

オフィスマーケット

2024年6月末現在および各年12月31日時点

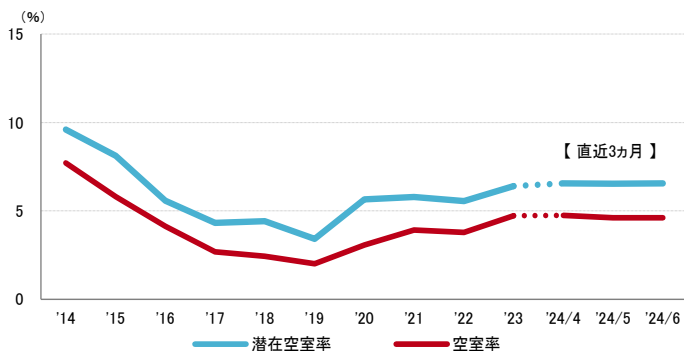
空室率 前月から横ばい 幅広い業種で前向きな移転需要

図表1

空室率は前月から横ばいとなった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことや立地改善目的の移転により空室が生じた一方、建替えに伴う移転や拡張移転等で空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比プラス0.01ポイントの6.55%だった。

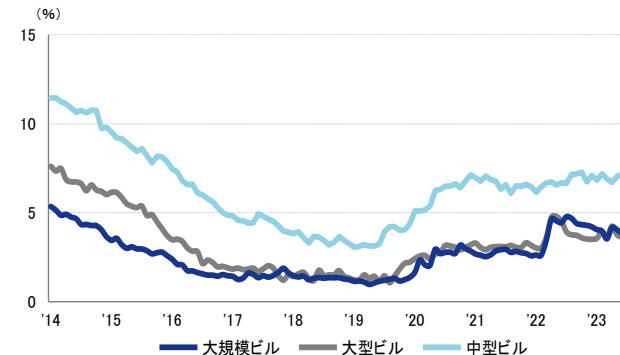
テナントの移転に向けた動きは活発で、幅広い業種で拡張や立地改善が目的の前向きな移転需要が多い状況が継続している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6
空室率	4.49%	4.91%	4.75%	4.61%	4.61%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↓	→
潜在空室率	6.15%	6.57%	6.55%	6.54%	6.55%

資料1 規模別空室率



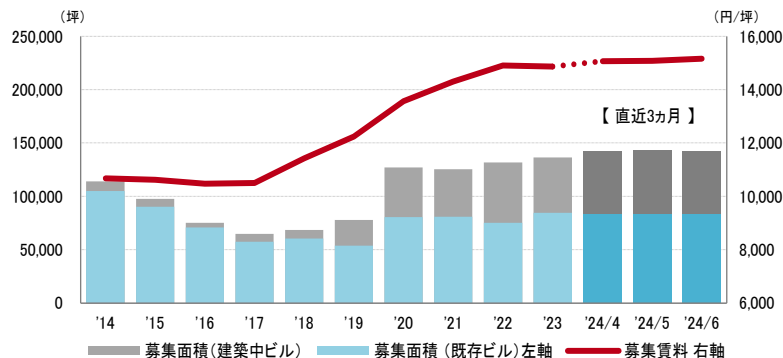
	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6
大規模ビル	3.5%	4.2%	4.0%	3.9%	3.8%
大型ビル	3.7%	4.2%	3.8%	3.6%	3.6%
中型ビル	6.9%	6.7%	7.0%	7.2%	7.3%

募集賃料 小幅な上昇が6カ月連続 2000年以降の最高値を更新

図表2

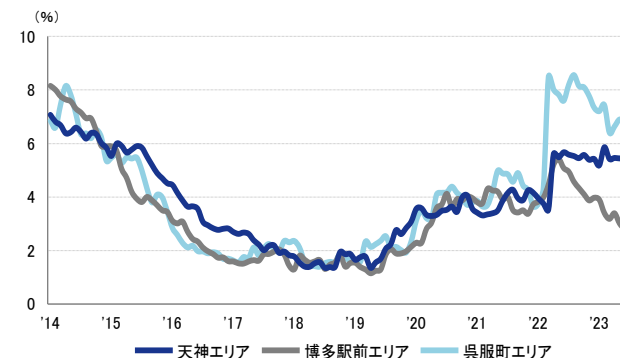
募集賃料は前月比プラス86円/坪の15,161円/坪となった。小幅な上昇が6カ月連続となり、募集賃料は2000年以降の最高値を更新した。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6
募集賃料 (円/坪)	14,978	15,030	15,059	15,075	15,161
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積	141,871坪	141,355坪	141,923坪	143,082坪	141,803坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/2	2024/3	2024/4	2024/5	2024/6
天神エリア	5.4%	5.5%	5.4%	5.5%	5.5%
博多駅前エリア	3.2%	3.4%	3.0%	2.8%	2.9%
呉服町エリア	6.4%	6.6%	6.9%	6.8%	6.5%

