

オフィスマーケット

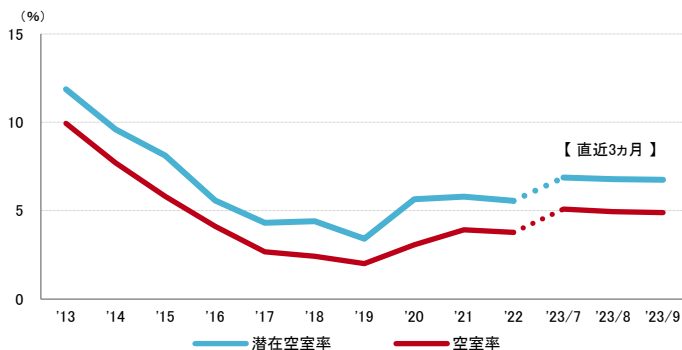
2023年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で低下 移転に向けた動きは引き続き活発

図表1

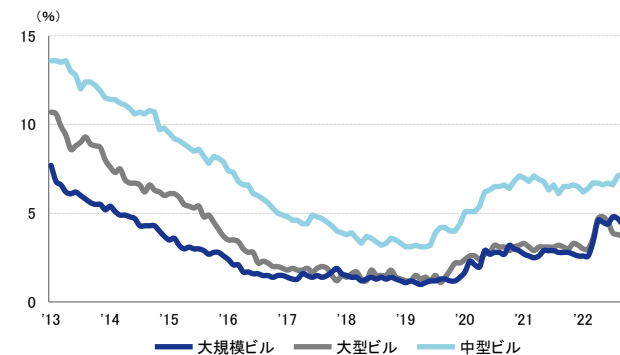
空室率は前月比マイナス0.05ポイントの4.89%と、2カ月連続で低下した。前月に続き、今年竣工した複数の新築大規模ビルで集約移転等により空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.04ポイントの6.75%だった。
テナントの移転に向けた動きは引き続き活発な状況にある。立地改善やビルグレードアップを目的に新築や築浅ビルへの引き合いも多く、成約に向けた話が進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
空室率	5.06%	5.09%	5.09%	4.94%	4.89%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↓	→
潜在空室率	6.95%	6.98%	6.88%	6.79%	6.75%

資料1 規模別空室率



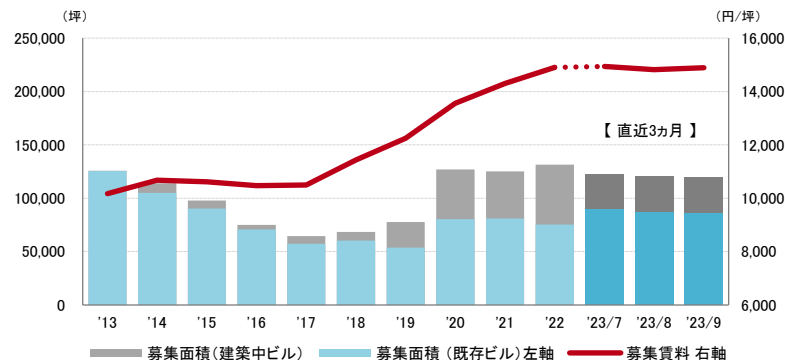
	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
大規模ビル	4.4%	4.8%	4.7%	4.4%	4.3%
大型ビル	4.5%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%
中型ビル	6.7%	6.6%	7.1%	7.2%	7.3%

募集賃料 3カ月ぶりで小幅に上昇 15,000円/坪台目前で推移

図表2

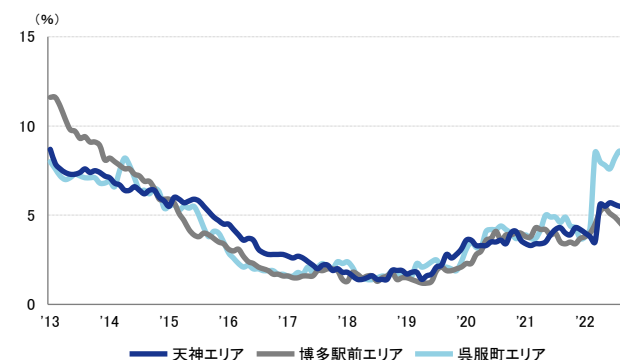
募集賃料は前月比プラス75円/坪の14,889円/坪となった。3カ月ぶりで上昇したものの小幅な動きに止まり、募集賃料は15,000円/坪台目前で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集賃料（共益費込）	15,068円/坪	15,081円/坪	14,940円/坪	14,814円/坪	14,889円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	↑
募集面積	128,369坪	124,392坪	122,145坪	120,232坪	119,506坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
天神エリア	5.7%	5.6%	5.5%	5.5%	5.6%
博多駅前エリア	5.1%	4.9%	4.6%	4.3%	4.1%
呉服町エリア	7.6%	8.2%	8.6%	8.2%	8.1%

