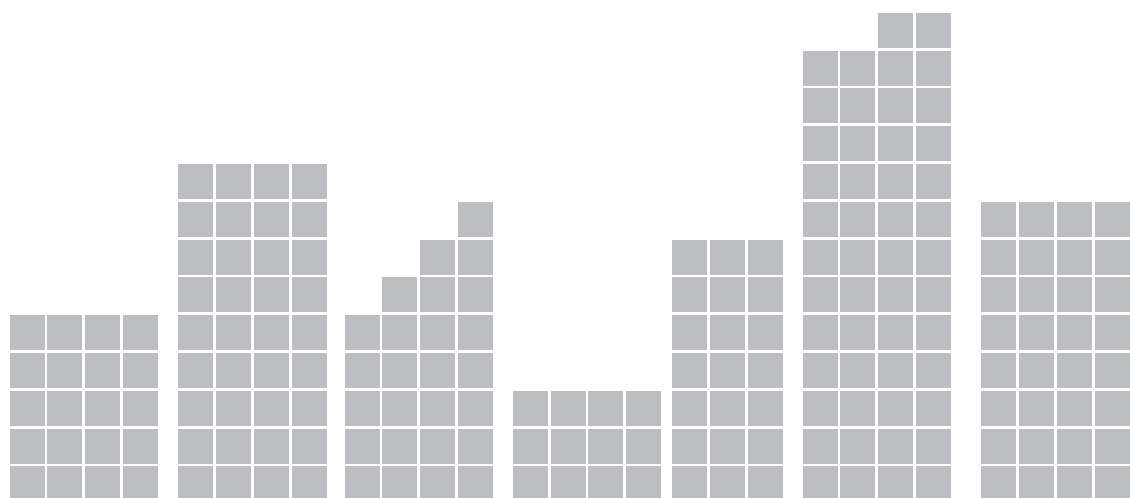


MIKI

三鬼オフィスレポート 福岡2015

OFFICE REPORT

FUKUOKA 2015



ごあいさつ

2014年の日本経済は緩やかな回復基調が続き、全国主要都市のオフィスビル市場においても、統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が多く見られ、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。空室率の低下とともに、賃料相場の下げ幅が縮小しました。大幅な回復には至らなかったものの、一部では小幅な上昇に転じる動きも出始め、賃料相場の動向に注目が集まっています。2015年も景気は緩やかな回復が続くとの見方があるため、企業の前向きなオフィス需要が堅調に推移することを願っています。弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご利用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

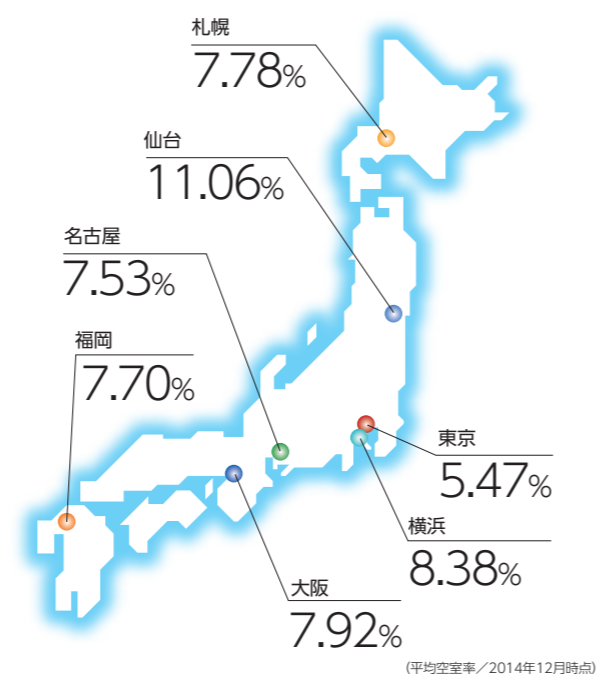
三鬼商事株式会社
 代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA 2015 CONTENTS

ごあいさつ	1
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
福岡ビジネス地区 データの読み方	7
新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・福岡のオフィスビル状況 福岡ビジネス地区①	11
最新・福岡のオフィスビル状況 福岡ビジネス地区②	13
地区別データ 赤坂・大名地区	15
天神地区	17
薬院・渡辺通地区	19
祇園・呉服町地区	21
博多駅前地区	23
博多駅東・駅南地区	25
広島市	27
北九州市	29
熊本市	30
鹿児島市	31
那覇市	32
主な取引先／会社概要	33

全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2014年の全国主要都市のオフィスビル市場では、館内増床や拡張移転、自社ビルやビジネス地区外からの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が活発に見られました。大型解約の動きが少なくなったこともあり、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。一部のエリアでは新規供給などの影響により同空室率が一時的に上昇する動きがあったものの、東京は5%台、大阪、名古屋、札幌、福岡では7%台に低下しました。大規模ビルの供給の影響が見られた横浜では2013年と変わらず8%台となりました。仙台の平均空室率は依然として高い11%台で推移しているものの、全国主要都市のオフィスビル市場の平均空室率は年間を通して低下傾向が見られました。平均賃料については、既存ビルの賃料相場の底入れ感が強まった東京では小幅な上昇傾向が続きました。その他のビジネス地区でも、空室率の低下に伴って下げ幅が縮小し、上昇に転じる動きも見られました。景気の回復が順調に推移するとの見通しの中で、賃料相場の今後の動向が注目されます。弊社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご利用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などの需要が続き、9月には平均空室率が2009年2月以来の5%台に低下しました。新規供給量が例年並みだったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いが活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場も底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約24万坪 (20棟) が竣工を予定しており、既に引き合いや成約が進んでいるビルが見られます。新築ビルへの移転需要は強いことから、募集状況は順調に推移するとの見方が多く広がっています。(M. T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は2009年2月以来の7%台に改善

大阪ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.92%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う需要や拡張移転、館内増床の動きが続いたほか、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約も多く見られました。同空室率は年間を通して低下傾向となり、12月に2009年2月以来の7%台まで改善しました。新規供給が大幅に減少したことや、大型解約の動きが少なかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,123円。賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では1.31% (148円) 下げました。2015年の新規供給は延床面積合計約4万1千坪 (6棟) が竣工を予定しています。また、大手企業の自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生も見込まれています。大型空室に品薄感が感じられる中、これらのビルの募集動向が注目されています。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

旺盛なオフィス需要が続き、平均空室率は7%台に改善

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が続き、同空室率は10月に2008年10月以来の7%台に改善しました。大型解約の動きが落ち着いたことや新規供給がなかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円。前年同月比0.79% (86円) 下げました。募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、年間を通して小幅な下落が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約10万坪 (3棟) が竣工を予定しています。名古屋のオフィスビル市場では、これまでにない大型供給となるため、テナント企業の活発な動きが期待されています。(H. T)

札幌 ビジネス地区

オフィスビル市場の改善傾向続き、平均空室率は7%台に改善

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は年間を通してコールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたことや、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたため、同空室率は11月に2008年3月以来の7%台まで改善しました。新築ビルが満室で竣工したことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42% (34円) 上げました。賃料相場に底入れ感が始まり、小幅に上昇する動きも見られました。2015年の新規供給は延床面積約2千5百坪 (1棟) が高稼働で竣工する予定です。大型空室の減少により、中小規模の需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多く広がっています。(H. I)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は小幅な改善続く

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が8月に10%台に改善しました。9月には大型解約や新規供給の影響により、再び11%台に上昇したものの、10月以降は小幅な改善傾向となりました。年間を通して中小規模の移転需要が堅調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。2015年はオフィスビルの新規供給はないものの、行政機関の建物の完成による二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの移転需要が少なくなっている中、これらの二次空室の成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。(S. M)

横浜 ビジネス地区

新規供給の影響あるも、平均空室率は小幅に低下

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床や拡張移転の動きが見られ、同空室率は小幅な低下が続きました。新築ビルに募集面積を残していることや、大型需要が減少したことなどから、横浜ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24% (131円) 下げました。募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2015年の新規供給の予定はありません。築年数の浅い大型ビルの空室への引き合いが増え、市場の改善が進むことを期待しています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

活発なオフィス需要が続き、平均空室率は23カ月連続で低下

福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年はテナント企業の活発なオフィス需要が続いたため、同空室率は2013年2月以降、23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビルが満室稼働したほか、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36% (33円) 下げました。一部で募集賃料を見直す動きが出始めたことなどから、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、賃料相場は年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2015年の新規供給は延床面積約3千坪 (1棟) が竣工を予定しています。テナント企業の移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

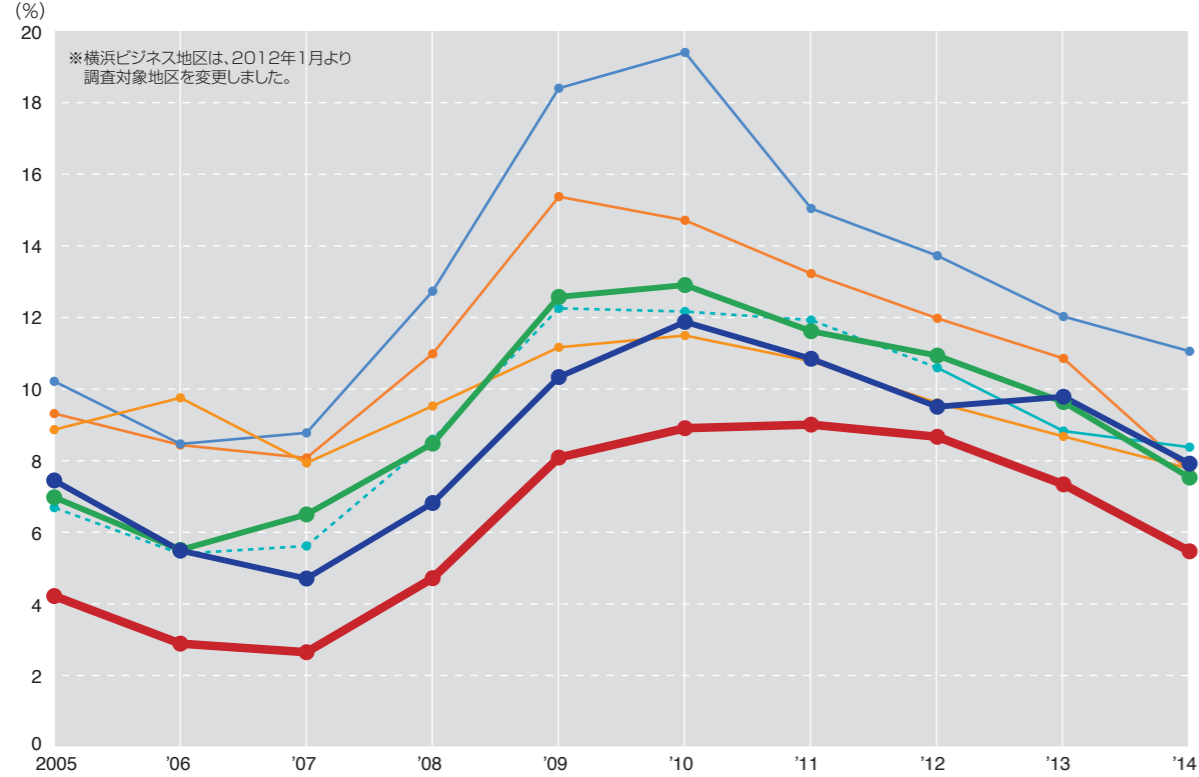
調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。
 ※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。

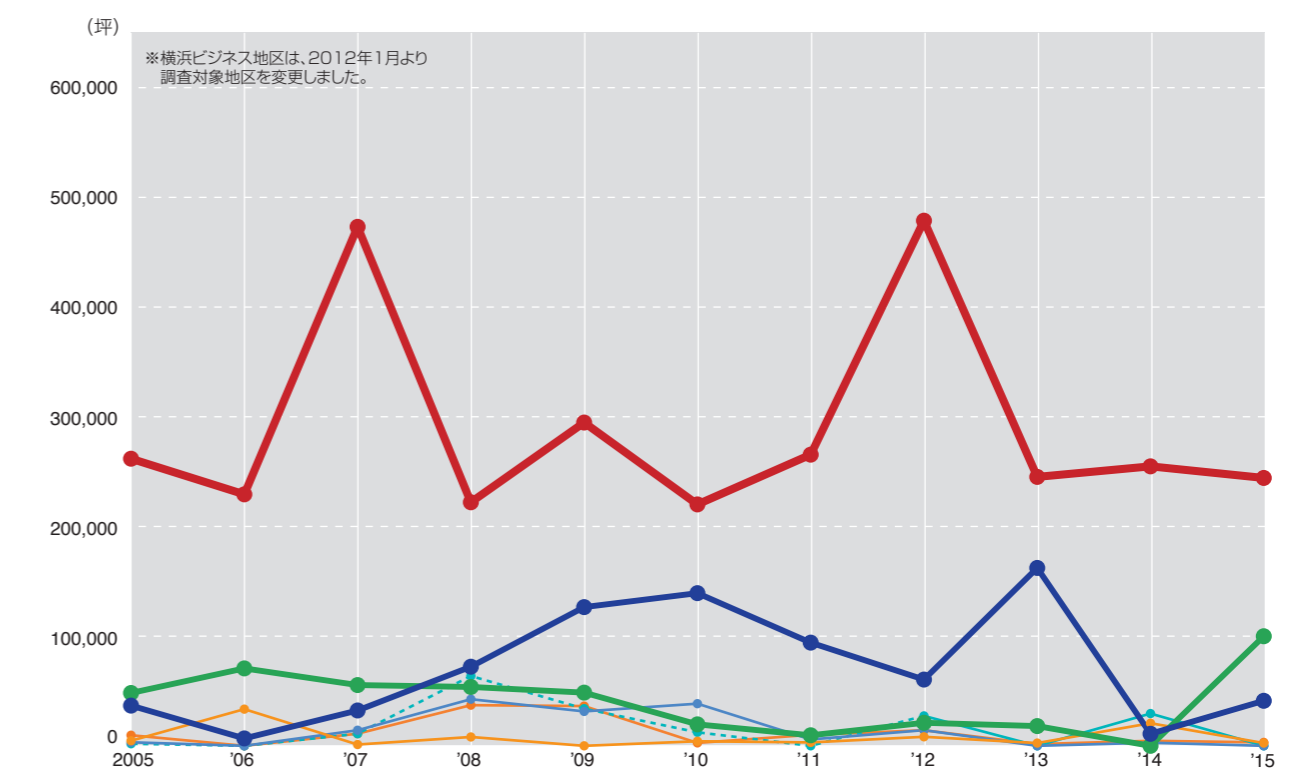
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2014年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,627棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／828棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／484棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／401棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／354棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／432棟 (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／585棟

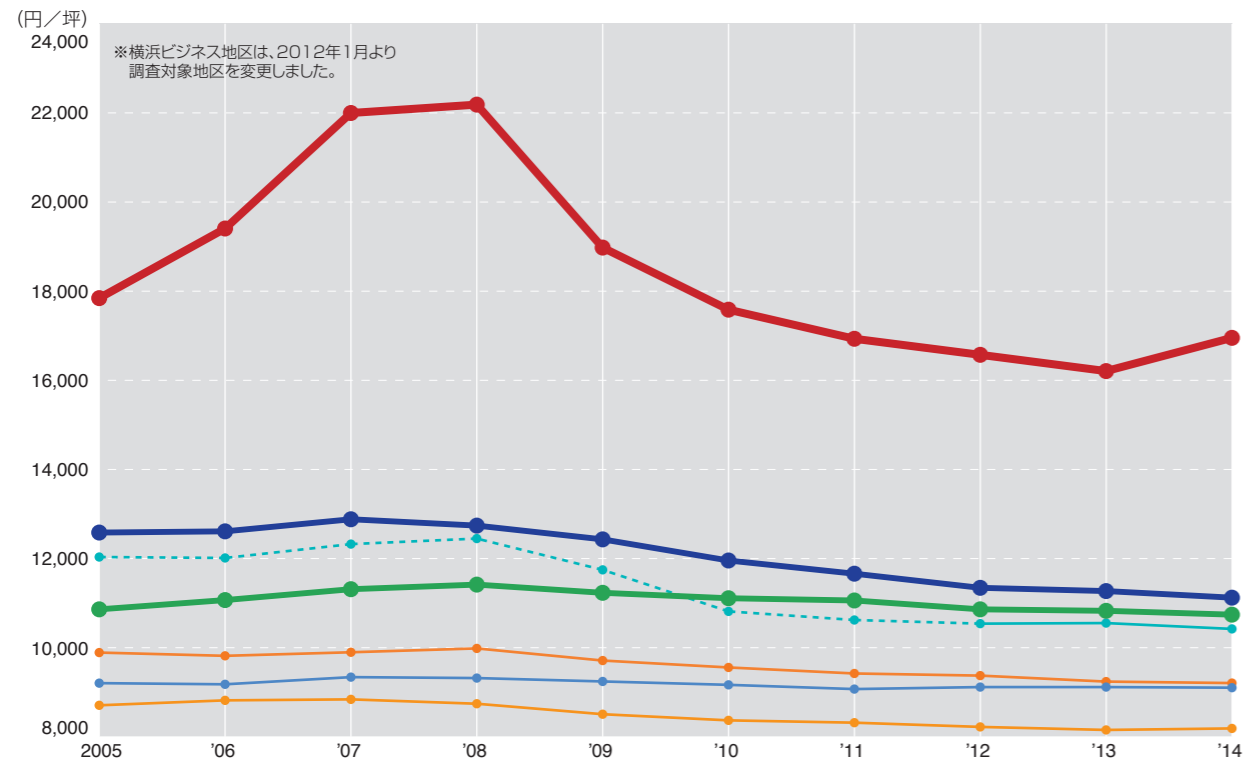
平均空室率



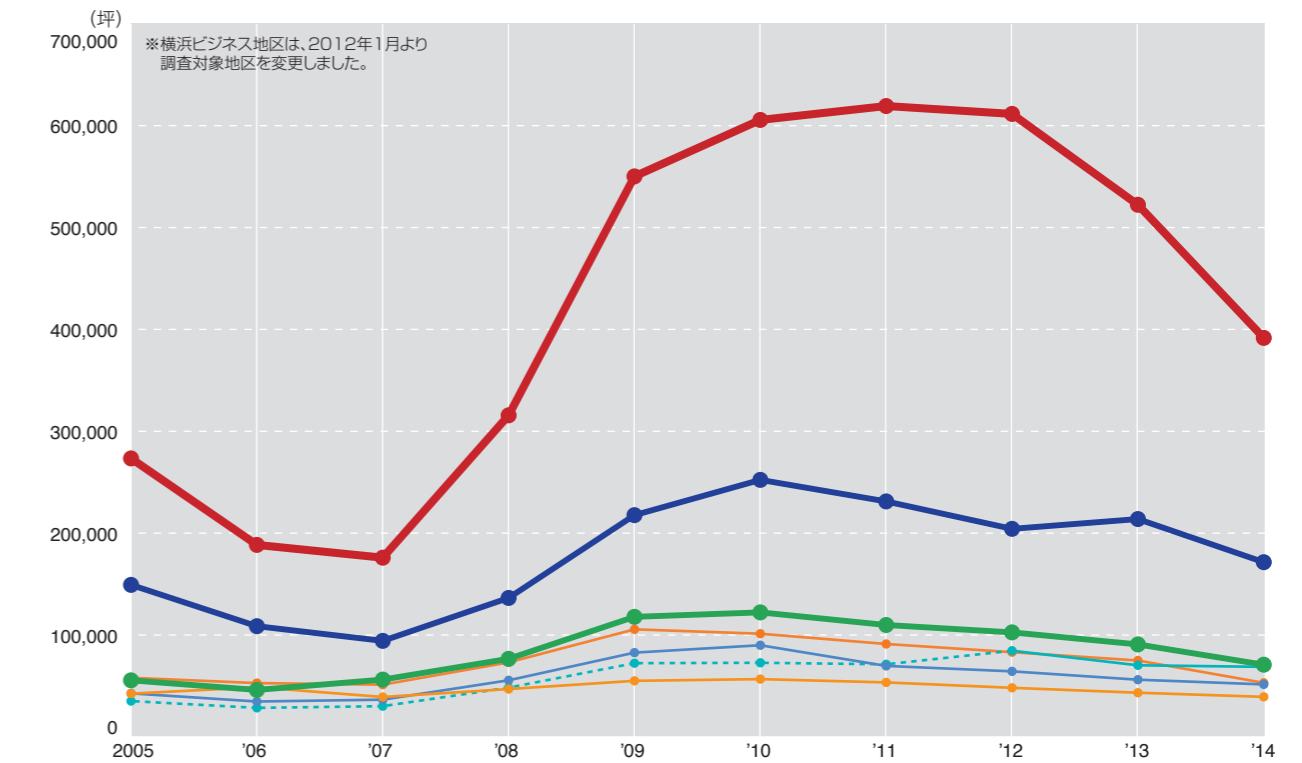
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

