

オフィスマーケット

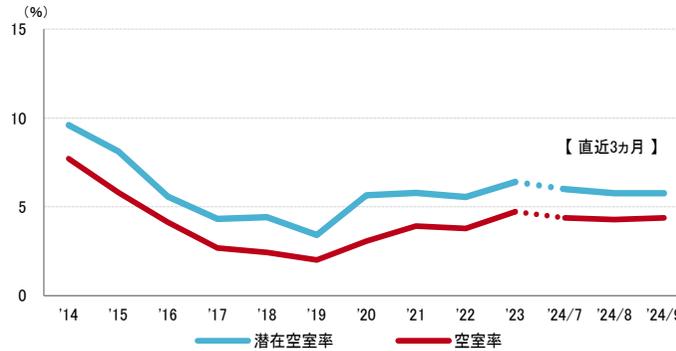
2024年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 4%台前半で推移 博多駅周辺では引き続き品薄感が漂う

図表1

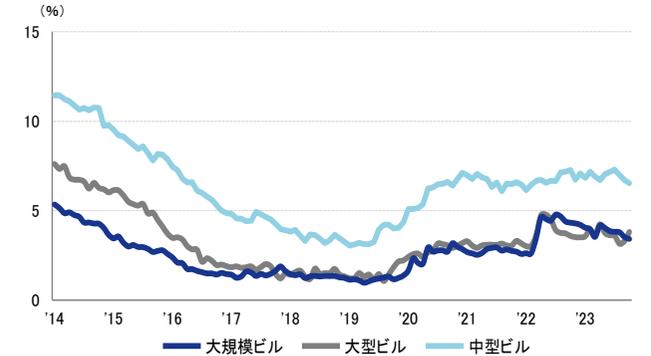
空室率は前月比プラス0.09ポイントの4.37%と、前月から小幅な上昇となった。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因となっている。規模別では「大型」が前月比プラス0.5ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの5.76%となった。博多駅周辺では引き続き品薄感が漂っており、100坪前後の募集床の大半で成約に向けた話が進んでいる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
空室率	4.61%	4.61%	4.38%	4.28%	4.37%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	↓	→
潜在空室率	6.54%	6.55%	5.99%	5.77%	5.76%

資料1 規模別空室率



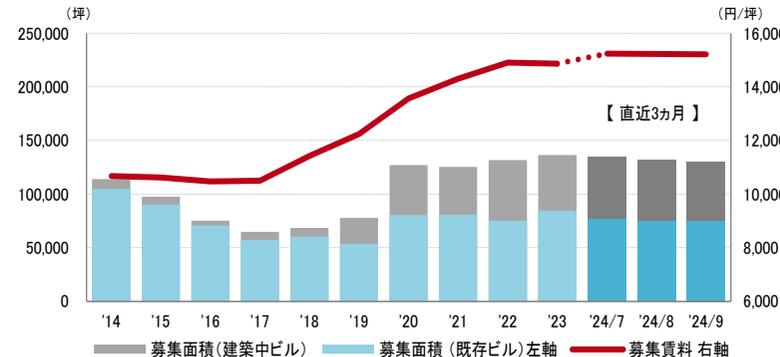
	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
大規模ビル	3.9%	3.8%	3.8%	3.5%	3.4%
大型ビル	3.6%	3.6%	3.2%	3.3%	3.8%
中型ビル	7.2%	7.3%	7.0%	6.7%	6.5%

募集賃料 前月からほぼ横ばい 15,000円/坪台前半の水準

図表2

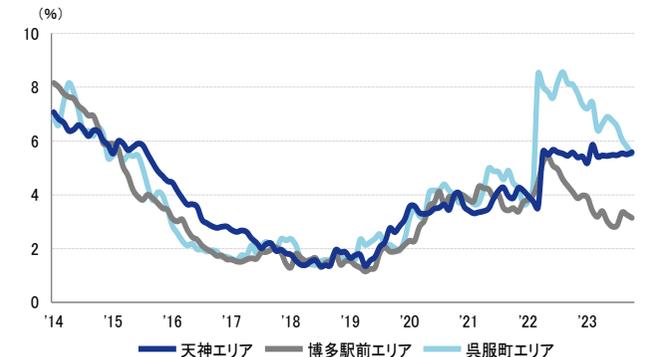
募集賃料は前月比マイナス1円/坪の15,218円/坪となった。前月からほぼ横ばいで、15,000円/坪台前半の水準が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
募集賃料 (共益費込)	15,075円/坪	15,161円/坪	15,236円/坪	15,219円/坪	15,218円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	→
募集面積	143,082坪	141,803坪	134,669坪	131,735坪	130,316坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/5	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9
天神エリア	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.6%
博多駅前エリア	2.8%	2.9%	3.3%	3.3%	3.1%
呉服町エリア	6.8%	6.5%	6.1%	5.8%	5.5%

