

オフィスマーケット

2024年12月末現在および各年12月31日時点

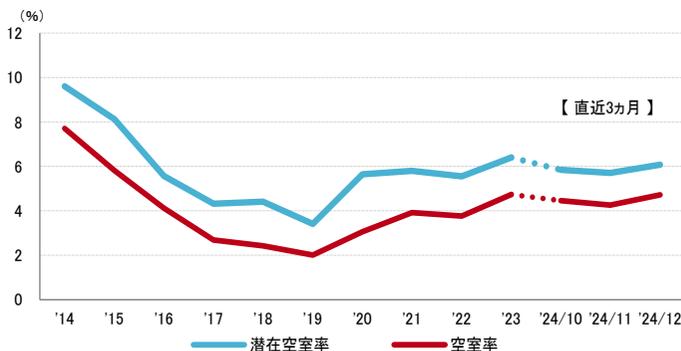
空室率 前月から上昇 「天神」は2.0ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.46ポイントの4.72%と、前月から上昇した。複数の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が、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。エリア別では「天神」が前月比プラス2.0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0.37ポイントの6.08%だった。

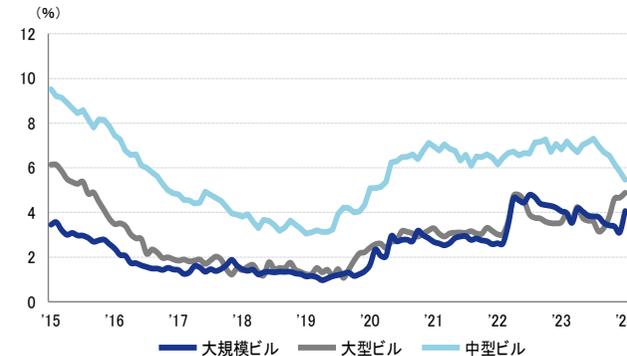
博多駅周辺では多くの現空床で成約に向けた話が進んでおり、品薄感が一段と強まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
空室率	4.28%	4.37%	4.45%	4.26%	4.72%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↓	↑
潜在空室率	5.77%	5.76%	5.85%	5.71%	6.08%

資料1 規模別空室率



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
大規模ビル	3.5%	3.4%	3.4%	3.1%	4.1%
大型ビル	3.3%	3.8%	4.6%	4.7%	4.9%
中型ビル	6.7%	6.5%	6.2%	5.8%	5.5%

募集賃料 小幅な上昇が3ヵ月連続 2000年以降の最高値更新が続く

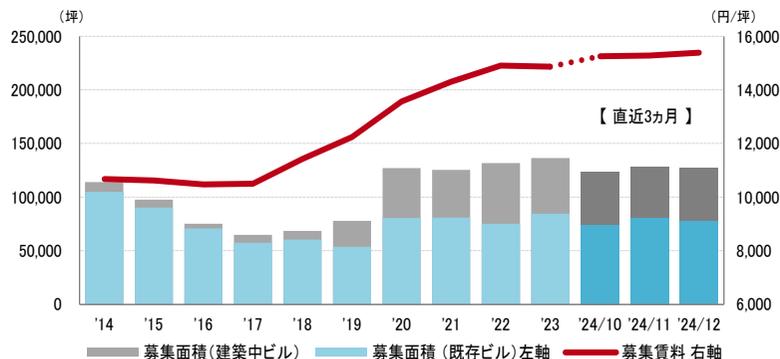
図表2

募集賃料は前月比プラス100円/坪の15,381円/坪となった。小幅な上昇が3ヵ月連続となり、2000年以降の最高値更新が続いている。

支店長の視点

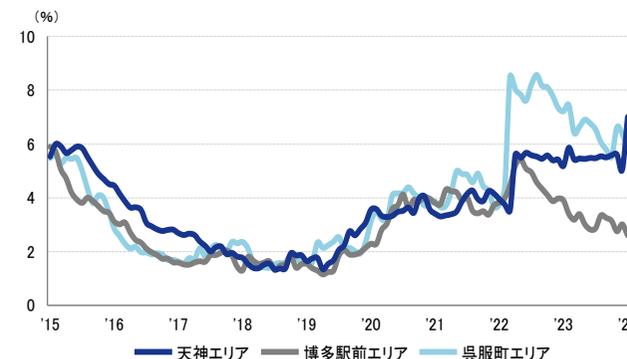
今年の新規供給は約1.8万坪となる予定だが、天神エリアでは2棟の大規模ビルが竣工を控え供給が集中する。そのためテナントの移転に向けた動きが活発な状況が続いているが、来年も当該エリアで2棟の大規模ビルが竣工予定となっている。まとまった面積の供給が続くことから、供給を上回るような需要が創出されるか今後の動向が注目される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
募集賃料 (円/坪)	15,219	15,218	15,249	15,281	15,381
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↑	↑
募集面積	131,735	130,316	122,952	128,439	126,638