- 調査対象地区**
- 福岡ビジネス地区…主要6地区(赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)
 - 福岡ビジネス地区外…広島市、北九州市、熊本市、鹿児島市、那覇市

- 調査対象**
- 調査対象地区内にある延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。
 - 建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。

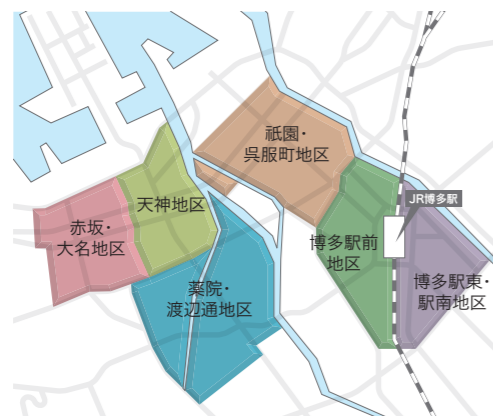
- 調査対象ビル数**
- 福岡ビジネス地区**585棟**。
(新築ビル**1棟**、既存ビル**584棟**)
 - 広島市(**144棟**)、北九州市(**46棟**)、熊本市(**52棟**)、鹿児島市(**38棟**)、那覇市(**37棟**)

- 調査時期** ■ 各年12月時点

- 項目の見方**
- 面積は全て坪数で表示しました。
 - 貸室面積は「延床面積×規模別のレタブル比」としました。

規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

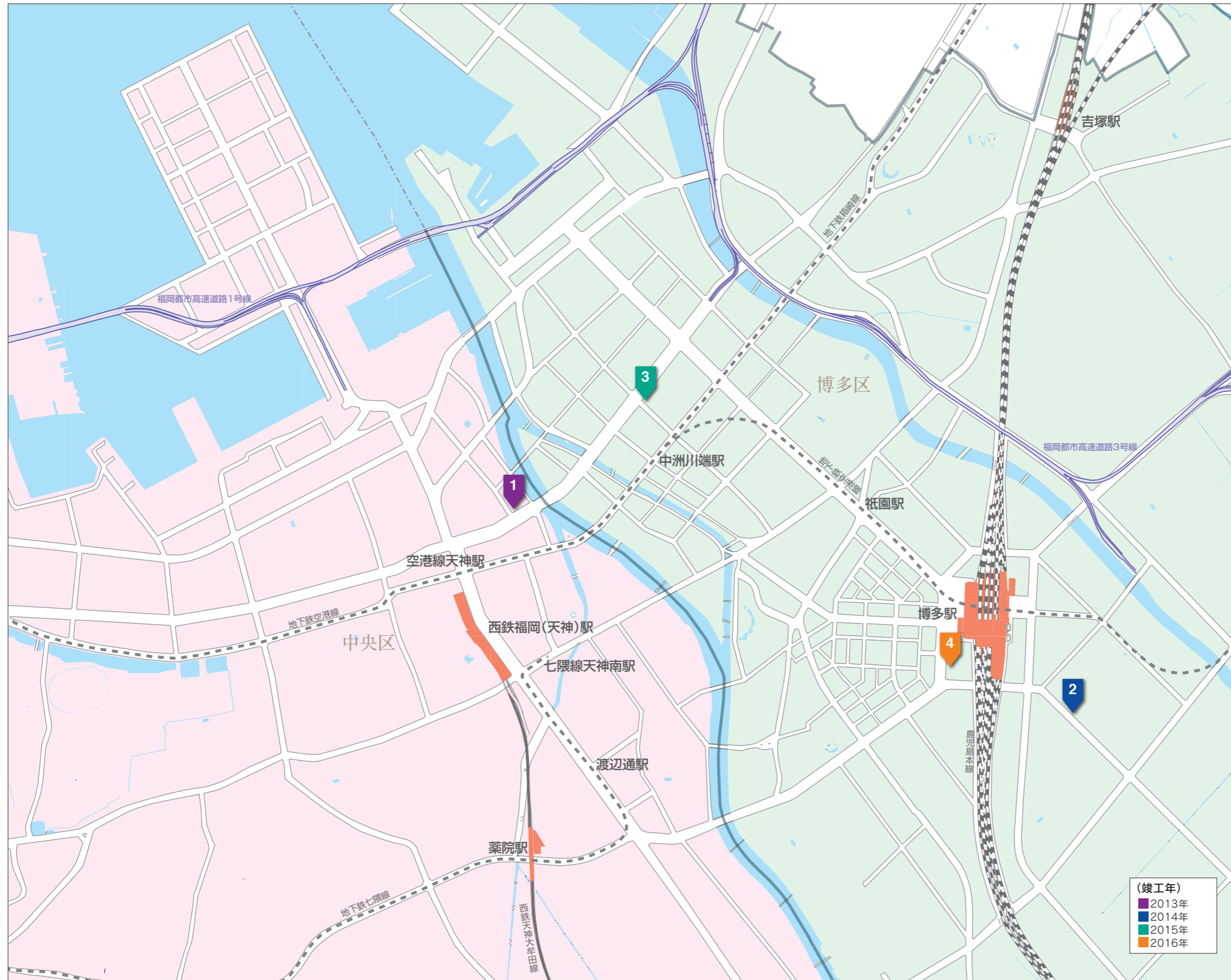
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2014年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2005年～2013年も同様)。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2015年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2014年以前の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。



2014年10月撮影

新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 第3明星ビル**
2013年9月竣工／延床面積：約1,583坪／地上8階
- 2 TERASOⅡ**
2014年3月竣工／延床面積：約4,588坪／地上10階・地下1階
- 3 長府博多ビジネスセンター**
2015年2月竣工／延床面積：約3,125坪／地上8階
- 4 新博多ビル(仮)**
2016年4月竣工／延床面積：約13,007坪／地上12階・地下3階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

(2015年2月時点)

福岡ビジネス地区①

2014年の動向

福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転、分室の開設や当地区への新規進出など、テナント企業の活発なオフィス需要が続いたことから、平均空室率は2013年2月以降23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビル1棟「TERASOⅡ(延床面積約4,588坪)」も満室稼働となったほか、既存ビルにおいても移転需要が堅調に推移し、築年数の浅い大型空室を中心に成約の動きが進みました。また、年間を通して大型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年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36%(33円)下げました。活発な移転需要を背景にオフィスビル市場の改善は進んだものの、賃料相場の回復には至りませんでした。ただ、入居が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも出始めたため、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、年間を通してほぼ横ばいの9千2百円台で推移しました。(K.H)

<平均空室率の推移と動向>

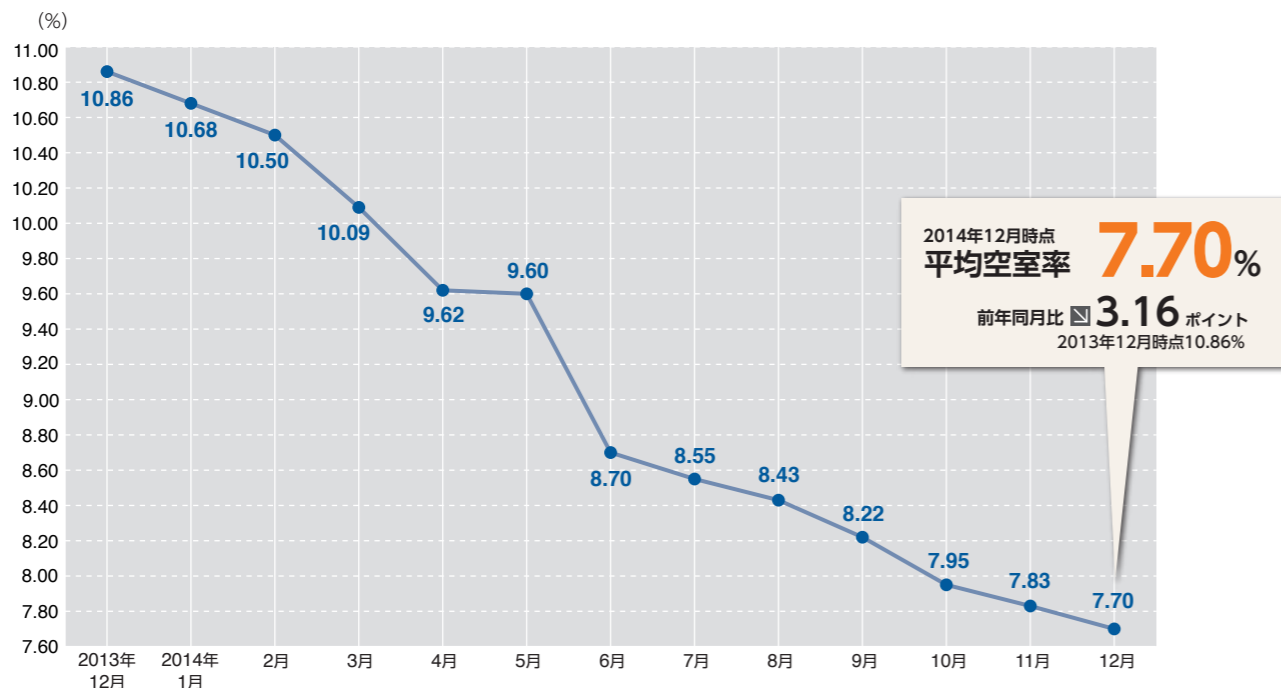
- ▼1月/10.68%、前月比0.18ポイント低下。新築ビルに拡張に伴う需要があったほか、既存ビルにも自社ビルや郊外からの借り換え移転の動きが見られた。大型需要が比較的多く、空室面積は約1千2百坪減少した。平均賃料は9,236円、前月比0.04%(4円)下落した。
- ▼2月/10.50%、前月比0.18ポイント低下。解約の動きが少ない中、館内増床や拡張移転、新規進出に伴う中小規模のオフィス需要などが続いたことから、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は9,235円、前月比0.01%(1円)下落した。
- ▼3月/10.09%、前月比0.41ポイント低下。2014年唯一の新規供給となる「TERASOⅡ(延床面積約4,588坪)」がほぼ満室で竣工した。既存ビルでも館内増床や拡張移転、新規需要による成約の動きが続いているほか、自社使用に伴う募集面積の減少もあり、空室面積が約2千5百坪減少した。平均賃料は9,217円、前月比0.19%(18円)下落した。
- ▼4月/9.62%、前月比0.47ポイント低下。館内増床や拡張移転の動きが続いたほか、自社ビルや郊外からの借り換え移転なども見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積は約3千3百坪減少し、平均空室率が2008年9月以来の9%台に改善した。平均賃料は9,214円、前月比0.03%(3円)下落した。
- ▼5月/9.60%、前月比0.02ポイント低下。中小規模の新規進出や拡張移転の動きが見られた一方、自社ビルの竣工や集約、撤退などに伴う解約の影響もあったことから、空室面積の増減に大きな変化がなく、平均空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は9,217円、前月比0.03%(3円)上昇した。
- ▼6月/8.70%、前月比0.90ポイント下げ、2008年2月以来の8%台に改善した。テナント企業の需要による成約の動きは少なかったものの、自社使用やビルの取り壊しに伴う募集面積の減少などにより、

- 空室面積が約6千5百坪減少した。平均賃料は9,213円、前月比0.04%(4円)下落した。
- ▼7月/8.55%、前月比0.15ポイント低下。事務所の新設に伴う大型成約や中小規模の館内増床の動きが見られた。成約の動きはやや落ち着いていたものの、解約の影響が少なかったこともあり、空室面積は約1千坪減少した。平均賃料は9,213円、前月比横ばいで推移した。
- ▼8月/8.43%、前月比0.12ポイント低下。オフィス縮小に伴う大型解約があったものの、館内増床や拡張移転、分室需要による成約の動きが見られたため、空室面積は約9百坪減少した。平均賃料は9,222円、前月比0.10%(9円)上昇した。
- ▼9月/8.22%、前月比0.21ポイント低下。分室需要による大型成約や館内増床、拡張移転の動きが見られた。解約の影響も少なかったことから、空室面積は約1千4百坪減少した。平均賃料は9,222円、前月比横ばいで推移した。
- ▼10月/7.95%、前月比0.27ポイント低下。平均空室率は2007年9月以来の7%台に改善した。中小規模の館内増床や拡張移転、自社使用に伴う募集面積の減少などもあり、空室面積が約1千9百坪減少した。平均賃料は9,206円、前月比0.17%(16円)下落した。
- ▼11月/7.83%、前月比0.12ポイント低下。解約の影響が少ない中、拡張移転や新規需要など中小規模の成約の動きが相次いだことから、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は9,202円、前月比0.04%(4円)下落した。
- ▼12月/7.70%、前月比0.13ポイント低下。平均空室率は2013年2月から23カ月連続で低下した。大型テナントの動きが少ない状況が続いているものの、中小規模の館内増床や新規需要による成約の動きが見られ、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は9,207円、前月比0.05%(5円)上昇した。

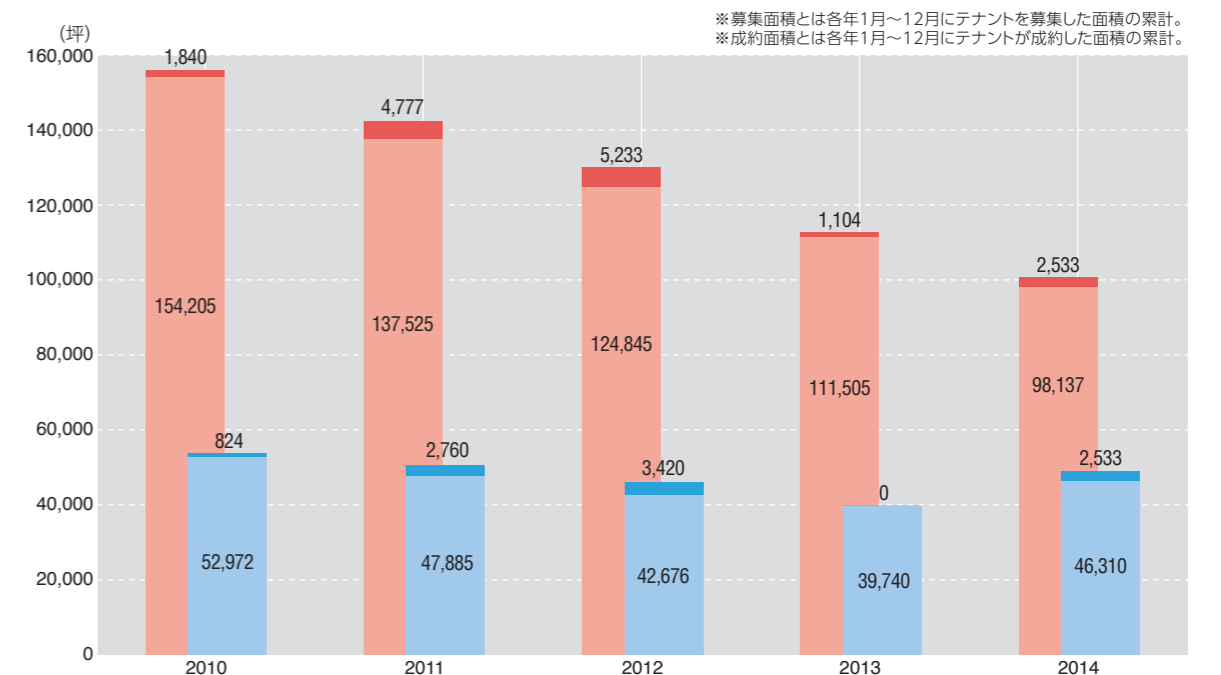
今後の状況

福岡ビジネス地区の2015年の新規供給は1棟のみで、2月に「長府博多ビジネスセンター(延床面積約3,125坪)」が竣工を予定しています。同ビルには既にテナント企業からの引き合いが旺盛に見られます。福岡ビジネス地区では2014年に竣工したビルも含め、2009年以降に竣工した築年数の浅いビルのほとんどが満室や高稼働となっているほか、その他の既存ビルでも空室在庫の解消が進んだことから、大型需要に対応できる空室在庫の品薄感が強まっています。このような状況の中、2016年4月に竣工を予定している「新博多ビル(仮)(延床面積約13,007坪)」の供給に伴う二次空室の動向に注目が集まりそうです。賃料相場については、空室率の低下が続き、相場に底入れ感はあるものの、2015年もおおむね横ばいで推移するとの見方が多いようです。2015年は大型空室の減少により、中小規模の動きが中心となることが予想されていますが移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(K.H)

