

## オフィスマーケット

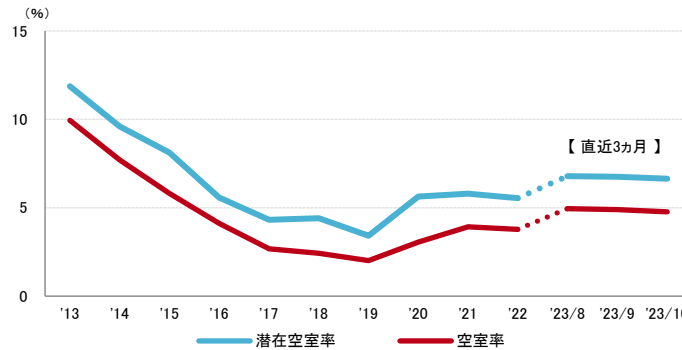
2023年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 3カ月連続で低下 「中型」は0.6ポイントの大幅な低下

図表1

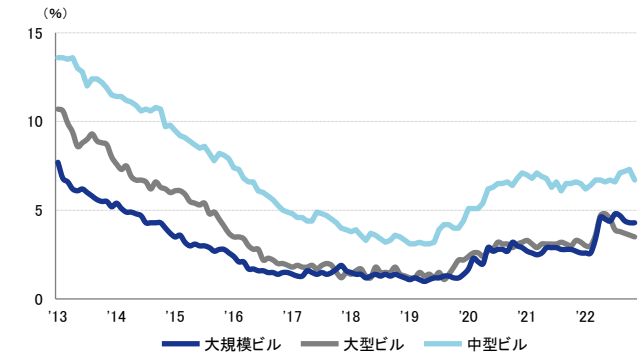
空室率は前月比マイナス0.12ポイントの4.77%と、3カ月連続で低下した。前月に続き、昨年から今年にかけて竣工した複数の大規模ビルで拡張移転等による空室消化が進んだ。規模別では「中型」が前月比マイナス0.6ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.11ポイントの6.64%だった。東京本社の大企業だけでなく、地元企業でも拡張移転等の前向きな動きが活発で、幅広いビル規模で成約が進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
空室率	5.09%	5.09%	4.94%	4.89%	4.77%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↓
潜在空室率	6.98%	6.88%	6.79%	6.75%	6.64%

資料1 規模別空室率



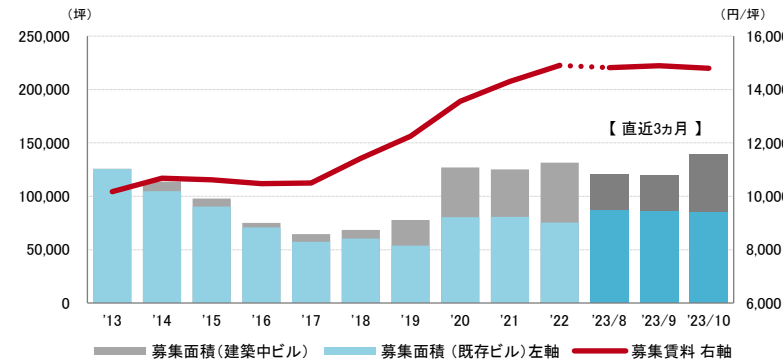
	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
大規模ビル	4.8%	4.7%	4.4%	4.3%	4.3%
大型ビル	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%
中型ビル	6.6%	7.1%	7.2%	7.3%	6.7%

### 募集賃料 前月から小幅に下落 15,000円/坪台目前での動きが継続

図表2

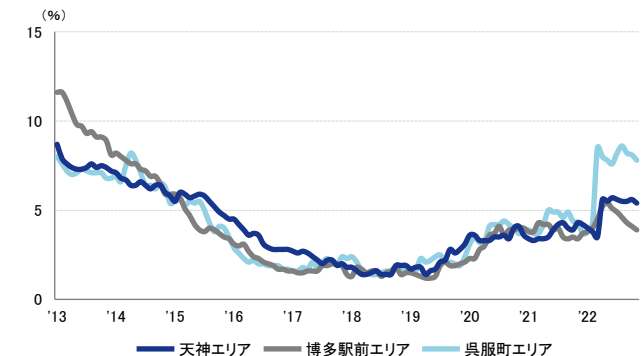
募集賃料は前月比マイナス90円/坪の14,799円/坪となった。前月から小幅に下落したものの、募集賃料は15,000円/坪台目前での動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
募集賃料（共益費込）	15,081円/坪	14,940円/坪	14,814円/坪	14,889円/坪	14,799円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	↑	↓
募集面積	124,392坪	122,145坪	120,232坪	119,506坪	139,104坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10
天神エリア	5.6%	5.5%	5.5%	5.6%	5.4%
博多駅前エリア	4.9%	4.6%	4.3%	4.1%	3.9%
呉服町エリア	8.2%	8.6%	8.2%	8.1%	7.8%

