

オフィスマーケット

2020年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月連続で低下 統計開始以来の最低値更新が継続

図表1

空室率は前月比マイナス0.01ポイントの1.99%となった。4カ月連続で低下し、統計開始以来の最低値更新が継続している。
新たに発生した100坪前後の募集床においては、主要エリアのビルが強い引き合いを集めており、入札形式がとられている。また、プライムビルを中心に、賃料の増額改定に伴い、オフィスを縮小する事例も見受けられる。

募集賃料 5カ月連続で上昇 前月比プラス218円/坪

図表2

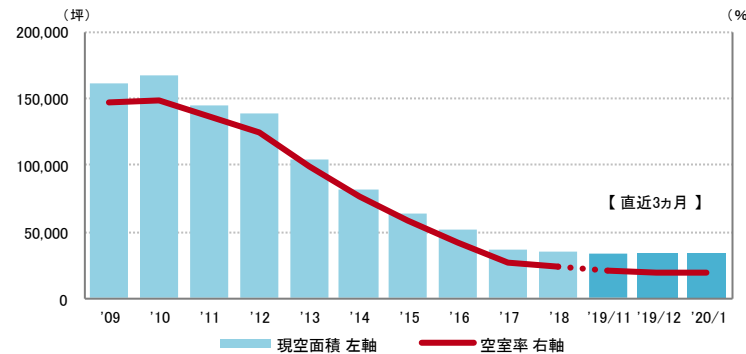
募集賃料は前月比プラス218円/坪の12,463円/坪となり、5カ月連続で上昇した。ひっ迫した需給バランスを背景に、募集賃料は上昇傾向が続いている。

支店長の視点

JR博多駅前の西日本シティ銀行本店ビルの再開発計画が発表された。西日本シティ銀行と福岡地所が共同で、低層部は商業施設、上層部はオフィスの複合ビルを開発する。今年6月頃に解体着手、2025年2月頃の竣工を予定し、本店ビルの完成後は本店別館ビルと事務本部ビルの再開発も行う。
JR博多駅周辺の容積率緩和で再開発を促す福岡市の政策「博多コネクティッド」を象徴するプロジェクトになると期待されている。

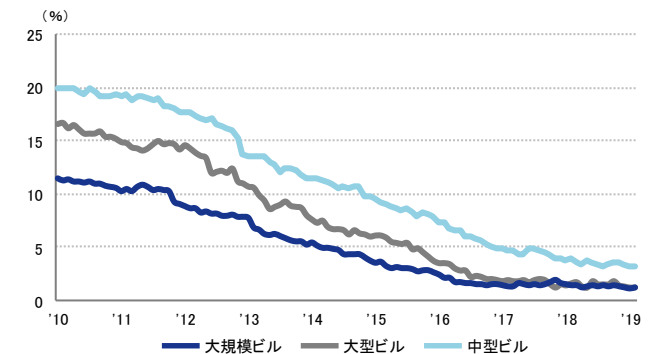
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



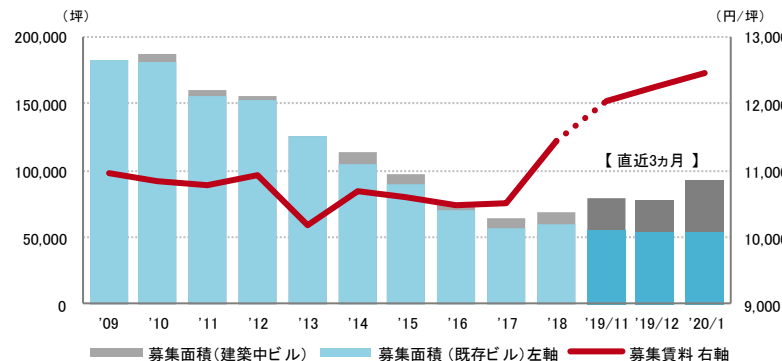
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
空室率	2.31%	2.18%	2.09%	2.00%	1.99%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	→
現空面積	35,146坪	33,874坪	34,041坪	33,494坪	33,106坪

資料1 規模別空室率



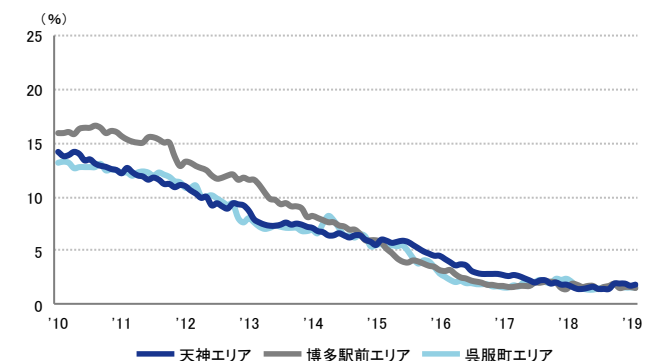
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
大規模ビル	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%	1.2%
大型ビル	1.8%	1.4%	1.3%	1.2%	1.2%
中型ビル	3.6%	3.5%	3.3%	3.1%	3.1%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
募集賃料（共益税込）	11,879円/坪	11,960円/坪	12,043円/坪	12,245円/坪	12,463円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	77,053坪	79,197坪	79,076坪	77,826坪	92,341坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