平均空室率(月次) ●平均

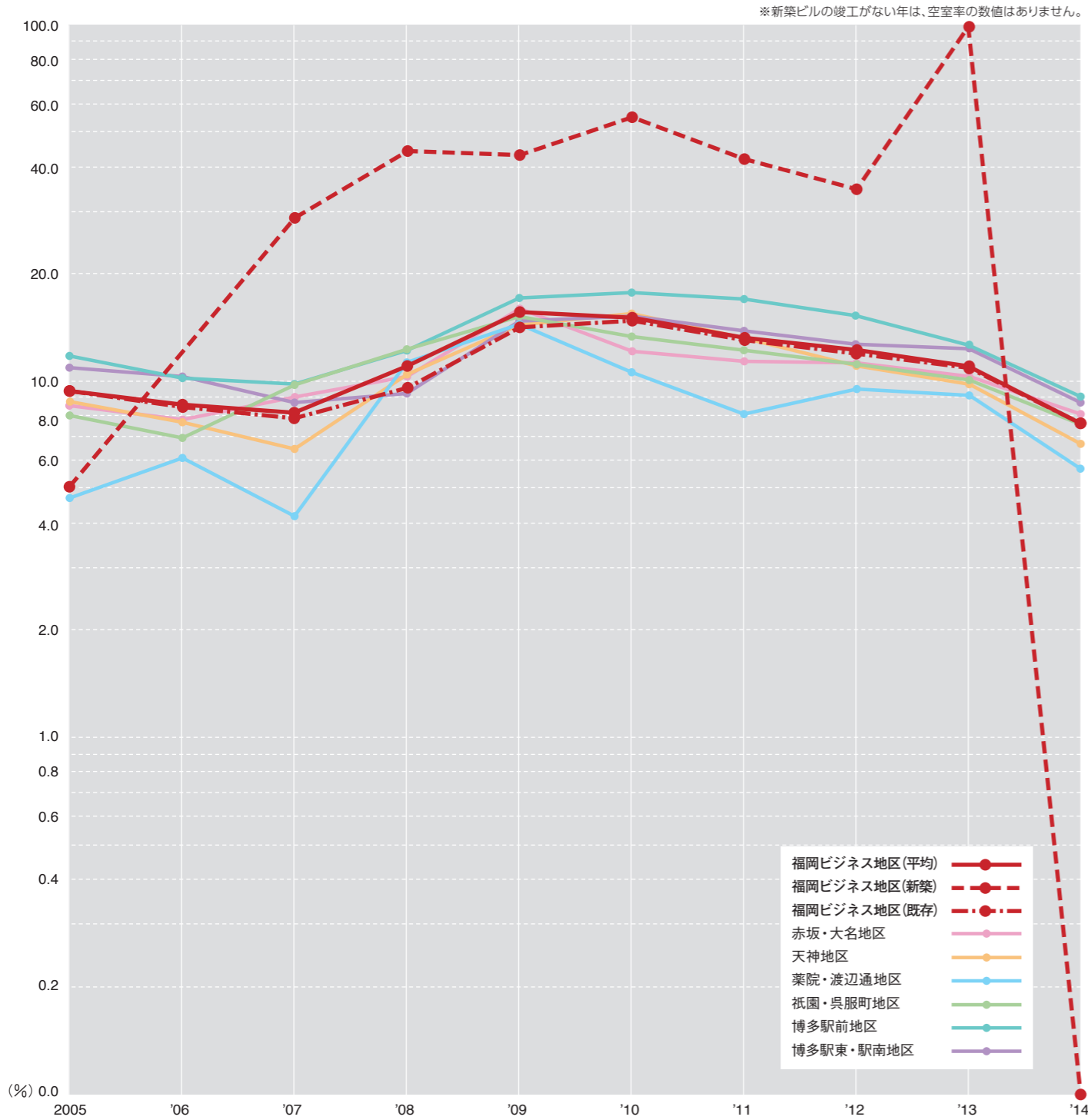


募集面積と成約面積



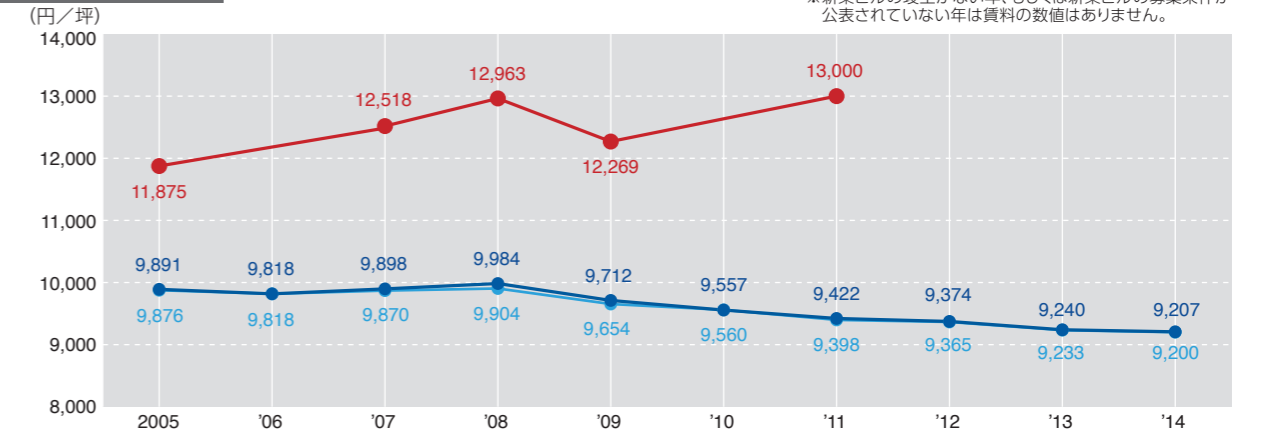
福岡ビジネス地区②

空室率

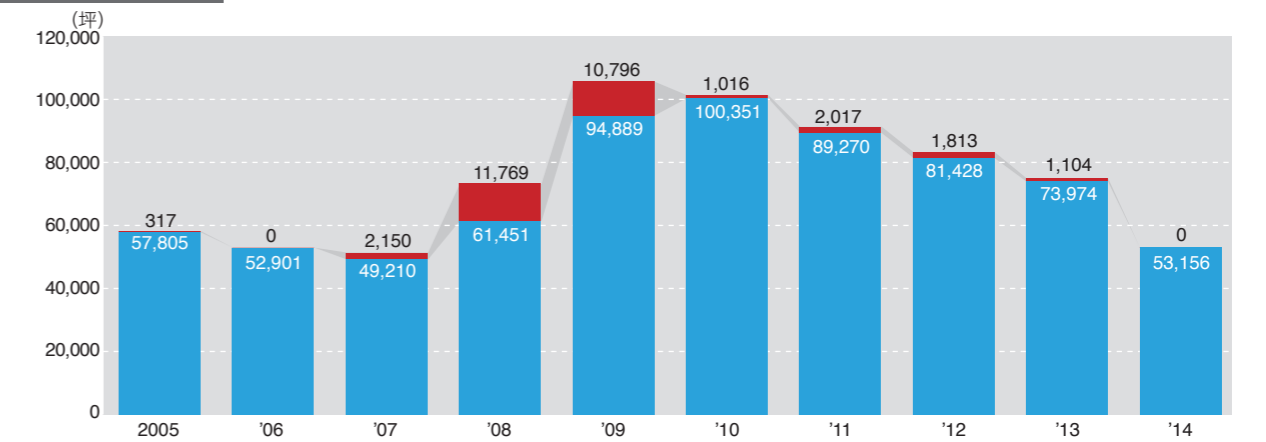


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	892,033	894,585	907,943	952,358	983,482	985,554	990,449	1,003,451	998,439	997,015
貸室面積(坪)	623,944	626,668	635,633	666,006	687,297	688,570	689,859	694,865	691,406	689,993
空室面積(坪)	58,122	52,901	51,360	73,220	105,685	101,367	91,287	83,241	75,078	53,156
空室率/平均(%)	9.32	8.44	8.08	10.99	15.38	14.72	13.23	11.98	10.86	7.70
空室率/新築(%)	5.11	—	28.62	44.47	43.17	55.22	42.22	34.65	100.00	0.00
空室率/既存(%)	9.36	8.44	7.83	9.61	14.33	14.61	13.03	11.81	10.72	7.73
空室のあるビル比率(%)	76.62	74.91	73.25	77.53	85.30	84.13	80.89	80.03	77.44	70.26

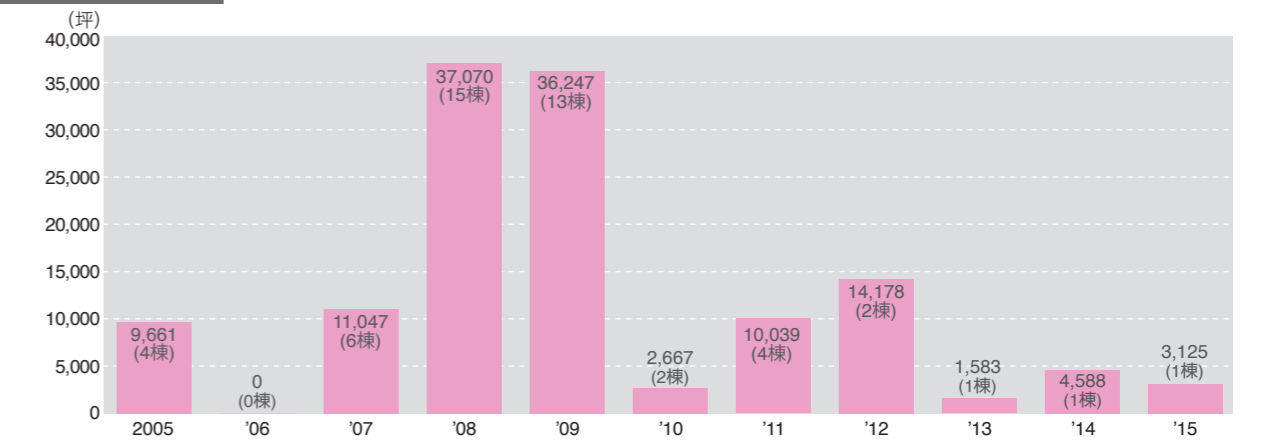
平均賃料



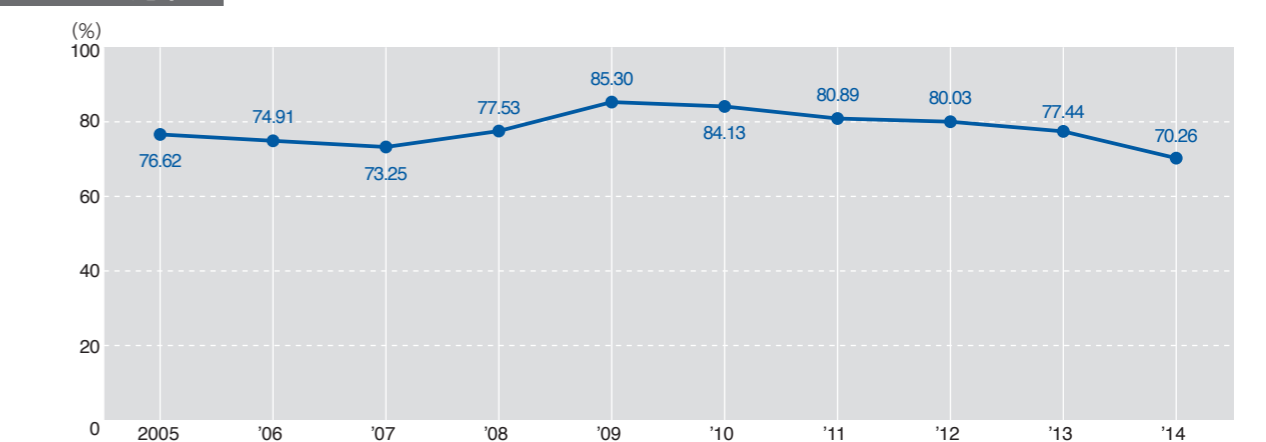
空室面積



新築ビルの供給量



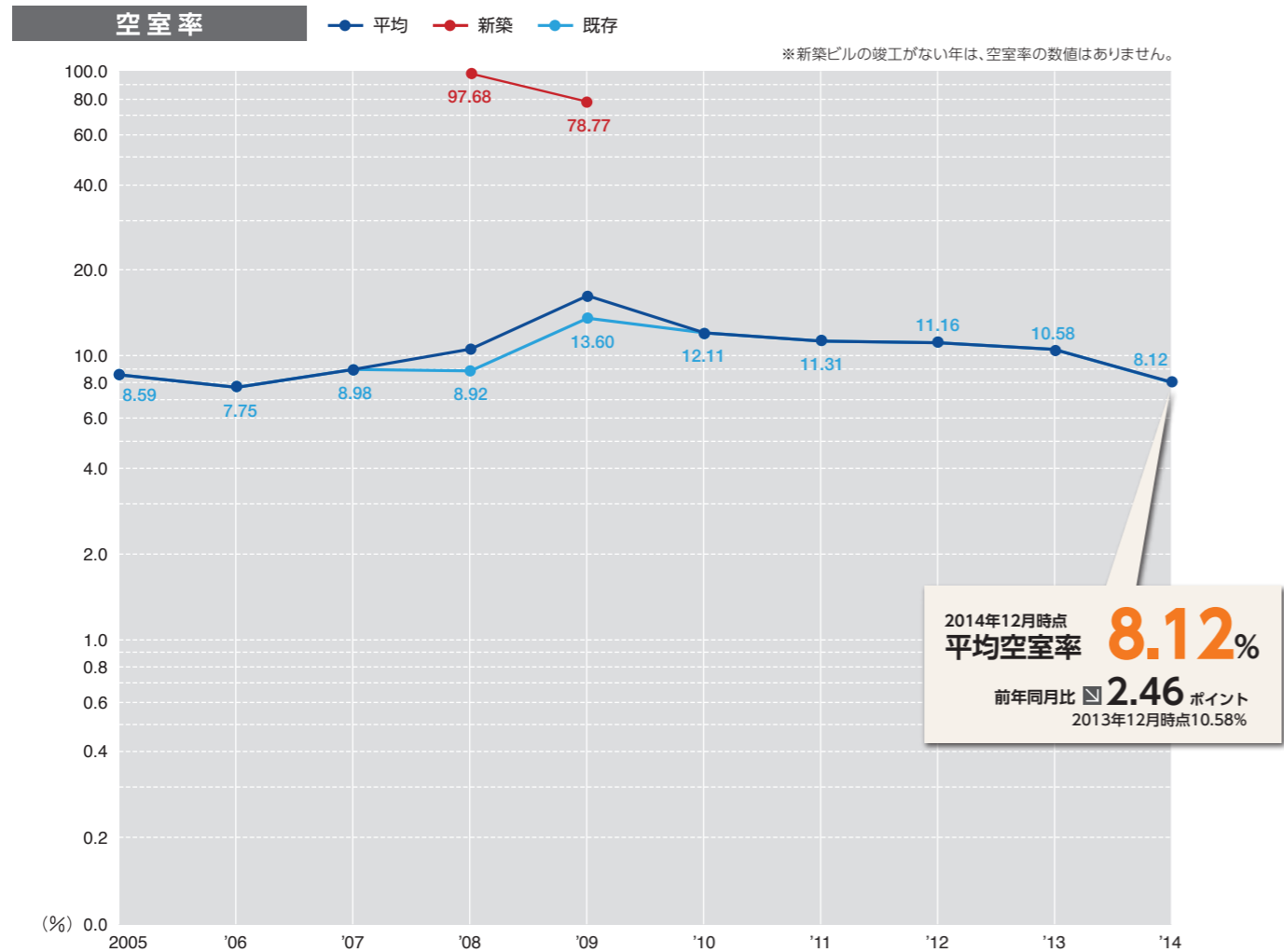
空室のあるビル比率



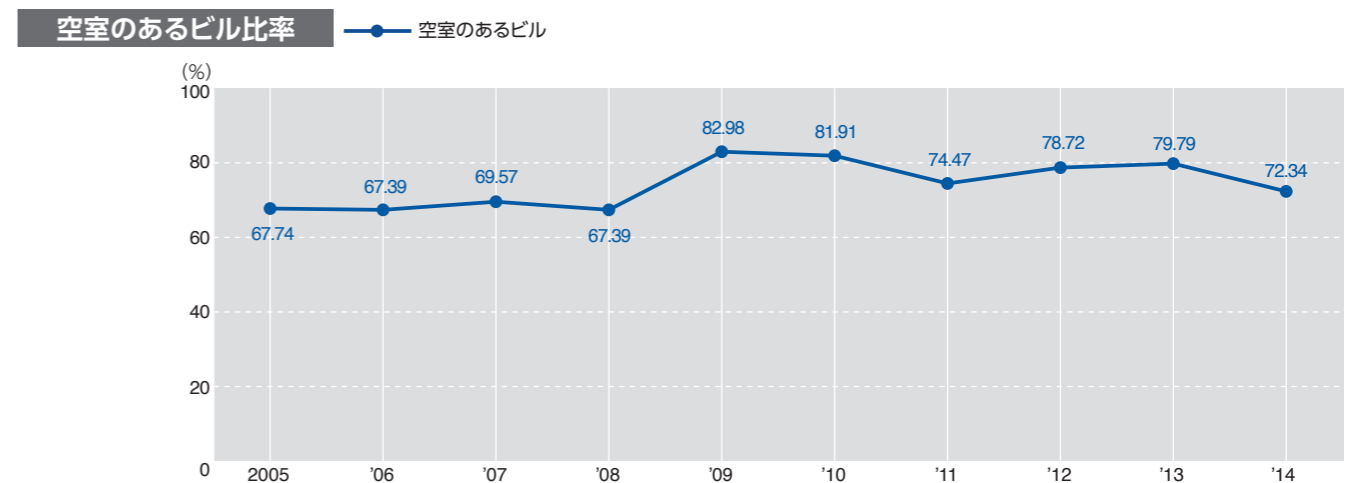
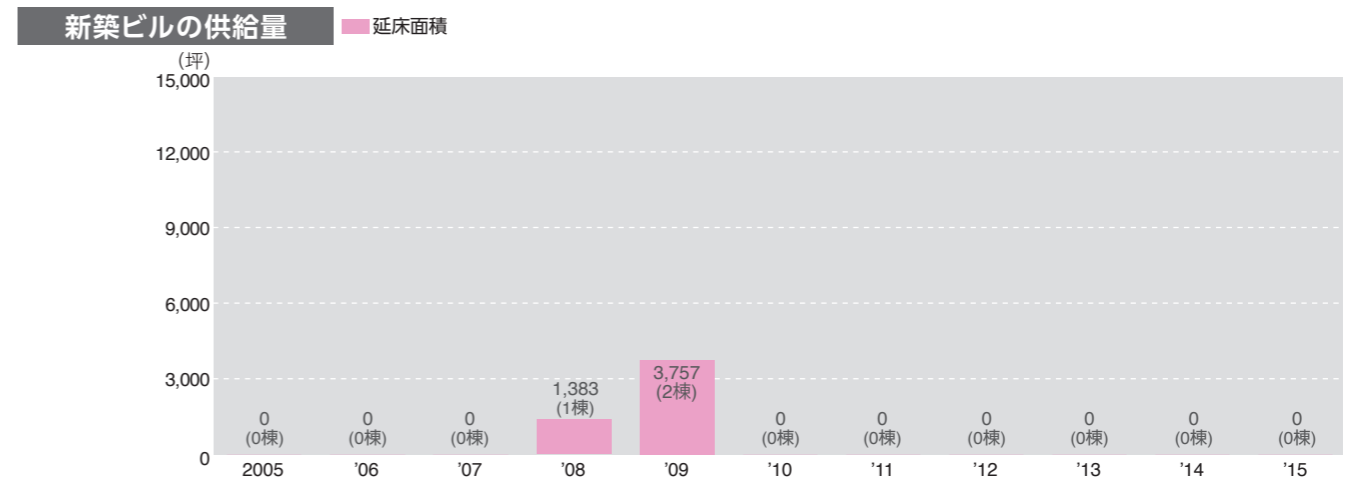
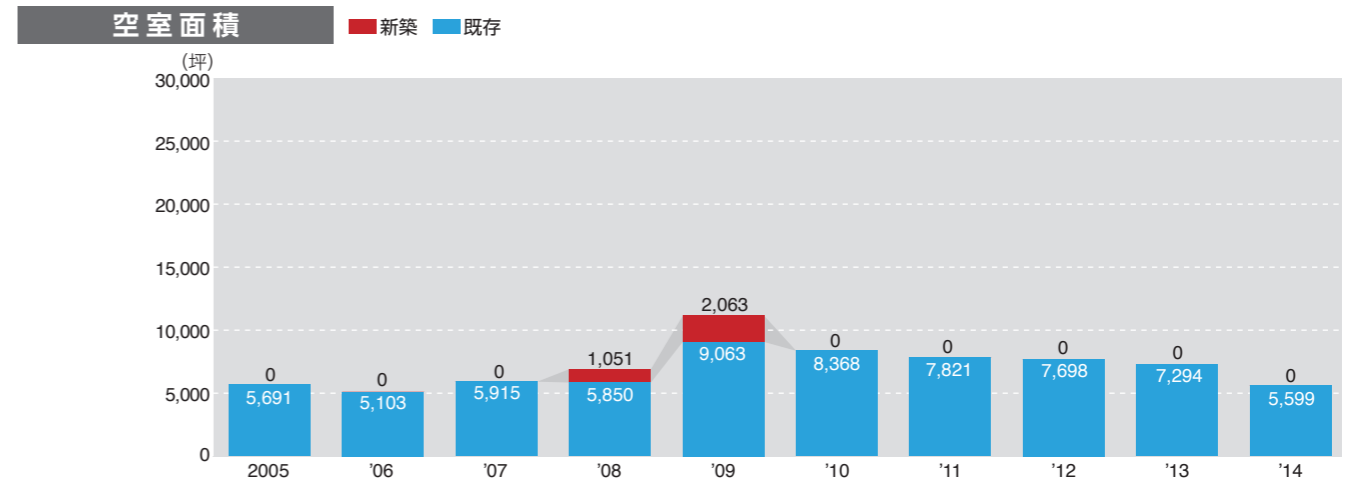
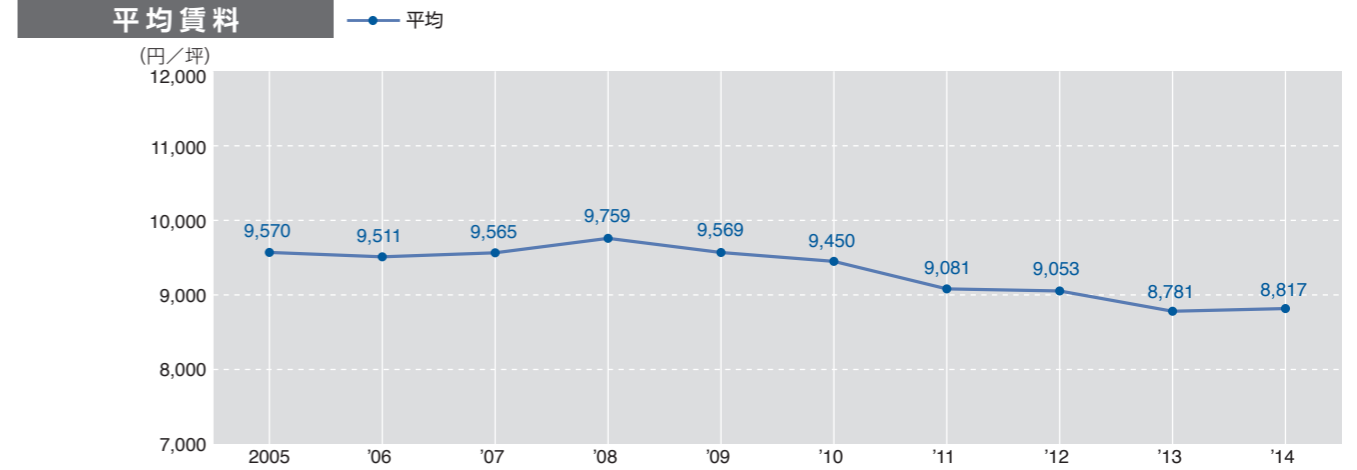
赤坂・大名地区

