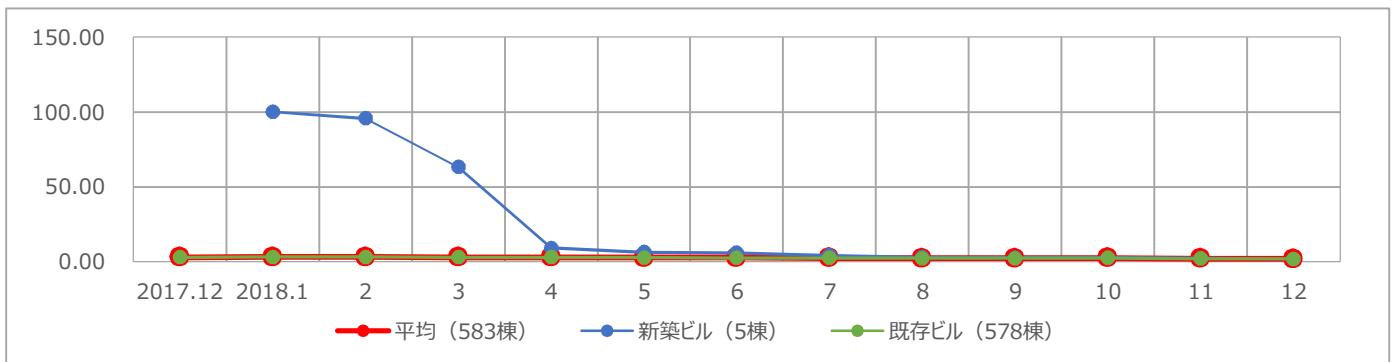


2018年12月 平均空室率 平均賃料
 福岡ビジネス地区 2.04% 前月比 ▼ 0.16ポイント 9,974円 前月比 ▲ 36円

福岡ビジネス地区の平均空室率は2カ月連続で低下

● 福岡ビジネス地区の12月時点の平均空室率は2.04%、前月比0.16ポイント下げました。12月は自社ビルの建替えに伴う大型成約のほか、統合や館内増床などの小規模な成約が見られました。解約の動きが少なかったこともあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千1百坪減少し、平均空室率は2カ月連続の低下となりました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。赤坂・大名地区は2.46%、前月比0.10ポイント上げました。小規模な解約があったため、同空室率が上昇しました。天神地区は2.33%、前月比0.04ポイント下げました。成約・解約ともに大きな動きがなく、同空室率は小幅な変動に止まりました。薬院・渡辺通地区は1.24%、前月比0.12ポイント下げました。解約の動きが極めて少なかったため、同空室率が低下しました。祇園・呉服町地区は1.99%、前月比0.15ポイント上げました。統合に伴う解約の影響が見られ、同空室率が上昇しました。博多駅前地区は1.94%、前月比0.62ポイント下げました。立退きに伴う大型成約あり、同空室率が低下しました。博多駅東・駅南地区は2.12%、前月比0.17ポイント下げました。統合に伴う成約の動きが見られました。解約の影響が少なかったこともあり、同空室率が低下しました。

【福岡ビジネス地区／空室率の推移】



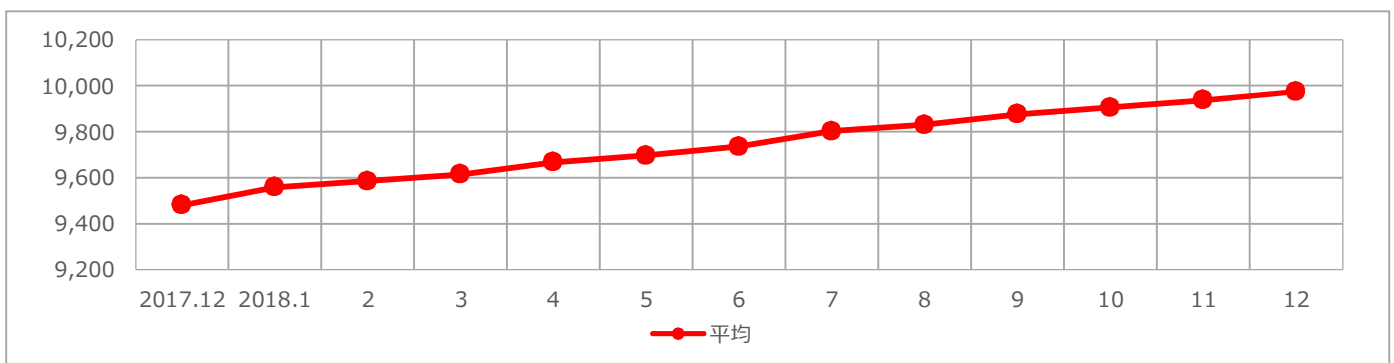
	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.07	3.34	3.35	3.12	3.06	2.87	2.73	2.68	2.40	2.47	2.50	2.20	2.04	▼ 0.16	▼ 1.03
新築ビル	-	100.00	95.67	63.27	9.12	6.46	6.00	4.23	3.12	2.84	2.84	2.37	1.77	▼ 0.60	-
既存ビル	3.07	3.31	3.24	3.05	3.02	2.84	2.70	2.67	2.39	2.47	2.50	2.19	2.04	▼ 0.15	▼ 1.03

