

オフィスマーケット

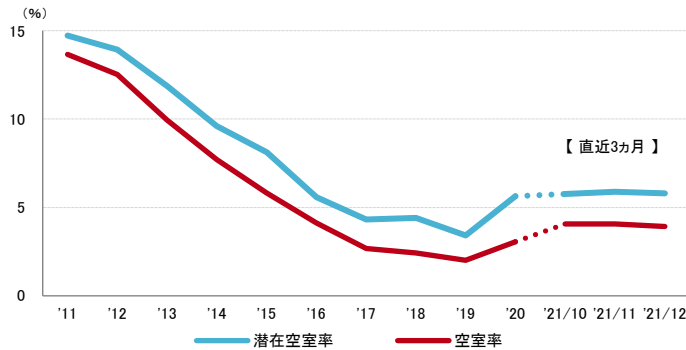
2021年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 4%を挟んだ動きが継続 前向きな移転需要が増加

図表1

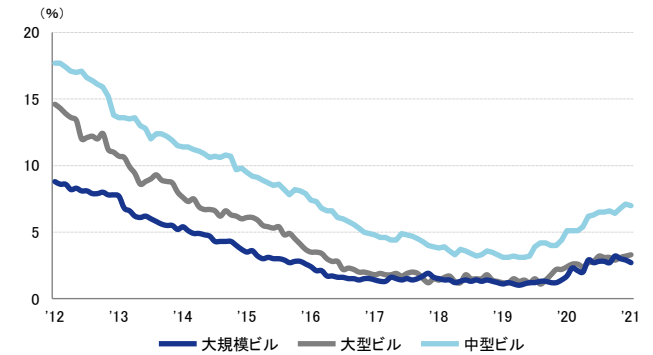
空室率は前月比マイナス0.15ポイントの3.91%となった。2カ月連続で小幅に低下したものの、4%を挟んだ動きが続いている。複数の新築ビルで空室消化が進み、空室率の主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.10ポイントの5.79%だった。引き続き、テナント側の動きは活発な状況にある。コロナ禍による縮小や解約の動きは一服感が始始め、新規開設や立地改善等の前向きな移転需要が増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
空室率	3.89%	4.05%	4.07%	4.06%	3.91%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	→	↓
潜在空室率	5.72%	5.73%	5.75%	5.89%	5.79%

資料1 規模別空室率



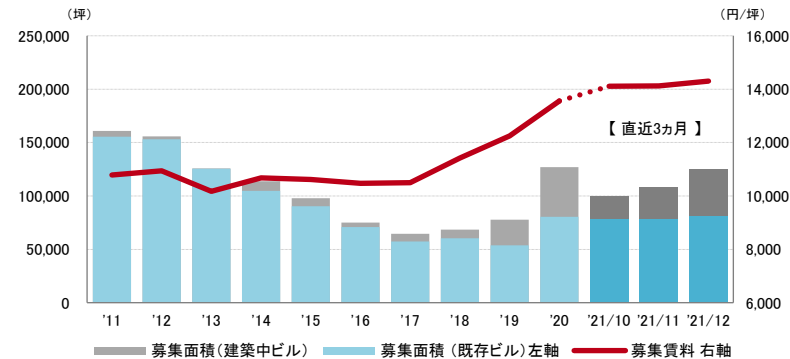
	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
大規模ビル	2.7%	3.2%	3.0%	2.9%	2.7%
大型ビル	3.1%	2.9%	3.1%	3.2%	3.3%
中型ビル	6.6%	6.4%	6.8%	7.1%	7.0%

募集賃料 2カ月連続で上昇 貸主側の条件見直しの動きは広がらず

図表2

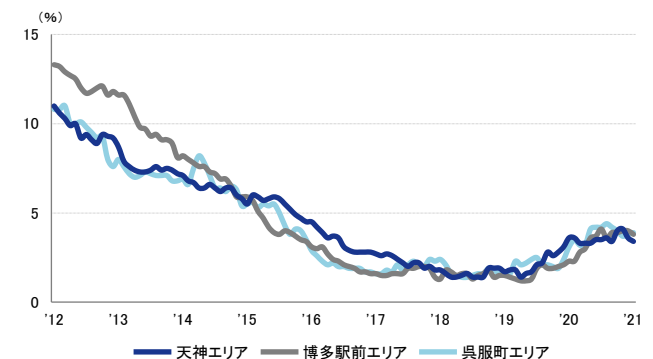
募集賃料は前月比プラス176円/坪の14,304円/坪となった。2カ月連続で上昇したが、貸主側による条件見直しの動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集賃料（共益費込）	13,932円/坪	14,119円/坪	14,108円/坪	14,128円/坪	14,304円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	→	→	↑
募集面積	105,989坪	103,294坪	99,395坪	108,342坪	125,224坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
天神エリア	3.4%	4.0%	4.1%	3.6%	3.4%
博多駅前エリア	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	3.8%
呉服町エリア	4.2%	4.0%	3.7%	3.8%	3.9%