2014年の動向 および今後の状況

赤坂・大名地区の2014年12月時点の平均空室率は8.12%。前年同月比2.46ポイント下げました。2014年は自社関連企業の使用に伴う募集面積の減少のほか、新規需要や統合、拡張移転に伴う大型成約などが見られました。7月から8月はテナント企業の移転需要が少なくなったため、平均空室率が一時的に小幅な上昇に転じたものの、年間を通して見ると同空室率は改善傾向となり、2008年1月以来の8%台まで低下しました。成約の動きが順調に推移する中、新規供給がなかったことや大型解約の影響が少なかったこともあり、赤坂・大名地区の空室面積はこの1年間で約1千7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,817円。前年同月比0.41% (36円) 上げました。平均空室率の低下に伴って、賃料相場の下落傾向にも歯止めがかかり、平均賃料は小幅な上昇が続きました。赤坂・大名地区では2015年も新規供給の予定はありません。また、大型空室の在庫もないことから、当地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(N.K)



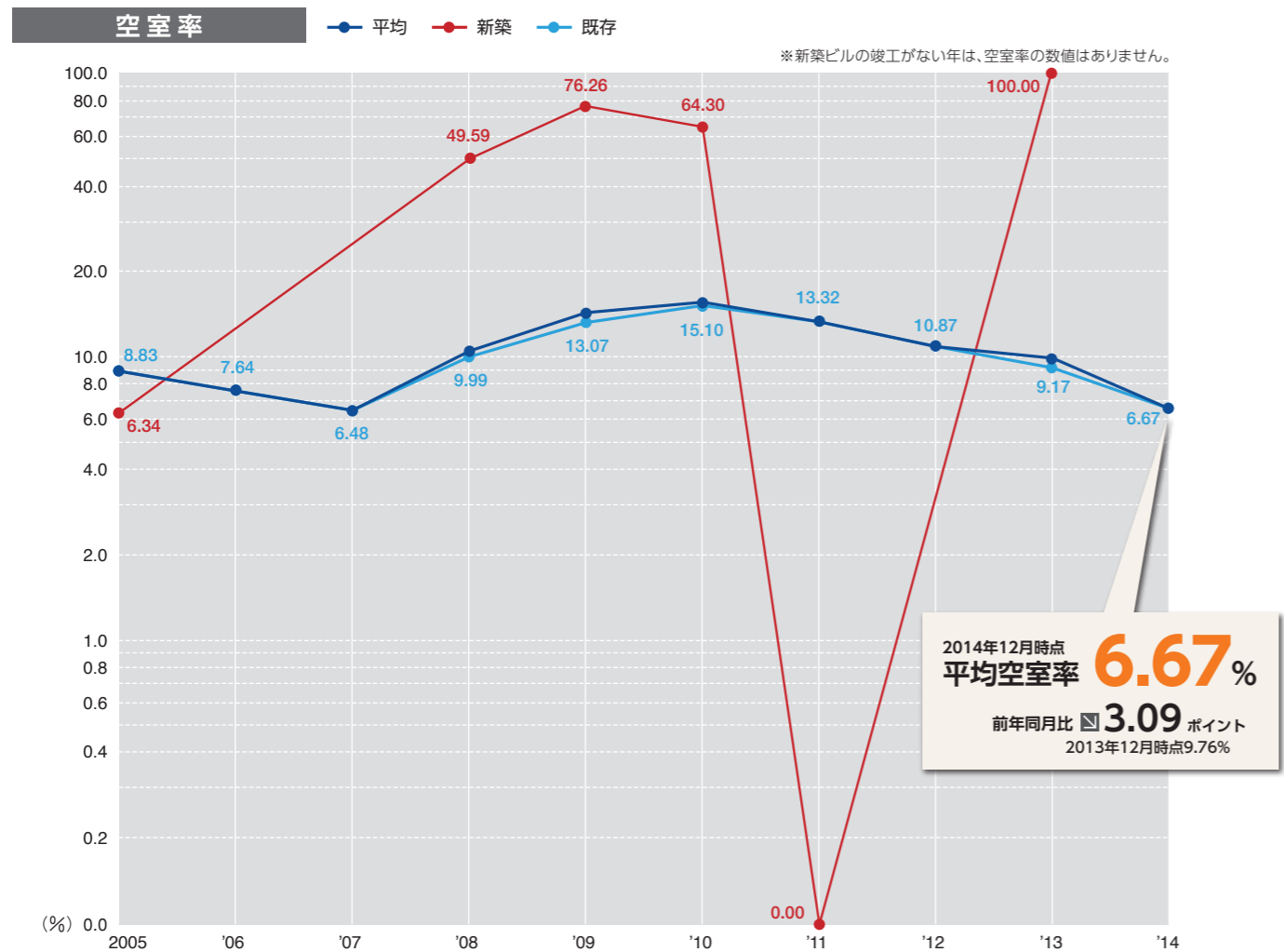
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	89,461	89,031	89,031	89,802	93,559	93,423	93,423	93,194	93,194	93,194
貸室面積(坪)	66,228	65,884	65,884	66,624	69,243	69,126	69,126	68,965	68,965	68,965
空室面積(坪)	5,691	5,103	5,915	6,901	11,126	8,368	7,821	7,698	7,294	5,599
空室率/平均(%)	8.59	7.75	8.98	10.36	16.07	12.11	11.31	11.16	10.58	8.12
空室のあるビル比率(%)	67.74	67.39	69.57	67.39	82.98	81.91	74.47	78.72	79.79	72.34



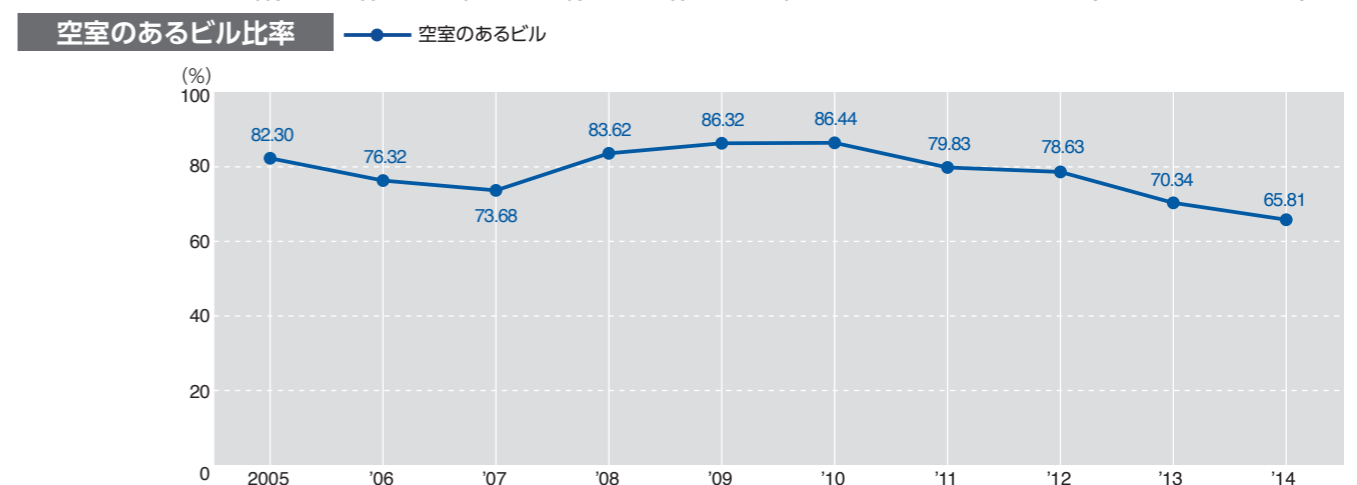
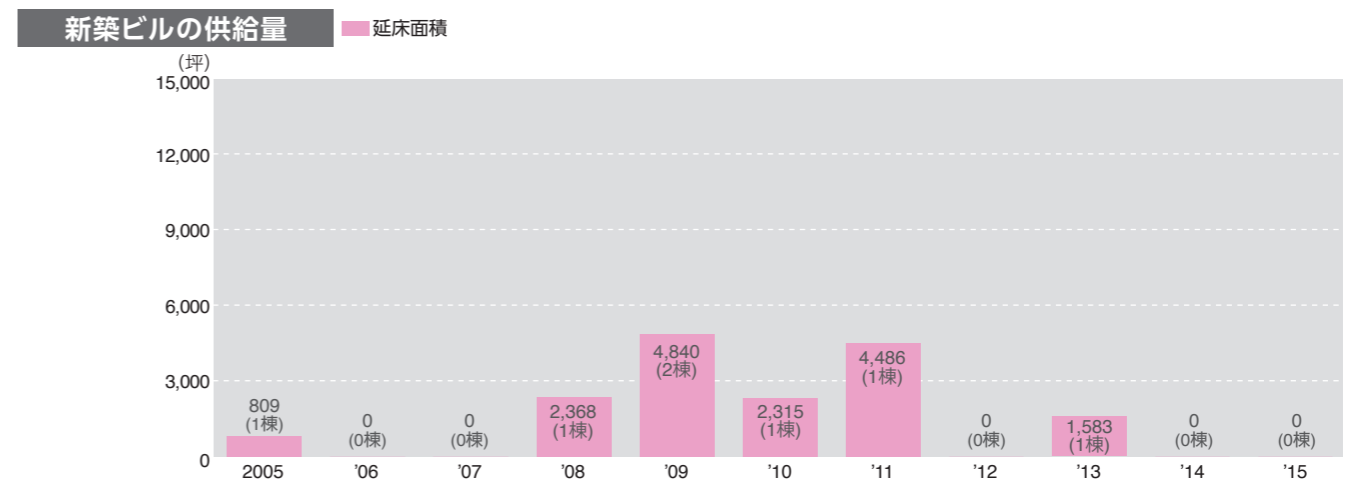
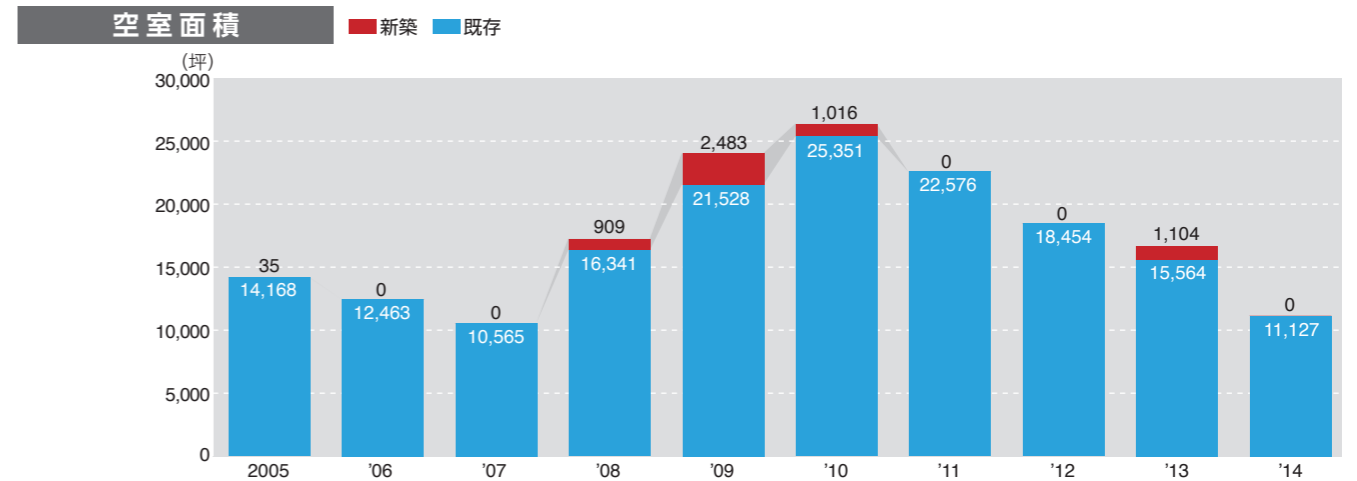
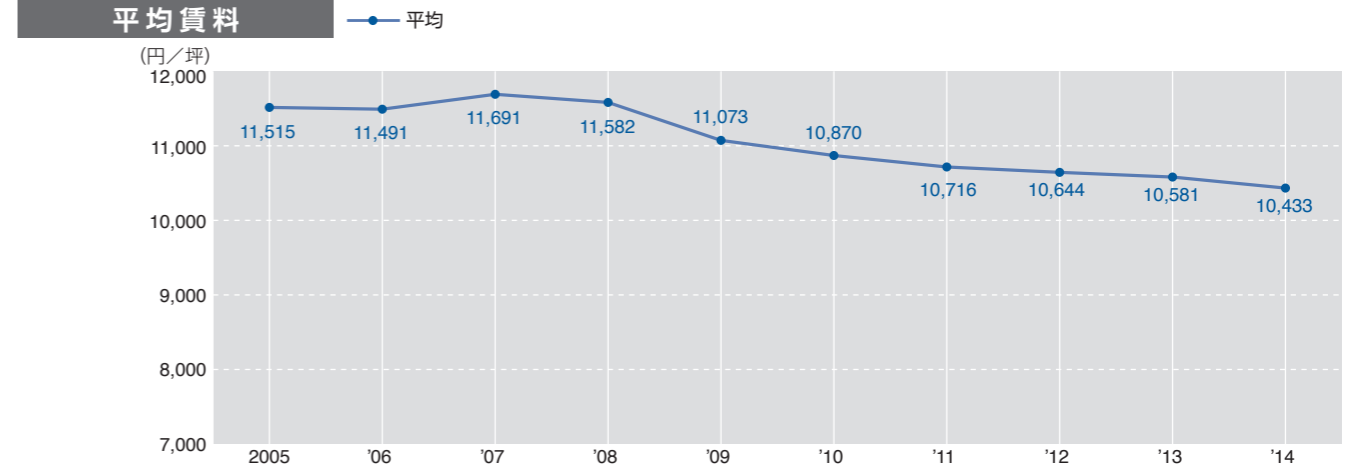
天神地区

2014年の動向 および今後の状況

天神地区の2014年12月時点の平均空室率は6.67%。前年同月比3.09ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転の動きが続いたほか、分室の開設や新規進出に伴う需要、郊外や地区外からの借り換え移転などの動きも見られました。また、再開発による取壊し(1棟)のため募集面積が大幅に減少したこともあり、平均空室率は10月に2008年3月以来の6%台に改善しました。集約や自社ビルの竣工に伴う解約の影響も出ていたものの、年間を通して大型解約の動きが少なかったことや新規供給がなかったこともあり、天神地区の空室面積はこの1年間に約5千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,433円。前年同月比1.40%(148円)下げました。賃料相場は依然として小幅な下落が続いているものの、当地区の賃料相場は他地区に比べて高い1万円台で推移しています。空室在庫の解消が進んだ築年数の浅いビルなどでは募集賃料を見直す動きが出始めているため、賃料相場の今後の動向が注目されます。天神地区では2015年も新規供給の予定がありません。テナント企業のオフィス需要が堅調に推移し、当地区のオフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。(K.S)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	235,894	238,845	238,696	242,886	246,921	249,309	253,923	251,781	253,364	247,246
貸室面積(坪)	161,045	163,110	163,003	165,360	167,962	169,457	170,579	169,760	170,864	166,826
空室面積(坪)	14,203	12,463	10,565	17,250	24,011	26,367	22,576	18,454	16,668	11,127
空室率/平均(%)	8.82	7.64	6.48	10.43	14.30	15.56	13.23	10.87	9.76	6.67
空室のあるビル比率(%)	82.30	76.32	73.68	83.62	86.32	86.44	79.83	78.63	70.34	65.81

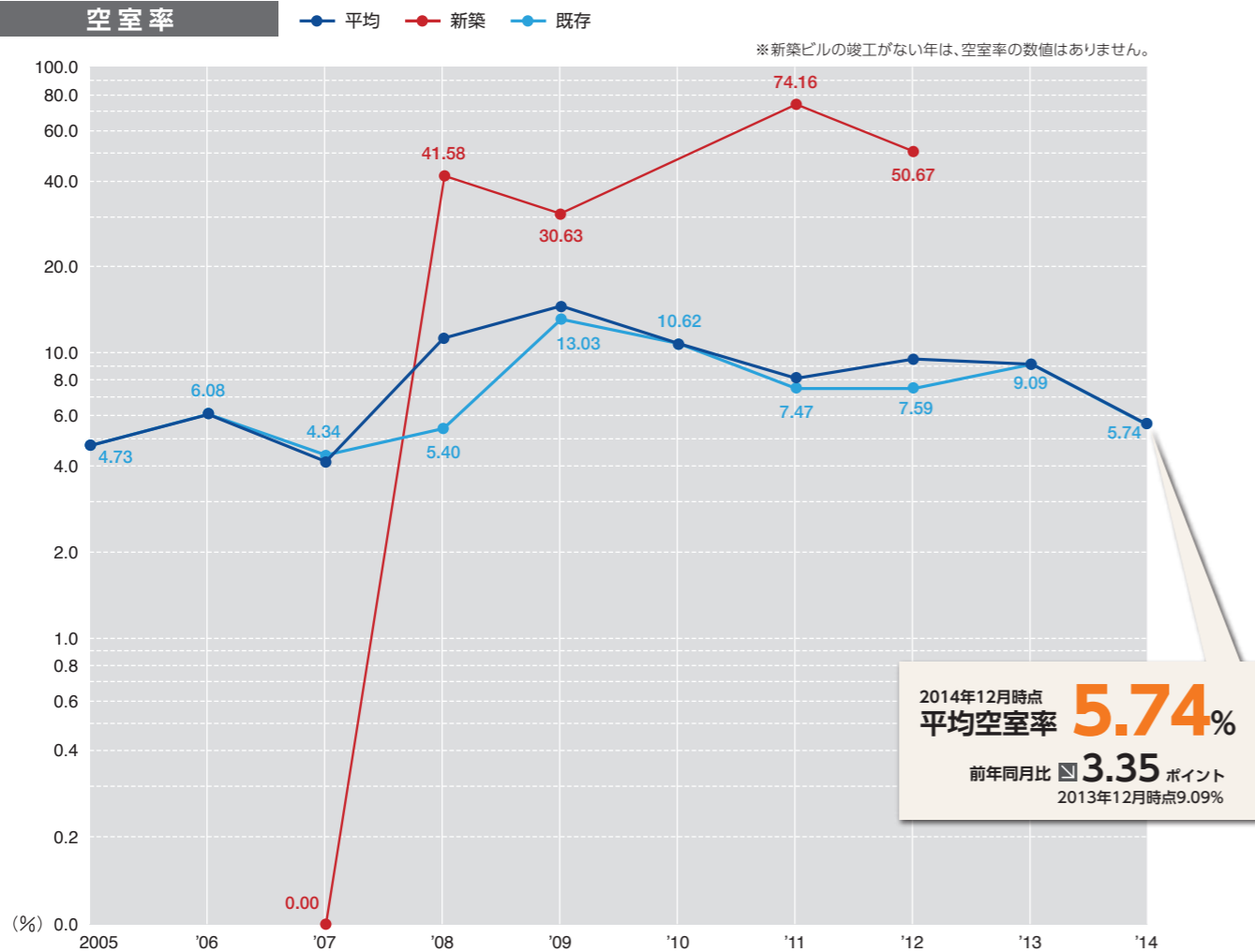


薬院・渡辺通地区

2014年の動向 および今後の状況

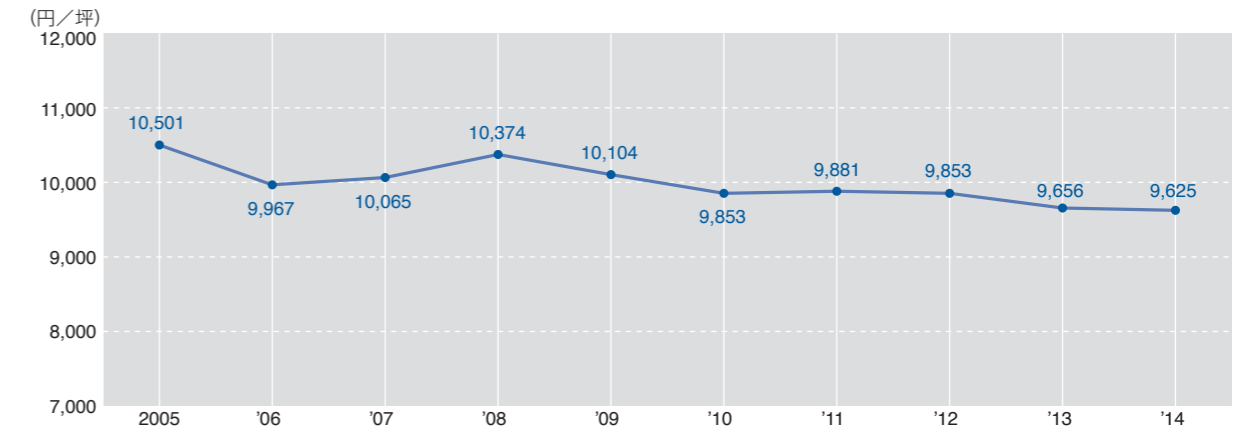
薬院・渡辺通地区の2014年12月時点の平均空室率は5.74%。前年同月比3.35ポイント下げました。2014年は新規需要に伴う大型成約が見られたほか、館内増床や地区内外からの拡張移転の動きも多く見られました。テナント企業の前向きなオフィス需要が続く中、年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、薬院・渡辺通地区の空室面積はこの1年間で約2千8百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,625円。前年同月比0.32%（31円）下げました。空室在庫の解消が進み、平均空室率が5%台まで改善したことから、賃料相場の下げ幅は縮小し、年間を通しておおむね横ばいで推移しました。築年数の浅いビルや大型需要に対応できるビルでは募集賃料を見直す動きが見られるため、賃料相場の今後の動向が注目されています。薬院・渡辺通地区では2015年も新規供給の予定はありません。ビジネス地区全体の新規供給が少なく、築年数の浅いビルの大型空室に品薄感が強まる中、2012年に当地区で竣工した大規模ビル「電気ビル共創館（延床面積約11,432坪）」への引き合いが進んできています。同ビルの成約が進み、2015年も市場の改善が続くことを期待しています。（M.S）

