

## オフィスマーケット

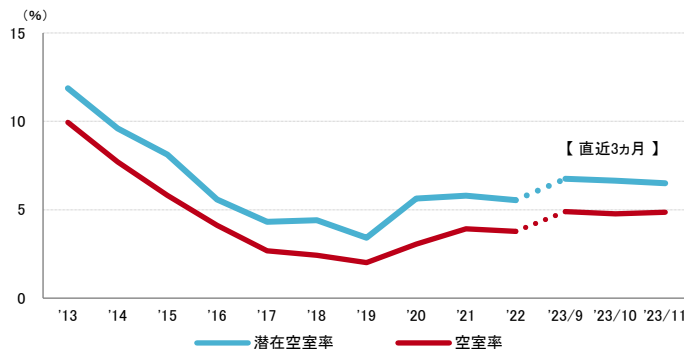
2023年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 4%台後半で推移 オフィス需要は活発な状況

図表1

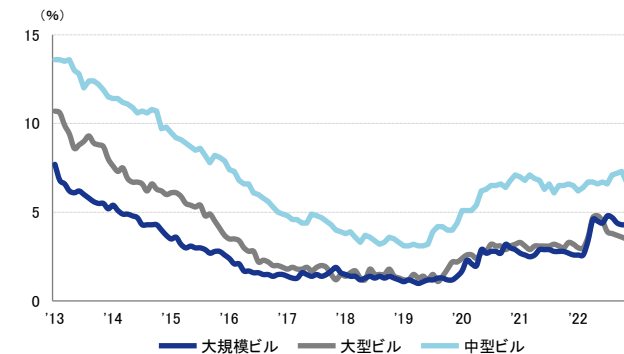
空室率は前月比プラス0.08ポイントの4.85%となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し、拡張や集約移転等による解約床が現空となっている。4か月ぶりで上昇したものの小幅な動きであり、空室率は4%台後半で推移している。エリア別では「呉服町」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントの6.50%と、5か月連続の低下となった。拡張や立地改善を目的とした移転等の前向きな動きが中心で、オフィス需要は活発な状況となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
空室率	5.09%	4.94%	4.89%	4.77%	4.85%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	→
潜在空室率	6.88%	6.79%	6.75%	6.64%	6.50%

資料1 規模別空室率



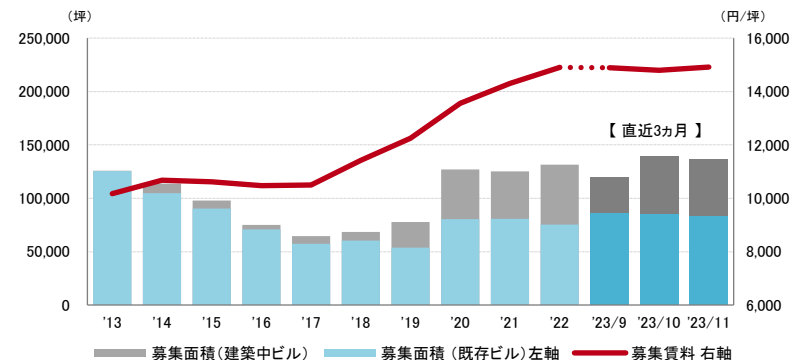
	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
大規模ビル	4.7%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%
大型ビル	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%
中型ビル	7.1%	7.2%	7.3%	6.7%	7.1%

### 募集賃料 再び上昇 15,000円/坪台目前での動き

図表2

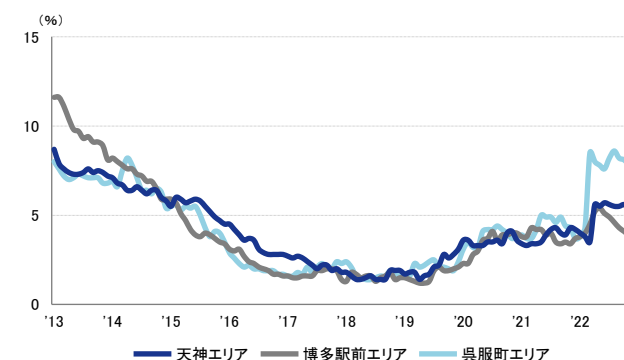
募集賃料は前月比プラス116円/坪の14,915円/坪となった。再び上昇し、募集賃料は15,000円/坪台目前での動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集賃料（共益費込）	14,940円/坪	14,814円/坪	14,889円/坪	14,799円/坪	14,915円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	↑
募集面積	122,145坪	120,232坪	119,506坪	139,104坪	136,493坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
天神エリア	5.5%	5.5%	5.6%	5.4%	5.4%
博多駅前エリア	4.6%	4.3%	4.1%	3.9%	4.0%
呉服町エリア	8.6%	8.2%	8.1%	7.8%	7.3%

