

オフィスマーケット

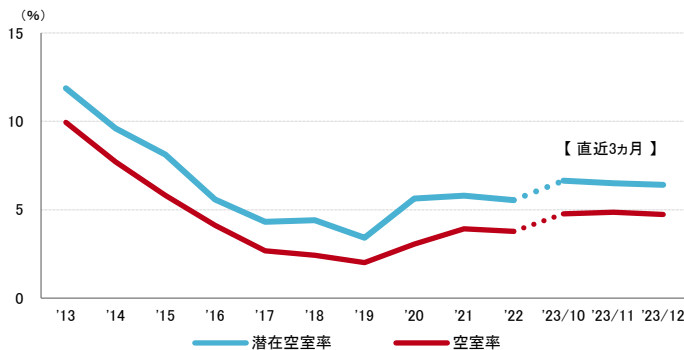
2023年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 移転に向けた動きは活発な状況

図表1

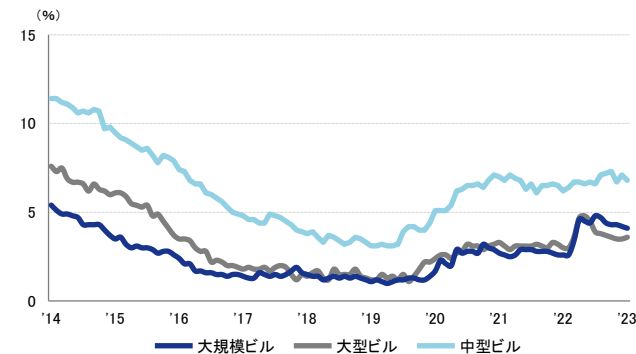
空室率は前月比マイナス0.12ポイントの4.73%と、前月から小幅に低下した。拡張移転や主要エリア外からの立地改善を目的とした移転等で空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.10ポイントの6.40%と、6カ月連続で低下した。テナントの移転に向けた動きは活発な状況が続いている。立地改善や拡張移転等の前向きな動きが多く、博多駅周辺を中心に建替えに伴う移転需要も底堅い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
空室率	4.94%	4.89%	4.77%	4.85%	4.73%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↓
潜在空室率	6.79%	6.75%	6.64%	6.50%	6.40%

資料1 規模別空室率



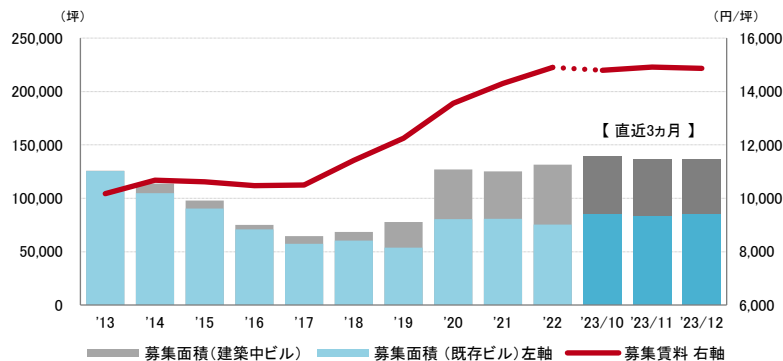
	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
大規模ビル	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%
大型ビル	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.6%
中型ビル	7.2%	7.3%	6.7%	7.1%	6.8%

募集賃料 前月からわずかな動き 15,000円/坪台目前で推移

図表2

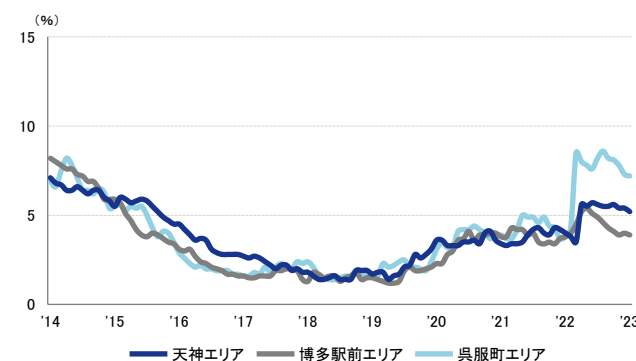
募集賃料は前月比マイナス49円/坪の14,866円/坪となった。前月からはわずかな動きに止まり、募集賃料は15,000円/坪台目前で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
募集賃料 (円/坪)	14,814	14,889	14,799	14,915	14,866
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↓
募集面積 (坪)	120,232	119,506	139,104	136,493	136,572

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12
天神エリア	5.5%	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%
博多駅前エリア	4.3%	4.1%	3.9%	4.0%	3.9%
呉服町エリア	8.2%	8.1%	7.8%	7.3%	7.2%

