

オフィスマーケット

2024年10月末現在および各年12月31日時点

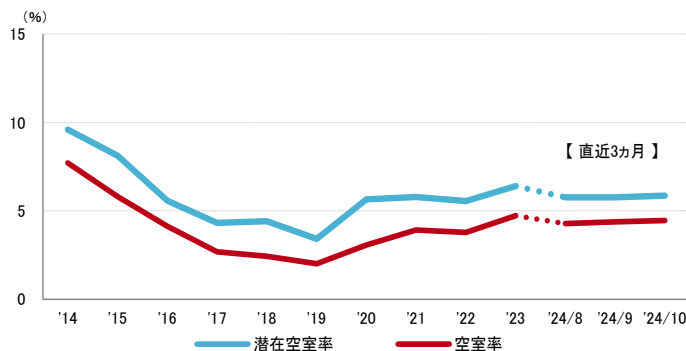
空室率 2カ月連続で小幅に上昇
「呉服町」が1.1ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.08ポイントの4.45%と、2カ月連続で小幅に上昇した。前月に続き、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。エリア別では「呉服町」が前月比プラス1.1ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.09ポイントの5.85%となった。

テナントの移転に向けた動きは拡張等の前向きな需要が中心で、今後複数の大規模ビルが竣工を迎える天神エリアでの動きが活発化している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



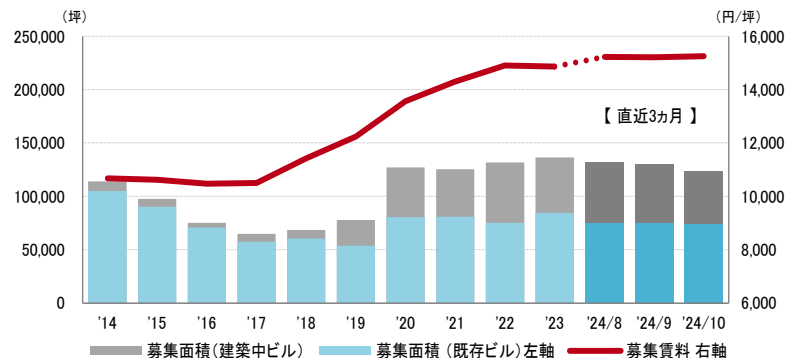
	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
空室率	4.61%	4.38%	4.28%	4.37%	4.45%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	→	→
潜在空室率	6.55%	5.99%	5.77%	5.76%	5.85%

募集賃料 3カ月ぶりで小幅に上昇
15,000円/坪前半で推移

図表2

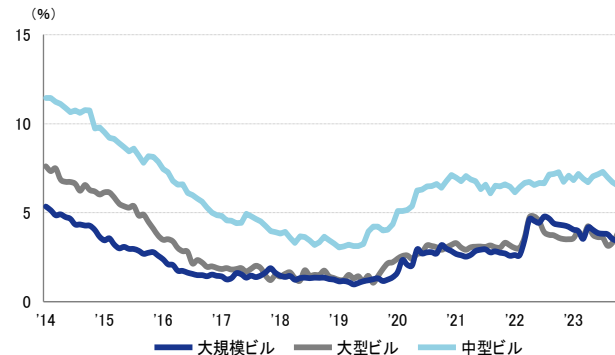
募集賃料は前月比プラス31円/坪の15,249円/坪となった。3カ月ぶりで上昇したものの小幅な動きに止まり、募集賃料は15,000円/坪前半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
募集賃料 (円/坪)	15,161	15,236	15,219	15,218	15,249
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	141,803坪	134,669坪	131,735坪	130,316坪	122,952坪

資料1 規模別空室率

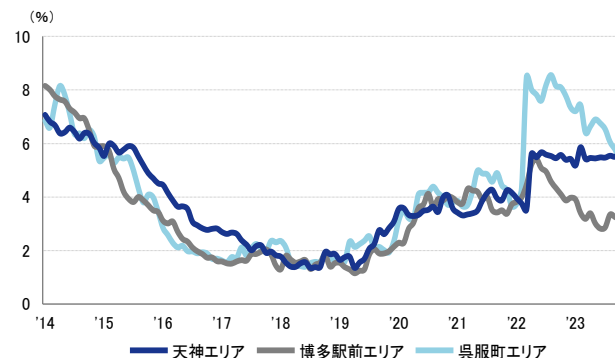


	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
大規模ビル	3.8%	3.8%	3.5%	3.4%	3.4%
大型ビル	3.6%	3.2%	3.3%	3.8%	4.6%
中型ビル	7.3%	7.0%	6.7%	6.5%	6.2%

