

オフィスマーケット

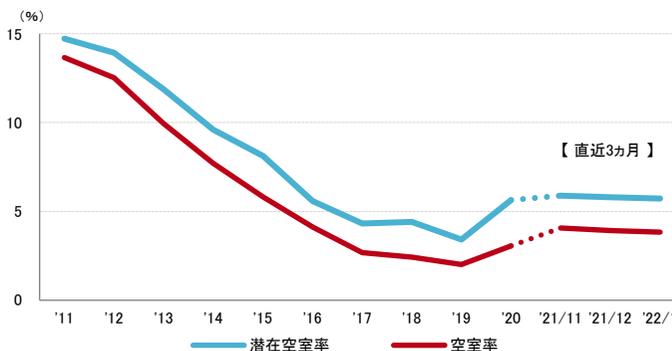
2022年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で小幅に低下 大口のオフィス需要も増加

図表1

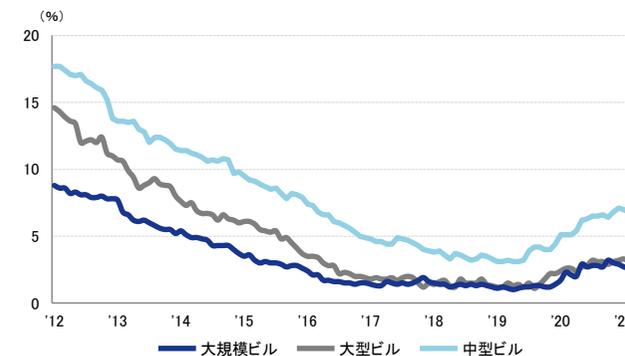
空室率は前月比マイナス0.08ポイントの3.83%となり、3カ月連続で小幅に低下した。市内での集約や立地改善を目的とした移転により空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの5.73%と、2カ月連続の低下となった。オフィス需要は活発化しており、現地見学の依頼も多い。集約移転に加え、ビルグレードの向上を図る大口の需要も増えている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
空室率	4.05%	4.07%	4.06%	3.91%	3.83%
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	↓	→
潜在空室率	5.73%	5.75%	5.89%	5.79%	5.73%

資料1 規模別空室率



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
大規模ビル	3.2%	3.0%	2.9%	2.7%	2.6%
大型ビル	2.9%	3.1%	3.2%	3.3%	3.1%
中型ビル	6.4%	6.8%	7.1%	7.0%	6.8%

募集賃料 3カ月連続で上昇 条件見直しの動きは限定的な水準

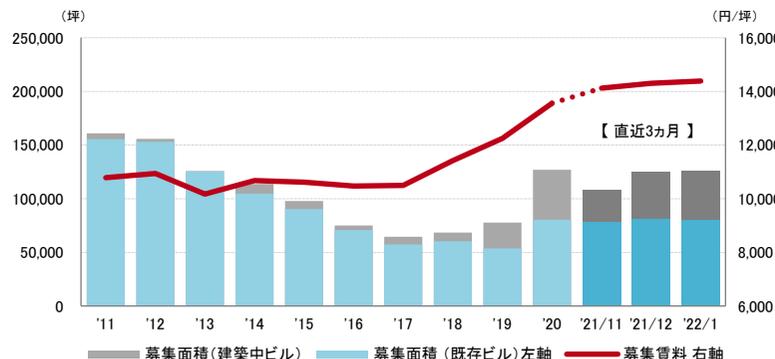
図表2

募集賃料は前月比プラス84円/坪の14,388円/坪となった。3カ月連続で上昇したものの、募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

支店長の視点

テナント側の動きは活発な状況が継続しており、東京方面からのベンチャーやIT系企業による新規開設も多い。背景には、行政による企業誘致に加えて、若い優秀な人材を採用しやすい福岡市の環境が挙げられる。年間1万坪以上のまとまった面積の新規供給が続く中、市内での集約移転だけでなく、このような新規需要を取り込むことが期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
募集賃料（共益費込）	14,119円/坪	14,108円/坪	14,128円/坪	14,304円/坪	14,388円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	→	→	↑	↑
募集面積	103,294坪	99,395坪	108,342坪	125,224坪	126,039坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



