

2021年12月

平均空室率

平均賃料

福岡ビジネス地区

4.53% 前月比

▼ 0.18ポイント

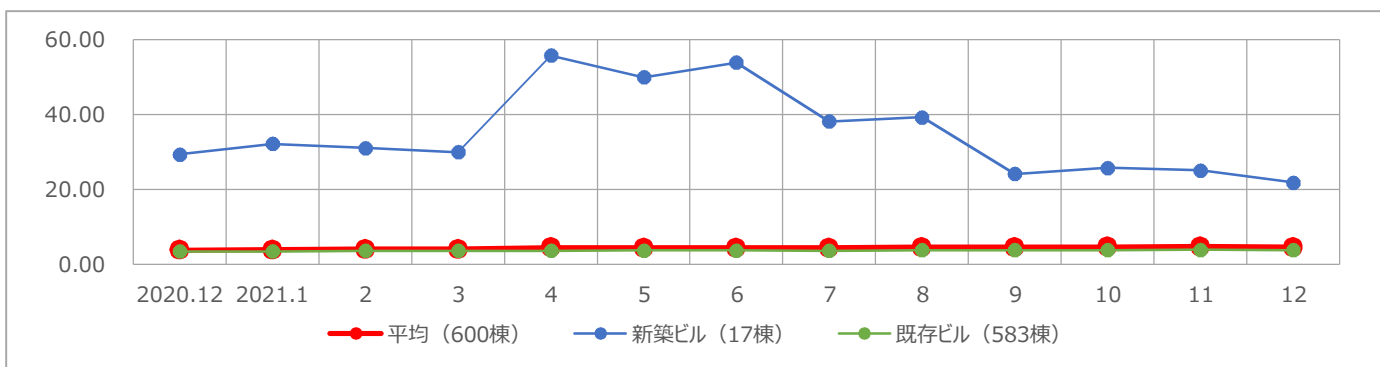
11,177円 前月比

▲ 3円

福岡ビジネス地区の平均空室率が5カ月ぶりに低下

● 福岡ビジネス地区の12月時点の平均空室率は4.53%、前月比0.18ポイント下げました。12月は自社ビルへの移転や館内縮小などの解約の動きがあったものの、拡張移転や建替え予定ビルからの移転に伴う大型成約が見られたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千5百坪減少し、平均空室率が5カ月ぶりに低下しました。● 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4.20%、前月比0.52ポイント下げました。自社ビルからの移転に伴う成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。天神地区は4.14%、前月比0.10ポイント上げました。建替え予定ビルからの移転や拡張移転などの大型成約が見られたものの、自社ビルへの移転に伴う解約の影響も出ていたことから、同空室率が上昇しました。薬院・渡辺通地区は3.18%、前月比0.16ポイント上げました。自社ビルへの移転に伴う解約の影響により、同空室率が上昇しました。祇園・呉服町地区は6.10%、前月比0.19ポイント上げました。館内縮小の動きがあったことや、成約が小規模に止まったため、同空室率が上昇しました。博多駅前地区は4.43%、前月比0.35ポイント下げました。ビジネス地区外からの移転など中小規模の成約の動きがあり、同空室率が低下しました。博多駅東・駅南地区は4.98%、前月比0.74ポイント下げました。拡張移転や自社ビルからの移転に伴う大型成約が見られたほか、解約の動きも小規模に止まったため、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】



	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74
新築ビル	29.34	32.14	31.05	29.90	55.72	49.86	53.82	38.09	39.25	24.08	25.75	25.07	21.82	▼ 3.25	▼ 7.52
既存ビル	3.44	3.44	3.57	3.62	3.63	3.67	3.69	3.61	3.75	3.76	3.78	3.82	3.78	▼ 0.04	▲ 0.34

(単位：%)

福岡ビジネス地区の平均賃料は7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11,177円。前年同月比0.82% (91円)、前月比0.03% (3円) 上げました。2021年は大型新築ビルの募集賃料が高水準で推移したことや、既存ビルの一部では新規募集賃料の上昇が見られたため、福岡ビジネス地区の平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。