空室率

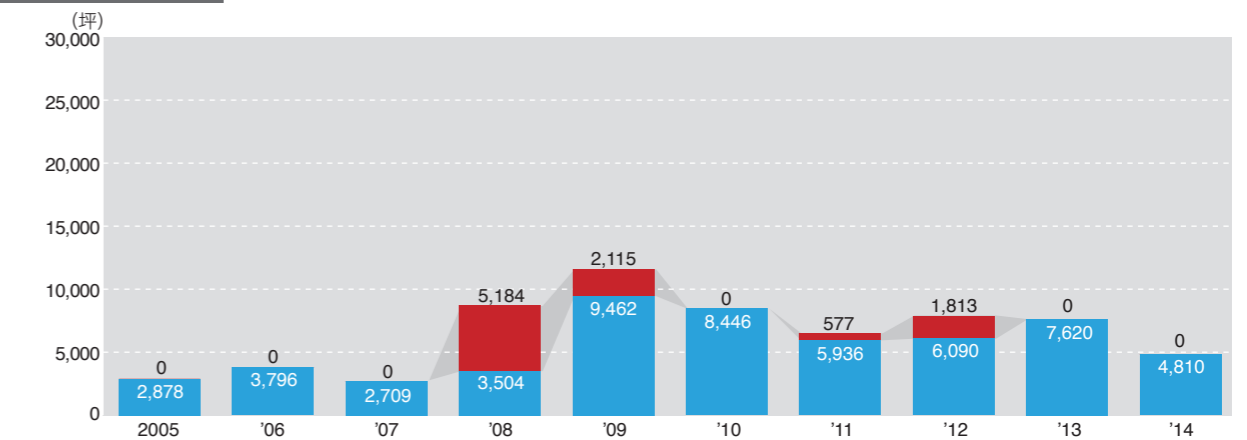


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	89,807	90,553	94,320	111,561	114,720	114,720	116,385	127,817	127,817	127,817
貸室面積(坪)	60,826	62,387	64,907	77,374	79,506	79,506	80,284	83,862	83,862	83,862
空室面積(坪)	2,878	3,796	2,709	8,688	11,577	8,446	6,513	7,903	7,620	4,810
空室率/平均(%)	4.73	6.08	4.17	11.23	14.56	10.62	8.11	9.42	9.09	5.74
空室のあるビル比率(%)	68.75	72.73	68.89	71.15	78.85	76.92	73.58	77.78	66.67	61.11

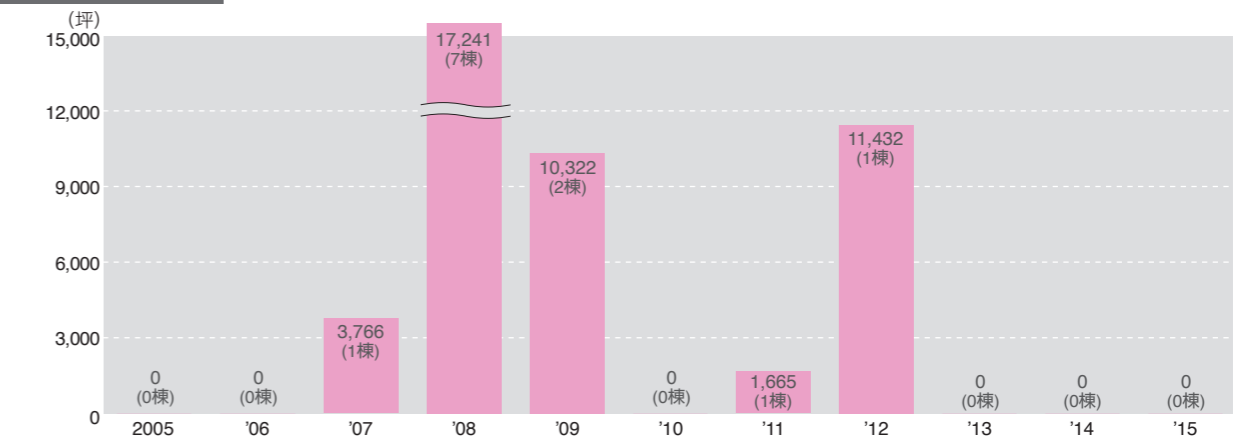
平均賃料



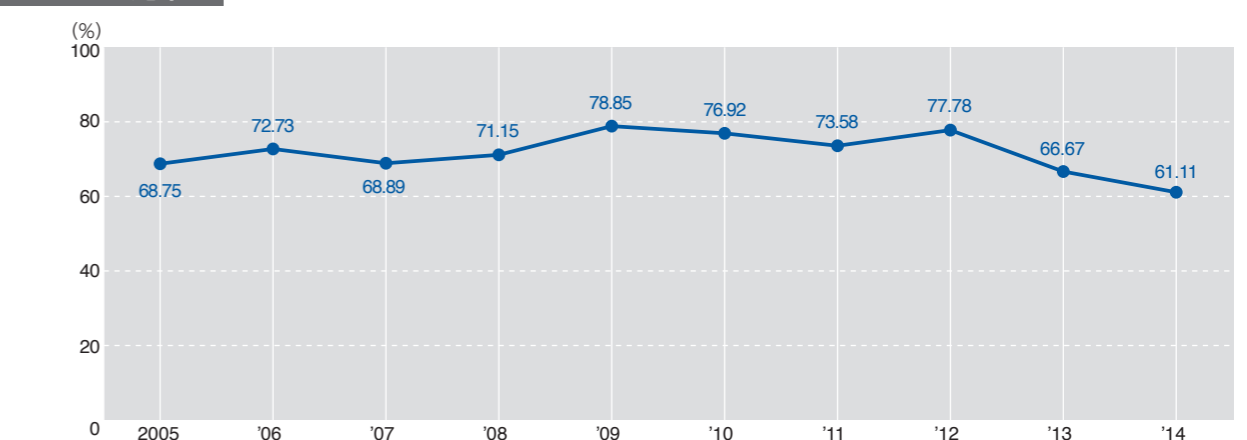
空室面積



新築ビルの供給量



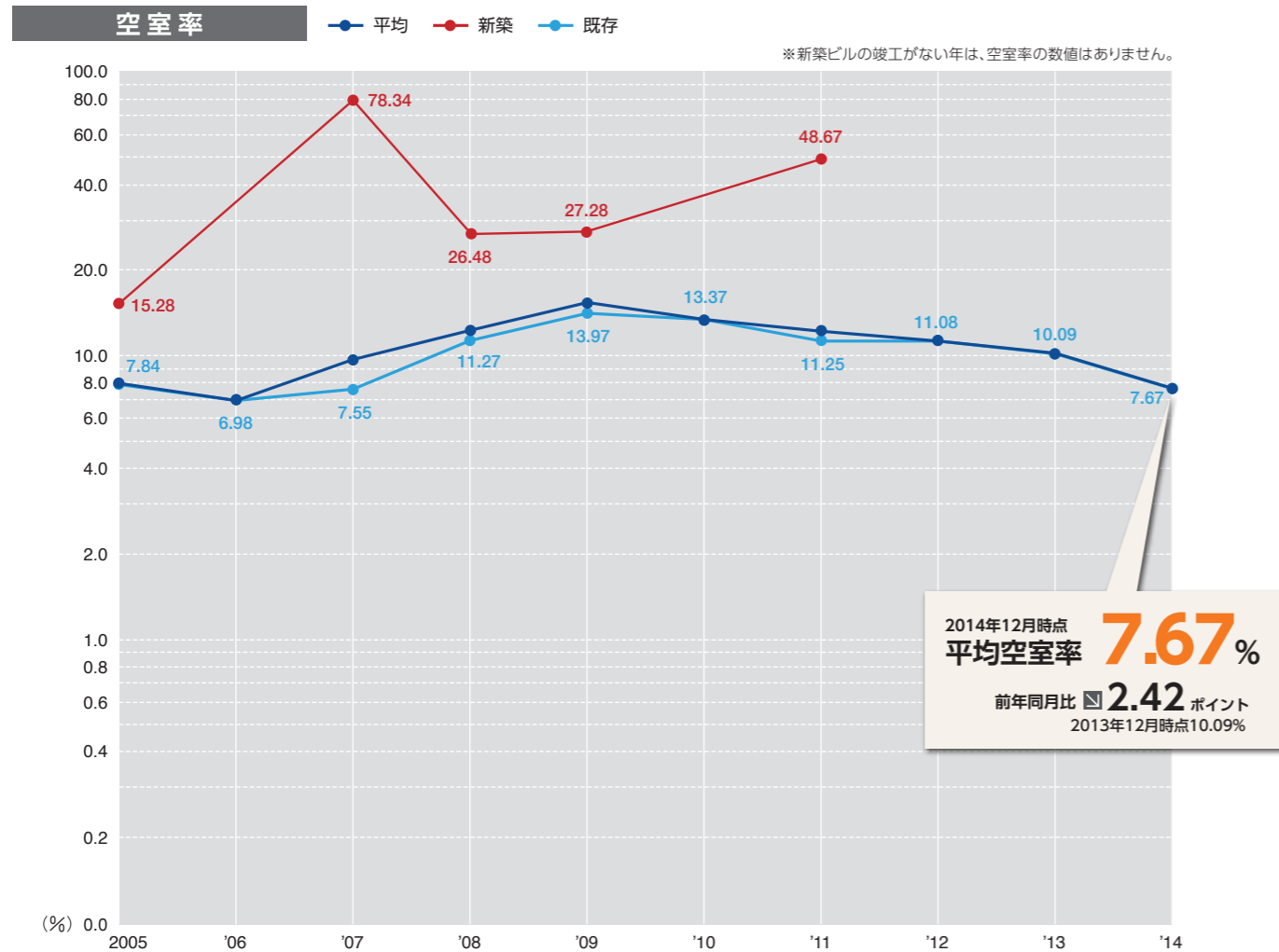
空室のあるビル比率



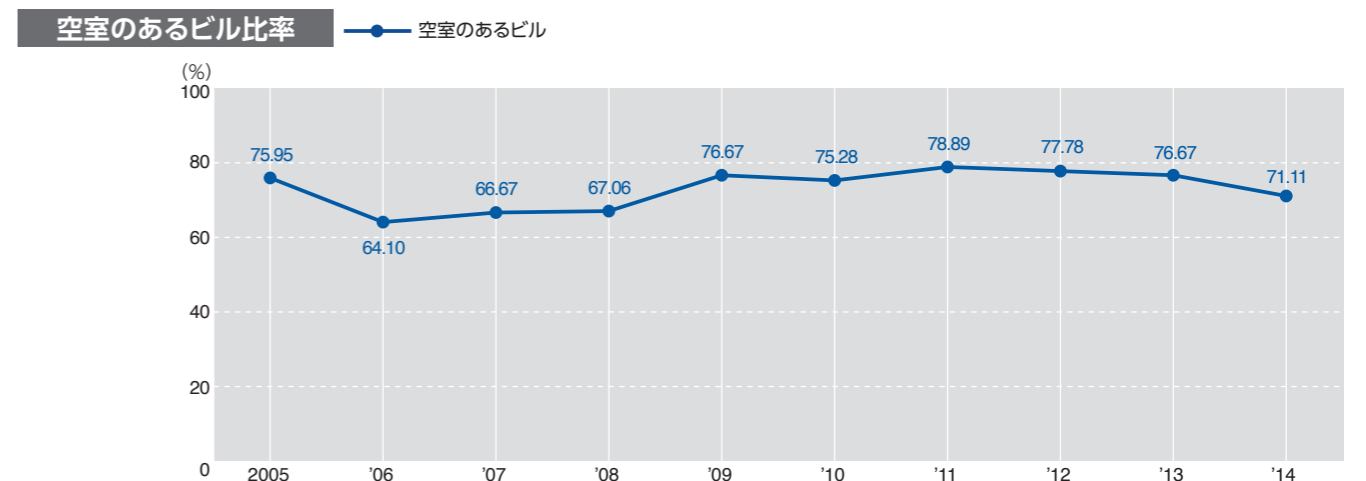
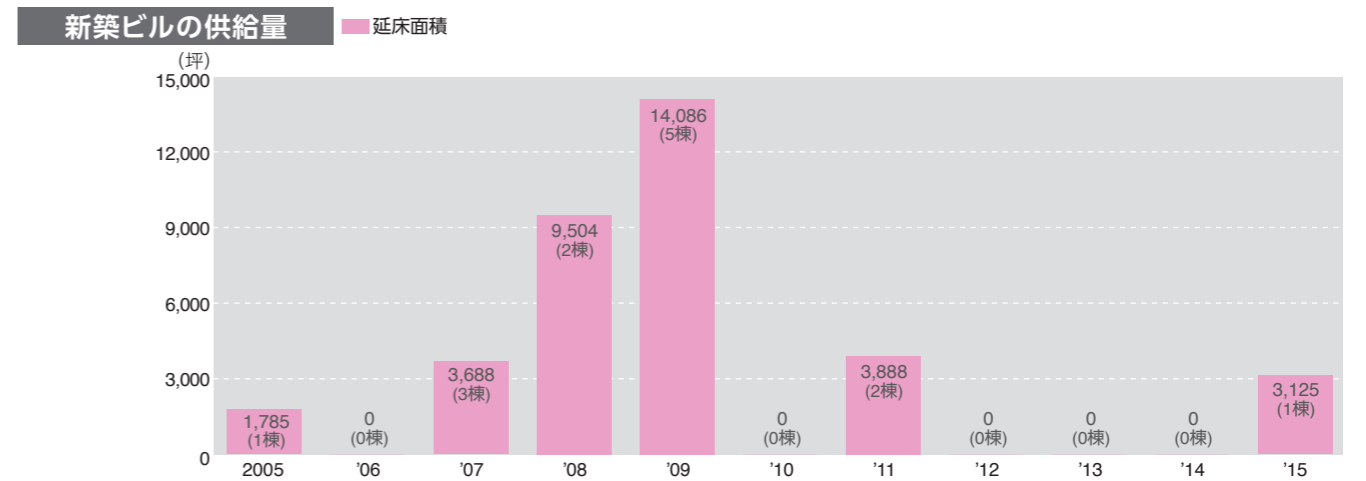
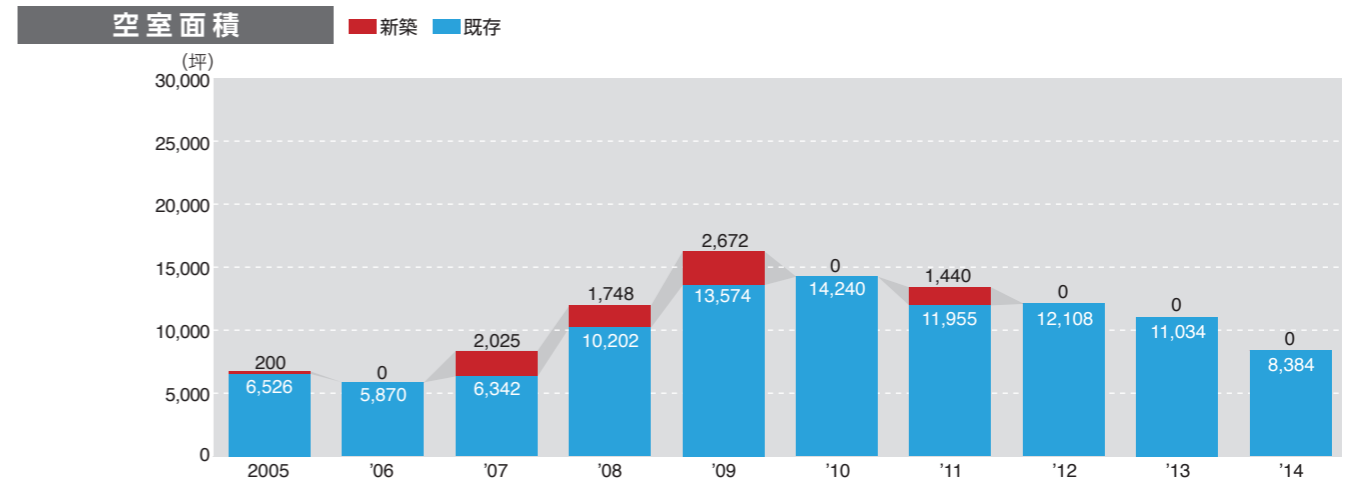
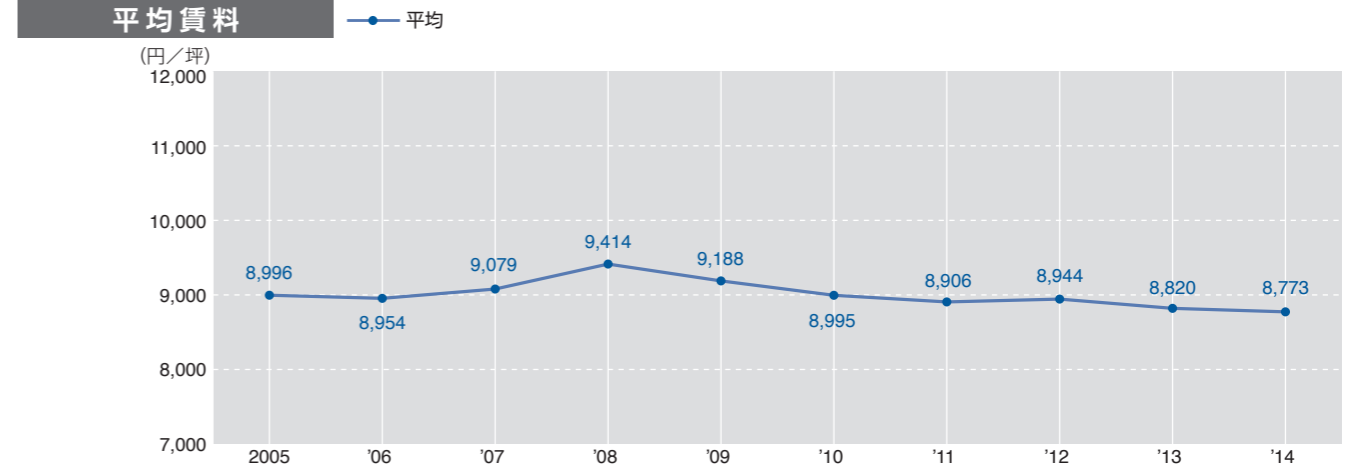
祇園・呉服町地区

