

オフィスマーケット

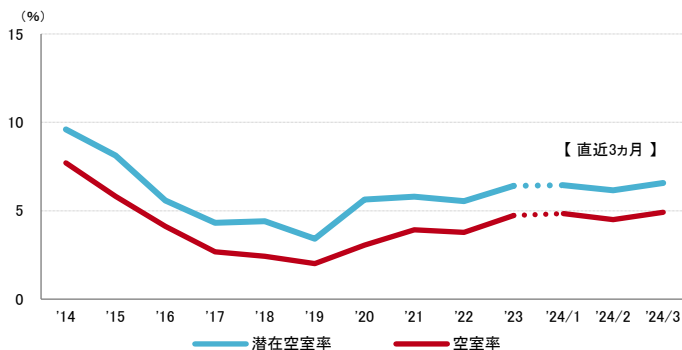
2024年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から上昇 「大規模」が0.7ポイントの大幅な上昇

図表1

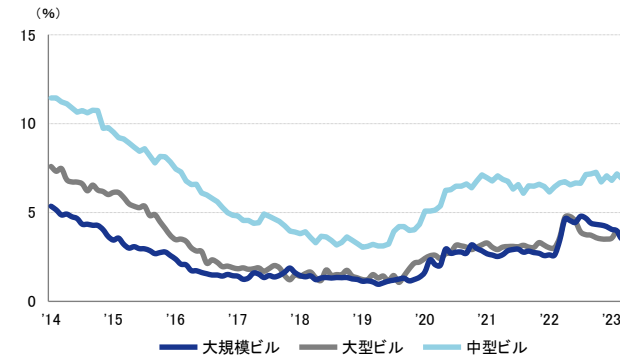
空室率は前月比プラス0.42ポイントの4.91%と、前月から上昇した。複数の新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。これらの新築ビルは商談中の募集区画もあり、今後は空室消化が進むとみられる。規模別では「大規模」が前月比プラス0.7ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.42ポイントの6.57%だった。テナントの移転に向けた動きは活発で、幅広い業種において立地改善等の前向きな需要の割合が高い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
空室率	4.85%	4.73%	4.84%	4.49%	4.91%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	6.50%	6.40%	6.44%	6.15%	6.57%

資料1 規模別空室率



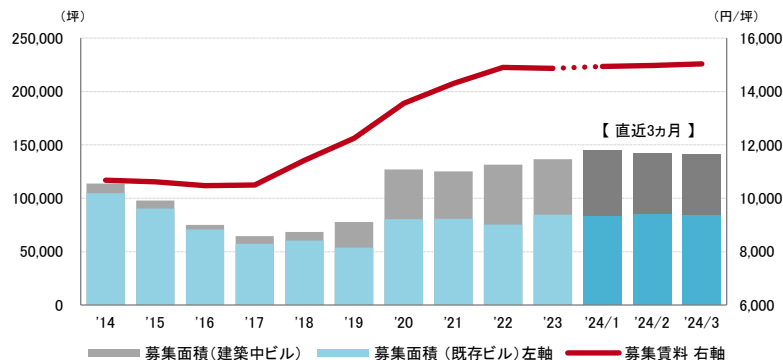
	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
大規模ビル	4.2%	4.1%	4.0%	3.5%	4.2%
大型ビル	3.5%	3.6%	3.9%	3.7%	4.2%
中型ビル	7.1%	6.8%	7.2%	6.9%	6.7%

募集賃料 3カ月連続で小幅に上昇 15,000円/坪前後での動きが継続

図表2

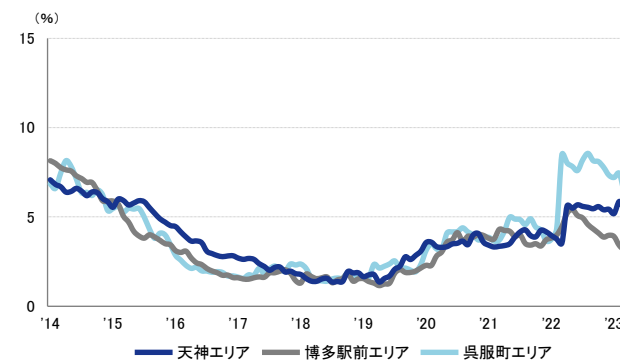
募集賃料は前月比プラス52円/坪の15,030円/坪となった。3カ月連続で上昇したが小幅な動きに止まっており、募集賃料は15,000円/坪前後での動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
募集賃料 (円/坪)	14,915	14,866	14,935	14,978	15,030
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	136,493	136,572	144,883	141,871	141,355

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
天神エリア	5.4%	5.2%	5.9%	5.4%	5.5%
博多駅前エリア	4.0%	3.9%	3.4%	3.2%	3.4%
呉服町エリア	7.3%	7.2%	7.4%	6.4%	6.6%