支店長の視点

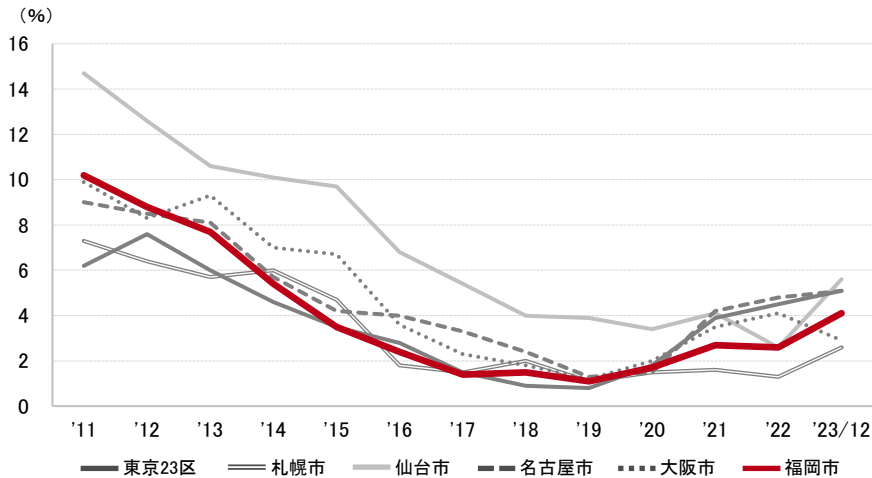
2024年は約2.7万坪の大量供給が予定される。3棟の大規模ビルが竣工予定だが、テナント誘致は概ね順調とみられる。賃貸条件と立地等のバランスが良好な建築中ビルを中心に、市内での集約移転や立地改善等を検討するテナントの引き合いが集まっている。1万坪超の大量供給が2020年から続いているものの、オフィス需要は活発で建築中・新築ビルへの注目度は引き続き高い。

※ 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12月末現在および各年12月31日時点

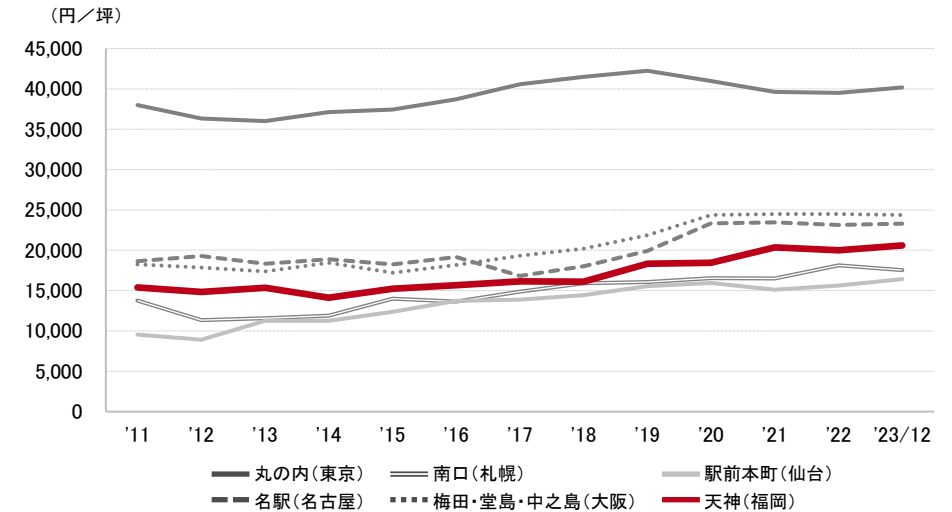
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1 %	2.6 %	5.6 %	5.1 %	2.9 %	4.1 %



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)
40,175 円/坪	17,515 円/坪	16,424 円/坪	23,274 円/坪	24,367 円/坪	20,600 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	18,348	16,533	14,223	14,723
博多駅東	14,968	13,937	12,247	11,302
呉服町	17,165	15,789	12,772	13,166
天神	20,600	18,585	14,445	13,476
薬院・渡辺通	16,100	15,350	14,756	11,258
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	68,401	18,401	18,700	8,247
募集棟数	97	101	191	165

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	9,134	6,992	6,314
小倉北区	10,491	9,077	10,759	-
佐賀市	-	9,286	9,106	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,118	9,500	11,000
大分市	10,500	9,683	9,749	9,122
熊本市	13,727	11,131	9,107	7,432
宮崎市	10,000	9,424	8,298	8,772
鹿児島市	13,439	10,463	9,356	8,189
那覇市	13,704	14,850	11,953	14,162
募集面積 (坪)	28,174	24,572	16,085	7,293
募集棟数	75	164	172	150

※ 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