

オフィスマーケット

2019年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で最低値を更新 主要エリアの募集床へは複数の引き合い

図表1

空室率は前月比マイナス0.09ポイントの2.00%となり、2カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。底堅い需要を背景に空室床の解消が進み、需給バランスはひっ迫した状況にある。

主要エリアでは募集床に対して複数の引き合いが集まる状況が継続している。募集床確保の難しさから、移転計画を延期しマーケットの動向を注視する企業も散見される。

募集賃料 4カ月連続で上昇 前月比プラス202円/坪

図表2

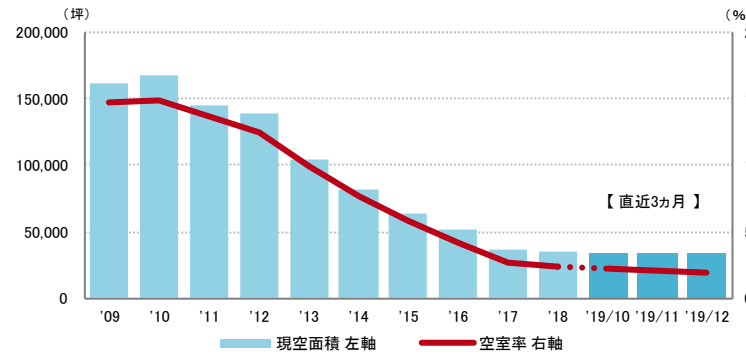
募集賃料は前月比プラス202円/坪の12,245円/坪となり、4カ月連続で上昇した。募集賃料は引き続き上昇傾向にあるが、強気な賃料設定のビルではテナント誘致にやや時間を要する事例も散見される。

支店長の視点

今年竣工を予定する「(仮)福岡第一生命館建替計画」「九勸承天寺通りビル」は、拡張移転や郊外からの集約移転といった前向きな需要を集め、竣工を前に高い内定率となっている。このため、建築中ビルのリーシングは来年以降に竣工を予定するビルが中心となりつつある。

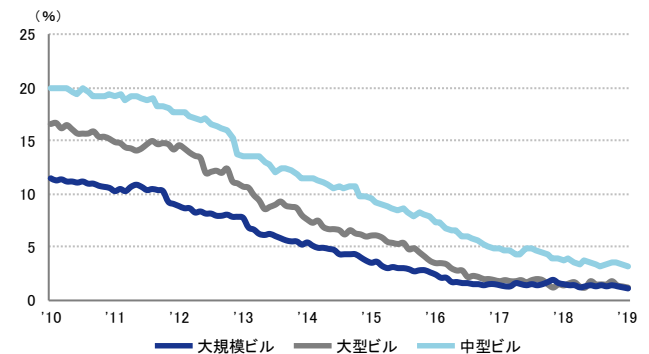
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&現空面積 (全規模)



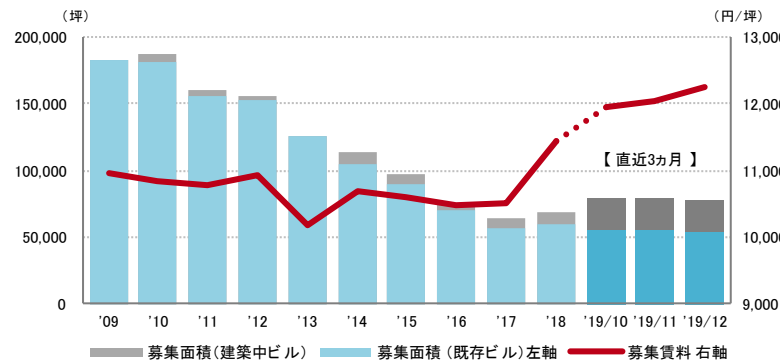
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
空室率	2.20%	2.31%	2.18%	2.09%	2.00%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	→	→
現空面積	33,562坪	35,146坪	33,874坪	34,041坪	33,494坪

資料1 規模別空室率



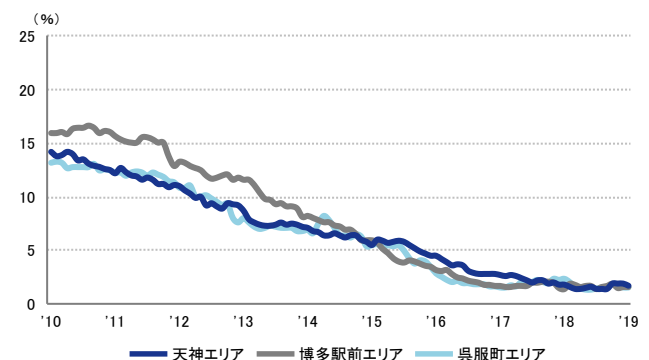
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
大規模ビル	1.3%	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%
大型ビル	1.5%	1.8%	1.4%	1.3%	1.2%
中型ビル	3.3%	3.6%	3.5%	3.3%	3.1%