支店長の視点

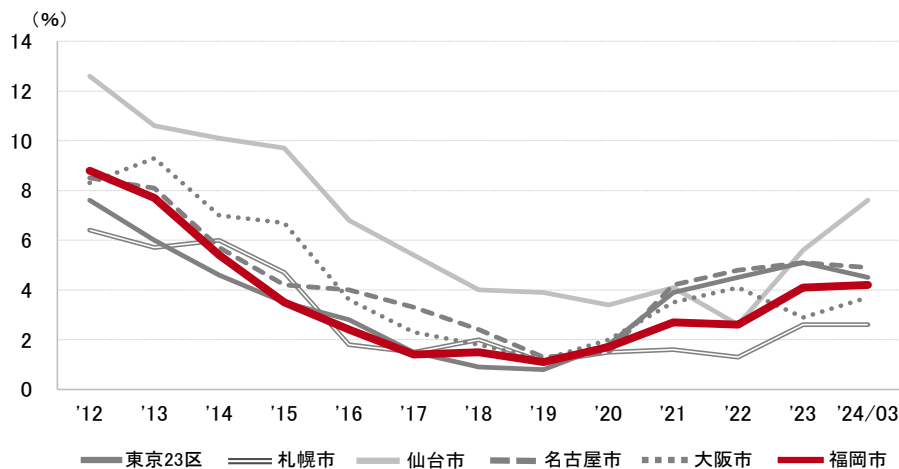
天神ビッグバンの再開発「(仮)新福岡ビル」は今年12月の竣工を控え、テナントの引き合いが増加している。オフィス・商業・ホテルからなる複合ビルで、地下鉄天神駅に直結し交通利便性が高い。加えて、1フロア面積が1400坪超と、福岡市最大級のフロアプレート有する。拡張や立地改善の移転需要を集めており、既に西日本鉄道や九電工が入居予定となっている。

※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3月末現在および各年12月31日時点

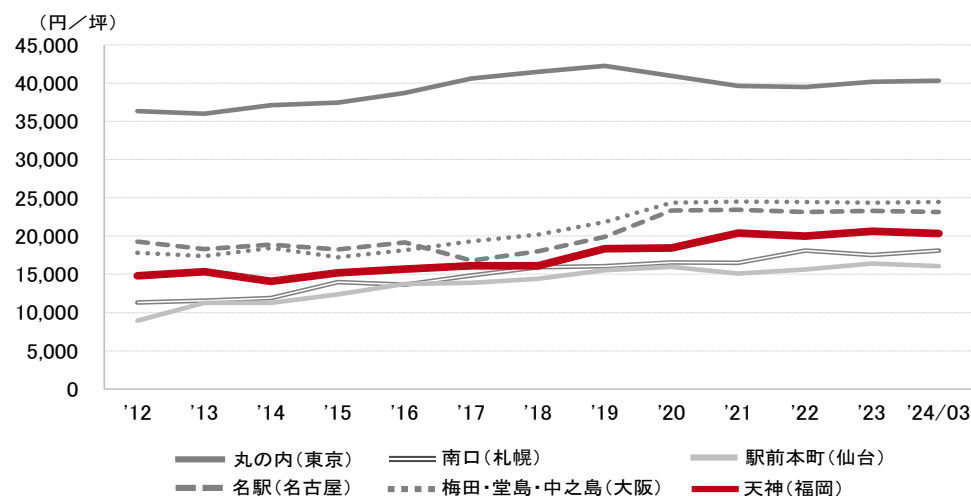
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5%	2.6%	7.6%	4.9%	3.7%	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)
40,300 円/坪	18,114 円/坪	16,063 円/坪	23,129 円/坪	24,456 円/坪	20,311 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	18,313	16,783	14,472	15,489
博多駅東	15,433	13,972	12,560	12,199
呉服町	17,213	15,789	14,200	13,240
天神	20,311	18,220	14,624	13,290
薬院・渡辺通	16,571	15,615	14,578	10,371
百道浜	13,333	-	10,000	-
募集面積 (坪)	76,520	15,765	16,892	8,052
募集棟数	100	97	182	164

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	11,224	9,200	10,923	16,000
佐賀市	-	9,286	9,500	-
長崎市・佐世保市	14,571	10,050	10,000	10,000
大分市	10,100	9,789	10,129	9,250
熊本市	13,727	11,401	9,203	8,121
宮崎市	11,000	9,344	8,630	8,772
鹿児島市	13,725	10,419	9,356	8,000
那覇市	14,548	15,025	13,052	11,834
募集面積 (坪)	32,117	24,385	15,786	7,478
募集棟数	79	166	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