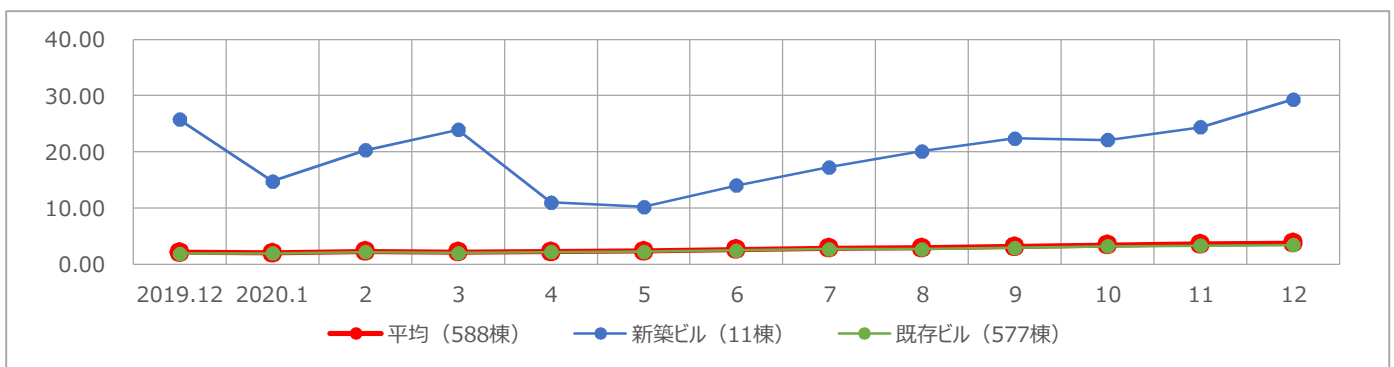


2020年12月 平均空室率 平均賃料  
 福岡ビジネス地区 3.79% 前月比 ▲ 0.21ポイント 11,086円 前月比 ▲ 15円

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は9カ月連続で上昇

● 福岡ビジネス地区の12月時点の平均空室率は3.79%、前月比0.21ポイント上げました。12月は新規進出に伴う大型成約が見られたものの、館内縮小や拠点の集約、撤退などに伴う解約の動きが続いたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千5百坪増加し、平均空室率は9カ月連続の上昇となりました。● 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5.39%、前月比0.11ポイント上げました。館内縮小に伴う解約の影響があり、同空室率が上昇しました。天神地区は3.17%、前月比0.02ポイント上げました。建替え予定ビルからの移転など小規模な成約の動きがあったため、同空室率はわずかな上昇に止まりました。薬院・渡辺通地区は2.25%、前月比0.35ポイント上げました。縮小移転による解約の影響が見られたことや、成約が極めて少なかったことから、同空室率が上昇しました。祇園・呉服町地区は3.99%、前月比0.50ポイント上げました。新規進出や拡張移転に伴う成約が見られたものの、新築ビルが募集面積を残して竣工したため、同空室率が上昇しました。博多駅前地区は4.51%、前月比0.24ポイント上げました。他地区への集約や縮小などに伴う解約の影響があったことから、同空室率が上昇しました。博多駅東・駅南地区は3.49%、前月比0.09ポイント上げました。小規模な解約の動きが出ていたため、同空室率が上昇しました。