資料2 主要エリア空室率（全規模）

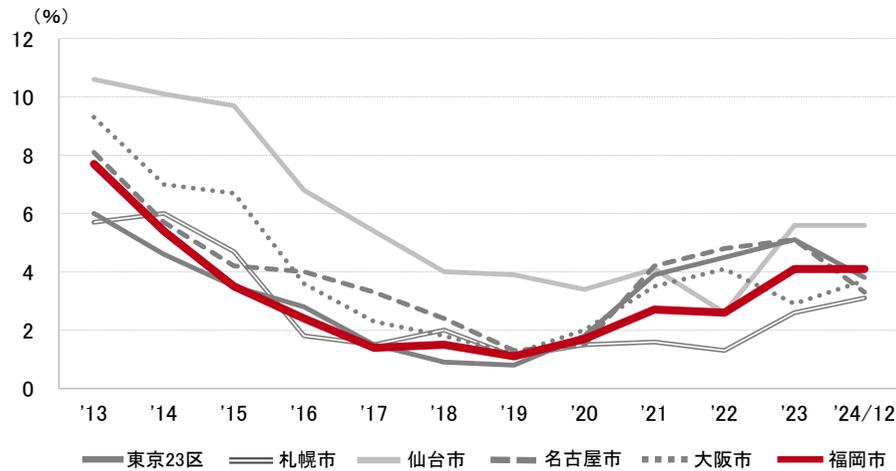


	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12
天神エリア	5.5%	5.6%	5.6%	5.0%	7.0%
博多駅前エリア	3.3%	3.1%	2.8%	3.0%	2.6%
呉服町エリア	5.8%	5.5%	6.6%	6.4%	5.9%

2024年12月末現在および各年12月31日時点

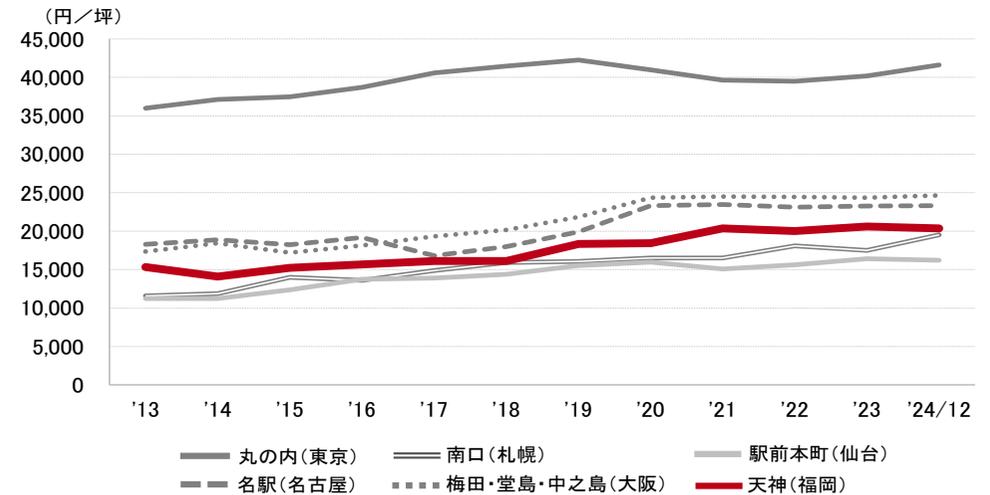
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.8%	3.1%	5.6%	3.3%	3.7%	4.1%



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)
41,600 円/坪	19,537 円/坪	16,210 円/坪	23,337 円/坪	24,643 円/坪	20,371 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	19,136	16,500	15,036	15,440
博多駅東	15,138	14,605	13,413	12,035
呉服町	16,851	16,008	14,570	12,480
天神	20,371	17,737	15,384	13,294
薬院・渡辺通	16,445	16,736	13,892	12,025
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	68,502	15,024	13,006	7,335
募集棟数	99	104	148	162

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,699	8,667	7,714	-
小倉北区	11,078	9,033	9,325	16,000
佐賀市	-	9,111	7,330	-
長崎市・佐世保市	15,000	10,400	11,104	10,000
大分市	10,084	9,387	9,112	-
熊本市	12,917	10,805	9,566	9,218
宮崎市	10,750	8,928	8,778	5,479
鹿児島市	13,439	10,665	9,501	9,445
那覇市	12,605	14,418	12,216	12,512
募集面積 (坪)	26,554	25,922	15,543	7,615
募集棟数	72	169	169	145

※ 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つたため、適正データが算出できなかったエリアです