

オフィスマーケット

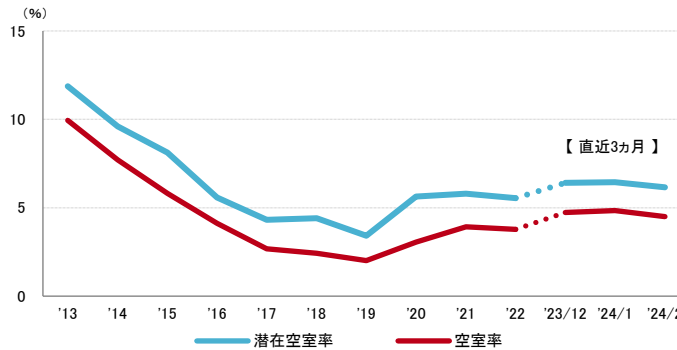
2024年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から低下 「呉服町」が1.0ポイントの大幅な低下

図表1

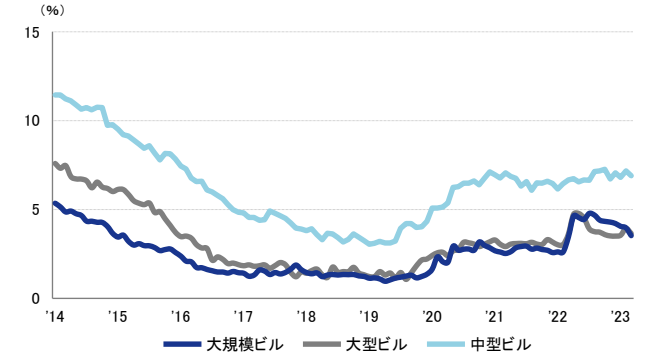
空室率は前月比マイナス0.35ポイントの4.49%と、前月から低下した。昨年竣工した新築ビルを中心に空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。エリア別では「呉服町」が前月から1.0ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.29ポイントの6.15%だった。
オフィス需要は活発で、主要エリア外から博多駅周辺への立地改善目的の移転も引き続き散見される。賃料負担は増すが、採用の優位性確保を優先しているとみられる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
空室率	4.77%	4.85%	4.73%	4.84%	4.49%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↓
潜在空室率	6.64%	6.50%	6.40%	6.44%	6.15%

資料1 規模別空室率



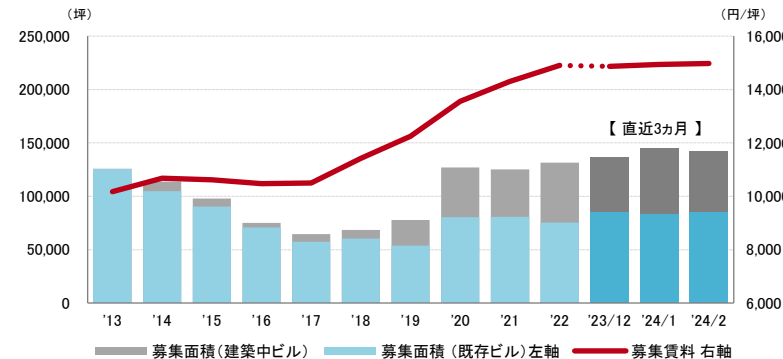
	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
大規模ビル	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.5%
大型ビル	3.5%	3.5%	3.6%	3.9%	3.7%
中型ビル	6.7%	7.1%	6.8%	7.2%	6.9%

募集賃料 小幅に上昇 15,000円/坪台目前で横ばい傾向

図表2

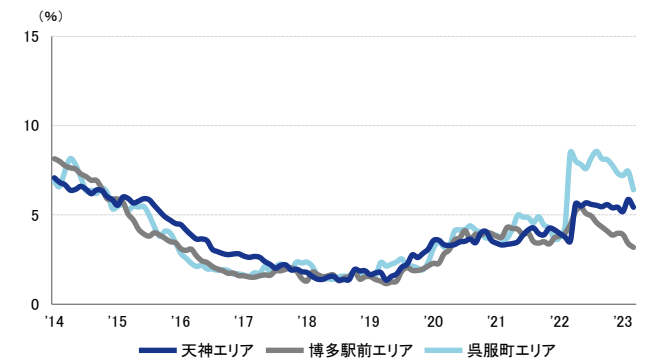
募集賃料は前月比プラス43円/坪の14,978円/坪となった。前月から上昇したものの小幅な動きに止まり、募集賃料は15,000円/坪台目前で横ばい傾向にある。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
募集賃料 (共益費込)	14,799円/坪	14,915円/坪	14,866円/坪	14,935円/坪	14,978円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↑
募集面積	139,104坪	136,493坪	136,572坪	144,883坪	141,871坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
天神エリア	5.4%	5.4%	5.2%	5.9%	5.4%
博多駅前エリア	3.9%	4.0%	3.9%	3.4%	3.2%
呉服町エリア	7.8%	7.3%	7.2%	7.4%	6.4%