【福岡ビジネス地区／空室率の推移】



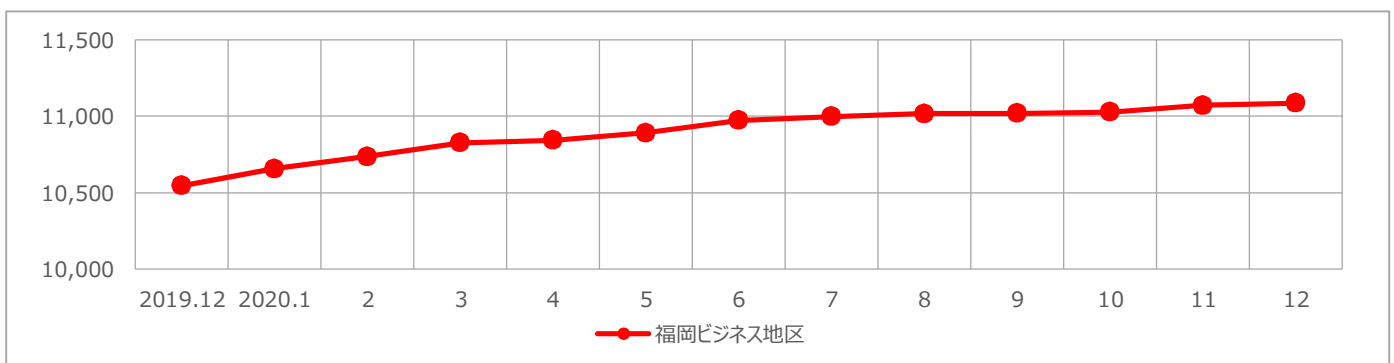
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70
新築ビル	25.76	14.75	20.28	23.95	11.02	10.23	14.03	17.24	20.09	22.38	22.09	24.38	29.34	▲ 4.96	▲ 3.58
既存ビル	1.90	1.93	2.16	2.03	2.15	2.25	2.46	2.67	2.68	2.92	3.18	3.31	3.44	▲ 0.13	▲ 1.54

(単位：%)

### 福岡ビジネス地区の平均賃料は42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11,086円。前年同月比5.11% (539円)、前月比0.14% (15円) 上げました。2020年は新築ビルの募集賃料が下支えとなったことや、既存ビルの新規募集賃料の上昇が続いたこともあり、福岡ビジネス地区の平均賃料は2017年7月以降、42カ月連続の上昇となりました。

【福岡ビジネス地区／平均賃料の推移】



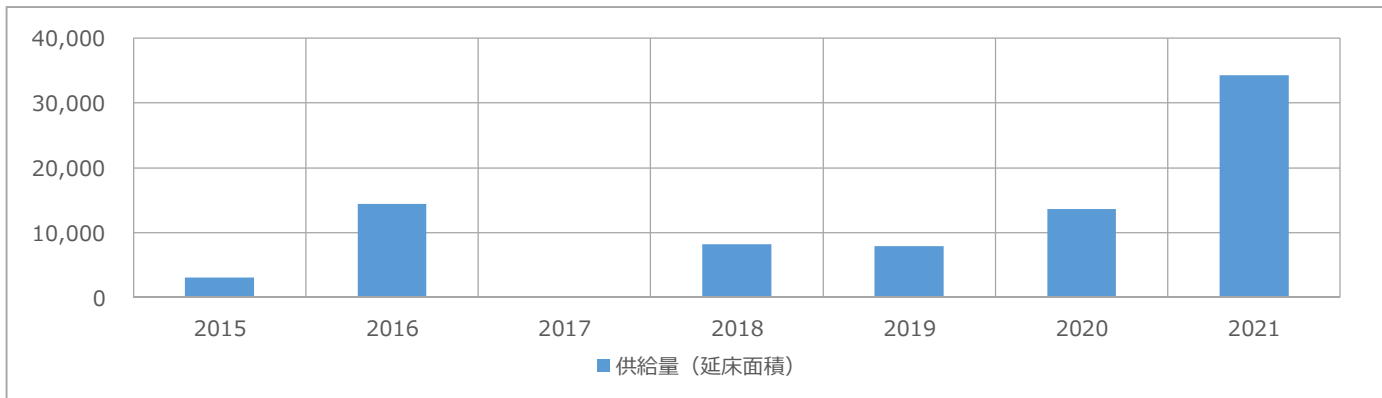
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

(単位：円/坪)