支店長の視点

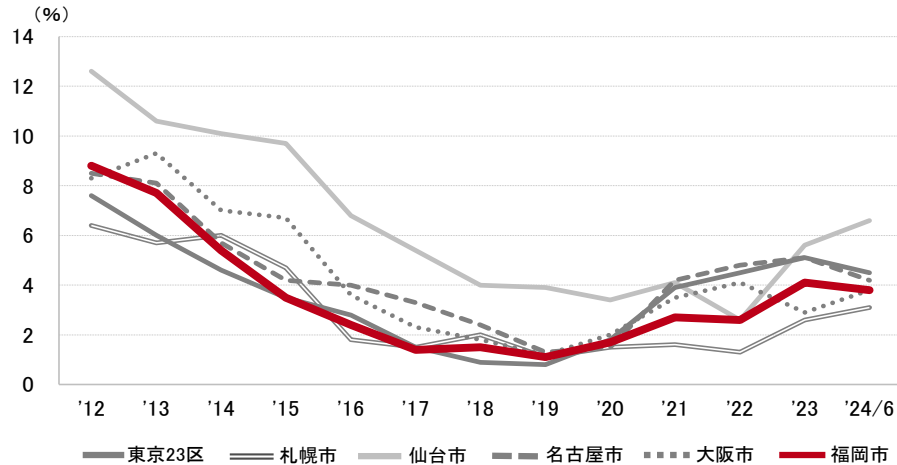
商業施設イムズ跡地における天神ビッグバンの再開発「(仮)天神1-7計画」のリーシングが開始された。オフィス・ホテル・商業からなる複合ビルで、1フロア面積は約800坪とスケールメリットを有する。ファサードは九州産の木材を使用した特徴的なデザインとなっており、2026年12月の竣工を目指している。天神エリアは大規模ビルの新規供給が続き、エリアの魅力向上とオフィス需要の活発化が期待される。

※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6月末現在および各年12月31日時点

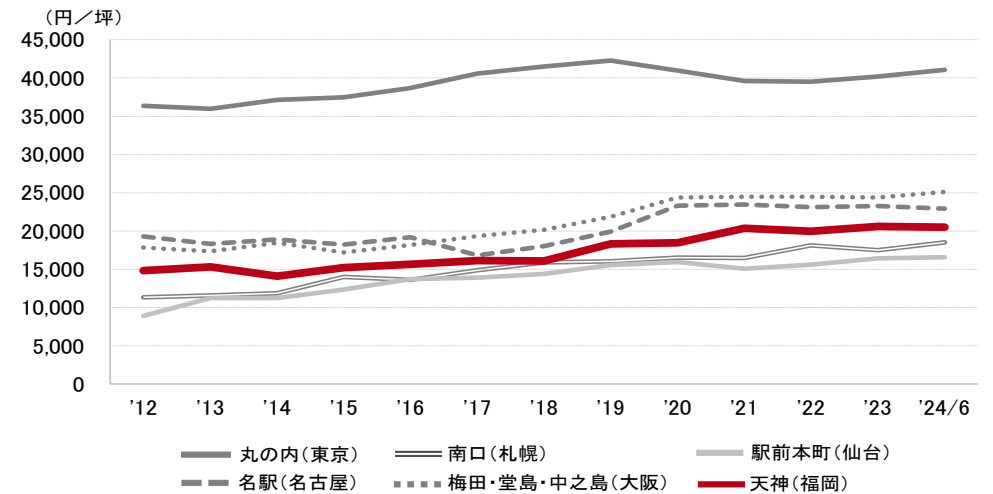
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5 %	3.1 %	6.6 %	4.2 %	3.8 %	3.8 %



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)
41,074 円/坪	18,523 円/坪	16,581 円/坪	22,933 円/坪	25,119 円/坪	20,517 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	18,360	16,450	14,440	14,566
博多駅東	15,297	14,130	12,387	11,699
呉服町	17,537	15,509	13,540	13,342
天神	20,517	18,098	14,894	13,157
薬院・渡辺通	16,845	17,144	15,290	11,155
百道浜	13,500	-	-	-
募集面積 (坪)	77,563	15,241	16,559	8,324
募集棟数	103	101	190	171

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	8,833	9,000	7,357	-
小倉北区	10,838	8,941	9,208	16,000
佐賀市	-	8,929	7,942	-
長崎市・佐世保市	13,988	10,250	10,422	9,225
大分市	10,100	9,789	9,964	9,250
熊本市	13,545	11,385	9,454	8,349
宮崎市	11,000	9,276	8,720	3,274
鹿児島市	13,634	10,752	9,988	-
那覇市	14,105	15,056	13,000	12,500
募集面積 (坪)	30,761	28,435	15,308	7,689
募集棟数	79	166	170	152

※ 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