

オフィスマーケット

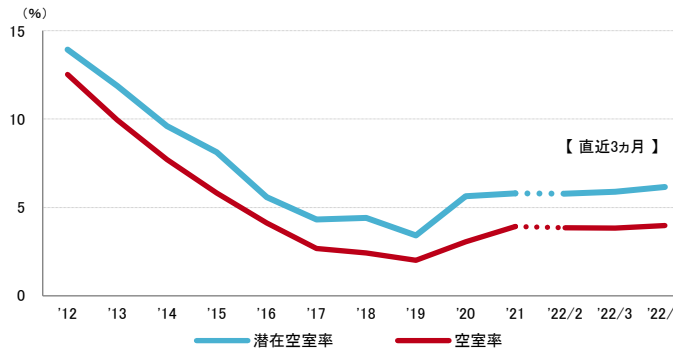
2022年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 4%台目前での小幅な動き 「呉服町」が0.8ポイントの大幅な上昇

図表1

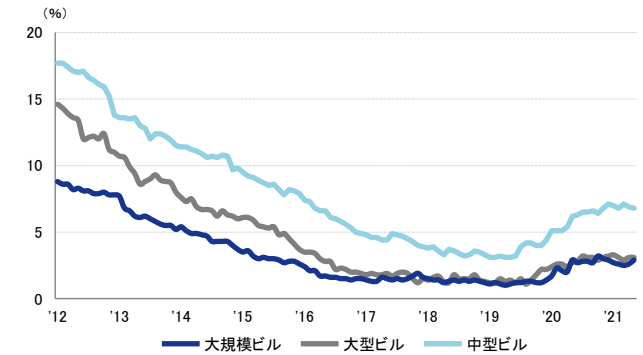
空室率は前月比プラス0.14ポイントの3.97%となり、4%台目前での小幅な動きが続いている。昨年竣工したビルに移転したテナントの二次空室が現空となったことが主な要因となった。エリア別では「呉服町」が0.8ポイントの大幅な上昇で、2016年6月以来の5%台に達している。潜在空室率は前月比プラス0.26ポイントの6.15%だった。テナントの移転に向けた動きは、活発な状況が継続している。市内に分散していた拠点を集約させ、業務の効率化を図る需要も多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
空室率	3.91%	3.83%	3.84%	3.83%	3.97%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	↑
潜在空室率	5.79%	5.73%	5.77%	5.89%	6.15%

資料1 規模別空室率



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
大規模ビル	2.7%	2.6%	2.5%	2.6%	2.9%
大型ビル	3.3%	3.1%	2.9%	3.1%	3.1%
中型ビル	7.0%	6.8%	7.1%	6.9%	6.8%

募集賃料 6カ月ぶりで下落 条件見直しの動きは広がらず

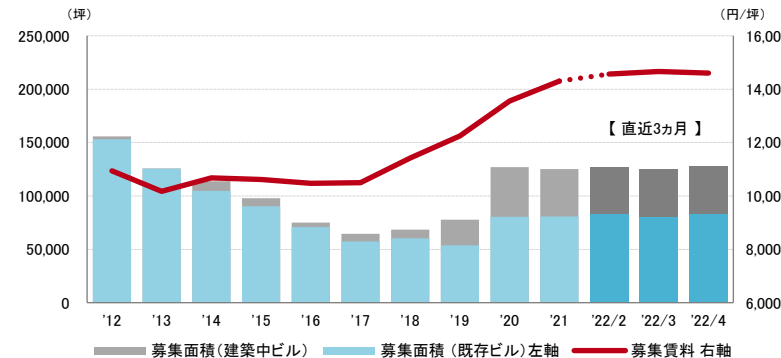
図表2

募集賃料は前月比マイナス62円/坪の14,600円/坪となった。6カ月ぶりで下落したものの、オーナー側が条件を見直す動きは広がっていない。

支店長の視点

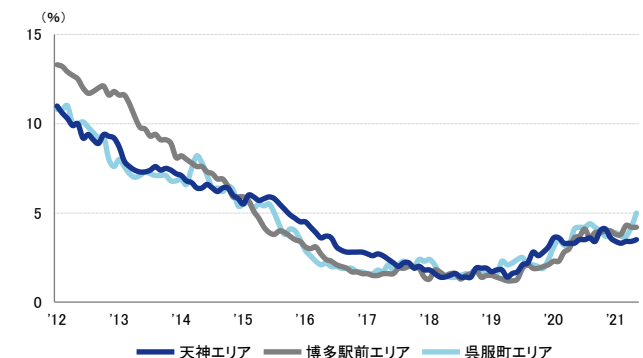
今年12月に竣工を予定する大名小学校跡地の再開発「福岡大名ガーデンシティ」は、テナントの内定が徐々に進んでいる。天神エリアでは、福岡市が進める再開発促進策「天神ビッグバン」による再開発で建替えに伴う移転需要も多く、オフィス需要は今後も活発な状況が続くとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
募集賃料 (円/坪)	14,304	14,388	14,562	14,662	14,600
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↓
募集面積 (坪)	125,224	126,039	126,554	125,436	127,489

