

オフィスマーケット

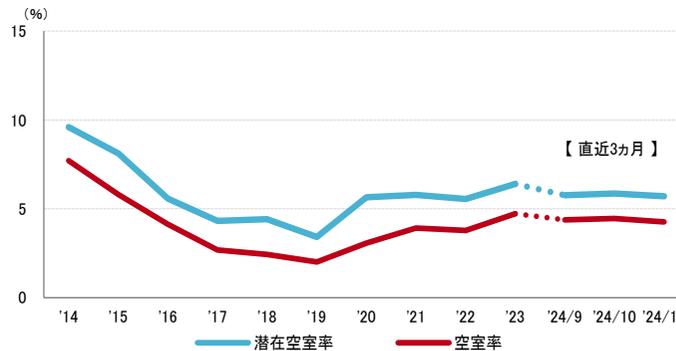
2024年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月ぶりで小幅に低下 「天神」は0.6ポイントの大幅な低下

図表1

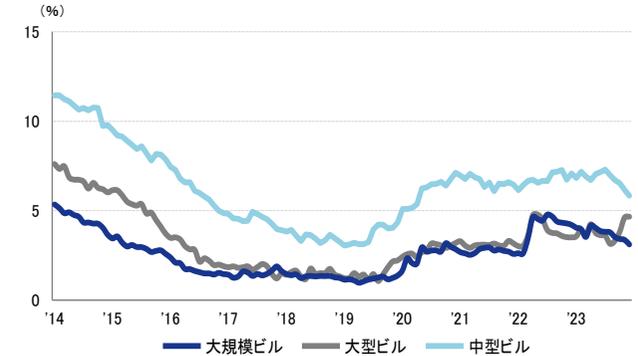
空室率は前月比マイナス0.19ポイントの4.26%と、3カ月ぶりで小幅に低下した。新築・築浅ビルを中心に、建替えに伴う移転や郊外からの集約移転等で空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「天神」が前月比マイナス0.6ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントの5.71%だった。
オフィス需要は前向きな需要が中心であり、引き続き天神エリアでの動きが活発な状況となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
空室率	4.38%	4.28%	4.37%	4.45%	4.26%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↓
潜在空室率	5.99%	5.77%	5.76%	5.85%	5.71%

資料1 規模別空室率



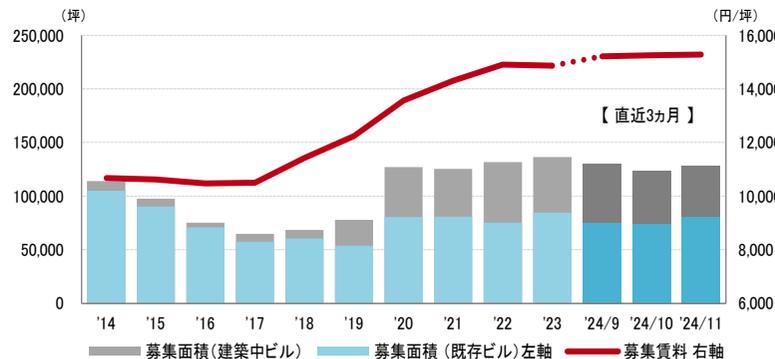
	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
大規模ビル	3.8%	3.5%	3.4%	3.4%	3.1%
大型ビル	3.2%	3.3%	3.8%	4.6%	4.7%
中型ビル	7.0%	6.7%	6.5%	6.2%	5.8%

募集賃料 2カ月連続で上昇 15,000円/坪前半の水準が継続

図表2

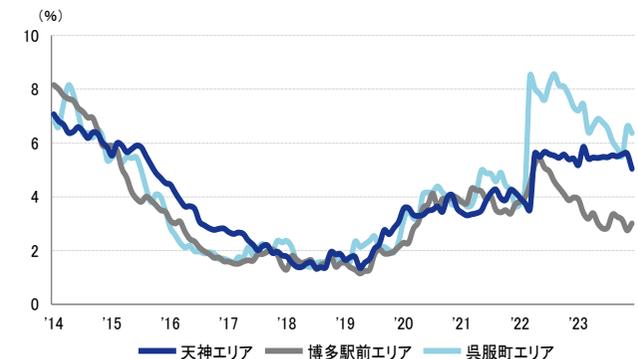
募集賃料は前月比プラス32円/坪の15,281円/坪となった。2カ月連続で上昇したが小幅な動きに止まり、15,000円/坪前半の水準が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
募集賃料 (円/坪)	15,236	15,219	15,218	15,249	15,281
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	134,669	131,735	130,316	122,952	128,439

