

オフィスマーケット

2024年1月末現在および各年12月31日時点

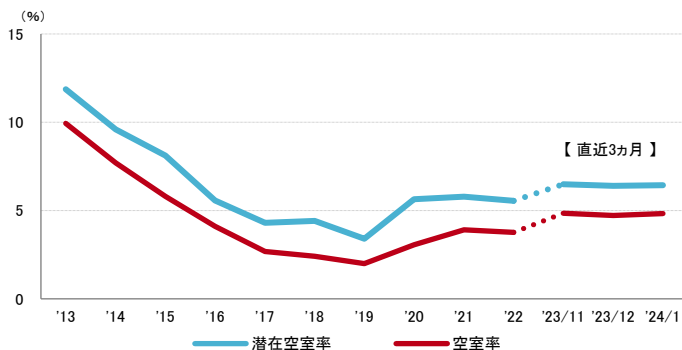
空室率 前月から小幅な上昇 「天神」が0.7ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.11ポイントの4.84%と、前月から小幅に上昇した。複数の新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。エリア別では「天神」が前月比プラス0.7ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの6.44%だった。

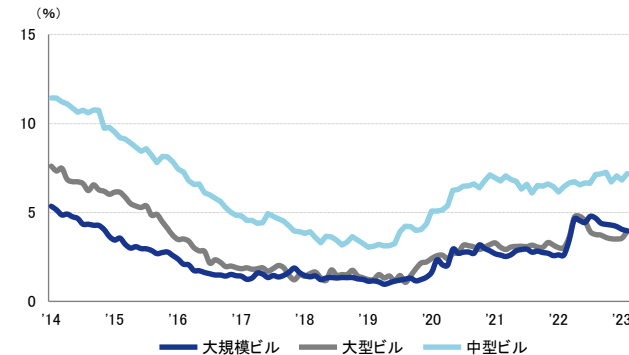
オフィス需要は引き続き活発で、立地やビルグレードの改善を目的とした前向きな移転需要が中心となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
空室率	4.89%	4.77%	4.85%	4.73%	4.84%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	↑
潜在空室率	6.75%	6.64%	6.50%	6.40%	6.44%

資料1 規模別空室率



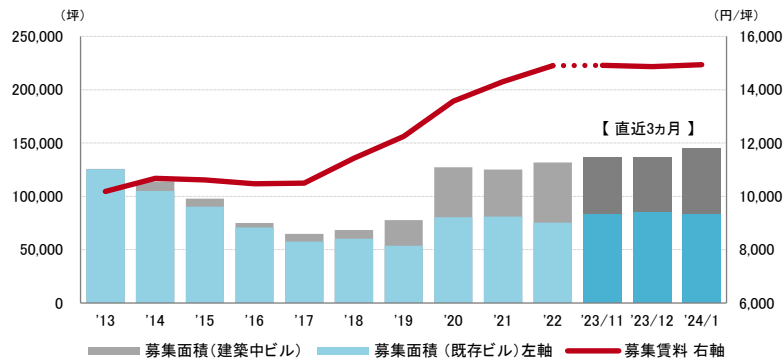
	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
大規模ビル	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%
大型ビル	3.6%	3.5%	3.5%	3.6%	3.9%
中型ビル	7.3%	6.7%	7.1%	6.8%	7.2%

募集賃料 小幅に上昇 15,000円/坪台目前で推移

図表2

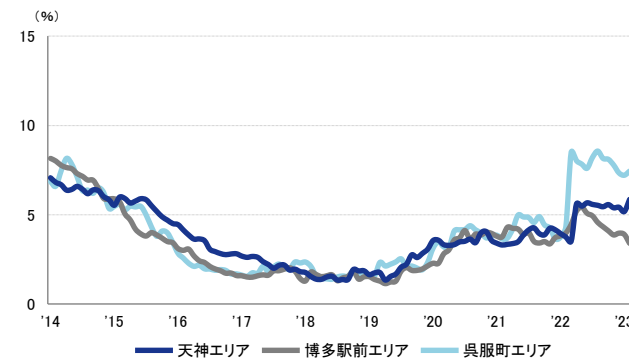
募集賃料は前月比プラス69円/坪の14,935円/坪となった。前月から上昇したものの小幅な動きに止まり、募集賃料は15,000円/坪台目前で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
募集賃料 (円/坪)	14,889	14,799	14,915	14,866	14,935
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	→
募集面積	119,506坪	139,104坪	136,493坪	136,572坪	144,883坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
天神エリア	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.9%
博多駅前エリア	4.1%	3.9%	4.0%	3.9%	3.4%
呉服町エリア	8.1%	7.8%	7.3%	7.2%	7.4%