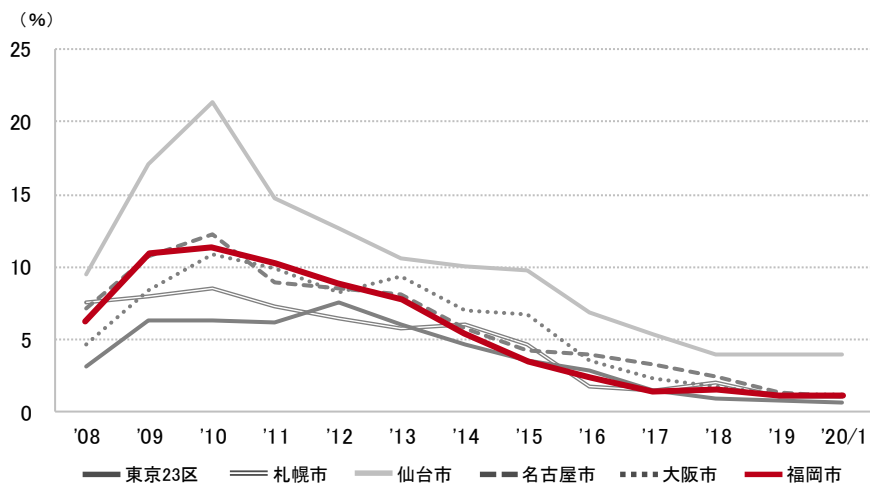


	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
天神エリア	1.9%	1.9%	1.9%	1.7%	1.8%
博多駅前エリア	1.8%	1.4%	1.5%	1.5%	1.4%
呉服町エリア	1.9%	1.8%	1.6%	1.6%	1.6%

2020年1月末現在および各年12月31日時点

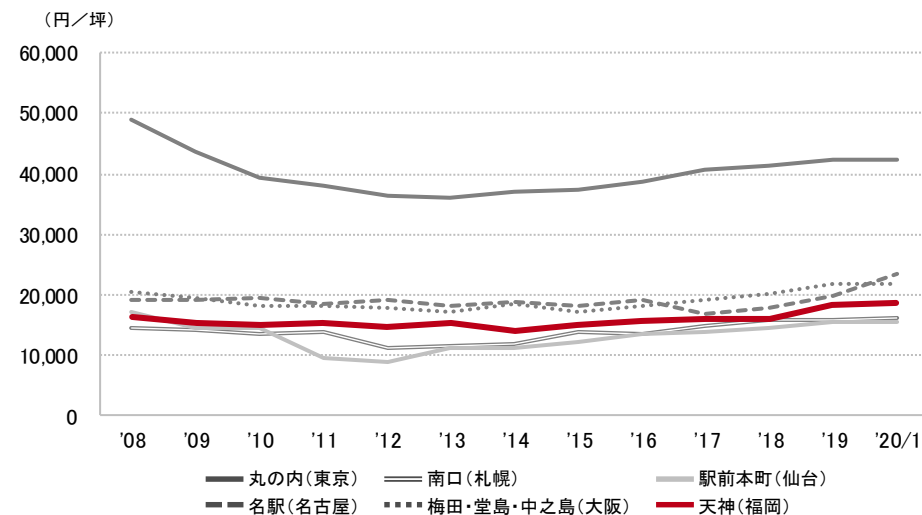
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	1.1%	3.9%	1.1%	1.2%	1.2%



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)
42,289 円/坪	16,160 円/坪	15,540 円/坪	23,568 円/坪	21,943 円/坪	18,611 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	17,407	15,600	12,097	12,376
博多駅東	13,625	13,204	10,525	9,696
呉服町	15,030	13,325	9,992	10,859
天神	18,611	15,217	12,985	11,144
薬院・渡辺通	14,345	14,246	11,293	10,305
百道浜	12,667	-	-	-
募集面積 (坪)	41,410	7,278	10,603	7,252
募集棟数	79	67	142	175

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	8,808	8,228	5,424
小倉北区	10,170	8,813	9,667	-
佐賀市	-	8,707	7,057	-
長崎市・佐世保市	12,600	9,863	8,913	10,200
大分市	10,025	9,016	8,125	7,000
熊本市	12,429	10,923	9,328	9,558
宮崎市	12,750	8,825	8,803	5,473
鹿児島市	11,000	10,107	8,808	7,097
那覇市	11,933	14,063	10,475	8,009
募集面積 (坪)	21,742	19,226	14,046	6,848
募集棟数	61	146	154	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