

## オフィスマーケット

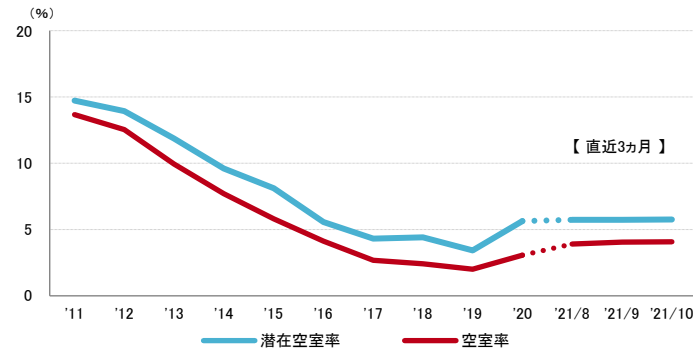
2021年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月からほぼ横ばい 前向きな移転需要が増加

図表1

空室率は前月比プラス0.02ポイントの4.07%となり、ほぼ横ばいとなった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、大規模ビルを中心に空室消化が進んだことから、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.02ポイントの5.75%だった。緊急事態宣言の解除後、東京方面からの出張を伴う現地見学等、テナント側の移転に向けた動きが活発になっている。立地改善、ビルグレードアップ等の前向きな移転需要も増加傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
空室率	3.98%	4.00%	3.89%	4.05%	4.07%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	↑	→
潜在空室率	6.19%	6.12%	5.72%	5.73%	5.75%

### 募集賃料 再び下落 上昇傾向に変化の兆し

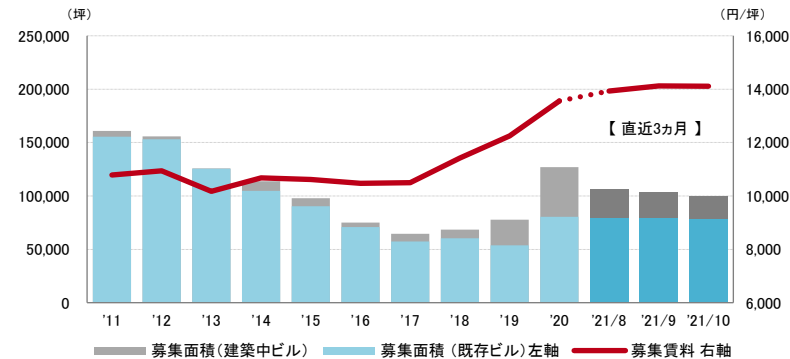
図表2

募集賃料は前月比マイナス11円/坪の14,108円/坪となり、再び下落した。14,000円/坪を挟んだ動きが続いており、過去数年続いた上昇傾向に変化の兆しが出始めている。

#### 支店長の視点

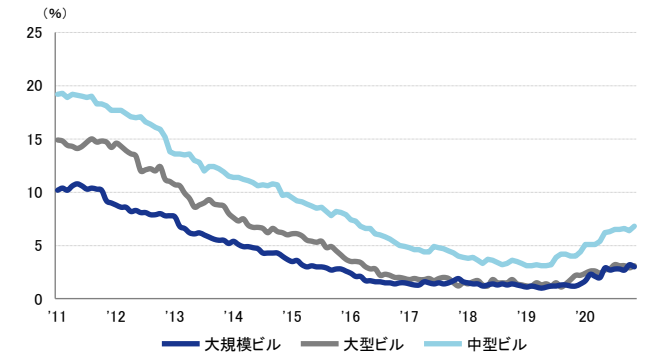
まとまった面積の募集床は、主要エリア・周辺エリアを問わず希少性が高い。特に既存ビルは新築ビルと比較して賃料が割安であり、高い注目を集めている。テナント側の選択肢が限られていることから、条件を緩和することなく後継テナントを確保するケースも多い。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



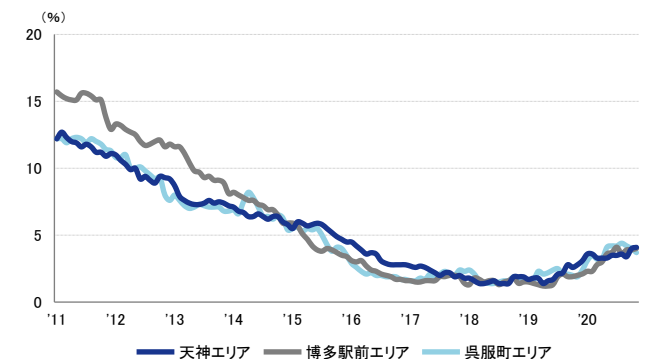
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集賃料 (共益費込)	14,014円/坪	14,058円/坪	13,932円/坪	14,119円/坪	14,108円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↑	→
募集面積	113,395坪	112,144坪	105,989坪	103,294坪	99,395坪