支店長の視点

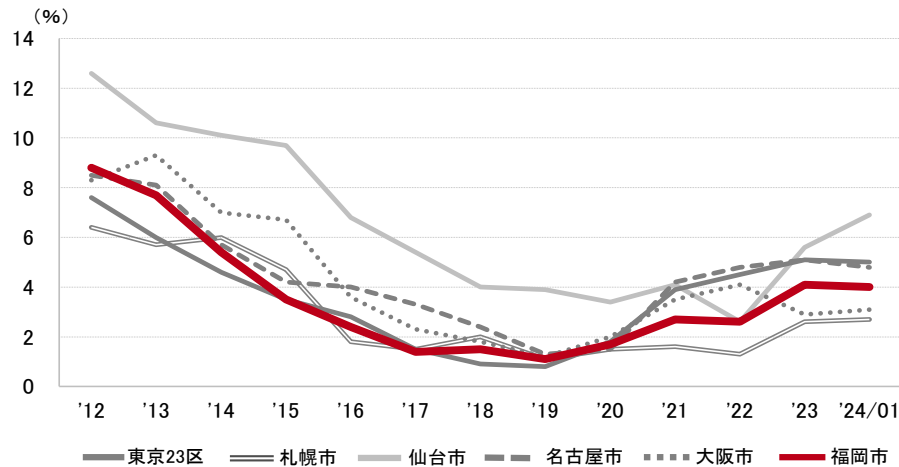
博多駅周辺は大口の募集床が限定的となっている。特に博多口側では、オフィス需要はあるものの100坪以上の募集床が品薄な状態にある。今後は昨年竣工した新築ビルへ移転するテナントによる二次空室の募集開始が控えている。一方、館内増床や建替えに伴う移転需要も底堅く、大口の募集床には品薄感が続くと思われる。

※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

2024年1月末現在および各年12月31日時点

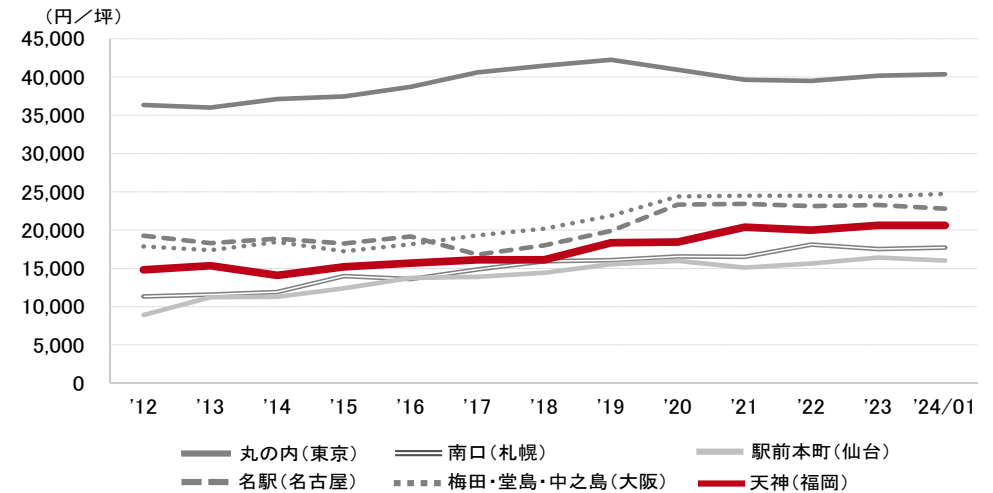
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0 %	2.7 %	6.9 %	4.8 %	3.1 %	4.0 %



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)
40,366 円/坪	17,734 円/坪	16,011 円/坪	22,773 円/坪	24,745 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	18,292	16,415	14,410	14,634
博多駅東	14,903	13,704	12,247	12,063
呉服町	17,165	15,789	12,772	13,228
天神	20,600	18,431	14,785	14,003
薬院・渡辺通	16,100	15,350	14,756	11,858
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	79,276	17,709	17,083	8,118
募集棟数	98	98	182	162

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	9,000	8,071	6,314
小倉北区	11,453	9,071	10,759	-
佐賀市	-	9,286	9,106	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,118	10,167	11,000
大分市	10,400	9,683	9,171	9,122
熊本市	13,727	11,110	9,072	7,404
宮崎市	11,000	9,427	8,298	8,772
鹿児島市	13,439	10,490	9,356	8,189
那覇市	13,648	14,707	11,953	14,743
募集面積 (坪)	29,741	25,063	16,012	7,268
募集棟数	77	164	172	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