(単位：%)

福岡ビジネス地区の平均賃料は18カ月連続で上昇

● 福岡ビジネス地区の12月時点の平均賃料は9,974円。前年同月比5.21% (494円)、前月比0.36% (36円) 上げました。福岡ビジネス地区の平均空室率が低い水準で推移していることもあり、平均賃料は2017年7月以降、18カ月連続で上昇しました。

【福岡ビジネス地区／平均賃料の推移】



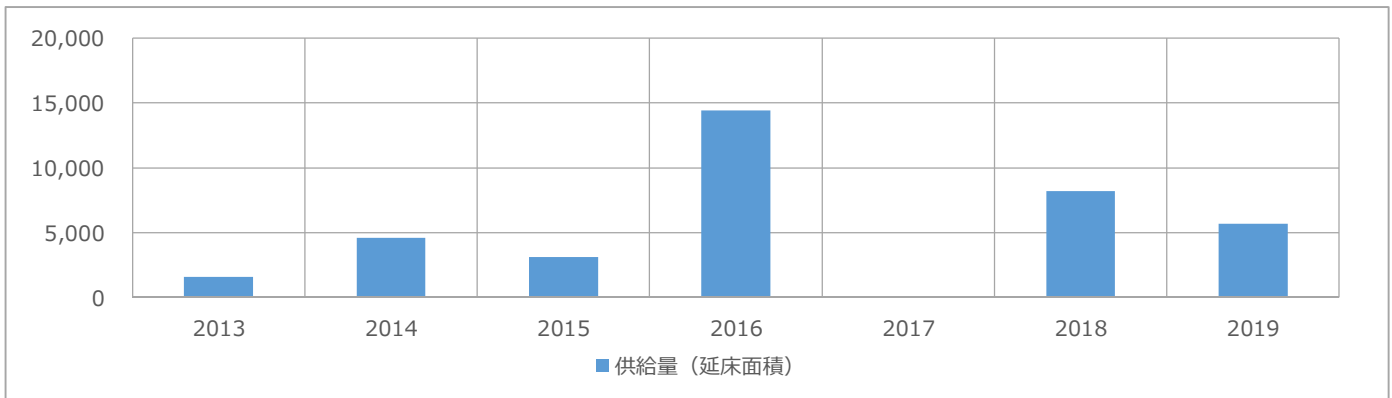
	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	9,480	9,558	9,585	9,615	9,668	9,697	9,735	9,802	9,831	9,877	9,906	9,938	9,974	▲ 36	▲ 494

(単位：円/坪)

2019年の新規供給は3棟、うち2棟は満室稼働の見込み

● 福岡ビジネス地区の2019年の新規供給は3棟あり、供給量（延床面積）は5,700坪となります。1月竣工予定「南日本博多ビル（延床面積2,298坪）」や、2月竣工予定「第1明星ビル（延床面積1,348坪）」はすでに満室での竣工が見込まれています。5月に竣工を予定している「九州フィナンシャルグループ福岡ビル／仮称（延床面積2,054坪）」については、募集面積は現時点では未定ですが、ビジネス地区全体の空室が減少していることもあり、募集後の成約の動きは順調に推移しそうです。

【福岡ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆ 過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

