

### オフィスマーケット

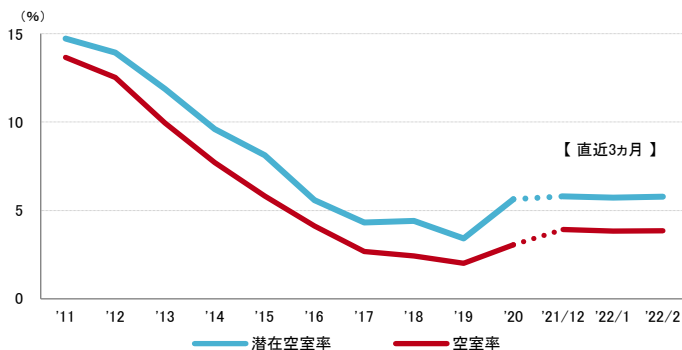
2022年2月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月からほぼ横ばい 「博多駅前」0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

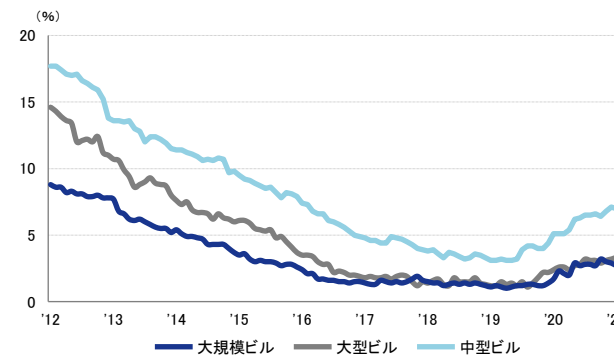
空室率は前月比プラス0.01ポイントの3.84%となり、ほぼ横ばいだった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、新規開設や館内増床で空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「博多駅前」が前月比プラス0.5ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの5.77%となった。テナント側の移転に向けた動きは活発な状況が続いている。主要エリアの立地条件に優れたビルでは、募集床が生じても現空となる前にテナント誘致が進むケースも見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
空室率	4.07%	4.06%	3.91%	3.83%	3.84%
【矢印：対前月比較】	→	→	↘	→	→
潜在空室率	5.75%	5.89%	5.79%	5.73%	5.77%

資料1 規模別空室率



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
大規模ビル	3.0%	2.9%	2.7%	2.6%	2.5%
大型ビル	3.1%	3.2%	3.3%	3.1%	2.9%
中型ビル	6.8%	7.1%	7.0%	6.8%	7.1%

#### 募集賃料 4カ月連続で上昇 賃料を見直す動きは限定的

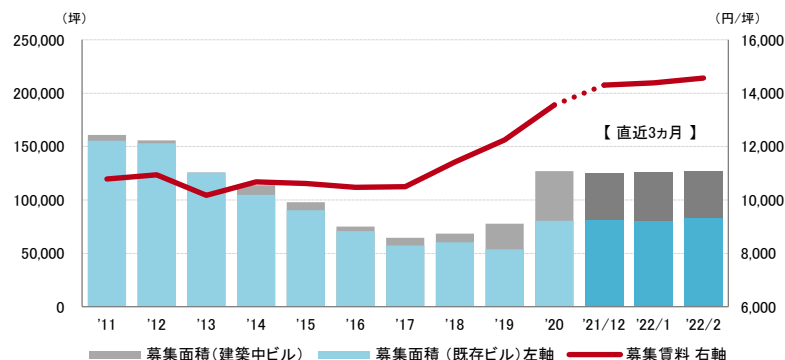
図表2

募集賃料は前月比プラス174円/坪の14,562円/坪となった。4カ月連続で上昇したものの、募集賃料を見直す動きは限られている。

#### 支店長の視点

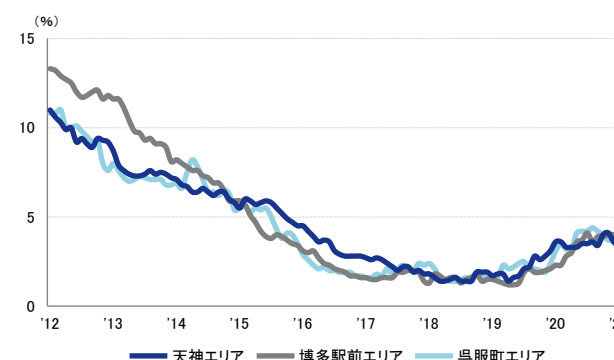
福岡市内では、コラボレーションエリア等の非執務スペースやオンライン会議用の設備を充実させ、テレワークを併用する大企業が増えている。新型コロナウイルスの感染拡大から2年が経ち、東京本社での新たな働き方の導入が背景にある。再開発によるプライムビルの増加も後押しとなり、今後も同様の動きが続くとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
募集賃料（共益費込）	14,108円/坪	14,128円/坪	14,304円/坪	14,388円/坪	14,562円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↑
募集面積	99,395坪	108,342坪	125,224坪	126,039坪	126,554坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



