

オフィスマーケット

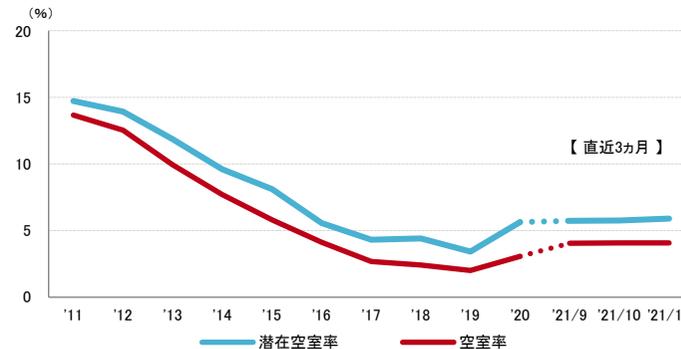
2021年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 「天神」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

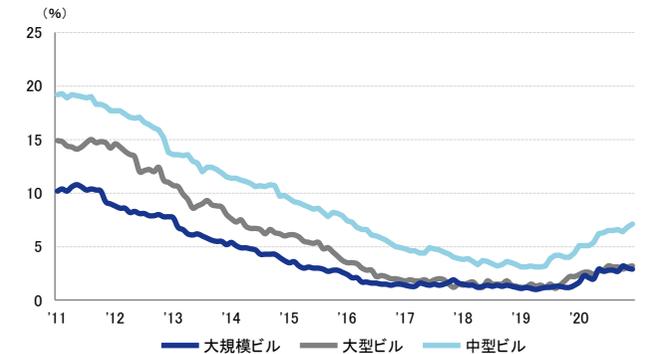
空室率は前月比マイナス0.01ポイントの4.06%となり、ほぼ横ばいとなった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、大規模ビルを中心に空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「天神」が0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比プラス0.14ポイントの5.89%だった。東京方面からの出張を伴う現地見学等、テナント側の移転に向けた動きは引き続き活発化しており、新築・建築中ビルでの内定も進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
空室率	4.00%	3.89%	4.05%	4.07%	4.06%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	→
潜在空室率	6.12%	5.72%	5.73%	5.75%	5.89%

資料1 規模別空室率



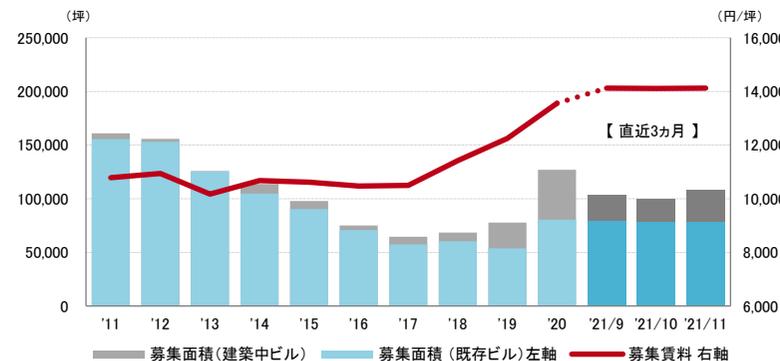
	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
大規模ビル	2.8%	2.7%	3.2%	3.0%	2.9%
大型ビル	3.1%	3.1%	2.9%	3.1%	3.2%
中型ビル	6.5%	6.6%	6.4%	6.8%	7.1%

募集賃料 小幅な上昇 14,000円/坪前後での動きが継続

図表2

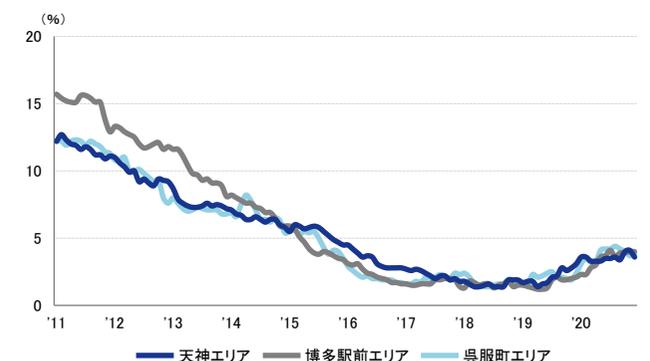
募集賃料は前月比プラス20円/坪の14,128円/坪となった。前月から小幅に上昇したものの、オーナー側が募集賃料を見直す動きは広がっておらず、14,000円/坪前後での動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
募集賃料 (円/坪)	14,058	13,932	14,119	14,108	14,128
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	→
募集面積 (坪)	112,144	105,989	103,294	99,395	108,342

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11
天神エリア	3.6%	3.4%	4.0%	4.1%	3.6%
博多駅前エリア	3.6%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%
呉服町エリア	4.4%	4.2%	4.0%	3.7%	3.8%