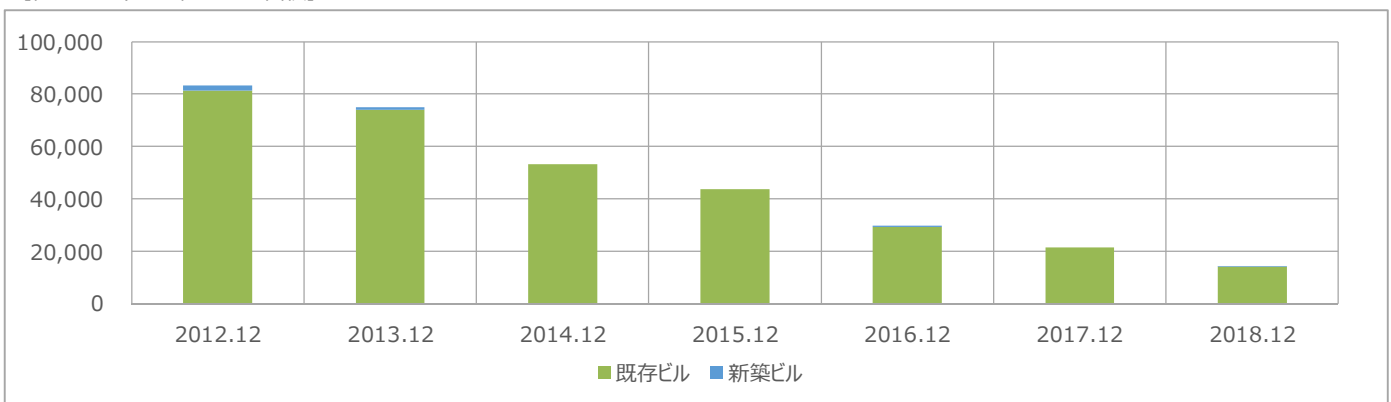
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	前年比
供給量 (延床面積)	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	5,700	▼ 2,501
供給棟数	1	1	1	2	0	5	3	▼ 2

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

福岡ビジネス地区の空室面積は8年連続で減少

● 福岡ビジネス地区の2018年12月時点の空室面積は14,205坪、前年比7,207坪減少しました。2018年は新築ビル5棟が竣工し、満室や高稼働となりました。既存ビルにおいても館内増床や分室の開設、拡張移転などの動きが続きました。また、立退きに伴う大型成約も見られ、空室面積が減少しました。2019年は新築ビル3棟が竣工を予定しているものの、すでに2棟のビルが満室で竣工する見込みとなっていることもあり、福岡ビジネス地区のオフィス市場はさらに品薄感が強まりそうです。

【福岡ビジネス地区／空室面積】



	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	前年比
新築ビル	1,813	1,104	0	0	404	0	101	▲ 101
既存ビル	81,428	73,974	53,156	43,638	29,386	21,412	14,104	▼ 7,308
合計	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	▼ 7,207

(単位：坪)

2018年12月	平均空室率		平均賃料	
福岡ビジネス地区	2.04%	前月比 ▼ 0.16ポイント	9,974円	前月比 ▲ 36円
赤坂・大名地区	2.46%	前月比 ▲ 0.10ポイント	9,182円	前月比 ▲ 51円
天神地区	2.33%	前月比 ▼ 0.04ポイント	11,019円	前月比 ▲ 11円
薬院・渡辺通地区	1.24%	前月比 ▼ 0.12ポイント	10,272円	前月比 ▲ 11円
祇園・呉服町地区	1.99%	前月比 ▲ 0.15ポイント	9,536円	前月比 ▲ 82円
博多駅前地区	1.94%	前月比 ▼ 0.62ポイント	10,325円	前月比 ▲ 59円
博多駅東・駅南地区	2.12%	前月比 ▼ 0.17ポイント	9,367円	前月比 0円

【福岡ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
福岡ビジネス地区	3.07	3.34	3.35	3.12	3.06	2.87	2.73	2.68	2.40	2.47	2.50	2.20	2.04	▼ 0.16	▼ 1.03
赤坂・大名地区	4.72	4.46	4.19	4.15	3.92	3.26	3.12	2.26	2.14	2.14	2.39	2.36	2.46	▲ 0.10	▼ 2.26
天神地区	3.32	3.77	3.57	3.37	3.62	3.50	3.38	3.28	2.46	2.49	2.77	2.37	2.33	▼ 0.04	▼ 0.99
薬院・渡辺通地区	1.62	1.93	1.83	2.00	2.04	1.93	1.61	1.70	1.35	1.38	1.38	1.36	1.24	▼ 0.12	▼ 0.38
祇園・呉服町地区	2.54	3.13	3.23	2.73	2.80	2.72	2.58	2.59	2.33	2.19	2.31	1.84	1.99	▲ 0.15	▼ 0.55
博多駅前地区	3.54	3.88	3.96	3.84	3.58	3.30	3.09	3.44	3.31	3.38	3.04	2.56	1.94	▼ 0.62	▼ 1.60
博多駅東・駅南地区	2.61	2.53	2.91	2.32	1.98	1.94	1.99	1.80	2.01	2.40	2.41	2.29	2.12	▼ 0.17	▼ 0.49