支店長の視点

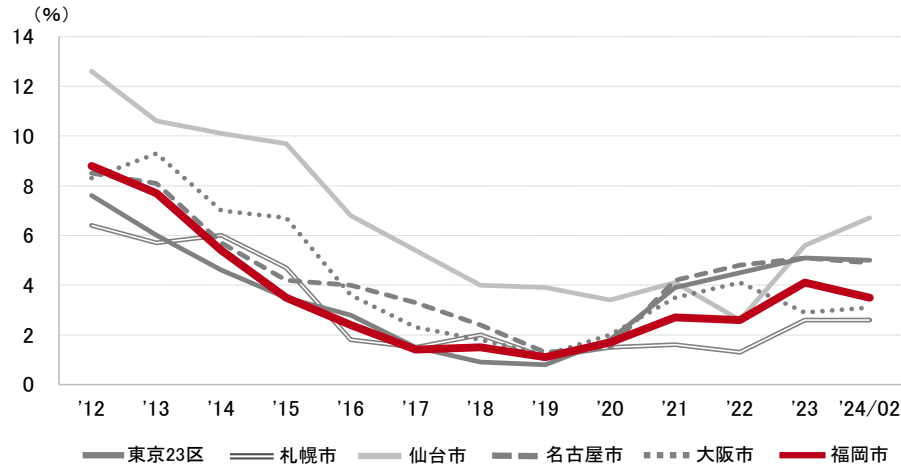
半導体受託生産の世界最大手であるTSMCが熊本に第2工場を建設することが発表された。それに伴うオフィス需要は、建築関係のみならず金融やコンサルティングといった業種でも一段と活発化している。これらの需要は熊本だけでなく福岡のオフィスマーケットへも波及しており、特に新幹線へのアクセスから博多駅周辺が選好されている。

※ 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2月末現在および各年12月31日時点

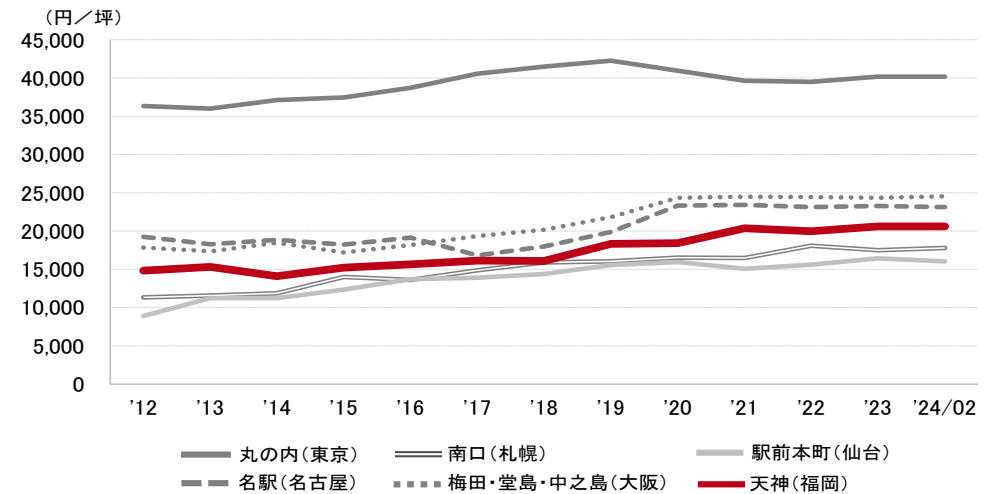
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.6%	6.7%	4.9%	3.1%	3.5%



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)
40,206 円/坪	17,773 円/坪	16,063 円/坪	23,133 円/坪	24,559 円/坪	20,622 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	18,333	16,415	14,558	15,267
博多駅東	14,966	13,896	12,409	12,071
呉服町	16,832	15,789	13,613	12,814
天神	20,622	18,220	14,763	14,004
薬院・渡辺通	16,237	15,350	14,721	10,358
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	77,552	16,201	17,188	8,050
募集棟数	98	101	184	161

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	9,000	7,667	-
小倉北区	11,453	9,200	10,863	16,000
佐賀市	-	9,286	9,106	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,050	10,167	11,000
大分市	10,400	9,745	10,129	9,250
熊本市	13,727	11,397	9,252	8,121
宮崎市	11,000	9,325	8,298	8,772
鹿児島市	13,725	10,490	9,423	8,000
那覇市	14,355	14,727	12,238	15,213
募集面積 (坪)	32,278	25,467	16,006	7,471
募集棟数	79	167	171	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つたため、適正データが算出できなかったエリアです