

オフィスマーケット

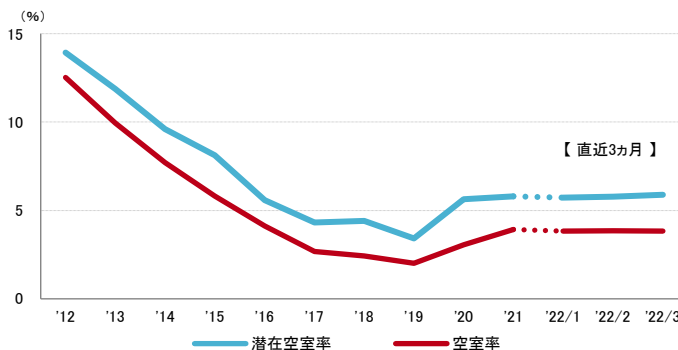
2022年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 「呉服町」は0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

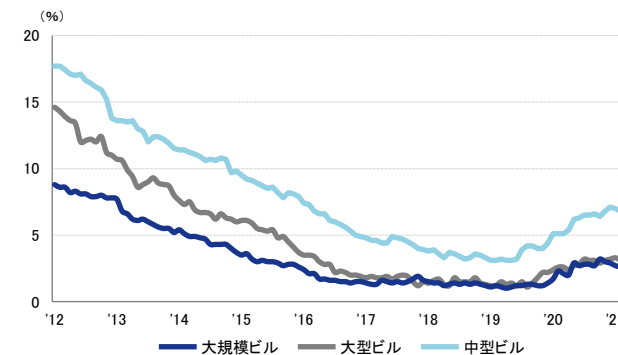
空室率は前月比マイナス0.01ポイントの3.83%となり、前月からほぼ横ばいとなった。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、増床や一時需要により空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「呉服町」が0.5ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.12ポイントの5.89%だった。オフィス需要は活発な状況が継続している。拡張移転や新規開設といった前向きな需要に加えて、再開発が進む天神エリアでは建替えに伴う移転需要も多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3
空室率	4.06%	3.91%	3.83%	3.84%	3.83%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	→
潜在空室率	5.89%	5.79%	5.73%	5.77%	5.89%

資料1 規模別空室率



	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3
大規模ビル	2.9%	2.7%	2.6%	2.5%	2.6%
大型ビル	3.2%	3.3%	3.1%	2.9%	3.1%
中型ビル	7.1%	7.0%	6.8%	7.1%	6.9%

募集賃料 5カ月連続の上昇 賃料を見直す動きは限定的な水準

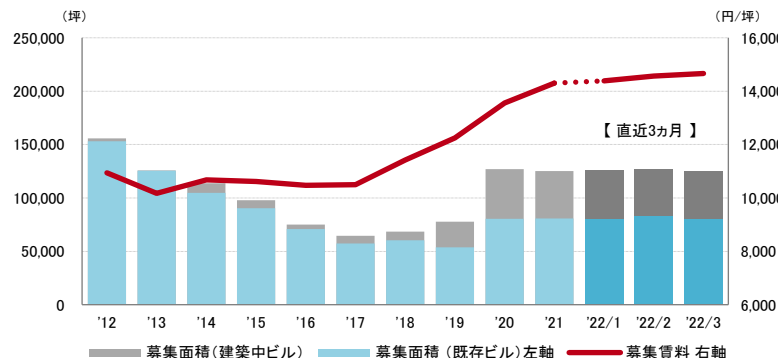
図表2

募集賃料は前月比プラス100円/坪の14,662円/坪となった。5カ月連続の上昇だが、オーナー側が募集賃料を見直す動きは限定的な水準に止まる。

支店長の視点

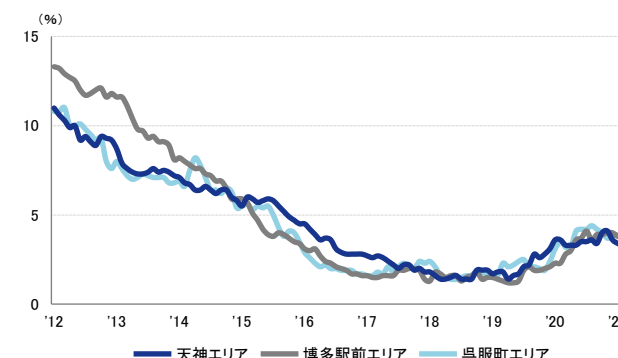
博多コネクティッド1号案件となる「博多イーストテラス」は、今年8月の竣工を控え、テナントの確保が徐々に進んでいる。博多駅築紫口から徒歩圏内に位置する大規模ビルであり、IT系企業を中心に引き合いが集まっている。主要エリアでは既存ビルの大口の募集床が限定的なため、建築中ビルに関心を寄せる大手企業も多く、高い稼働率で竣工を迎える見込みだ。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3
募集賃料 (共益費込)	14,128円/坪	14,304円/坪	14,388円/坪	14,562円/坪	14,662円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	108,342坪	125,224坪	126,039坪	126,554坪	125,436坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