(単位：%)

【福岡ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
福岡ビジネス地区	9,480	9,558	9,585	9,615	9,668	9,697	9,735	9,802	9,831	9,877	9,906	9,938	9,974	▲ 36	▲ 494
赤坂・大名地区	8,966	8,949	8,986	9,010	9,045	9,079	9,076	9,100	9,127	9,143	9,131	9,131	9,182	▲ 51	▲ 216
天神地区	10,597	10,709	10,762	10,783	10,860	10,865	10,874	10,891	10,891	10,926	10,939	11,008	11,019	▲ 11	▲ 422
薬院・渡辺通地区	9,930	9,980	9,980	9,980	10,027	10,026	10,063	10,158	10,158	10,206	10,224	10,261	10,272	▲ 11	▲ 342
祇園・呉服町地区	8,940	8,986	9,041	9,079	9,128	9,232	9,273	9,397	9,442	9,459	9,470	9,454	9,536	▲ 82	▲ 596
博多駅前地区	9,656	9,758	9,765	9,819	9,870	9,878	9,949	10,059	10,096	10,167	10,211	10,266	10,325	▲ 59	▲ 669
博多駅東・駅南地区	8,749	8,903	8,915	8,933	8,987	9,009	9,072	9,119	9,176	9,252	9,338	9,367	9,367	0	▲ 618

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	3.12	3.07	3.03	2.80	2.65	2.68	2.57	2.58	2.45	2.33	2.20	1.98	1.88	▼ 0.10	▼ 1.24
大阪	3.68	3.59	3.44	3.38	3.33	3.38	3.14	2.98	2.84	2.93	2.96	2.86	2.83	▼ 0.03	▼ 0.85
名古屋	4.27	4.18	3.98	3.72	3.52	3.38	3.07	2.97	2.94	2.92	2.83	2.90	2.72	▼ 0.18	▼ 1.55
札幌	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	2.14	2.26	2.38	2.32	2.33	▲ 0.01	▼ 0.06
仙台	6.18	6.18	6.21	6.11	6.12	6.17	5.80	5.49	5.20	5.09	4.92	4.55	4.40	▼ 0.15	▼ 1.78
横浜	5.06	5.09	5.09	4.72	4.63	4.46	3.76	3.64	3.66	3.15	3.04	2.70	2.55	▼ 0.15	▼ 2.51
福岡	3.07	3.34	3.35	3.12	3.06	2.87	2.73	2.68	2.40	2.47	2.50	2.20	2.04	▼ 0.16	▼ 1.03

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,173	19,338	19,500	19,699	19,896	20,019	20,108	20,202	20,291	20,438	20,597	20,743	20,887	▲ 144	▲ 1,714
大阪	11,267	11,270	11,288	11,302	11,310	11,320	11,353	11,368	11,386	11,398	11,410	11,414	11,423	▲ 9	▲ 156
名古屋	10,926	10,955	10,984	11,020	11,030	11,029	11,036	11,055	11,056	11,075	11,089	11,097	11,152	▲ 55	▲ 226
札幌	8,448	8,483	8,517	8,542	8,556	8,597	8,607	8,660	8,674	8,703	8,733	8,752	8,757	▲ 5	▲ 309
仙台	9,010	9,011	9,015	9,032	9,039	9,031	9,052	9,064	9,075	9,084	9,098	9,105	9,109	▲ 4	▲ 99
横浜	10,965	10,990	11,035	11,061	11,083	11,122	11,149	11,155	11,178	11,240	11,286	11,350	11,377	▲ 27	▲ 412
福岡	9,480	9,558	9,585	9,615	9,668	9,697	9,735	9,802	9,831	9,877	9,906	9,938	9,974	▲ 36	▲ 494

(単位：円/坪)