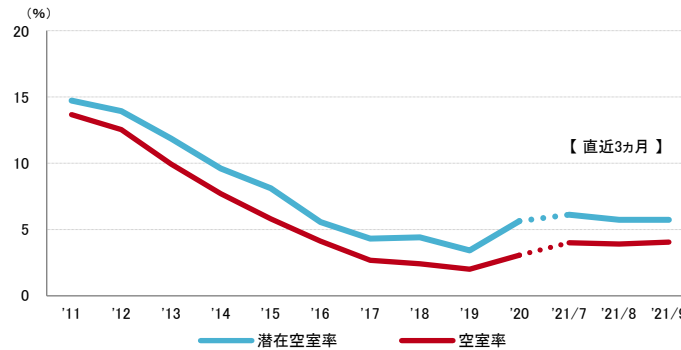
2021年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 再び4%台に上昇 「大規模」は2016年6月以来の3%台

図表1

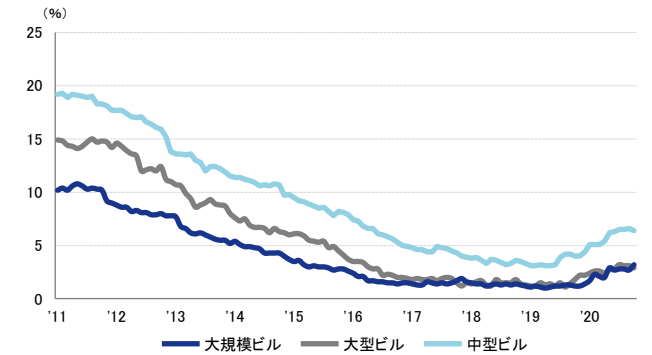
空室率は前月比プラス0.16ポイントの4.05%となり、再び4%台に上昇した。9月に竣工した新築ビルの空室が影響している。規模別では「大規模」が前月比プラス0.5ポイントと大幅に上昇し、2016年6月以来となる3%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.01ポイントの5.73%だった。新型コロナウイルスの影響によるオフィスの縮小や撤退の動きは減少傾向にあり、集約移転や新規出店等の前向きな需要が活発になりつつある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
空室率	3.83%	3.98%	4.00%	3.89%	4.05%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	↓	↑
潜在空室率	6.17%	6.19%	6.12%	5.72%	5.73%

資料1 規模別空室率



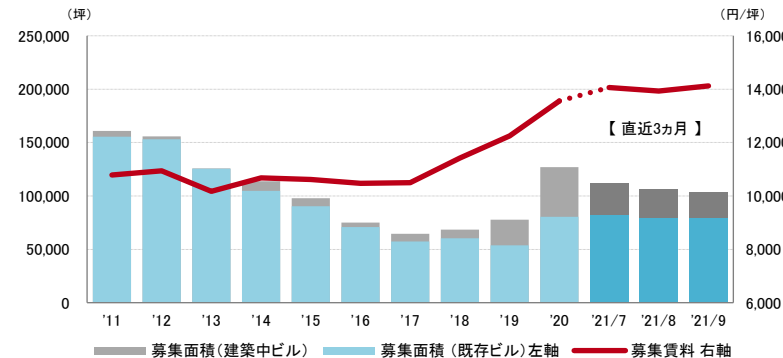
	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
大規模ビル	2.7%	2.8%	2.8%	2.7%	3.2%
大型ビル	2.8%	3.2%	3.1%	3.1%	2.9%
中型ビル	6.3%	6.5%	6.5%	6.6%	6.4%

募集賃料 2カ月ぶりで上昇 14,000円/坪を挟んだ動き

図表2

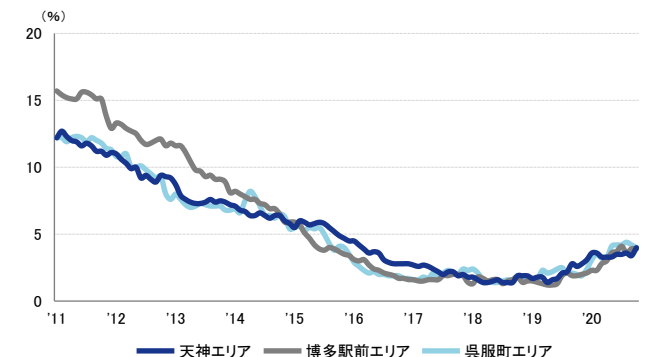
募集賃料は前月比プラス187円/坪の14,119円/坪となり、2カ月ぶりで上昇した。14,000円/坪を挟んだ動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
募集賃料 (共益費込)	13,987円/坪	14,014円/坪	14,058円/坪	13,932円/坪	14,119円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↑
募集面積	124,887坪	113,395坪	112,144坪	105,989坪	103,294坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
天神エリア	3.5%	3.5%	3.6%	3.4%	4.0%
博多駅前エリア	3.7%	4.1%	3.6%	3.9%	3.9%
呉服町エリア	4.2%	4.2%	4.4%	4.2%	4.0%

