

オフィスマーケット

2020年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 再び低下に転じる 統計開始以来の最低値を更新

図表1

空室率は前月比マイナス0.12ポイントの1.96%と再び低下に転じ、統計開始以来の最低値を更新した。エリア別でも「博多駅前」が最低値を更新し、「天神」は最低値に並んでいる。

大規模・大型ビルを中心に空室床の消化が進んでおり、募集床の確保は一段と難しい状況にある。幅広い面積帯で需要は底堅く、需給バランスはひっ迫している。

募集賃料 7カ月連続で上昇 前月比プラス164円/坪

図表2

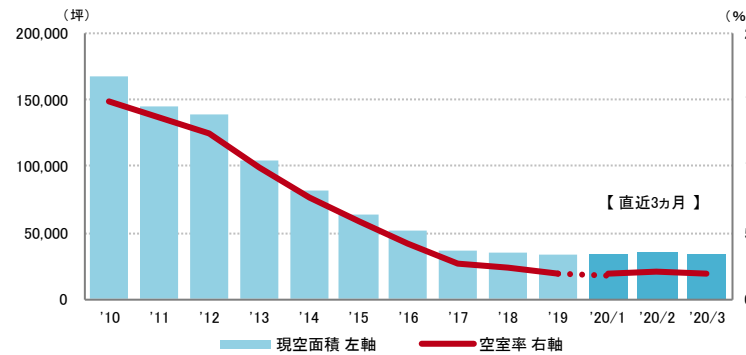
募集賃料は前月比プラス164円/坪の12,687円/坪となり、7カ月連続で上昇した。ひっ迫した需給バランスを背景に、引き続き募集賃料は上昇傾向にある。

支店長の視点

新型コロナウイルスによる出張自粛によって、移転スケジュールを見直す事例が散見されたものの、オフィス需要は引き続き底堅い。福岡に本社機能を置く企業の中には、社員に感染が確認された場合に備えてバックアップオフィスを検討するケースも始まった。観光客や出張需要減少の影響を受けているホテルでは、客室をテレワーク用に貸し出すプランを打ち出すといった動きも見られる。

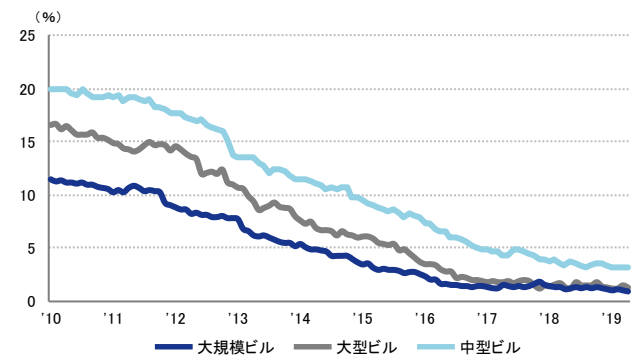
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



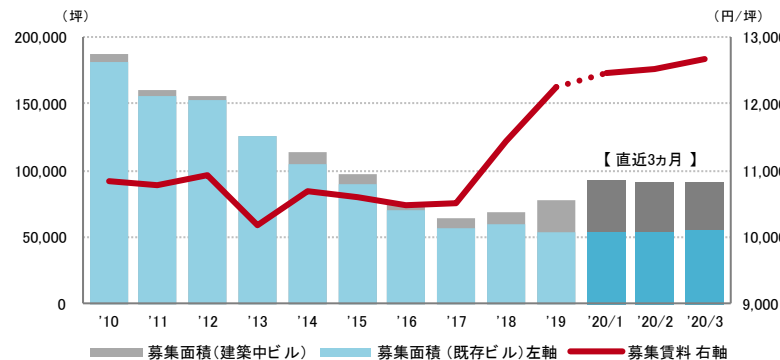
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
空室率	2.09%	2.00%	1.99%	2.08%	1.96%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
現空面積	34,041坪	33,494坪	33,106坪	34,668坪	33,565坪

資料1 規模別空室率



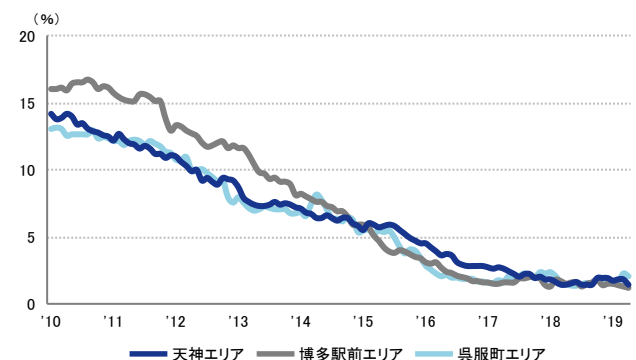
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
大規模ビル	1.2%	1.1%	1.2%	1.1%	1.0%
大型ビル	1.3%	1.2%	1.2%	1.5%	1.3%
中型ビル	3.3%	3.1%	3.1%	3.2%	3.1%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
募集賃料 (共益費込)	12,043円/坪	12,245円/坪	12,463円/坪	12,523円/坪	12,687円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積	79,076坪	77,826坪	92,341坪	91,393坪	91,408坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