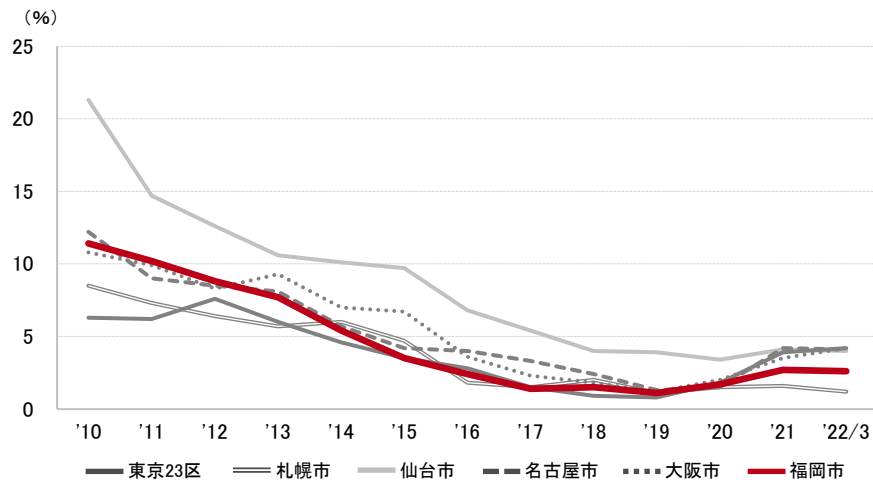


	2021/11	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3
天神エリア	3.6%	3.4%	3.3%	3.4%	3.4%
博多駅前エリア	4.0%	3.8%	3.8%	4.3%	4.2%
呉服町エリア	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%	4.2%

2022年3月末現在および各年12月31日時点

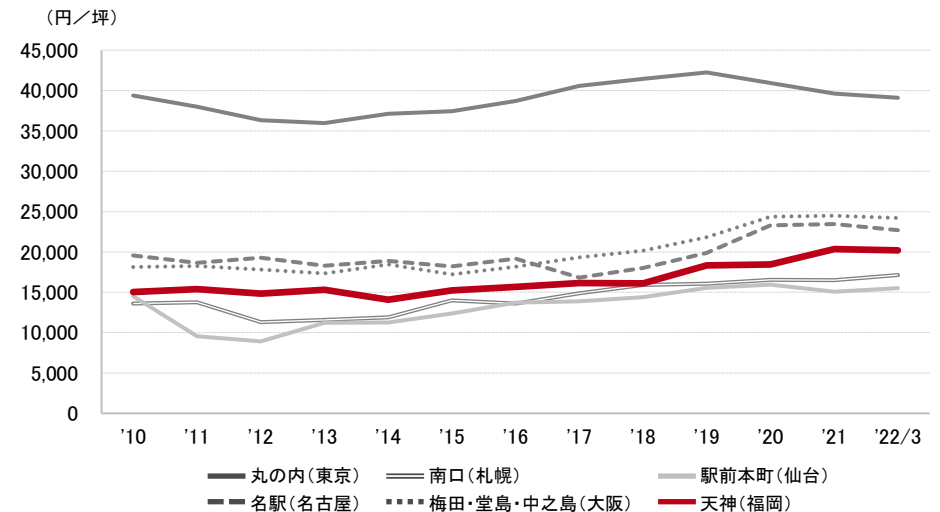
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2 %	1.2 %	4.0 %	4.1 %	4.2 %	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)
39,126 円/坪	17,132 円/坪	15,506 円/坪	22,701 円/坪	24,225 円/坪	20,201 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	16,005	14,946	13,591
博多駅東	15,100	13,750	12,084	10,768
呉服町	16,844	16,833	13,200	12,648
天神	20,201	16,264	14,515	12,830
薬院・渡辺通	15,506	15,079	12,195	12,380
百道浜	13,500	-	-	-
募集面積 (坪)	57,722	16,583	18,061	8,580
募集棟数	97	109	172	171

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,665	8,900	8,344	6,514
小倉北区	11,422	9,071	9,340	8,750
佐賀市	-	8,730	8,581	-
長崎市・佐世保市	14,200	9,923	10,763	9,180
大分市	9,500	9,111	8,746	8,495
熊本市	12,250	11,119	9,371	10,703
宮崎市	7,750	8,923	9,667	-
鹿児島市	14,083	10,395	9,607	10,041
那覇市	10,961	16,045	11,880	14,750
募集面積 (坪)	34,397	23,794	16,232	7,162
募集棟数	69	166	175	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