支店長の視点

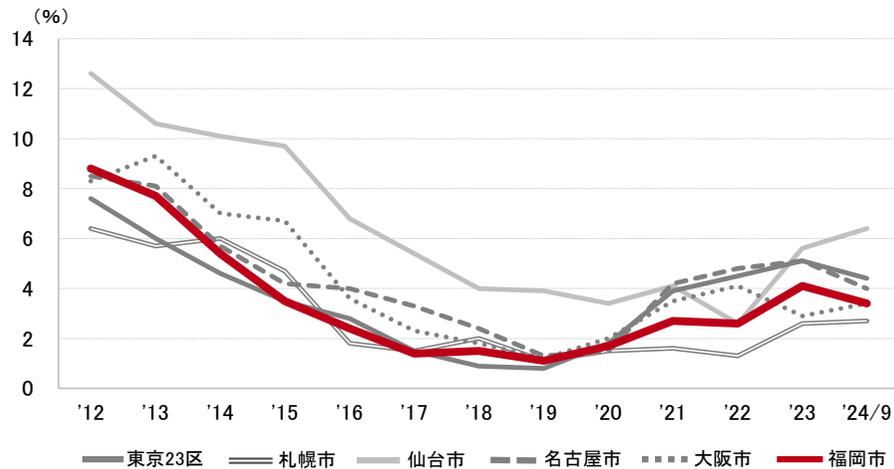
天神エリアの大規模ビル「ONE FUKUOKA BLDG.」「(仮)ヒューリック福岡ビル建替計画」では今年12月の竣工を控え、モデルルームの見学が増えている。高い耐震性能や非常用発電機等、BCPに対応したハイスペックビルを求めるテナントが多い。最近では貸会議室やコワーキングスペース等のテナント向け共用施設への注目度も高く、アメニティが充実したビルへの引き合いが多い傾向にある。

※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9月末現在および各年12月31日時点

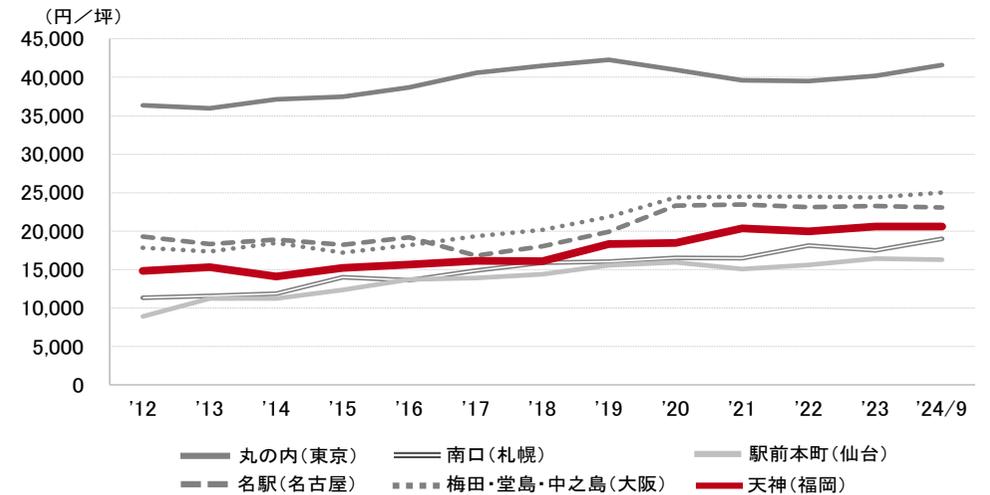
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4 %	2.7 %	6.4 %	4.0 %	3.4 %	3.4 %



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)
41,603 円/坪	19,021 円/坪	16,260 円/坪	23,058 円/坪	24,992 円/坪	20,579 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	18,804	16,533	14,867	14,412
博多駅東	15,531	14,454	12,662	12,074
呉服町	17,370	15,123	14,064	13,630
天神	20,579	17,731	15,144	12,526
薬院・渡辺通	16,806	16,769	15,113	11,587
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	72,142	14,521	13,733	7,421
募集棟数	100	101	173	174

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,167	9,000	7,602	-
小倉北区	10,838	9,063	9,575	16,000
佐賀市	-	9,125	8,101	-
長崎市・佐世保市	13,988	10,400	10,608	9,225
大分市	10,084	9,577	8,679	-
熊本市	13,100	11,321	9,466	10,053
宮崎市	11,000	8,957	9,308	3,274
鹿児島市	13,439	10,752	10,075	8,000
那覇市	13,106	14,743	11,833	12,862
募集面積 (坪)	29,007	25,294	15,743	8,004
募集棟数	74	166	168	151

※ 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

※ 「ー」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