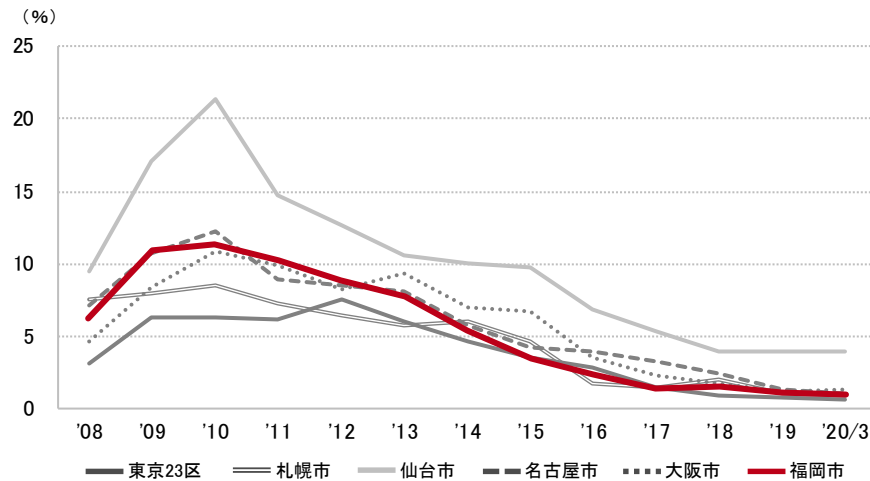


	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
天神エリア	1.9%	1.7%	1.8%	1.8%	1.4%
博多駅前エリア	1.5%	1.5%	1.4%	1.3%	1.2%
呉服町エリア	1.6%	1.6%	1.6%	2.3%	2.1%

2020年3月末現在および各年12月31日時点

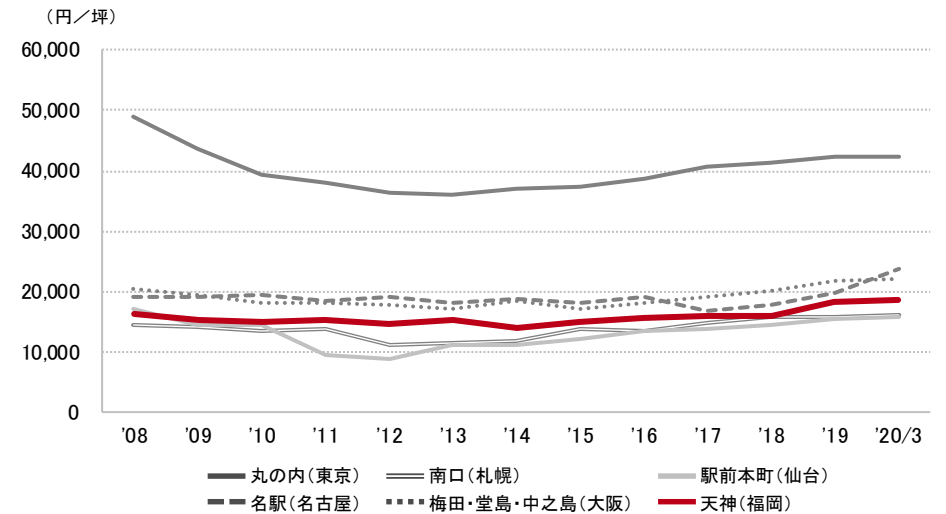
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.6%	1.0%	3.9%	1.1%	1.3%	1.0%



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)
42,455 円/坪	16,317 円/坪	16,006 円/坪	23,839 円/坪	22,250 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	17,707	15,818	12,509	12,446
博多駅東	14,981	12,773	10,348	9,650
呉服町	15,300	13,233	9,685	10,899
天神	18,599	15,555	13,656	11,479
薬院・渡辺通	12,510	14,466	11,187	10,366
百道浜	12,667	-	-	-
募集面積 (坪)	41,358	6,213	11,099	7,322
募集棟数	71	79	139	176

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	10,339	8,808	8,228	6,314
小倉北区	9,973	8,825	10,000	-
佐賀市	9,000	8,807	7,057	-
長崎市・佐世保市	12,600	9,878	8,913	10,000
大分市	10,025	9,597	8,272	7,000
熊本市	12,429	10,782	8,908	9,500
宮崎市	12,750	9,434	8,754	-
鹿児島市	13,000	10,298	9,261	7,885
那覇市	12,100	14,493	11,493	9,214
募集面積 (坪)	22,693	18,662	14,248	6,853
募集棟数	60	149	158	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