【福岡ビジネス地区／平均賃料の推移】



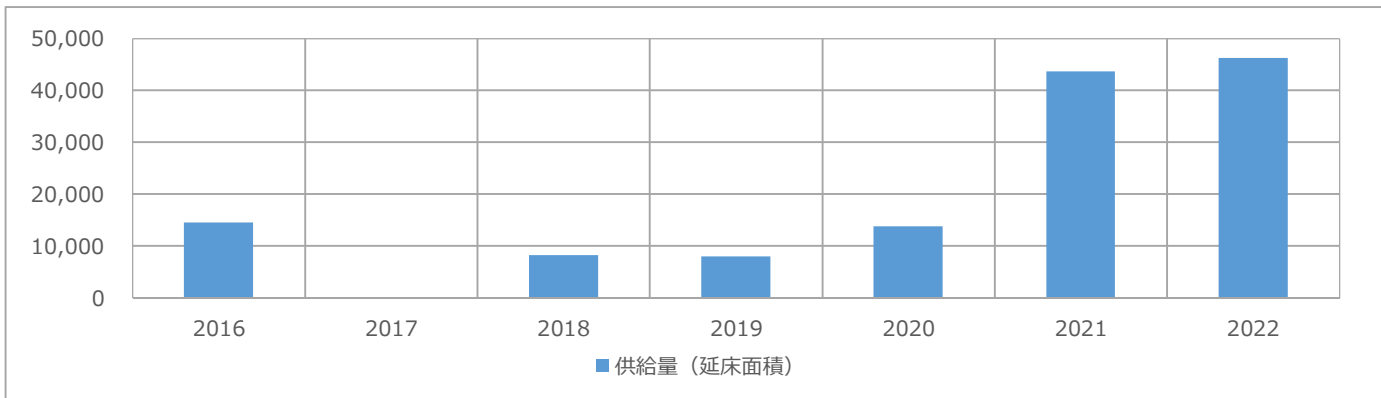
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位：円/坪)

2022年の福岡ビジネス地区の新規供給量は約4万6千坪（11棟）

● 福岡ビジネス地区の2022年の新規供給量（延床面積）は46,195坪、11棟が竣工を予定しています。2021年と比べて棟数は6棟少ないものの、供給量（延床面積）は2,547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、12月に赤坂・大名地区で「福岡大名ガーデンシティ/仮称（延床面積27,709坪）」が竣工予定です。大規模ビルの棟数は2021年と同じですが、供給量は約9千2百坪増加します。延床面積3千坪以上の大型ビルは3月に赤坂・大名地区に竣工予定の「福岡舞鶴スクエア（同6,200坪）」と、8月に博多駅東・駅南地区に竣工予定の「博多イーストテラス（同8,823坪）」の2棟です。2021年と比べて棟数は2棟、供給量は約2千4百坪減少します。延床面積3千坪未満の中小型ビルは8棟、延床面積合計3,463坪の供給が予定されています。中小型ビルも2021年と比べて棟数、供給量ともに減少します。大規模ビルや大型ビルでは高稼働が見込まれるビルがある一方、中小型ビルは2021年に竣工したビルの多くで募集区画を残しているため、テナント誘致競争が激しさを増しそうです。

【福岡ビジネス地区/新規供給量】



◆ 2022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。

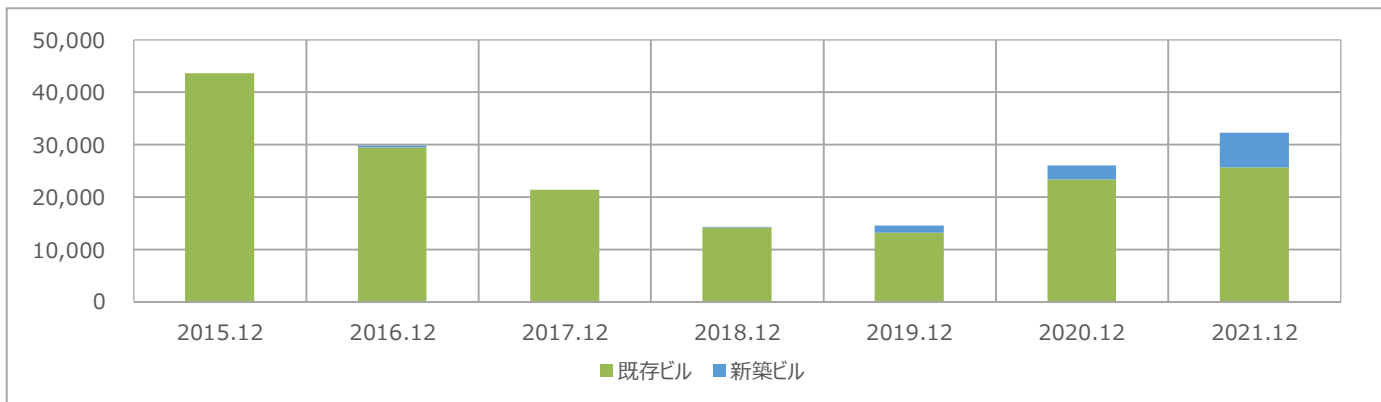
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	前年比
供給量 (延床面積)	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	46,195	▲ 2,547
供給棟数	2	0	5	6	11	17	11	▼ 6

