

オフィスマーケット

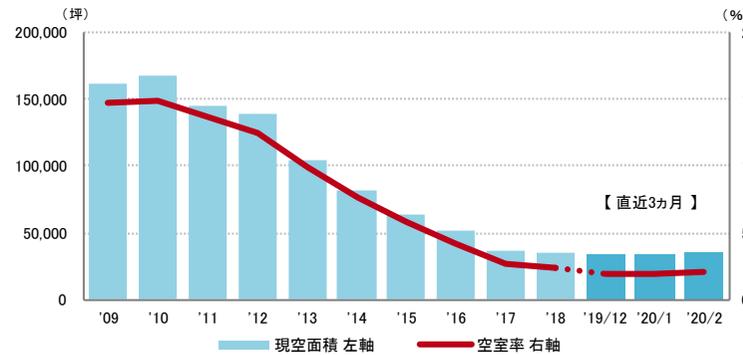
2020年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 引き続き需給バランスはひっ迫

図表1

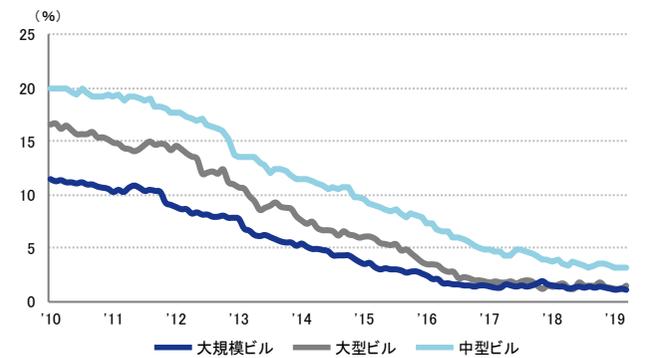
空室率は前月比プラス0.09ポイントの2.08%となり、前月からほぼ横ばいだった。空室率は低水準にあり、引き続き需給バランスはひっ迫している。幅広い面積帯で需要は旺盛であり、募集床の確保が困難な状況にある。主要エリアでは、まとまった面積の新規募集に対して複数の引き合いが集まる状況が続いている。移転先の確保に時間を要するため、テナントの中には移転計画自体を見直す動きもある。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
空室率	2.18%	2.09%	2.00%	1.99%	2.08%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↑
現空面積	33,874坪	34,041坪	33,494坪	33,106坪	34,668坪

資料1 規模別空室率

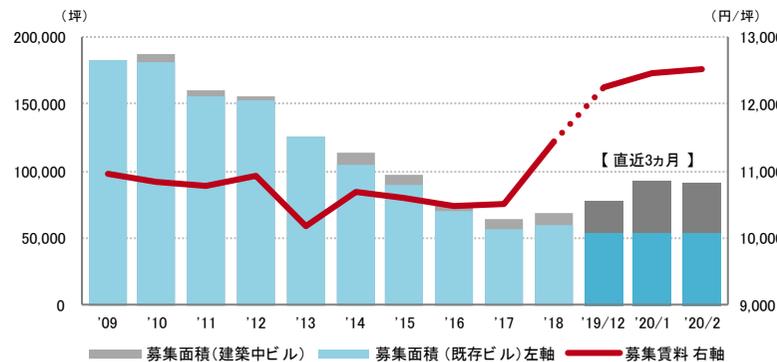


募集賃料 6カ月連続で上昇 2000年2月以来の12,000円/坪台後半

図表2

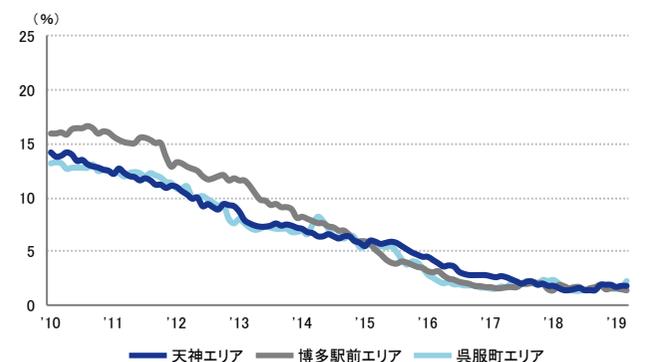
募集賃料は前月比プラス60円/坪の12,523円/坪となり、6カ月連続で上昇した。ひっ迫した需給バランスを背景に募集賃料は上昇傾向にあり、2000年2月以来の12,000円/坪台後半に達している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
募集賃料 (共益費込)	11,960円/坪	12,043円/坪	12,245円/坪	12,463円/坪	12,523円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	79,197坪	79,076坪	77,826坪	92,341坪	91,393坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
天神エリア	1.9%	1.9%	1.7%	1.8%	1.8%
博多駅前エリア	1.4%	1.5%	1.5%	1.4%	1.3%
呉服町エリア	1.8%	1.6%	1.6%	1.6%	2.3%