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11
天神エリア	5.5%	5.5%	5.6%	5.6%	5.0%
博多駅前エリア	3.3%	3.3%	3.1%	2.8%	3.0%
呉服町エリア	6.1%	5.8%	5.5%	6.6%	6.4%

支店長の視点

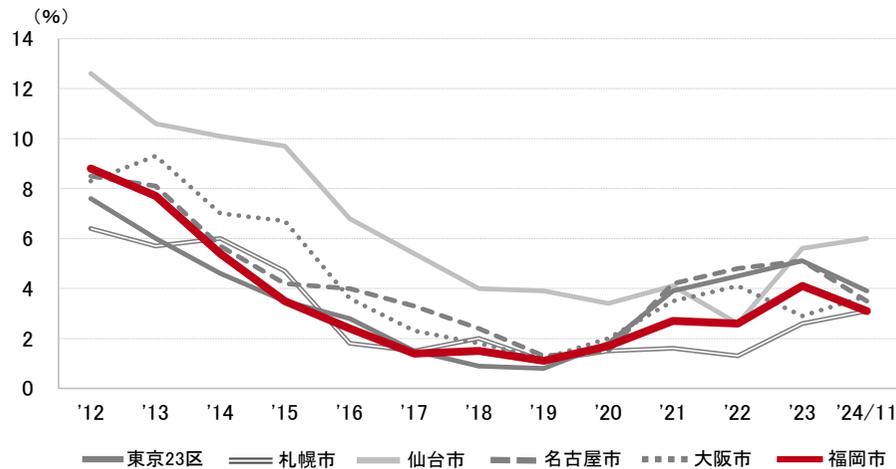
12月は天神エリアの大規模ビル「ONE FUKUOKA BLDG.」「(仮)ヒューリック福岡ビル建替計画」が竣工する。いずれも地下鉄天神駅に直結する好立地であり、自社ビルからの移転や郊外からの立地改善を目的とする移転需要を吸収し、順調に内定が進んでいる。昨今の新築ビルでは、立地の良さに加えて50~100坪に分割対応可能な物件が引き合いを多く集めている。

※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11月末現在および各年12月31日時点

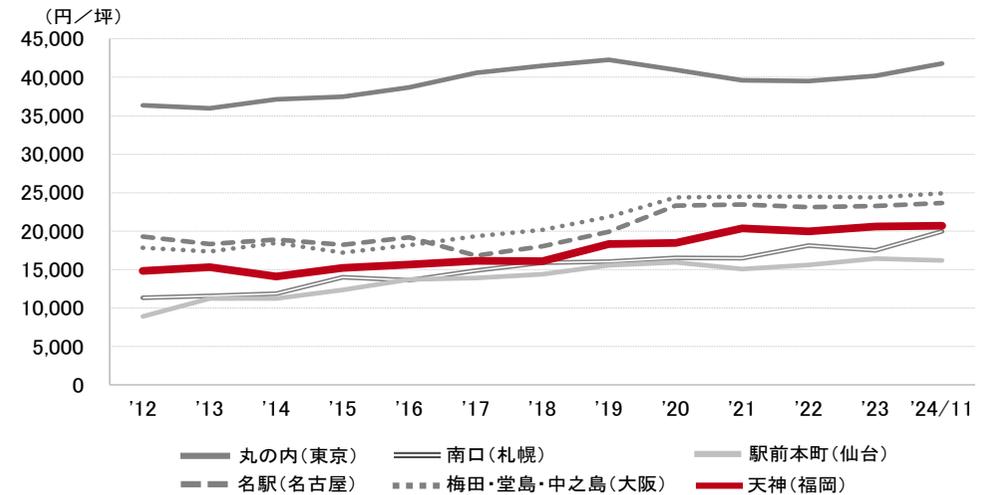
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.9%	3.1%	6.0%	3.5%	3.7%	3.1%



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)
41,804 円/坪	19,964 円/坪	16,210 円/坪	23,655 円/坪	24,893 円/坪	20,694 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	18,684	16,490	15,050	15,346
博多駅東	15,229	14,498	12,833	11,938
呉服町	16,713	15,115	14,155	12,853
天神	20,694	17,829	15,374	12,925
薬院・渡辺通	16,806	16,879	13,892	12,427
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	70,405	14,868	13,471	7,110
募集棟数	99	103	158	158

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,375	8,833	7,667	-
小倉北区	11,210	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	10,000
大分市	10,084	9,187	9,112	-
熊本市	13,000	11,109	9,516	10,473
宮崎市	9,667	8,928	8,778	5,479
鹿児島市	13,439	10,665	9,501	9,445
那覇市	12,667	14,671	11,961	12,512
募集面積 (坪)	27,540	24,588	15,668	7,750
募集棟数	71	168	170	146

※ 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