

オフィスマーケット

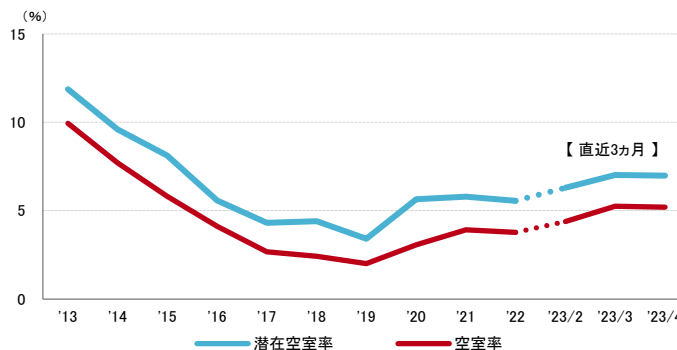
2023年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月ぶりに小幅な低下
オフィス需要は活発な状況

図表1

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの5.19%となり、4カ月ぶりで小幅に低下した。主要エリア内での拡張移転や建替えに伴う移転等により、空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの6.99%だった。オフィス需要は活発な状況が継続している。移転に際して立地だけでなく設備水準を重視するテナントが多く、建築中ビルや築浅ビルへのテナントの引き合いが増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



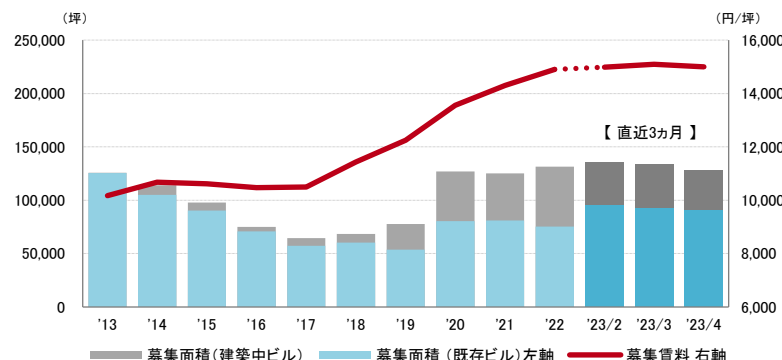
	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
空室率	3.77%	3.80%	4.39%	5.26%	5.19%
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	→
潜在空室率	5.55%	5.59%	6.30%	7.02%	6.99%

募集賃料 3カ月ぶりで下落
15,000円/坪を挟んだ小幅な動き

図表2

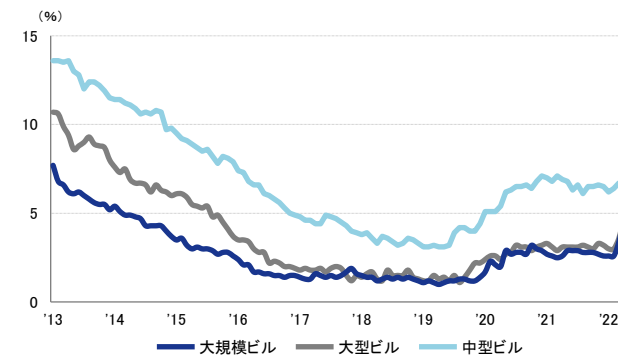
募集賃料は前月比マイナス102円/坪の14,998円/坪となった。3カ月ぶりで下落したものの、15,000円/坪を挟んだ小幅な動きに止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
募集賃料 (円/坪)	14,904	14,902	14,982	15,100	14,998
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↓
募集面積 (坪)	131,610	131,203	135,256	133,298	127,939

資料1 規模別空室率



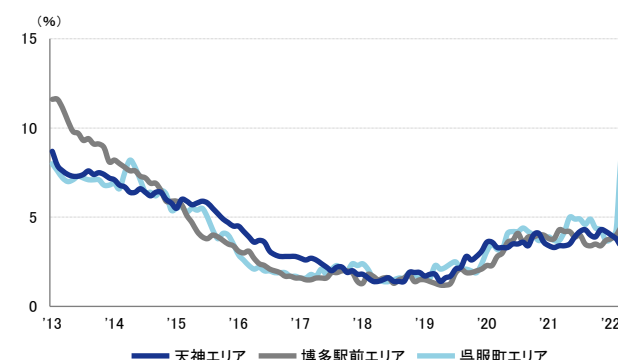
	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
大規模ビル	2.6%	2.6%	3.4%	4.6%	4.5%
大型ビル	3.0%	3.0%	3.6%	4.7%	4.8%
中型ビル	6.2%	6.4%	6.7%	6.7%	6.6%

支店長の視点

今年3月下旬、地下鉄七隈線が天神南～博多駅間で延伸開業した。七隈線沿線の住宅エリアから博多駅へのアクセスが改善することで、通勤及び人材確保が容易になり博多駅周辺エリアの評価も向上する。加えて、市内でも比較的割安感のあるオフィスエリアである薬院や渡辺通り周辺では、博多駅へのアクセスが向上したことによるプラス効果が見込まれている。