### 2021年は9棟、延床面積合計約3万4千坪の新規供給に

● 福岡ビジネス地区の2021年の新規供給量（延床面積）は34,312坪、9棟の竣工が予定されています。2020年と比べて棟数は2棟減少するものの、供給量（延床面積）は20,611坪増加します。竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルは1棟あり、9月に天神地区で「仮称／天神ビジネスセンター（延床面積18,480坪）」が竣工予定となっています。延床面積3千坪以上の大型ビルは3棟あり、棟数は2棟増え、供給量（同合計）は約5千4百坪増加します。延床面積3千坪未満の中小型ビルは5棟と半数になり、供給量（同合計）は約3千3百坪減少します。大規模ビルの募集状況は順調に推移しており、すでに内定や引き合いの動きが進んでいるため、高稼働での竣工が見込まれています。また、中小型ビルの供給量が少ないこともあり、新規供給によるオフィスビル市場への影響が小規模に止まることが期待されます。

【福岡ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2021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。

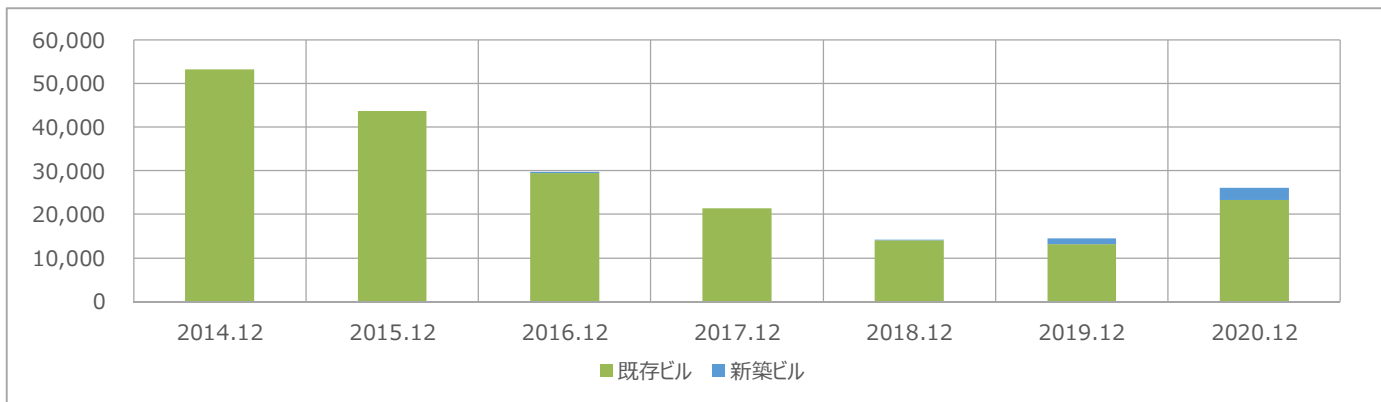
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	前年比
供給量（延床面積）	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	34,312	▲ 20,611
供給棟数	1	2	0	5	6	11	9	▼ 2

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2020年は福岡ビジネス地区の空室面積が約1万2千坪増加

● 福岡ビジネス地区の2020年12月時点の空室面積は26,028坪、前年比11,539坪増加しました。2020年は新規進出や分室の開設、館内増床などに伴う大型成約などがあり、成約の動きは順調に推移しましたが、新築ビルが募集面積を残していることや、4月以降は既存ビルで拠点の集約や撤退、館内縮小などコロナ禍の影響による解約の動きが出たことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。オフィス需要が縮小傾向となっていることもあり、2021年も中小規模の解約の影響が出ることが予想されるものの、竣工予定の大規模ビルの募集状況が順調なことから、福岡ビジネス地区の空室面積は引き続き小幅な増加傾向が続くと思われます。

【福岡ビジネス地区／空室面積】



	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	前年比
新築ビル	0	0	404	0	101	1,367	2,678	▲ 1,311
既存ビル	53,156	43,638	29,386	21,412	14,104	13,122	23,350	▲ 10,228
合計	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	▲ 11,539

(単位：坪)