2014年の動向 および今後の状況

祇園・呉服町地区の2014年12月時点の平均空室率は7.67%。前年同月比2.42ポイント下げました。2014年は自社ビルからの借り換え移転や館内増床に伴う大型成約が見られたほか、拡張移転や分室の開設などテナント企業の前向きなオフィス需要が続いたことから、平均空室率は10月に2007年9月以来の7%台まで改善しました。このような状況の中、年間を通して大型解約の動きが少なかったこともあり、祇園・呉服町地区の空室面積はこの1年間で約2千7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,773円。前年同月比0.53%(47円)下げました。平均空室率の改善に伴い、賃料相場が小幅に上昇する動きも見られたことから、同賃料の下げ幅が縮小しました。2015年は福岡ビジネス地区で唯一の新規供給となる「長府博多ビジネスセンター(延床面積約3,125坪)」が2月に竣工する予定です。同ビルには既にテナント企業からの引き合いが旺盛に見られます。当地区では大型空室も少ないため、オフィスビル市場の緩やかな改善が続きそうです。(K. H)



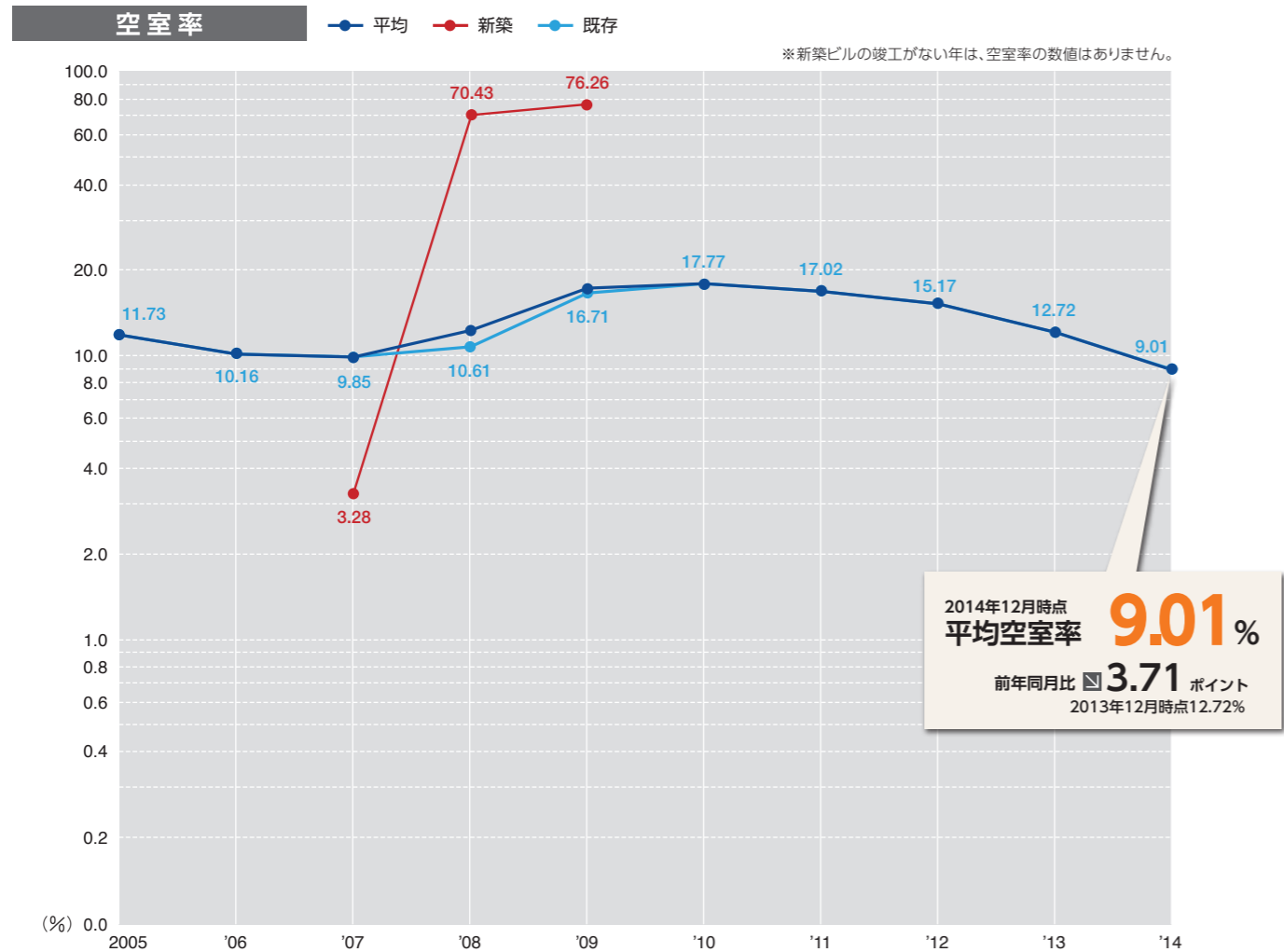
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	121,018	120,401	124,089	139,688	153,774	153,168	156,770	156,852	156,852	156,852
貸室面積(坪)	84,536	84,042	86,627	97,157	106,951	106,524	109,254	109,320	109,320	109,343
空室面積(坪)	6,726	5,870	8,367	11,950	16,246	14,240	13,395	12,108	11,034	8,384
空室率/平均(%)	7.96	6.98	9.66	12.30	15.19	13.37	12.26	11.08	10.09	7.67
空室のあるビル比率(%)	75.95	64.10	66.67	67.06	76.67	75.28	78.89	77.78	76.67	71.11



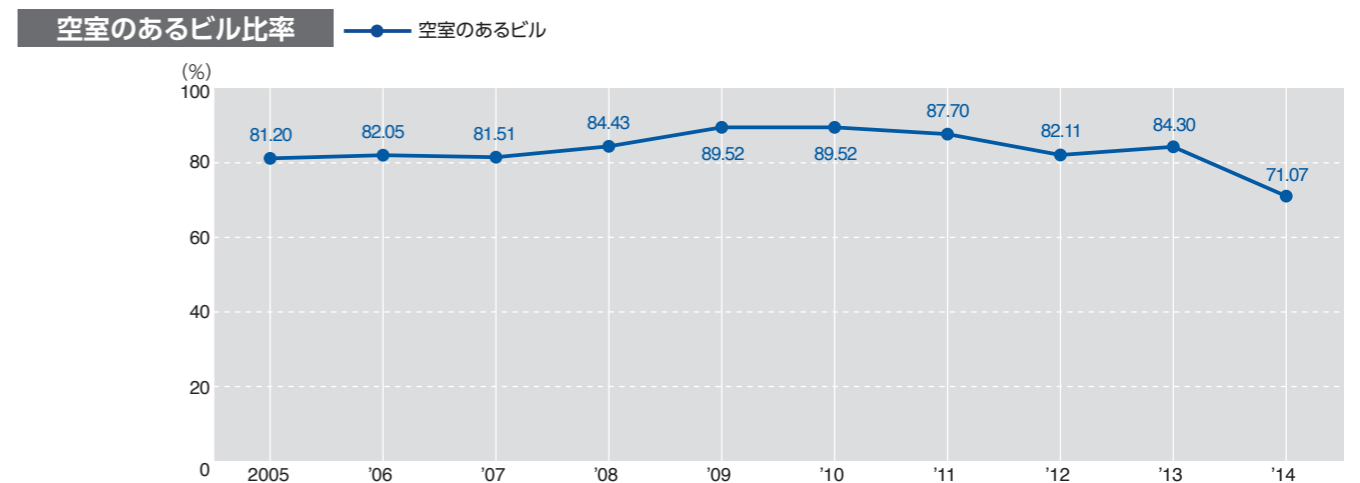
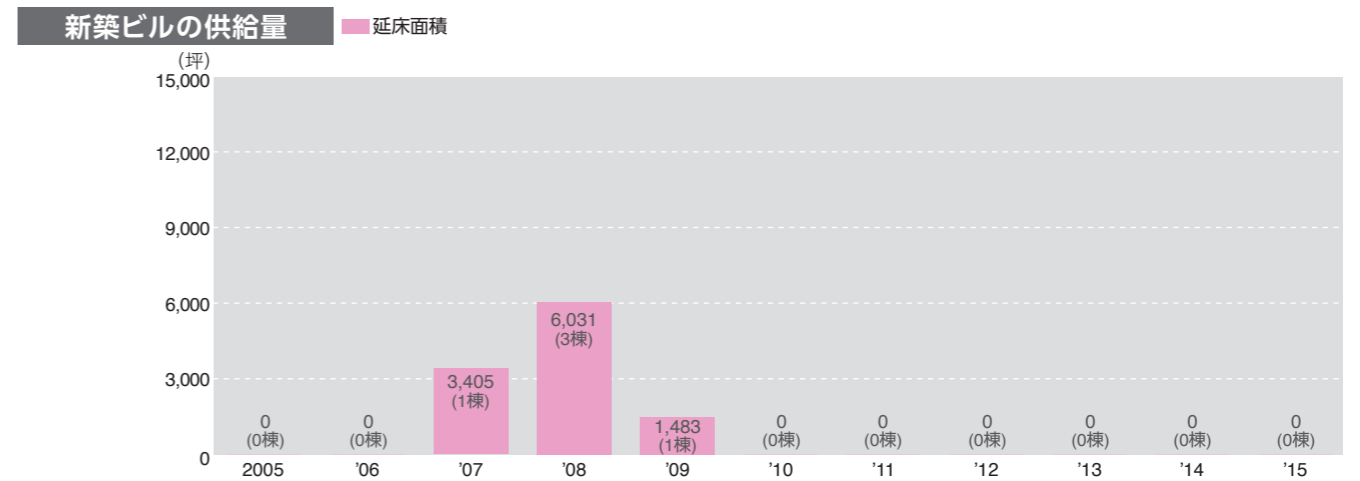
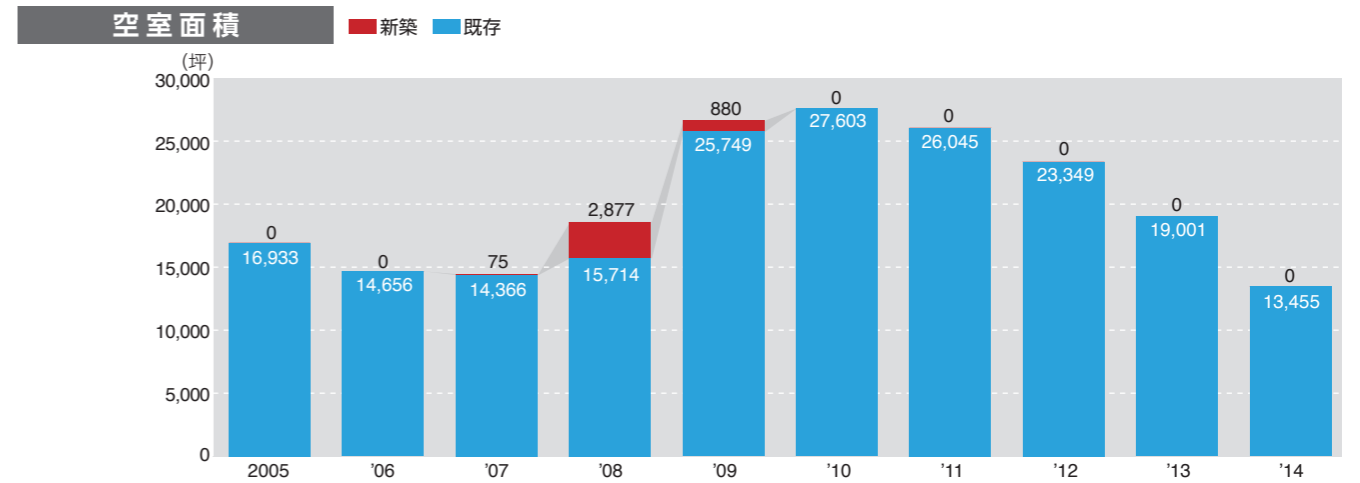
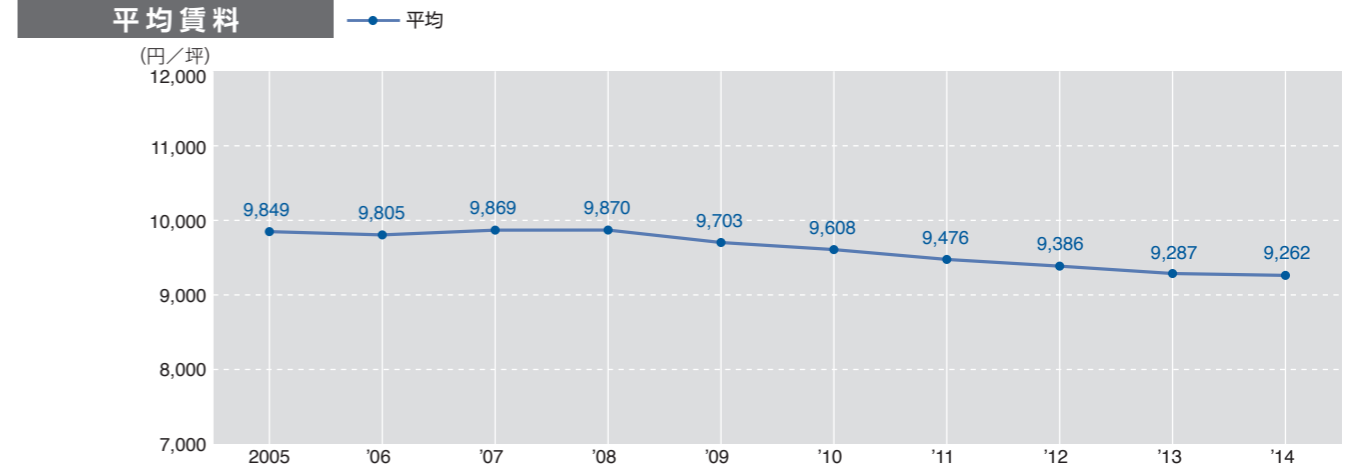
博多駅前地区

2014年の動向 および今後の状況

博多駅前地区の2014年12月時点の平均空室率は9.01%。前年同月比3.71ポイント下げました。2014年は大型解約の動きが少ない中、テナント企業の拡張傾向のオフィス需要が続いたことから、平均空室率はおおむね改善傾向となり、6月には2008年4月以来の9%台に低下しました。主な移転動向を見ると、拡張移転や館内増床に伴う大型需要が多く見られたほか、貸し会議室や各種学校などソフトオフィス系の需要、中小規模の新規進出の動きなどが見られました。このため、博多駅前地区の空室面積はこの1年間で約5千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,262円。前年同月比0.27%（25円）下げました。平均空室率は改善傾向にあったものの、賃料相場の回復には至りませんでした。ただ、大幅な下落の動きは見られず、年間を通して9千2百円台で推移しました。博多駅前地区では2015年も新規供給の予定はありません。福岡ビジネス地区全体においても新規供給が少なく、大型空室に品薄感が強まっている中、当地区で2016年4月に竣工を予定している「新博多ビル（仮）（延床面積約13,007坪）」の供給に伴う二次空室の動向に注目が集まっています。（K.U）



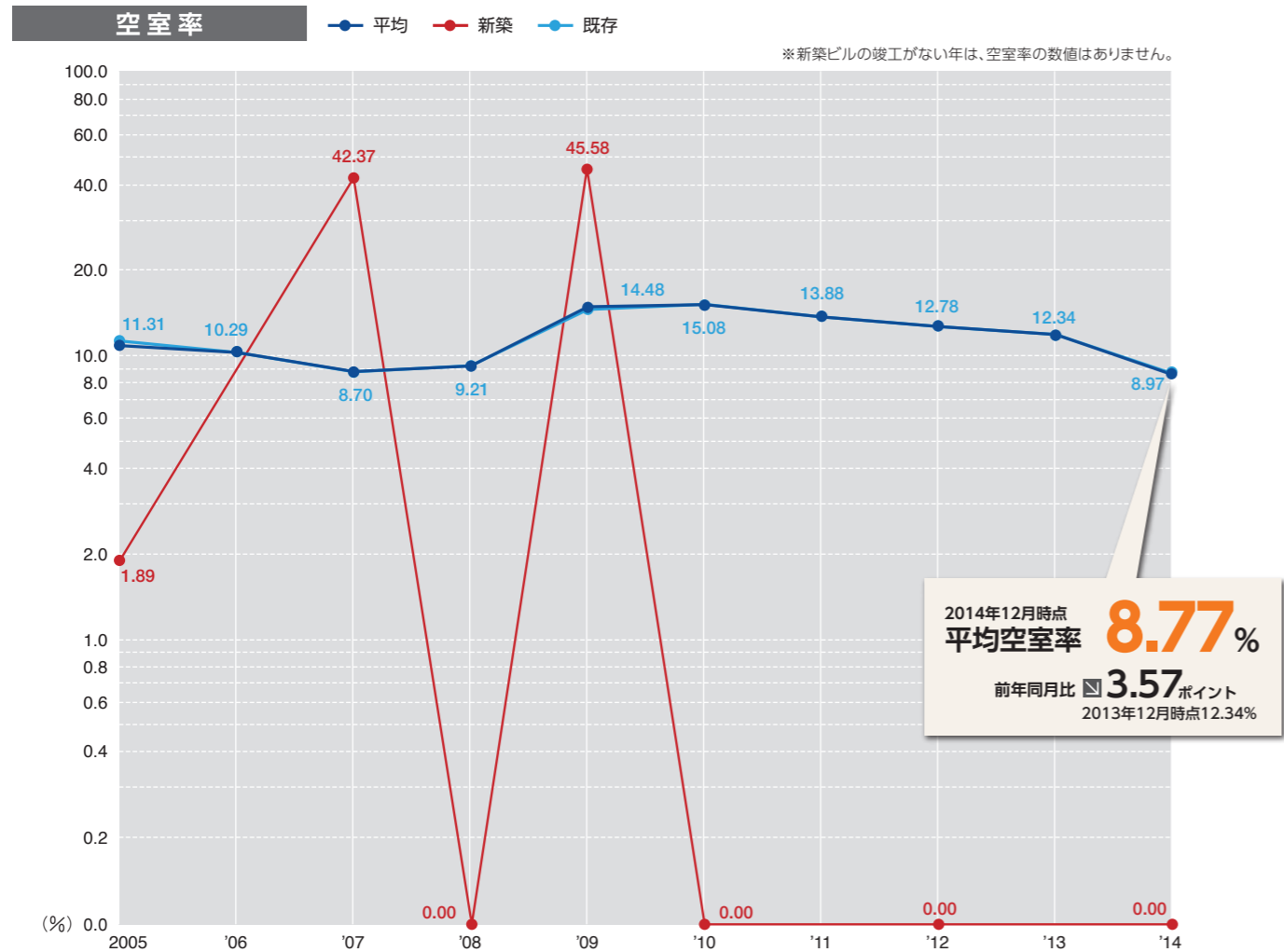
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	206,918	206,820	212,680	218,739	223,241	223,315	219,829	221,091	214,419	214,523
貸室面積(坪)	144,323	144,259	148,105	152,213	155,233	155,295	152,997	153,870	149,338	149,406
空室面積(坪)	16,933	14,656	14,441	18,591	26,629	27,603	26,045	23,349	19,001	13,455
空室率/平均(%)	11.73	10.16	9.75	12.21	17.15	17.77	17.02	15.17	12.72	9.01
空室のあるビル比率(%)	81.20	82.05	81.51	84.43	89.52	89.52	87.70	82.11	84.30	71.07