支店長の視点

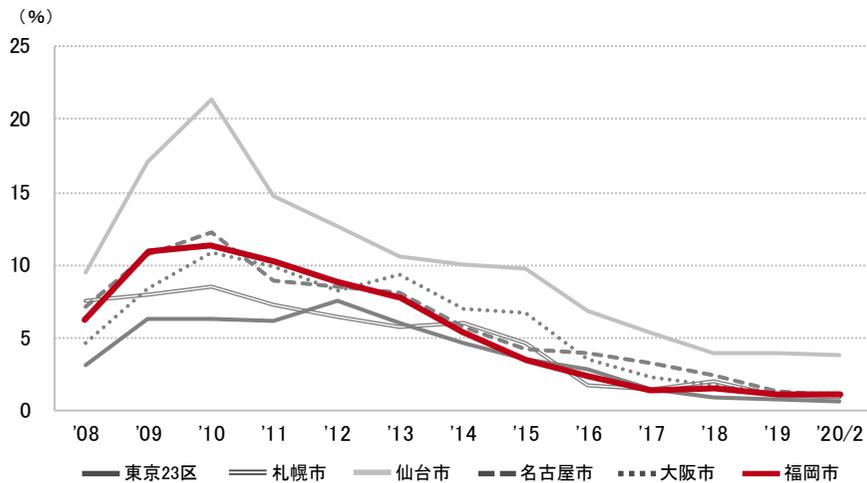
主要エリアではプライムビルを中心に、賃料の増額改定に際して、予算面での制約からオフィスを縮小する事例が増えている。一方、コールセンターやIT関連、コンサルタント業等では増床が続いており、業種によって異なる動きが起きている。

※ 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

2020年2月末現在および各年12月31日時点

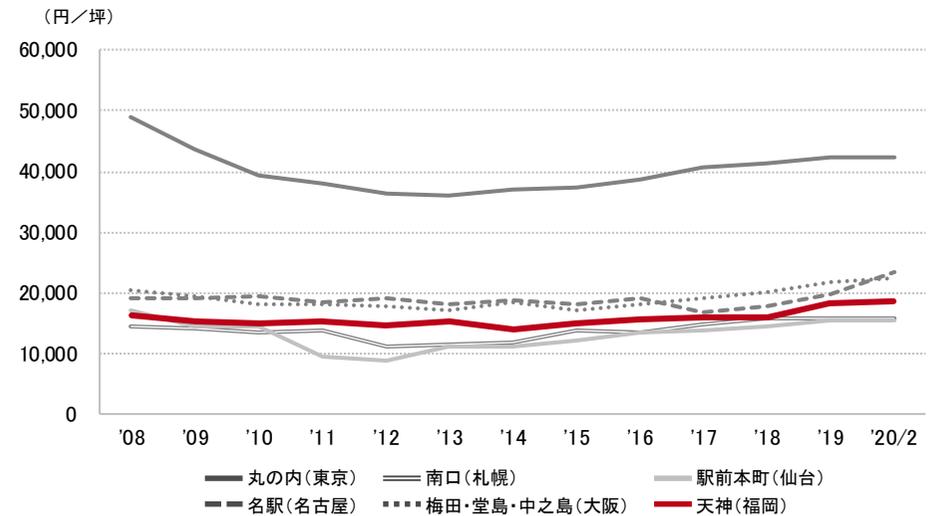
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.7%	0.9%	3.8%	1.1%	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)
42,435 円/坪	16,006 円/坪	15,607 円/坪	23,568 円/坪	22,457 円/坪	18,599 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	18,136	16,017	11,917	12,616
博多駅東	14,713	12,773	10,738	9,642
呉服町	15,030	13,325	9,685	10,899
天神	18,599	15,204	13,102	11,381
薬院・渡辺通	14,345	14,304	10,758	10,305
百道浜	12,667	-	-	-
募集面積 (坪)	40,494	7,443	11,004	7,179
募集棟数	75	77	141	172

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	8,869	8,228	6,314
小倉北区	10,270	8,813	9,667	-
佐賀市	-	8,936	7,057	-
長崎市・佐世保市	12,600	9,738	8,913	10,000
大分市	10,025	9,017	8,272	7,000
熊本市	12,429	10,720	9,165	9,500
宮崎市	12,750	9,434	8,803	5,473
鹿児島市	13,000	10,340	9,261	7,497
那覇市	12,100	14,493	10,421	8,383
募集面積 (坪)	22,189	19,357	14,210	6,853
募集棟数	61	149	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