資料2 主要エリア空室率（全規模）



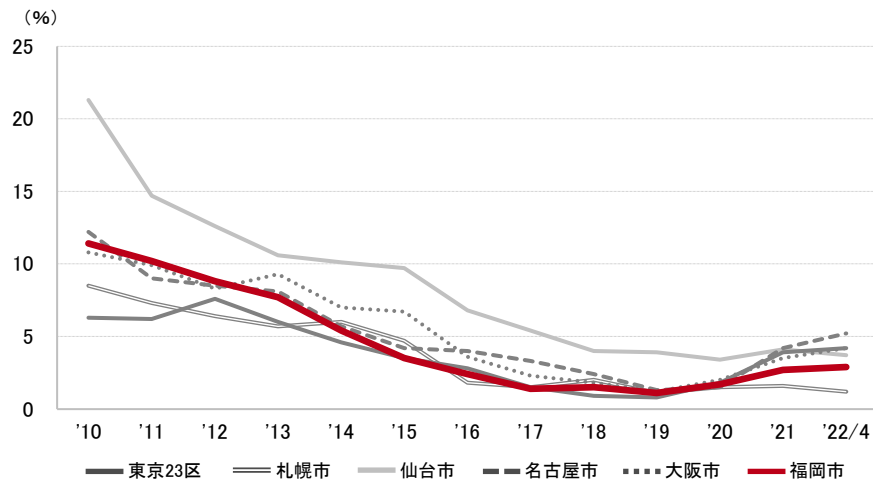
	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4
天神エリア	3.4%	3.3%	3.4%	3.4%	3.5%
博多駅前エリア	3.8%	3.8%	4.3%	4.2%	4.2%
呉服町エリア	3.9%	3.7%	3.7%	4.2%	5.0%

※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4月末現在および各年12月31日時点

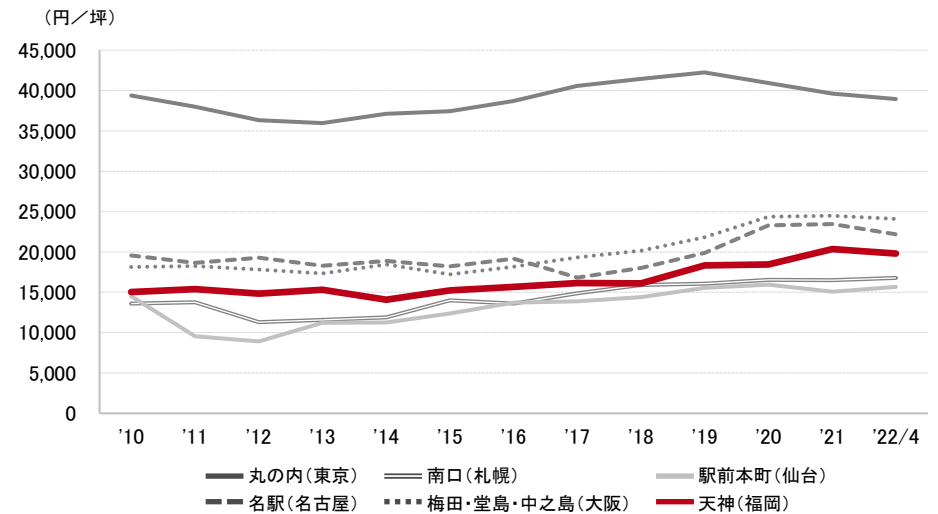
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2 %	1.2 %	3.7 %	5.2 %	4.2 %	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)
38,957 円/坪	16,775 円/坪	15,683 円/坪	22,202 円/坪	24,100 円/坪	19,809 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	18,167	15,573	14,900	13,675
博多駅東	15,100	14,033	12,114	11,042
呉服町	17,594	16,267	12,633	12,015
天神	19,809	16,388	14,852	13,657
薬院・渡辺通	15,507	15,250	12,288	12,049
百道浜	13,500	-	-	-
募集面積 (坪)	58,113	16,728	18,084	8,416
募集棟数	98	111	182	170

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,665	9,300	8,344	6,514
小倉北区	10,991	8,497	9,340	8,750
佐賀市	-	8,730	8,471	-
長崎市・佐世保市	14,200	9,923	10,742	9,225
大分市	9,500	9,192	8,607	8,495
熊本市	12,250	11,204	9,889	10,114
宮崎市	11,167	8,815	8,413	6,651
鹿児島市	14,300	10,395	10,053	10,041
那覇市	10,369	16,045	11,880	14,500
募集面積 (坪)	34,043	23,559	16,380	7,441
募集棟数	72	165	179	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