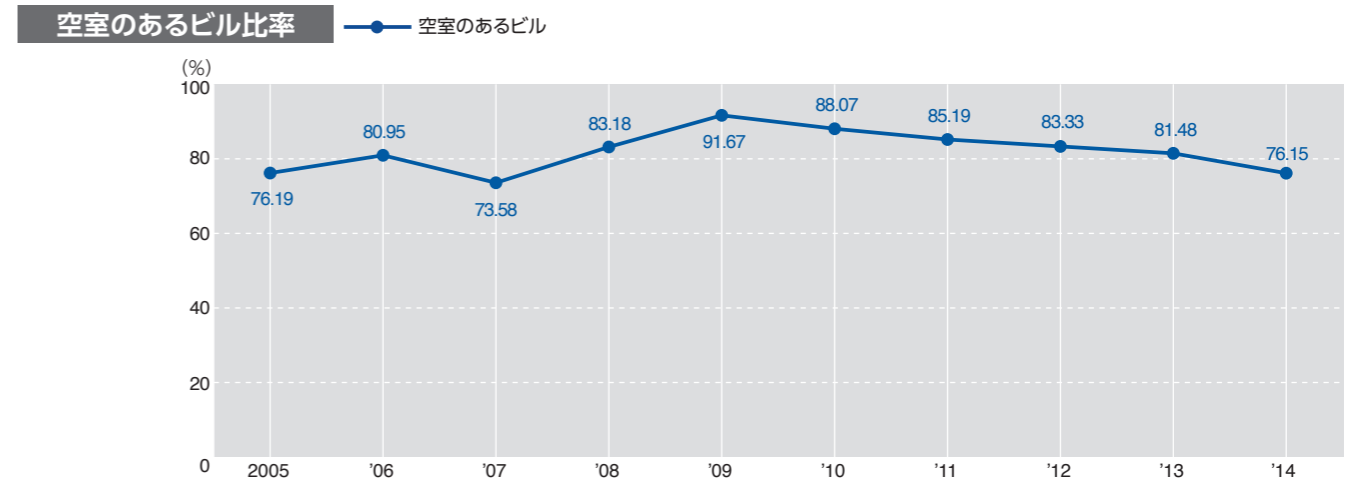
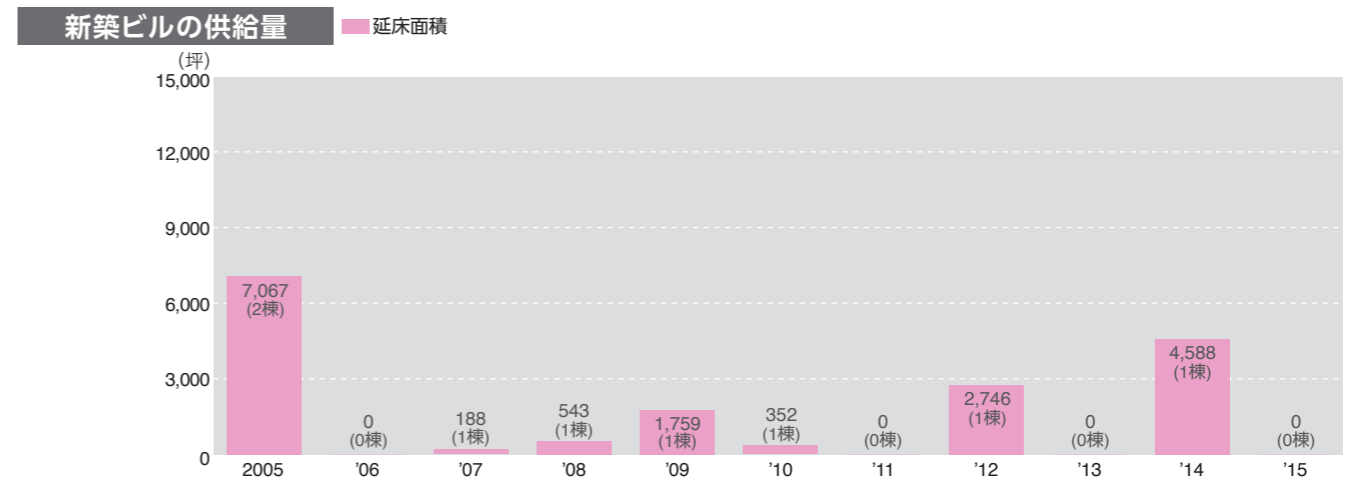
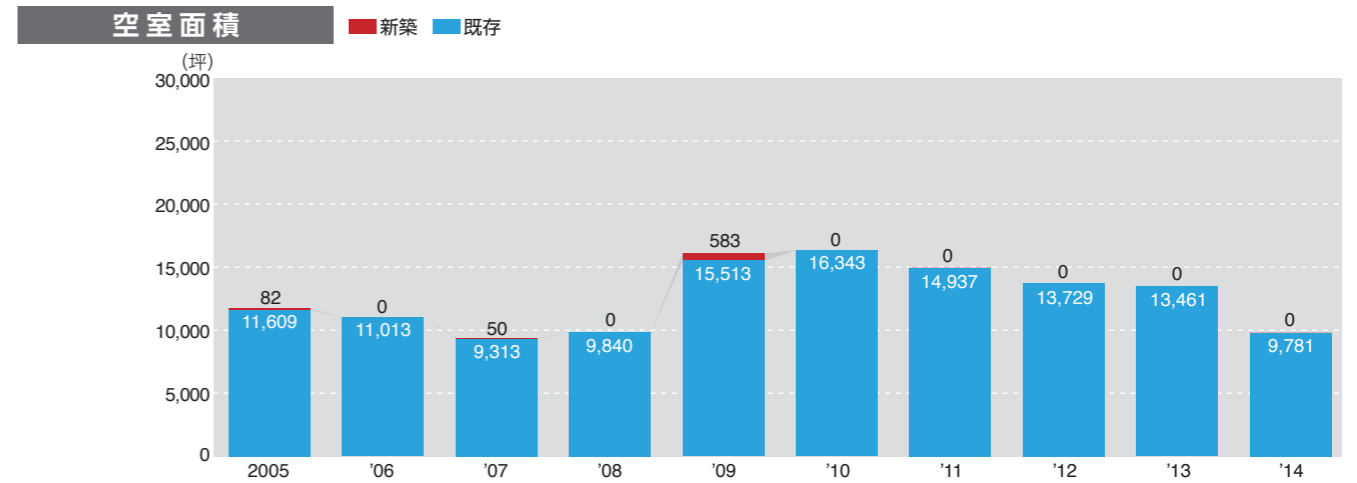
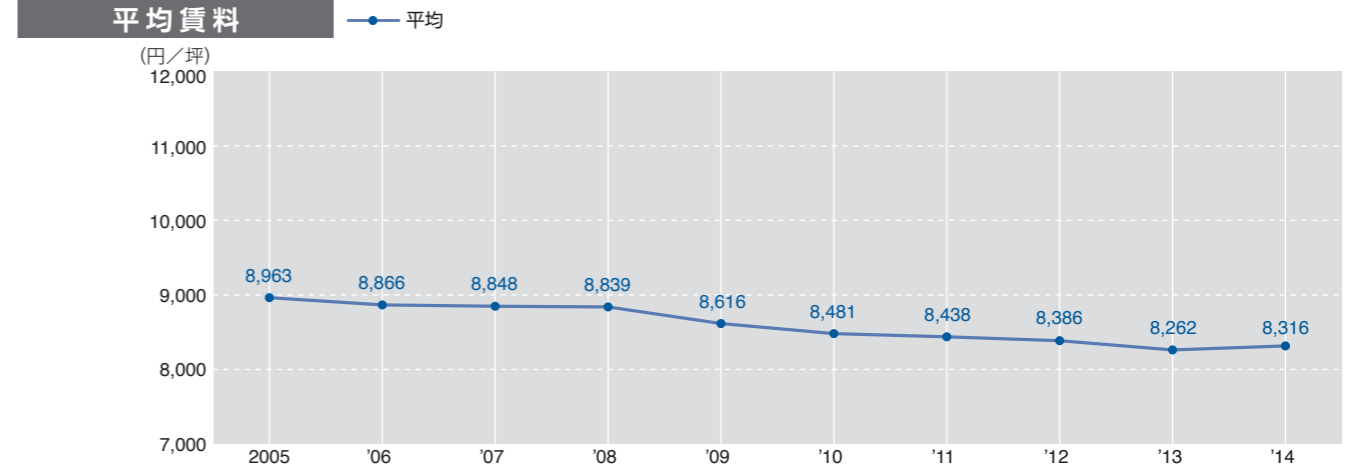
博多駅東・駅南地区

2014年の動向 および今後の状況

博多駅東・駅南地区の2014年12月時点の平均空室率は8.77%。前年同月比3.57ポイント下げました。2014年は3月に竣工した新築ビル1棟「TERASOII(延床面積約4,588坪)」が満室となったことや、既存ビルにおいても、拡張移転や館内増床に伴う大型成約が見られたほか、分室や新規需要などによる成約も続いたため、11月には平均空室率が2008年9月以来の8%台に改善しました。解約の影響が少ない中、成約の動きが堅調に推移したことから、博多駅東・駅南地区の空室面積はこの1年間に約3千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,316円。前年同月比0.65%(54円)上げました。平均空室率の改善が続いたため、賃料相場は年間を通して大幅な下落の動きは見られず、おおむね横ばいで推移しました。博多駅東・駅南地区では2015年は新規供給の予定がありません。築年数の浅いビルを中心にテナント企業のオフィス需要は底堅く推移していることから、当地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続くとの見方が多くなっています。(D.Y)



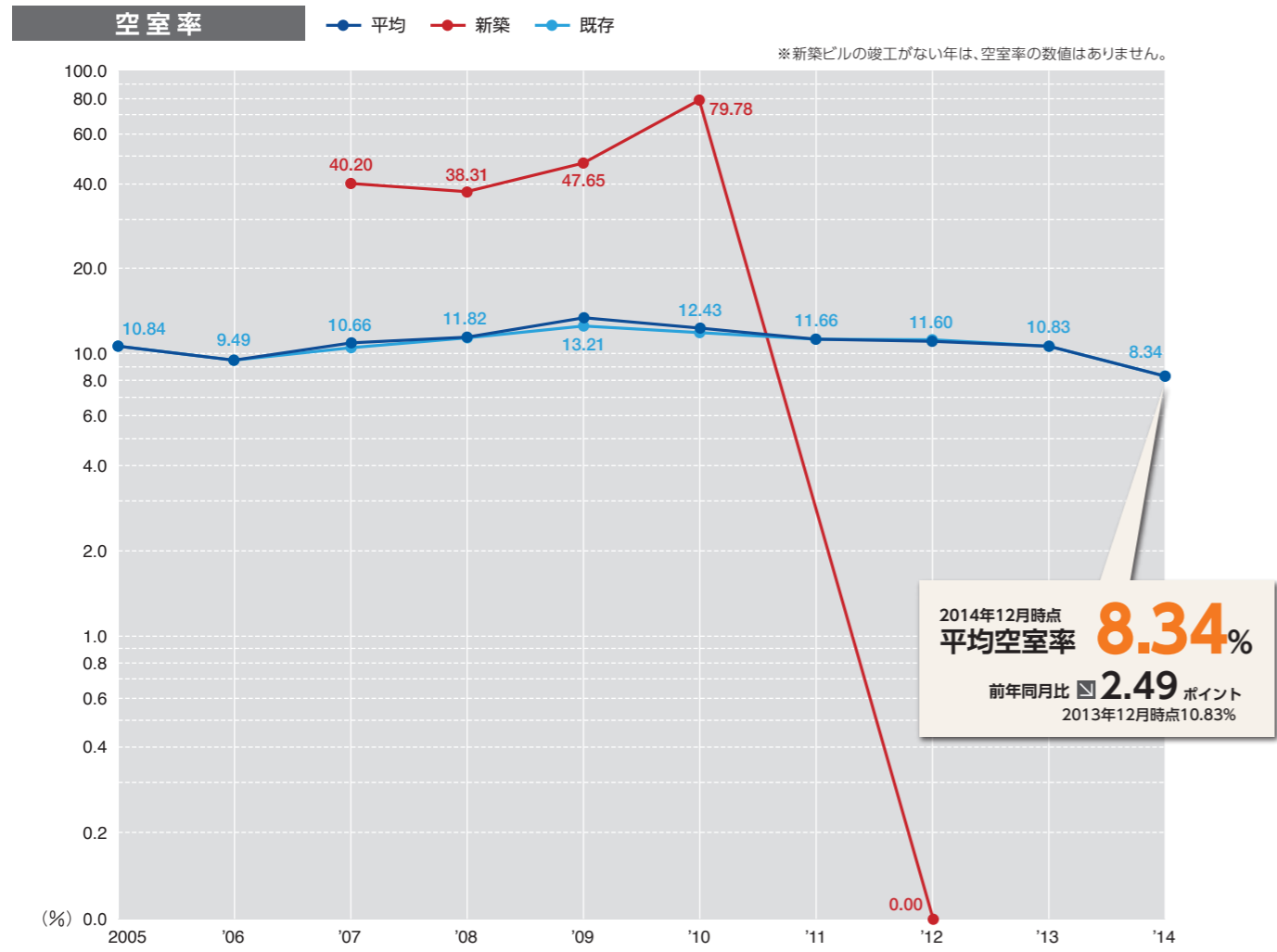
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	148,935	148,935	149,127	149,682	151,267	151,619	150,119	152,716	152,793	157,383
貸室面積(坪)	106,986	106,986	107,107	107,278	108,402	108,662	107,619	109,088	109,057	111,591
空室面積(坪)	11,691	11,013	9,363	9,840	16,096	16,343	14,937	13,729	13,461	9,781
空室率/平均(%)	10.93	10.29	8.74	9.17	14.85	15.04	13.88	12.59	12.34	8.77
空室のあるビル比率(%)	76.19	80.95	73.58	83.18	91.67	88.07	85.19	83.33	81.48	76.15



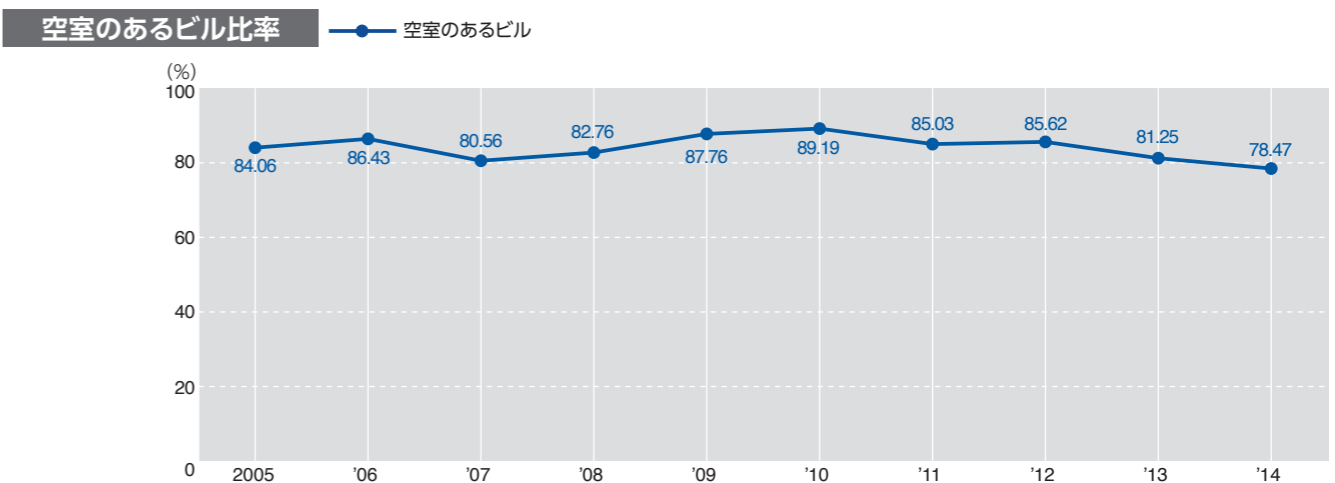
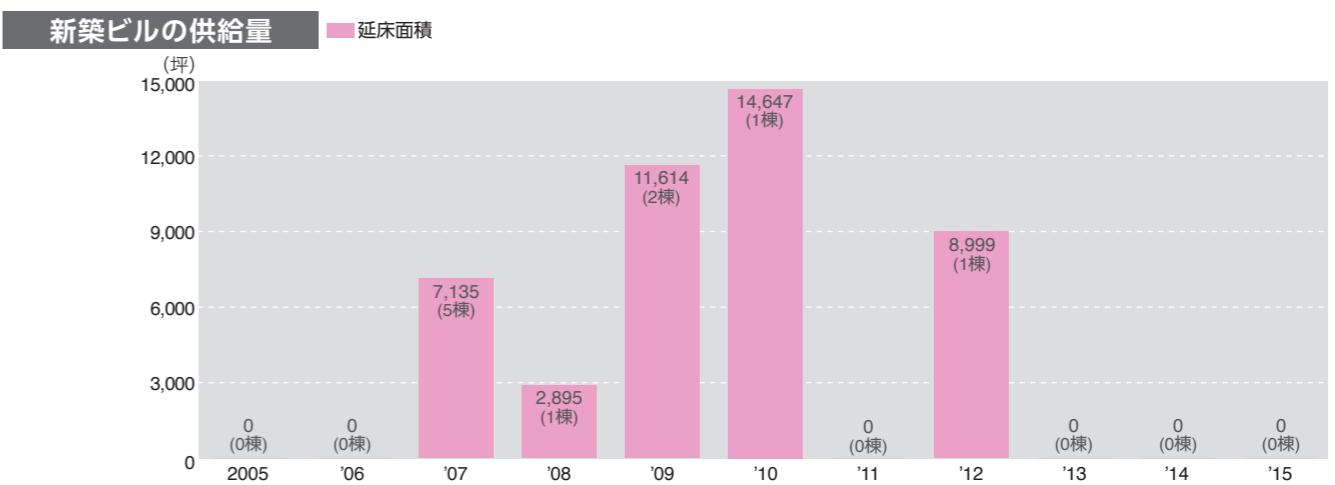
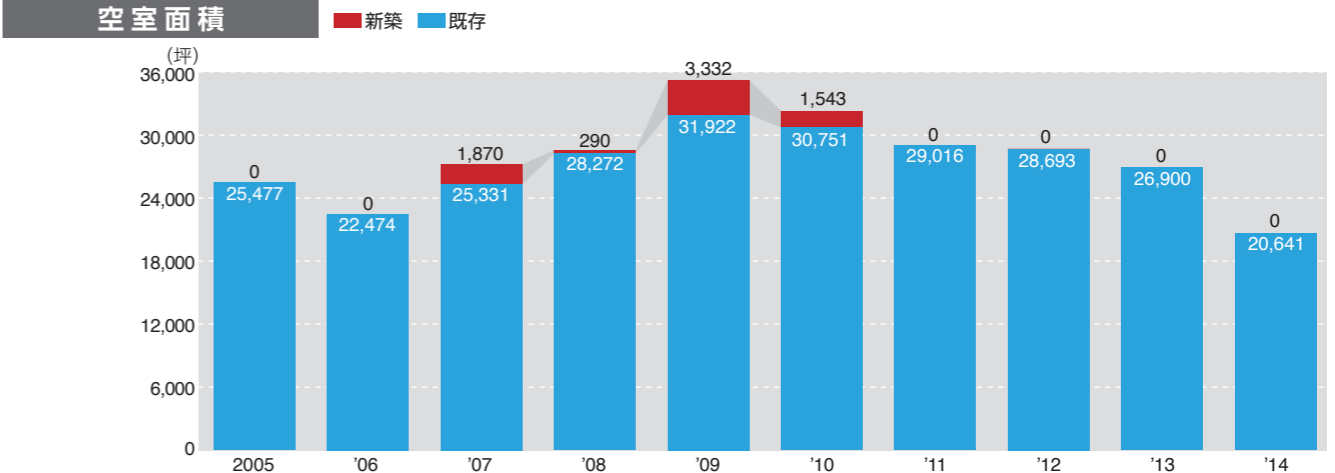
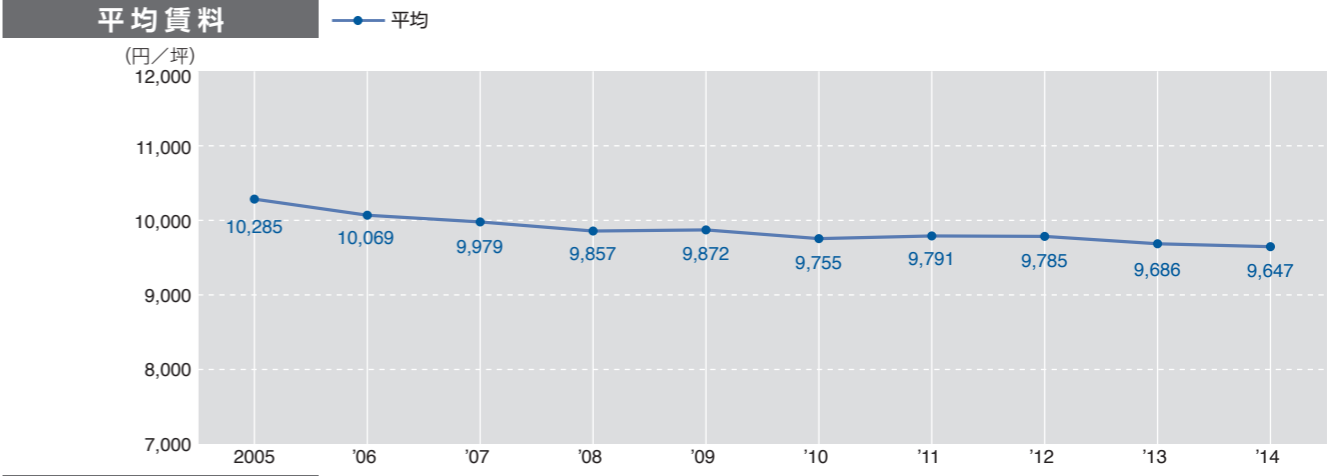
広島市