上段：坪数（単位：坪） / 下段：棟数

2021年は福岡ビジネス地区の空室面積が約6千2百坪増加

● 福岡ビジネス地区の2021年12月時点の空室面積は32,179坪、前年比6,151坪増加しました。2021年は約4万3千坪の新規供給があり、中小型ビルの多くが募集区画を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約3千8百坪増加しました。既存ビルでは拠点の集約に伴う解約の動きが続いていたものの、コールセンターの拡張傾向の動きが強まり複数の大型成約が見られたほか、建替予定ビルからの移転などに伴う成約の動きもあったことから、既存ビルの空室面積は前年比約2千3百坪の増加に止まりました。2022年もコールセンターやIT企業など一部の業種では拡張傾向の需要が継続する一方で、働き方の変化によるオフィス縮小の動きが続くことも予想されています。このような状況の中、福岡ビジネス地区では2021年と同規模となる約4万6千坪の新規供給が予定されていることもあり、空室面積は増加傾向で推移するとの見方が多くなっています。

【福岡ビジネス地区/空室面積】



	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	前年比
新築ビル	0	404	0	101	1,367	2,678	6,482	▲ 3,804
既存ビル	43,638	29,386	21,412	14,104	13,122	23,350	25,697	▲ 2,347
合計	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	▲ 6,151

(単位：坪)

2021年12月

平均空室率

平均賃料

福岡ビジネス地区	4.53%	前月比	▼ 0.18ポイント	11,177円	前月比	▲ 3円
赤坂・大名地区	4.20%	前月比	▼ 0.52ポイント	10,168円	前月比	▼ 20円
天神地区	4.14%	前月比	▲ 0.10ポイント	12,681円	前月比	▲ 13円
薬院・渡辺通地区	3.18%	前月比	▲ 0.16ポイント	11,185円	前月比	▼ 53円
祇園・呉服町地区	6.10%	前月比	▲ 0.19ポイント	10,513円	前月比	▲ 5円
博多駅前地区	4.43%	前月比	▼ 0.35ポイント	11,786円	前月比	▲ 38円
博多駅東・駅南地区	4.98%	前月比	▼ 0.74ポイント	10,416円	前月比	▲ 37円

【福岡ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2020.12	2021.1	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	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74
赤坂・大名地区	5.39	4.91	4.47	4.53	4.25	3.96	4.31	4.33	4.36	4.28	4.90	4.72	4.20	▼ 0.52	▼ 1.19
天神地区	3.17	2.82	2.99	3.13	3.58	3.60	3.46	3.25	3.52	4.06	4.07	4.04	4.14	▲ 0.10	▲ 0.97
薬院・渡辺通地区	2.25	3.44	3.57	3.88	3.19	2.42	2.25	2.54	2.31	2.57	2.57	3.02	3.18	▲ 0.16	▲ 0.93
祇園・呉服町地区	3.99	4.09	4.31	4.33	4.83	4.81	4.76	5.16	5.62	5.64	5.91	5.91	6.10	▲ 0.19	▲ 2.11
博多駅前地区	4.51	4.70	5.01	4.86	4.94	5.00	5.33	4.82	5.12	4.84	4.98	4.78	4.43	▼ 0.35	▼ 0.08
博多駅東・駅南地区	3.49	3.51	3.60	3.43	5.69	5.99	5.61	5.80	5.75	5.43	5.27	5.72	4.98	▼ 0.74	▲ 1.49

(単位：%)

【福岡ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2020.12	2021.1	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	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91
赤坂・大名地区	10,117	10,127	10,110	10,100	10,085	10,059	10,177	10,179	10,150	10,150	10,209	10,188	10,168	▼ 20	▲ 51
天神地区	12,368	12,315	12,307	12,289	12,324	12,341	12,353	12,429	12,438	12,601	12,659	12,668	12,681	▲ 13	▲ 313
薬院・渡辺通地区	11,200	11,250	11,256	11,239	11,234	11,179	11,143	11,158	11,195	11,195	11,207	11,238	11,185	▼ 53	▼ 15
祇園・呉服町地区	10,661	10,594	10,572	10,572	10,621	10,610	10,594	10,595	10,595	10,514	10,525	10,508	10,513	▲ 5	▼ 148
博多駅前地区	11,621	11,638	11,724	11,721	11,717	11,672	11,700	11,712	11,738	11,722	11,721	11,748	11,786	▲ 38	▲ 165
博多駅東・駅南地区	10,318	10,314	10,344	10,394	10,411	10,419	10,446	10,430	10,420	10,416	10,354	10,379	10,416	▲ 37	▲ 98

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
大阪	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
名古屋	3.80	3.78	3.97	4.01	4.04	4.04	4.15	4.21	4.18	4.92	5.39	5.66	5.64	▼ 0.02	▲ 1.84
札幌	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
仙台	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
横浜	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
福岡	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
大阪	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
名古屋	11,819	11,903	11,894	11,884	11,887	11,919	11,926	11,939	11,949	11,958	12,015	12,008	12,008	0	▲ 189
札幌	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
仙台	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
横浜	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
福岡	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位：円/坪)