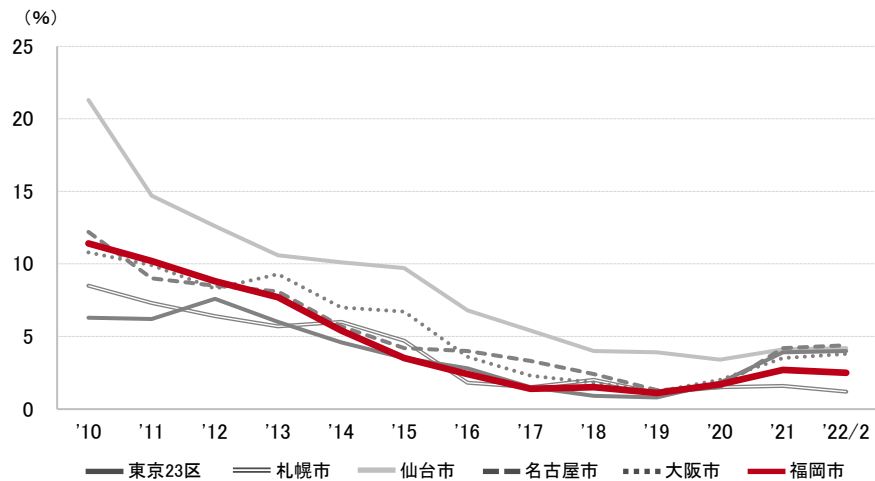
	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2
天神エリア	4.1%	3.6%	3.4%	3.3%	3.4%
博多駅前エリア	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.3%
呉服町エリア	3.7%	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%

※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2月末現在および各年12月31日時点

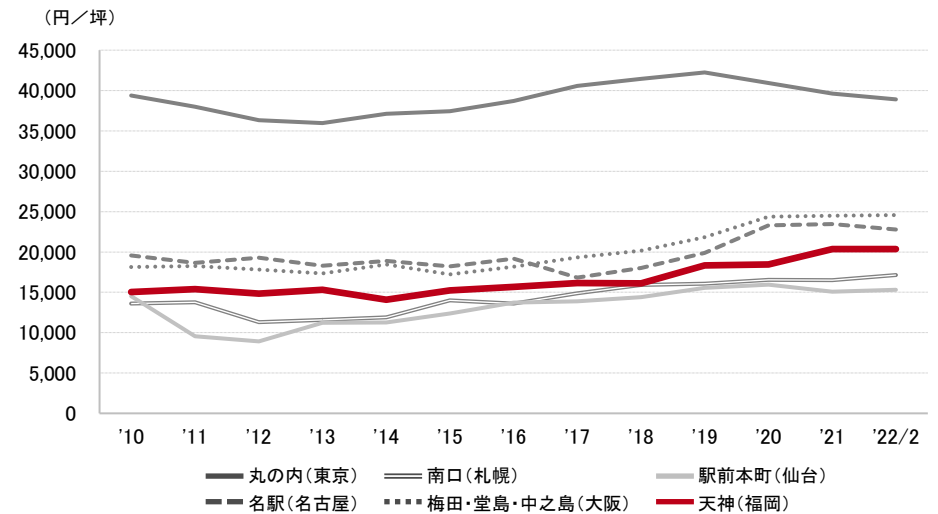
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.0 %	1.2 %	4.2 %	4.4 %	3.8 %	2.5 %



### 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)
38,917 円/坪	17,132 円/坪	15,330 円/坪	22,776 円/坪	24,554 円/坪	20,348 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	18,292	16,426	14,374	12,882
博多駅東	15,344	13,430	12,597	11,025
呉服町	16,469	16,833	13,071	13,107
天神	20,348	16,062	13,820	13,196
薬院・渡辺通	15,290	15,299	11,815	11,994
百道浜	13,500	-	-	-
募集面積 (坪)	59,082	16,059	16,167	8,849
募集棟数	99	108	183	173

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,338	8,900	8,301	6,314
小倉北区	11,380	8,867	9,534	8,750
佐賀市	-	9,126	8,581	-
長崎市・佐世保市	14,000	9,878	10,763	9,180
大分市	9,250	9,426	8,746	8,495
熊本市	12,250	10,886	9,144	10,703
宮崎市	7,750	8,923	9,667	-
鹿児島市	14,083	10,405	9,954	10,041
那覇市	9,586	15,208	11,880	14,750
募集面積 (坪)	33,658	23,752	16,295	7,111
募集棟数	68	166	178	140

※ 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