支店長の視点

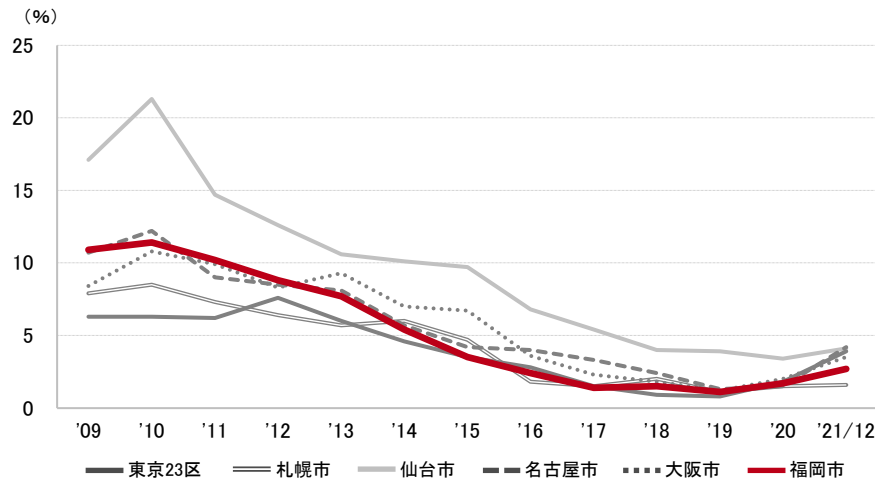
今年は主要エリアで「旧大名小学校跡地再開発事業」を含む3棟の大規模ビルが竣工を予定する。供給量は2万坪を超える見込みだが、既にテナント誘致の目途が立っているビルもある。主要エリアでは既存ビルで大口の募集床が限定的な状況にあり、高価格帯が中心の建築中ビルにおいてもテナントの引き合いが増えている。

※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12月末現在および各年12月31日時点

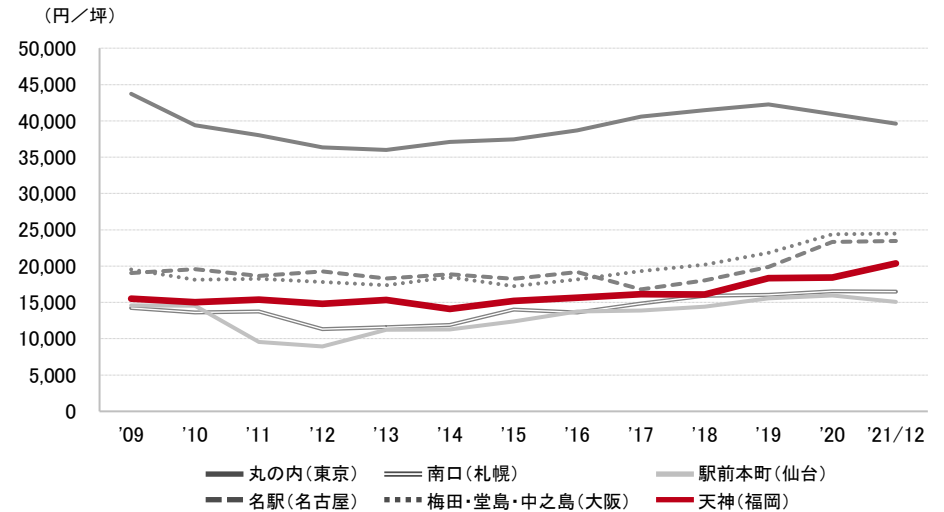
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	1.6%	4.1%	4.2%	3.5%	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)
39,632 円/坪	16,489 円/坪	15,089 円/坪	23,442 円/坪	24,491 円/坪	20,359 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	19,128	16,255	14,557	12,448
博多駅東	15,344	13,669	10,403	11,025
呉服町	17,101	16,000	11,748	13,067
天神	20,359	16,146	13,921	12,255
薬院・渡辺通	15,260	15,476	12,661	12,237
百道浜	13,500	-	-	-
募集面積 (坪)	60,606	12,060	16,880	8,948
募集棟数	101	110	192	178

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,338	8,558	8,344	6,407
小倉北区	11,527	8,677	9,738	9,000
佐賀市	-	9,260	7,870	-
長崎市・佐世保市	12,244	9,969	10,502	8,944
大分市	9,250	9,199	8,571	9,179
熊本市	12,250	10,875	9,390	9,406
宮崎市	7,750	8,879	9,500	-
鹿児島市	13,938	10,525	10,320	10,061
那覇市	12,100	15,125	11,880	11,732
募集面積 (坪)	35,911	23,323	16,750	7,263
募集棟数	71	163	179	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