資料1 規模別空室率



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
大規模ビル	2.8%	2.8%	2.7%	3.2%	3.0%
大型ビル	3.2%	3.1%	3.1%	2.9%	3.1%
中型ビル	6.5%	6.5%	6.6%	6.4%	6.8%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



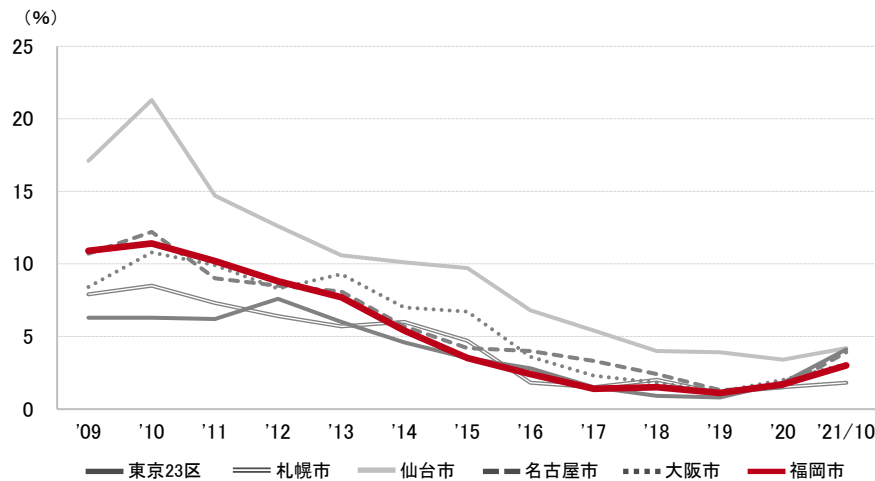
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
天神エリア	3.5%	3.6%	3.4%	4.0%	4.1%
博多駅前エリア	4.1%	3.6%	3.9%	3.9%	4.0%
呉服町エリア	4.2%	4.4%	4.2%	4.0%	3.7%

※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10月末現在および各年12月31日時点

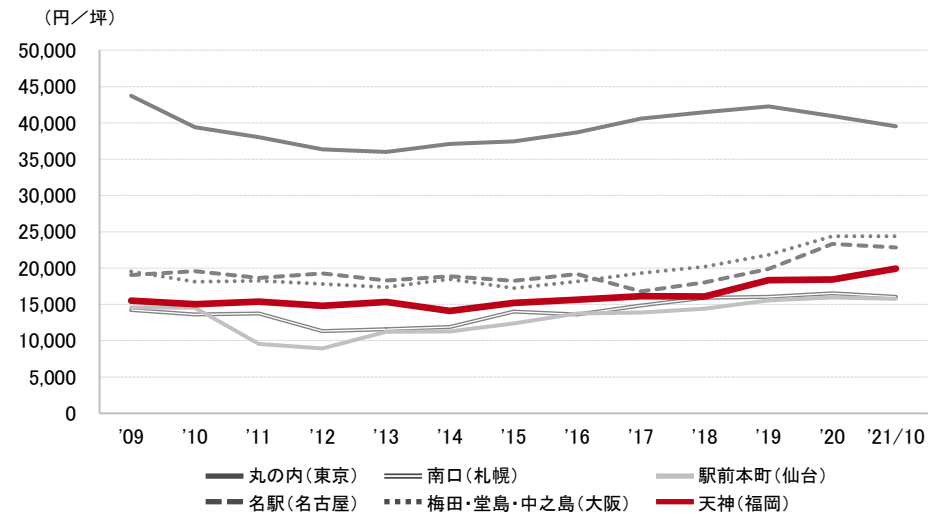
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.1 %	1.8 %	4.2 %	3.9 %	3.1 %	3.0 %



## 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)
39,523 円/坪	16,056 円/坪	15,788 円/坪	22,865 円/坪	24,382 円/坪	19,931 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	18,961	16,605	14,749	12,384
博多駅東	15,089	13,919	10,250	12,042
呉服町	15,808	15,643	11,454	12,054
天神	19,931	15,034	13,803	12,472
薬院・渡辺通	15,781	15,439	12,582	12,233
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	37,405	11,556	17,091	9,211
募集棟数	95	113	190	178

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	8,754	8,301	6,407
小倉北区	10,916	8,581	9,632	9,000
佐賀市	-	8,942	7,945	-
長崎市・佐世保市	11,904	9,969	9,215	8,888
大分市	10,033	9,589	8,143	-
熊本市	13,071	10,849	9,950	8,498
宮崎市	11,375	8,509	8,582	4,286
鹿児島市	13,286	10,806	9,939	9,432
那覇市	12,550	13,688	11,233	11,154
募集面積 (坪)	32,526	22,343	16,626	7,283
募集棟数	72	165	178	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