支店長の視点

博多駅周辺では品薄感が一段と強まっている。契約手続き中の募集床が多く、空室率は今後更に低下すると見込まれる。新たな募集床を待つテナントがいる一方、博多駅周辺だけでなく天神エリアまで広げて移転先を検討するテナントも増えている。品薄感が解消する兆しはなく、この傾向は今後とも続くと予想される。

資料2 主要エリア空室率（全規模）

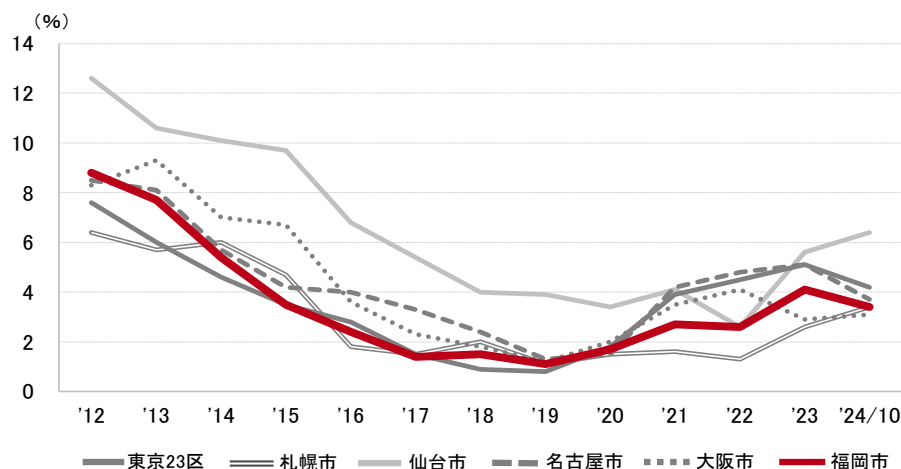


	2024/6	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10
天神エリア	5.5%	5.5%	5.5%	5.6%	5.6%
博多駅前エリア	2.9%	3.3%	3.3%	3.1%	2.8%
呉服町エリア	6.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.6%

2024年10月末現在および各年12月31日時点

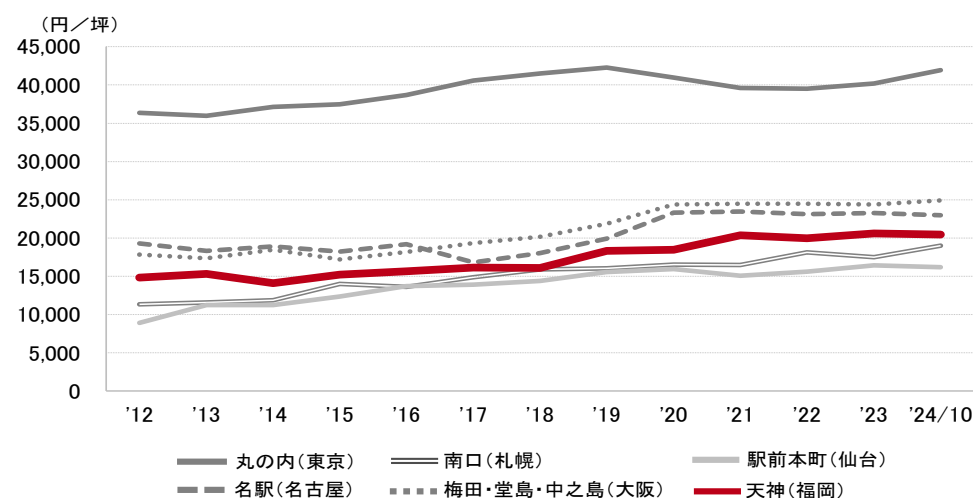
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.2 %	3.4 %	6.4 %	3.7 %	3.1 %	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)
41,946 円/坪	18,991 円/坪	16,210 円/坪	22,996 円/坪	24,893 円/坪	20,471 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	18,841	16,491	15,050	14,610
博多駅東	15,231	14,506	12,509	11,527
呉服町	16,966	15,507	14,064	14,453
天神	20,471	17,679	14,926	12,464
薬院・渡辺通	16,806	16,879	13,892	12,146
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積（坪）	65,104	14,525	13,878	7,348
募集棟数	99	103	161	162

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,375	8,800	7,667	-
小倉北区	10,838	9,179	9,325	16,000
佐賀市	-	9,111	7,330	-
長崎市・佐世保市	15,000	10,400	10,608	9,225
大分市	10,084	9,434	9,399	-
熊本市	13,000	11,151	9,442	10,378
宮崎市	9,667	8,957	9,500	5,067
鹿児島市	13,439	10,741	9,084	9,986
那覇市	13,106	14,671	11,833	13,384
募集面積（坪）	28,660	25,106	15,630	7,804
募集棟数	73	166	169	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）

※ 「－」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

※ 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をお願い
致します