### 支店長の視点

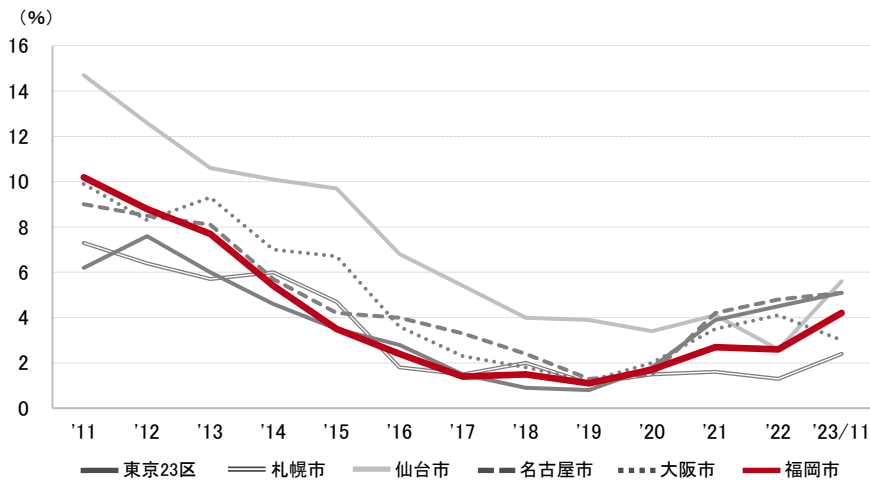
2025年竣工予定の大規模ビル「中央土地博多駅前ビル」の募集が正式に開始されている。博多駅周辺は福岡市の再開発促進策「博多コネクティッド」もあり新規供給が相次いでいるが、新築・建築中ビルは順調にテナント誘致が進んでいる。既存ビルにおいても100坪以上の募集床は限定的であり、大口テナントが検討可能なビルとして希少性があると考えられる。

※ 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11月末現在および各年12月31日時点

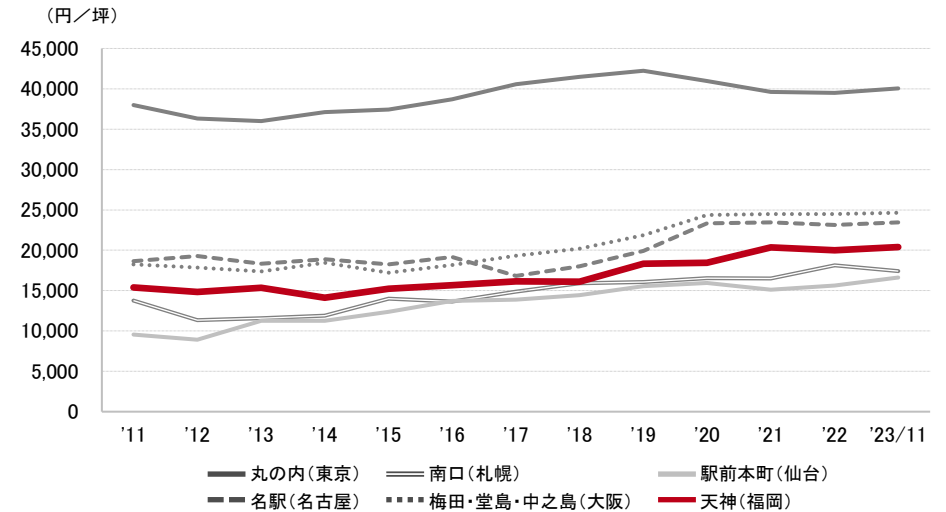
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1 %	2.4 %	5.6 %	5.1 %	3.0 %	4.2 %



## 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)
40,076 円/坪	17,398 円/坪	16,622 円/坪	23,468 円/坪	24,656 円/坪	20,372 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	18,136	16,512	14,115	14,579
博多駅東	14,941	13,858	12,367	11,105
呉服町	17,165	16,513	11,830	12,281
天神	20,372	18,619	14,347	13,383
薬院・渡辺通	16,100	15,615	15,841	12,917
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	69,611	17,465	18,358	8,278
募集棟数	99	103	190	168

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	8,834	7,136	6,314
小倉北区	10,298	8,929	10,759	-
佐賀市	-	8,944	9,085	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,030	9,500	11,000
大分市	10,500	9,322	9,590	9,122
熊本市	14,063	11,058	9,107	7,432
宮崎市	10,000	9,325	7,974	8,772
鹿児島市	13,259	10,390	9,564	7,479
那覇市	13,704	14,864	11,557	14,162
募集面積 (坪)	28,878	24,208	16,218	7,270
募集棟数	75	163	176	149

※ 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