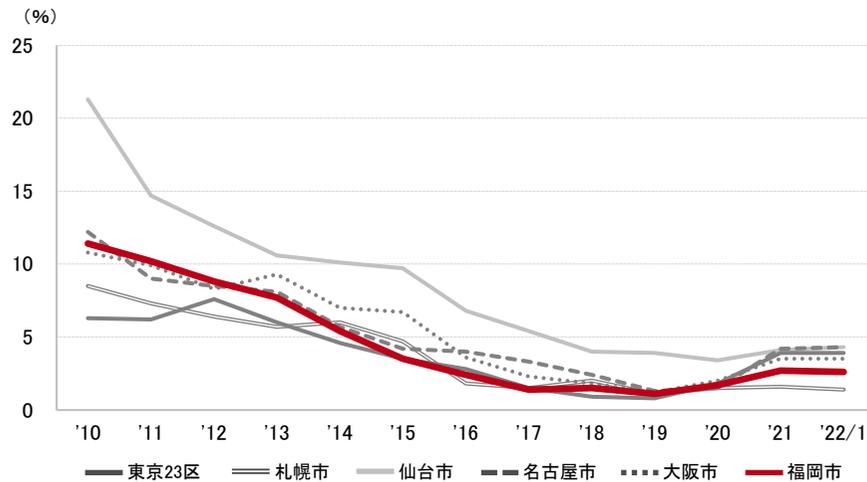
	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
天神エリア	4.0%	4.1%	3.6%	3.4%	3.3%
博多駅前エリア	3.9%	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%
呉服町エリア	4.0%	3.7%	3.8%	3.9%	3.7%

※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

2022年1月末現在および各年12月31日時点

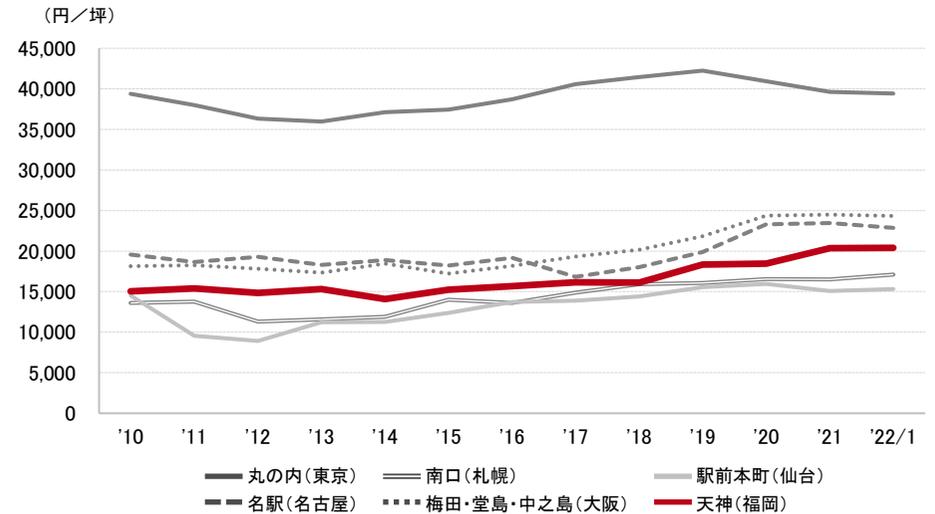
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9 %	1.4 %	4.3 %	4.3 %	3.5 %	2.6 %



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)
39,418 円/坪	17,093 円/坪	15,330 円/坪	22,865 円/坪	24,315 円/坪	20,389 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	18,435	16,155	14,735	12,641
博多駅東	15,344	13,452	12,180	11,025
呉服町	16,469	16,514	12,708	12,833
天神	20,389	15,771	13,739	12,649
薬院・渡辺通	15,148	15,399	11,815	12,177
百道浜	13,500	-	-	-
募集面積 (坪)	59,787	14,973	16,637	8,891
募集棟数	97	110	183	175

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,338	9,125	8,301	6,407
小倉北区	11,345	8,859	9,738	8,750
佐賀市	-	9,126	8,665	-
長崎市・佐世保市	13,429	9,969	10,763	9,180
大分市	9,250	9,426	7,833	9,179
熊本市	12,250	10,869	8,751	10,604
宮崎市	7,750	9,000	9,667	-
鹿児島市	13,938	10,475	9,721	10,041
那覇市	9,167	15,208	11,880	15,000
募集面積 (坪)	34,465	23,354	16,627	7,472
募集棟数	68	164	180	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