支店長の視点

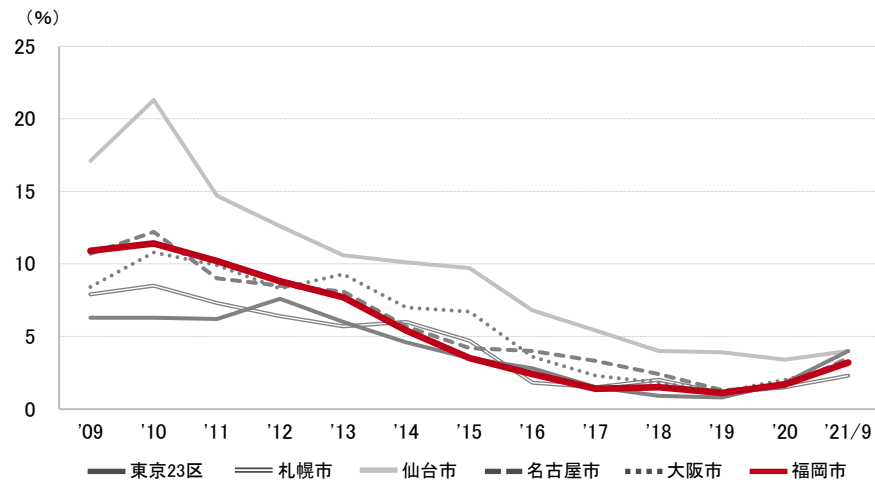
天神ビッグバンの1号案件である「天神ビジネスセンター」が9月に竣工を迎えた。コロナ禍でのリーシング活動となったが、集約移転等の大口のオフィス需要を吸収し、高い稼働率での竣工となった。残りの募集床も着実に引き合いを集めており、二次空室が生じたビルのリーシング活動も本格化している。

※ 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9月末現在および各年12月31日時点

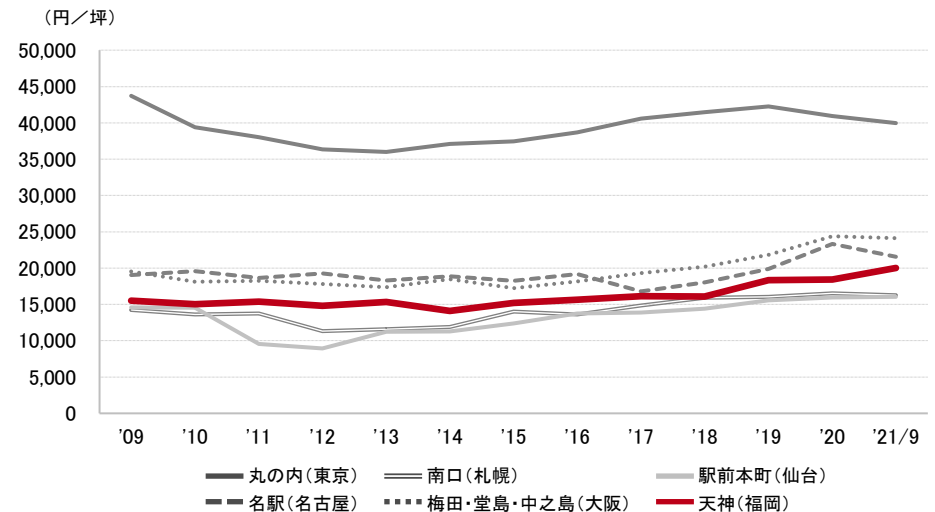
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.0 %	2.3 %	4.0 %	3.5 %	3.1 %	3.2 %



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)
39,980 円/坪	16,281 円/坪	16,035 円/坪	21,558 円/坪	24,110 円/坪	20,028 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	16,426	14,692	12,370
博多駅東	15,733	14,303	10,407	12,042
呉服町	16,130	15,188	11,299	12,204
天神	20,028	15,254	13,719	12,165
薬院・渡辺通	15,781	16,179	13,163	11,748
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	41,320	11,143	17,107	9,307
募集棟数	95	110	192	182

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	9,040	8,333	6,500
小倉北区	10,534	8,612	9,632	9,000
佐賀市	-	8,910	7,734	-
長崎市・佐世保市	11,904	10,184	8,817	8,888
大分市	10,033	9,589	8,300	-
熊本市	13,071	10,704	9,950	8,498
宮崎市	11,375	8,965	8,582	4,286
鹿児島市	13,286	10,688	9,460	9,257
那覇市	13,860	13,741	11,486	11,154
募集面積 (坪)	32,046	22,517	16,116	7,250
募集棟数	71	162	177	145

※ 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