支店長の視点

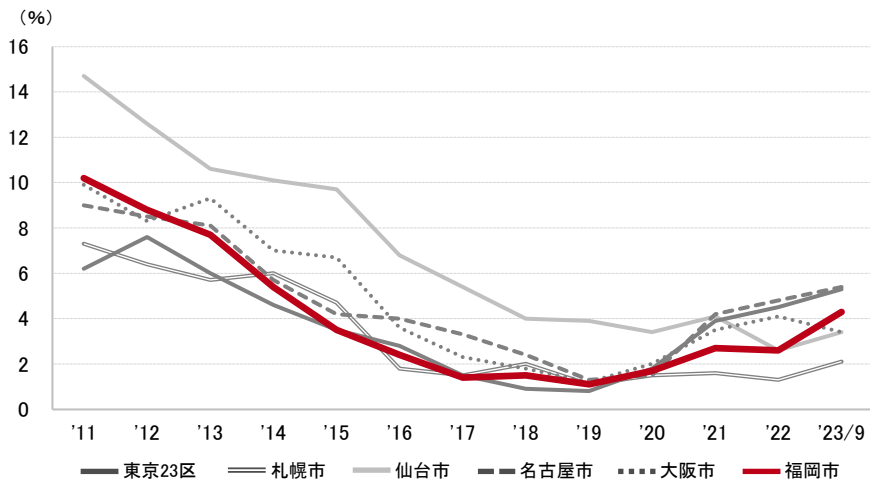
九州電力本店ビル周辺の渡辺通二丁目地区における再開発計画が発表された。二酸化炭素の排出ゼロ等をコンセプトにしたオフィスビルを計画しており、2025年度中の着工を目指す。大企業によるグリーン電力対応ビルへの需要の高まりを背景に、開発段階だけでなく既存ビルにおいても使用電力のグリーン化や環境認証の取得を目指す動きが広がりつつある。

※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

2023年9月末現在および各年12月31日時点

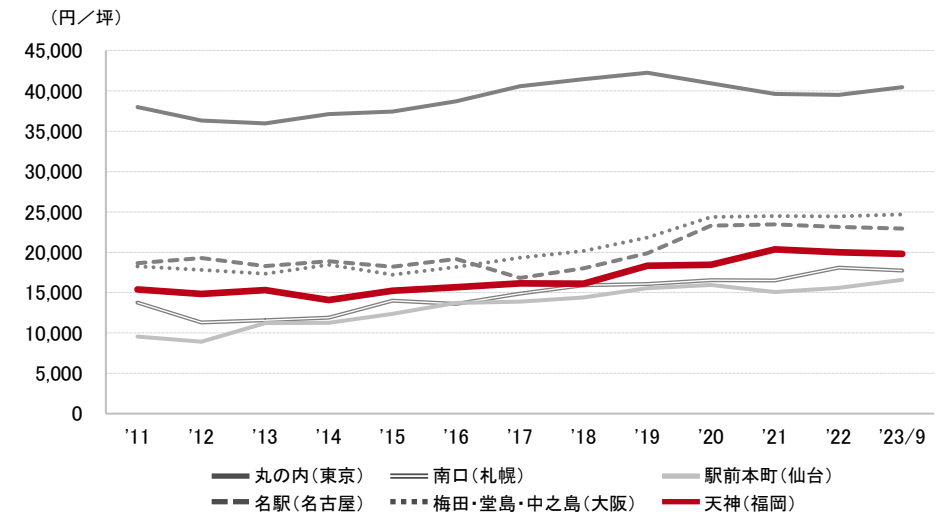
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3 %	2.1 %	3.4 %	5.4 %	3.4 %	4.3 %



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)
40,449 円/坪	17,744 円/坪	16,583 円/坪	22,963 円/坪	24,691 円/坪	19,814 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	18,028	16,372	14,226	14,313
博多駅東	15,471	13,992	12,469	11,105
呉服町	16,998	16,513	12,831	13,600
天神	19,814	18,308	14,386	13,310
薬院・渡辺通	17,085	16,227	15,686	12,167
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	52,104	16,688	19,167	7,988
募集棟数	99	107	189	170

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	8,929	6,886	7,250
小倉北区	10,259	8,964	10,414	8,646
佐賀市	-	8,948	8,550	-
長崎市・佐世保市	14,857	9,939	9,729	11,000
大分市	10,500	9,161	8,445	9,122
熊本市	14,500	11,031	9,242	7,749
宮崎市	10,000	9,578	8,048	6,920
鹿児島市	13,643	10,528	9,680	7,479
那覇市	13,760	15,650	11,921	14,825
募集面積 (坪)	27,192	24,510	16,306	7,149
募集棟数	71	165	177	147

※ 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