支店長の視点

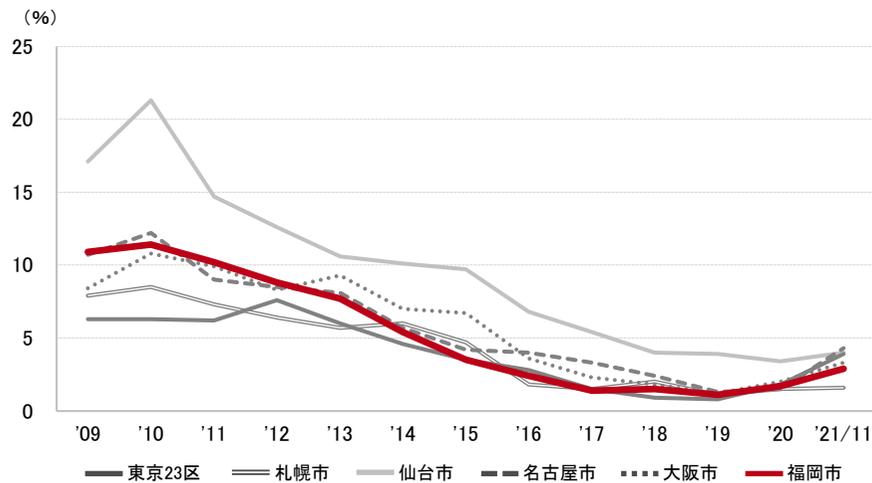
今年に続き来年以降も大量供給が続くため、主要エリアでは建替えに伴う移転需要が底堅く、移転を機に立地改善やビルグレードの向上を図るテナントも多い。特に大手IT系企業はテレワークの割合が高く、面積を縮小しつつも総コストは変えずにオフィスの改善を目指すケースが散見される。

※ 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

2021年11月末現在および各年12月31日時点

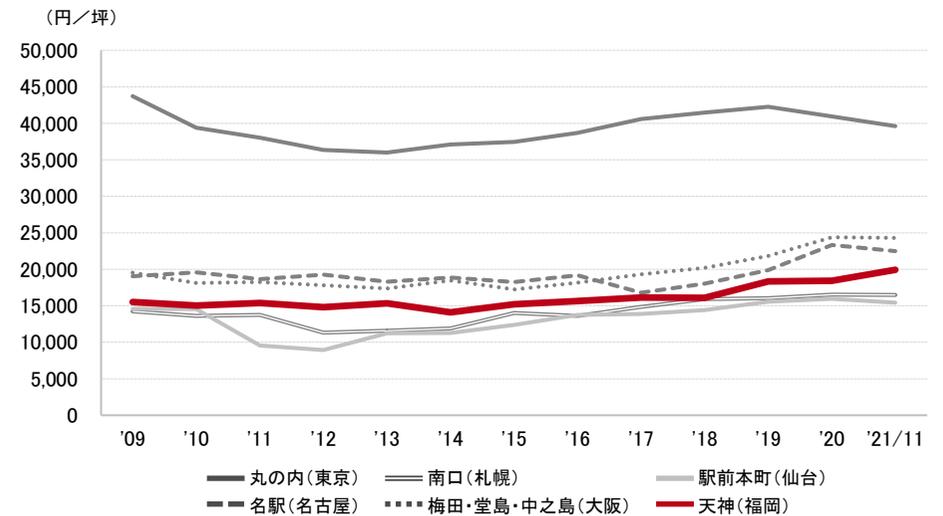
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	1.6%	4.0%	4.3%	3.3%	2.9%



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)
39,602 円/坪	16,489 円/坪	15,448 円/坪	22,481 円/坪	24,322 円/坪	19,922 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	19,169	16,505	14,741	12,589
博多駅東	15,344	13,485	10,348	11,084
呉服町	17,322	15,643	11,764	12,541
天神	19,922	15,552	13,711	12,157
薬院・渡辺通	15,338	15,476	12,714	12,166
百道浜	13,000	-	-	-
募集面積 (坪)	46,447	11,441	17,183	9,202
募集棟数	99	116	194	182

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,118	8,713	8,301	6,407
小倉北区	11,243	8,290	9,632	9,000
佐賀市	-	8,988	7,870	-
長崎市・佐世保市	11,904	9,966	9,553	8,703
大分市	9,250	9,547	8,375	9,179
熊本市	12,250	10,558	9,601	8,498
宮崎市	11,375	8,642	8,760	4,286
鹿児島市	13,286	10,816	10,144	10,061
那覇市	12,100	13,688	12,067	11,154
募集面積 (坪)	32,549	22,096	16,741	7,254
募集棟数	73	162	181	146

※ 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