※ 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

資料2 主要エリア空室率（全規模）

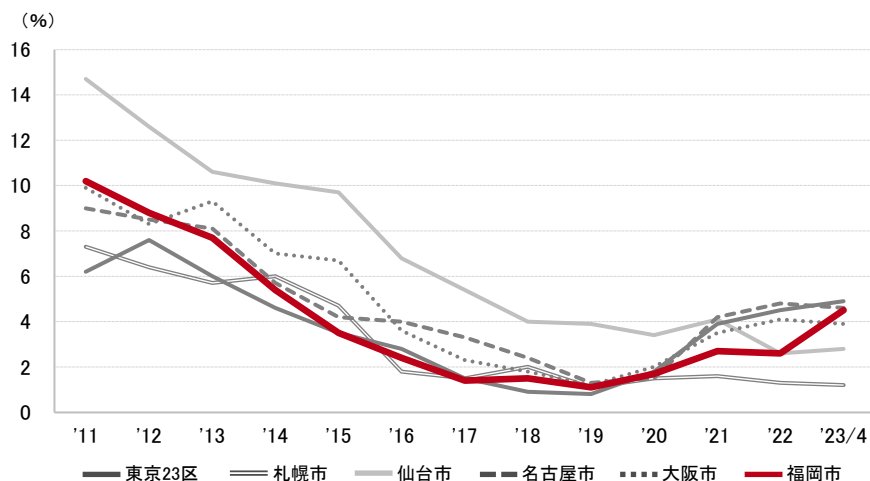


	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4
天神エリア	4.0%	3.8%	3.5%	5.6%	5.5%
博多駅前エリア	3.8%	4.0%	4.5%	5.2%	5.4%
呉服町エリア	3.8%	4.3%	8.5%	8.0%	7.8%

2023年4月末現在および各年12月31日時点

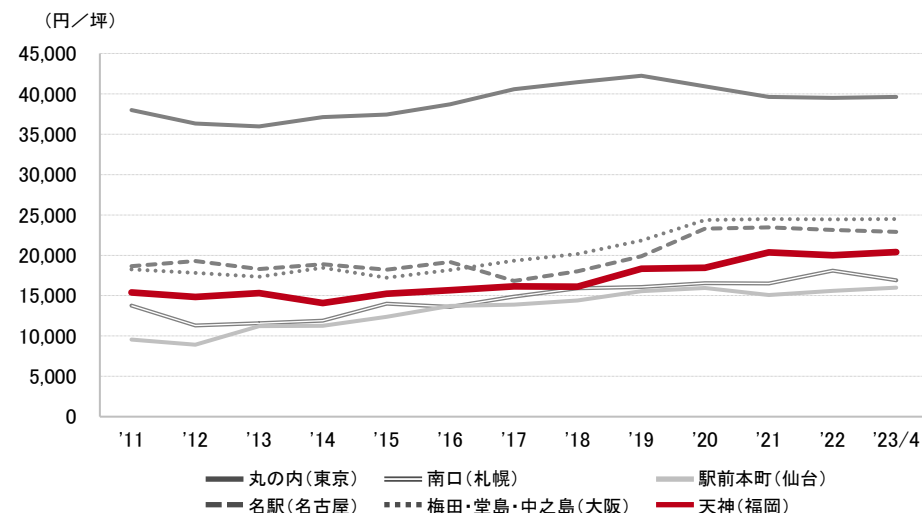
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.9 %	1.2 %	2.8 %	4.6 %	3.9 %	4.5 %



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)
39,645 円/坪	16,903 円/坪	16,000 円/坪	22,923 円/坪	24,480 円/坪	20,418 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	18,200	16,025	14,343	14,789
博多駅東	15,044	14,355	12,717	11,112
呉服町	17,748	15,100	12,924	12,648
天神	20,418	17,766	14,382	13,961
薬院・渡辺通	15,691	16,530	14,174	13,504
百道浜	13,667	-	-	-
募集面積 (坪)	57,046	20,410	18,002	8,390
募集棟数	95	109	189	175

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,875	9,760	8,357	5,860
小倉北区	10,184	8,857	11,087	10,533
佐賀市	-	9,055	8,046	-
長崎市・佐世保市	13,500	10,277	8,969	9,047
大分市	10,000	9,584	7,700	-
熊本市	14,100	10,900	9,458	11,020
宮崎市	10,375	9,286	8,227	5,067
鹿児島市	14,100	10,200	9,231	8,000
那覇市	13,481	15,773	11,056	14,392
募集面積 (坪)	30,427	25,778	16,140	7,022
募集棟数	70	165	180	148

※ 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)

※ 「―」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

※ 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