図表2 募集賃料&募集面積 (全規模)



	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
募集賃料 (共益費込)	11,516円/坪	11,879円/坪	11,960円/坪	12,043円/坪	12,245円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	78,474坪	77,053坪	79,197坪	79,076坪	77,826坪

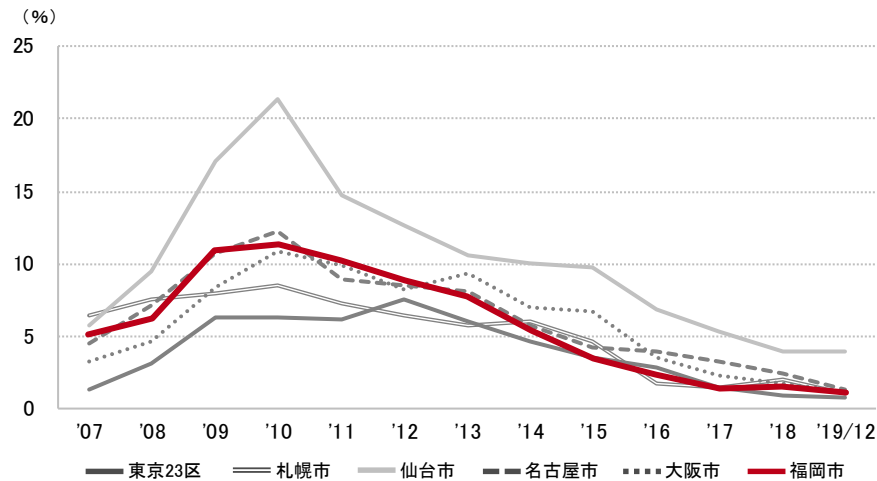
資料2 主要エリア空室率 (全規模)



	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
天神エリア	1.4%	1.9%	1.9%	1.9%	1.7%
博多駅前エリア	1.6%	1.8%	1.4%	1.5%	1.5%
呉服町エリア	1.6%	1.9%	1.8%	1.6%	1.6%

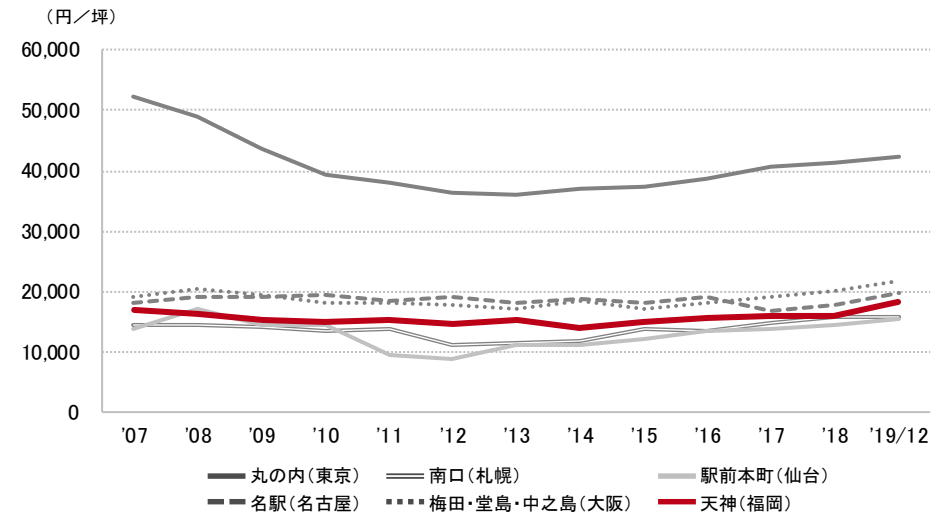
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.8%	1.1%	3.9%	1.3%	1.2%	1.1%



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)
42,264 円/坪	16,055 円/坪	15,540 円/坪	19,904 円/坪	21,849 円/坪	18,340 円/坪



エリア別募集賃料

福岡	大規模	大型	中型	小型
博多駅前	16,479	15,044	12,034	13,017
博多駅東	13,458	13,094	10,405	9,366
呉服町	15,121	12,183	9,838	10,290
天神	18,340	14,737	12,775	11,156
薬院・渡辺通	14,345	13,163	10,338	10,223
百道浜	12,667	-	-	-
募集面積 (坪)	26,367	9,811	8,335	7,241
募集棟数	70	69	135	175

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,500	9,950	8,228	5,424
小倉北区	10,170	8,900	9,667	-
佐賀市	-	9,100	7,057	-
長崎市・佐世保市	12,750	9,232	8,482	9,526
大分市	10,025	9,247	8,125	6,921
熊本市	12,500	11,306	9,026	9,558
宮崎市	12,750	8,977	8,803	5,473
鹿児島市	11,000	10,114	9,509	7,097
那覇市	11,450	13,008	10,475	8,009
募集面積 (坪)	18,860	18,771	14,649	6,908
募集棟数	59	140	156	136

※ 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