#### 支店長の視点

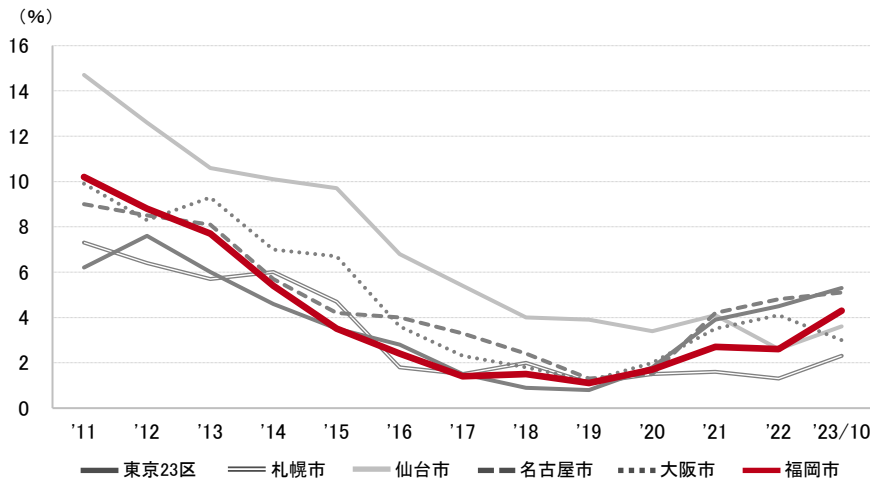
「(仮)天神ビジネスセンター2期計画」の起工式が行われた。天神ビジネスセンターの東側に位置する1フロア面積約750坪の大規模ビルで、2026年の竣工を目指す。足元では博多駅周辺における新規供給とオフィス需要が活発だが、天神でも今後複数の大規模ビルが供給予定であり、ストックの更新が進み、より一層オフィス需要が活発化するものと期待される。

※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10月末現在および各年12月31日時点

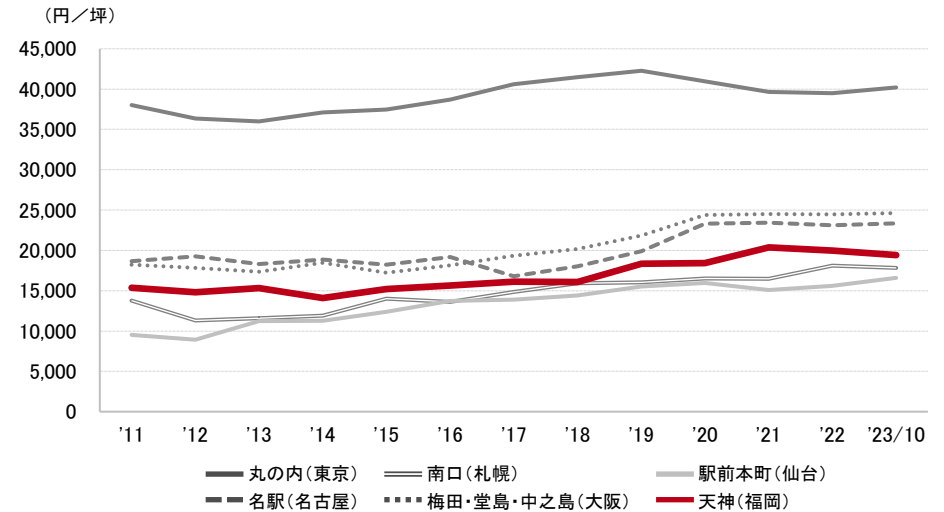
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3 %	2.3 %	3.6 %	5.1 %	3.0 %	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)
40,208 円/坪	17,815 円/坪	16,594 円/坪	23,357 円/坪	24,626 円/坪	19,437 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	14,111	14,611
博多駅東	15,625	13,896	12,179	11,105
呉服町	17,213	16,513	12,634	12,664
天神	19,437	18,554	14,299	13,060
薬院・渡辺通	16,000	16,045	16,609	12,643
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	71,196	18,265	18,302	8,583
募集棟数	101	109	187	175

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	9,000	7,136	6,314
小倉北区	10,406	8,967	10,414	8,646
佐賀市	-	9,109	9,085	-
長崎市・佐世保市	14,857	10,030	9,333	11,000
大分市	10,500	9,322	9,590	9,122
熊本市	14,063	11,066	9,107	7,432
宮崎市	10,000	9,377	8,048	6,920
鹿児島市	13,259	10,500	9,680	7,479
那覇市	13,815	15,227	11,557	14,369
募集面積 (坪)	29,017	24,435	16,427	7,227
募集棟数	73	165	177	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)

※ 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