### 2020年12月

### 平均空室率

### 平均賃料

地区	平均空室率	前月比	平均賃料	前月比
福岡ビジネス地区	3.79%	▲ 0.21ポイント	11,086円	▲ 15円
赤坂・大名地区	5.39%	▲ 0.11ポイント	10,117円	▼ 4円
天神地区	3.17%	▲ 0.02ポイント	12,368円	▼ 8円
薬院・渡辺通地区	2.25%	▲ 0.35ポイント	11,200円	▼ 16円
祇園・呉服町地区	3.99%	▲ 0.50ポイント	10,661円	▲ 83円
博多駅前地区	4.51%	▲ 0.24ポイント	11,621円	▲ 42円
博多駅東・駅南地区	3.49%	▲ 0.09ポイント	10,318円	▼ 14円

#### 【福岡ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2019.12	2020.1	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	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70
赤坂・大名地区	4.53	2.58	3.55	3.16	4.11	4.29	4.63	5.07	5.29	5.26	5.29	5.28	5.39	▲ 0.11	▲ 0.86
天神地区	1.73	1.88	2.20	1.79	1.96	1.98	2.34	2.56	2.73	2.84	3.13	3.15	3.17	▲ 0.02	▲ 1.44
薬院・渡辺通地区	1.08	1.21	1.49	1.20	1.25	1.53	1.63	1.61	1.67	1.85	1.87	1.90	2.25	▲ 0.35	▲ 1.17
祇園・呉服町地区	1.90	2.54	2.91	2.94	2.55	2.41	2.58	2.94	2.71	3.09	3.29	3.49	3.99	▲ 0.50	▲ 2.09
博多駅前地区	2.16	2.13	2.04	2.34	2.24	2.53	2.94	3.11	3.15	3.54	4.03	4.27	4.51	▲ 0.24	▲ 2.35
博多駅東・駅南地区	1.88	1.71	1.99	2.01	2.01	1.92	2.14	2.44	2.43	2.69	2.90	3.40	3.49	▲ 0.09	▲ 1.61

(単位：%)

#### 【福岡ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2019.12	2020.1	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	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539
赤坂・大名地区	9,687	9,799	9,830	9,945	9,945	9,996	10,082	10,111	10,171	10,163	10,102	10,121	10,117	▼ 4	▲ 430
天神地区	11,529	11,679	11,778	11,975	12,022	12,104	12,243	12,315	12,297	12,266	12,318	12,376	12,368	▼ 8	▲ 839
薬院・渡辺通地区	10,729	10,863	10,993	10,990	11,022	11,085	11,149	11,158	11,145	11,162	11,180	11,216	11,200	▼ 16	▲ 471
祇園・呉服町地区	10,043	10,165	10,268	10,308	10,330	10,363	10,385	10,374	10,386	10,429	10,510	10,578	10,661	▲ 83	▲ 618
博多駅前地区	11,046	11,194	11,283	11,332	11,332	11,378	11,502	11,523	11,535	11,544	11,512	11,579	11,621	▲ 42	▲ 575
博多駅東・駅南地区	10,027	10,036	10,077	10,184	10,185	10,205	10,239	10,251	10,319	10,312	10,341	10,332	10,318	▼ 14	▲ 291

(単位：円/坪)

#### 【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
大阪	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
名古屋	1.92	1.91	2.21	2.27	2.26	2.50	2.83	2.91	3.01	3.05	3.39	3.67	3.80	▲ 0.13	▲ 1.88
札幌	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
仙台	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
横浜	2.00	2.04	1.97	2.09	1.89	2.47	3.17	3.42	3.93	3.72	3.76	3.92	3.85	▼ 0.07	▲ 1.85
福岡	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70

(単位：%)

#### 【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
大阪	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
名古屋	11,568	11,717	11,756	11,789	11,827	11,856	11,853	11,876	11,886	11,852	11,836	11,810	11,819	▲ 9	▲ 251
札幌	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
仙台	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
横浜	11,862	11,934	11,982	12,048	12,075	12,112	12,179	12,193	12,216	12,223	12,249	12,257	12,271	▲ 14	▲ 409
福岡	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

(単位：円/坪)