2014年の動向 および今後の状況

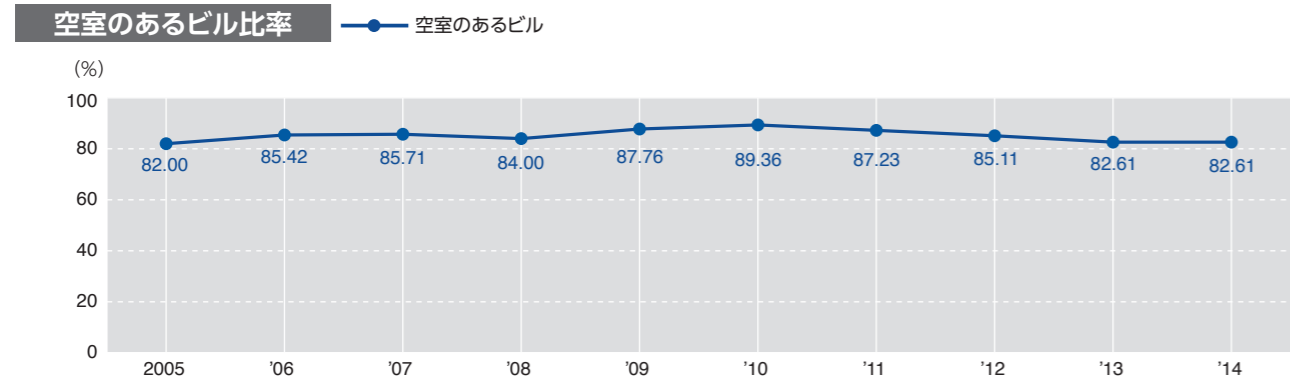
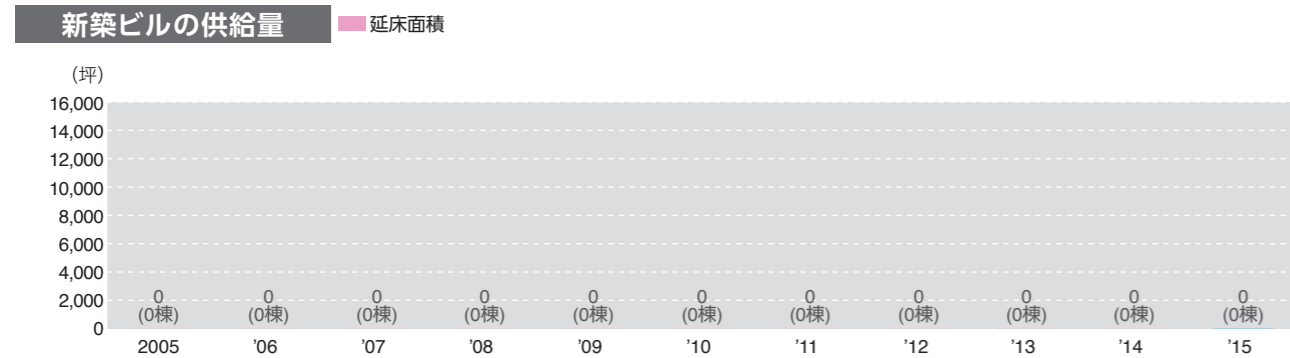
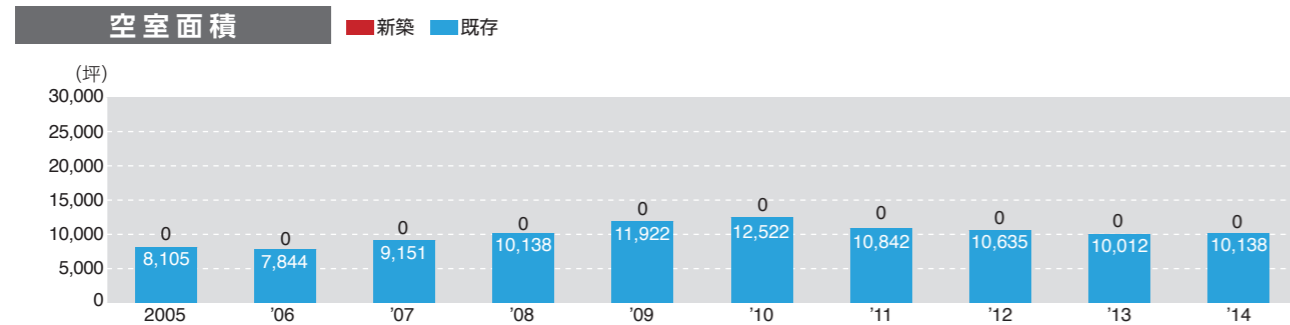
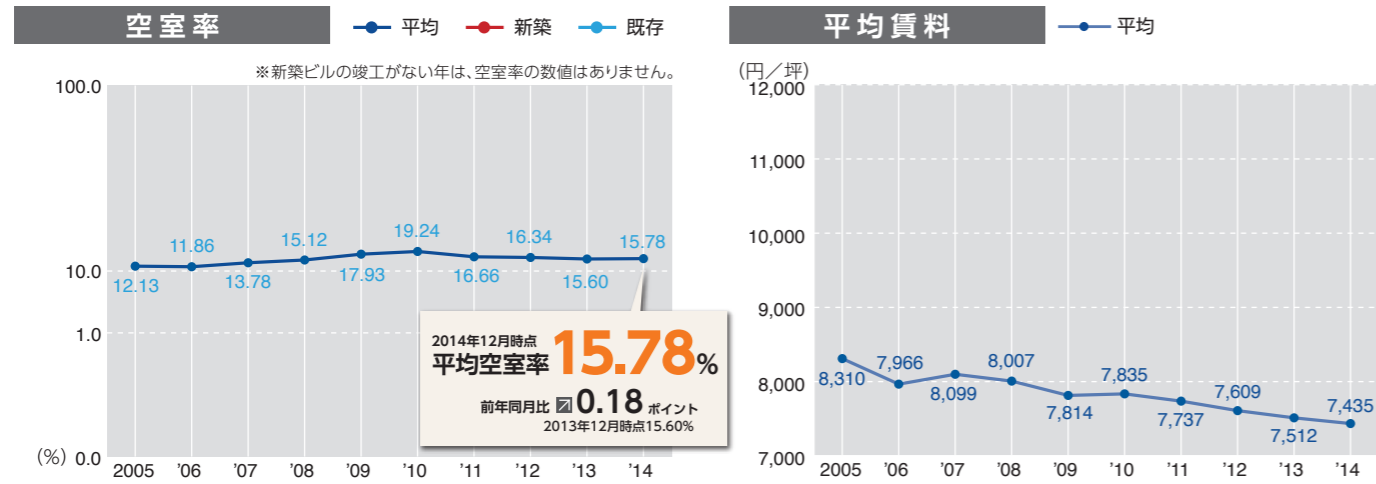
広島市の2014年12月時点の平均空室率は8.34%。前年同月比2.49ポイント下げました。2014年は郊外や自社ビルからの拡張移転に伴う大型成約や館内増床のほか、当地区への新規進出や建替えに伴う需要も多く見られました。また、自社使用による大型空室の減少などもあったことから、平均空室率は9月に2002年3月以来となる8%台まで改善しました。年間を通して大型解約の動きが落ち着いたこともあり、広島市の空室面積はこの1年間に約6千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,647円。前年同月比0.40%(39円)下げました。市場の改善に伴い、賃料相場の下げ幅が縮小し、小幅ながらも上昇に転じる動きが見られました。賃料相場に底入れの兆しが出始めているため、今後の動向が注目されます。当地区では2015年も新規供給の予定がないことから、築年数の浅いビルやリニューアルを実施しているビルへの引き合いが強まりそうです。広島駅前では南口・新幹線口で住宅や商業施設、オフィスビルなどの大規模な再開発が進められているため、テナント企業の動きが活発になり、オフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。(K.I)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	364,324	367,033	376,844	375,060	389,418	401,794	401,193	408,283	403,810	402,422
貸室面積(坪)	234,921	236,815	242,294	240,023	248,683	249,276	248,788	251,558	248,426	247,472
空室面積(坪)	25,477	22,474	27,201	28,562	35,254	32,294	29,016	28,693	26,900	20,641
空室率/平均(%)	10.84	9.49	11.23	11.90	14.18	12.96	11.66	11.41	10.83	8.34
空室のあるビル比率(%)	84.06	86.43	80.56	82.76	87.76	89.19	85.03	85.62	81.25	78.47

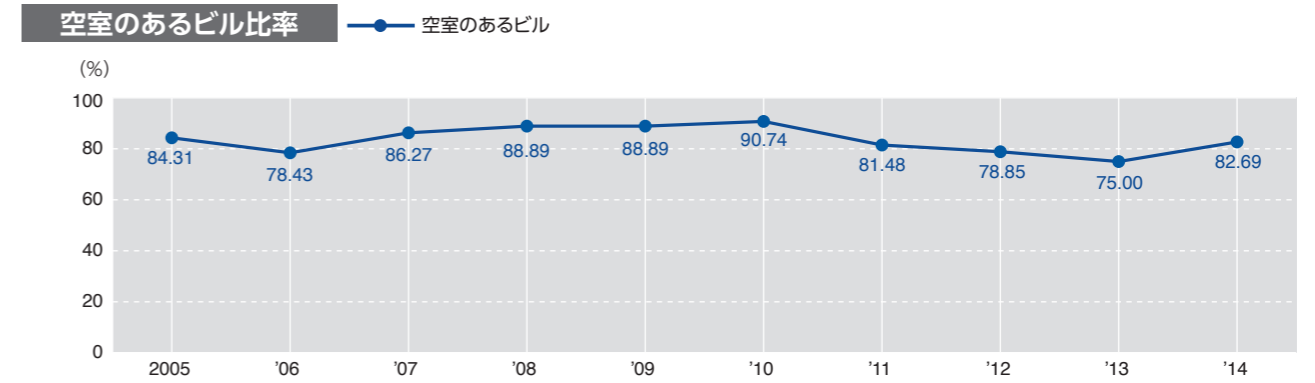
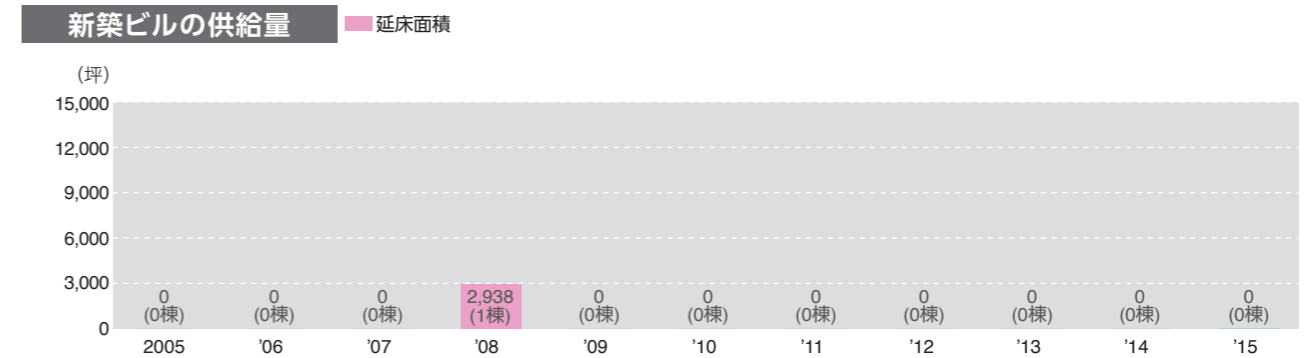
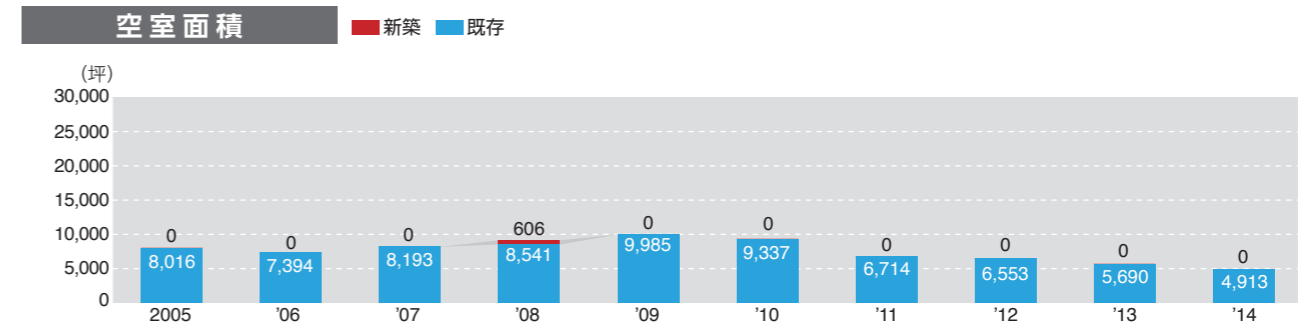
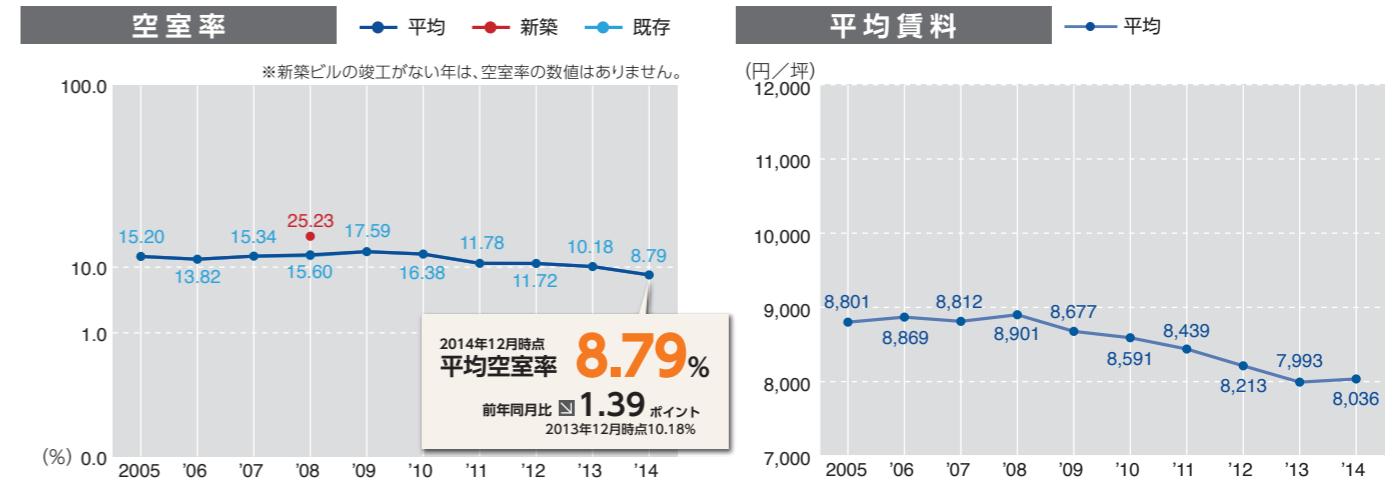


地区別データ 北九州市



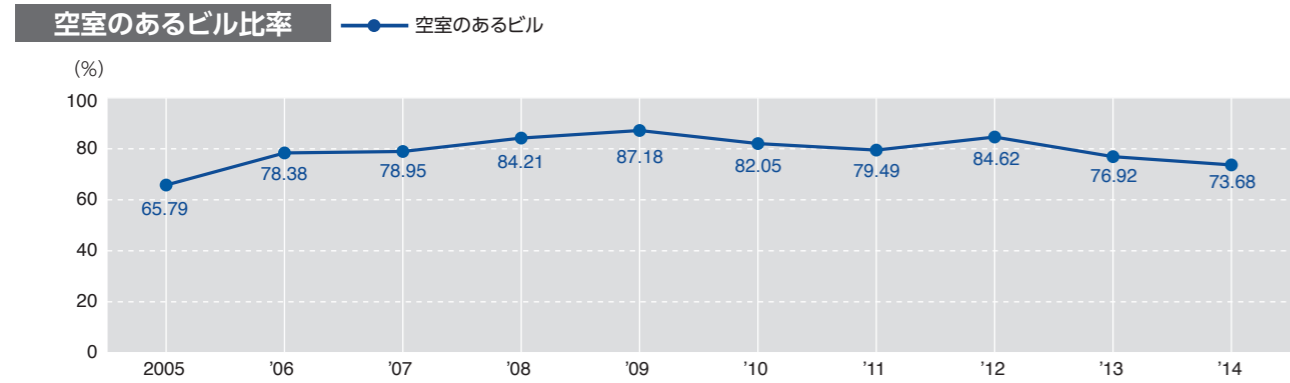
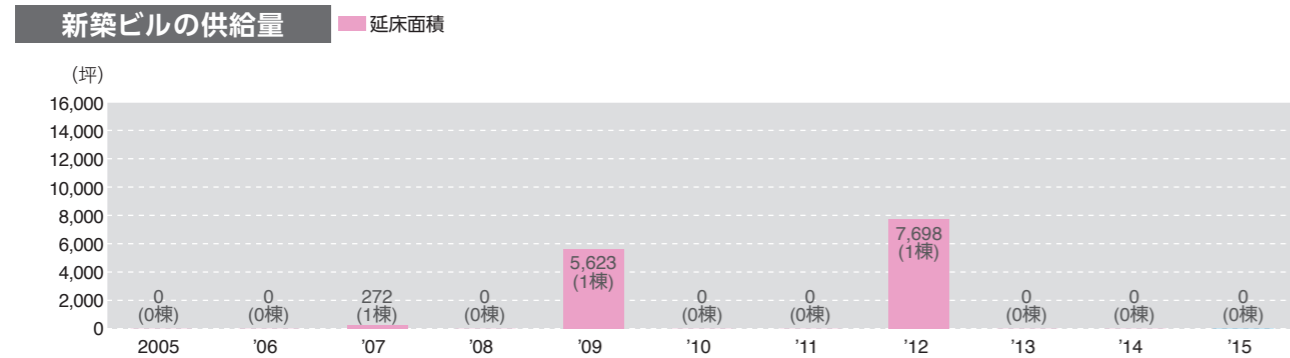
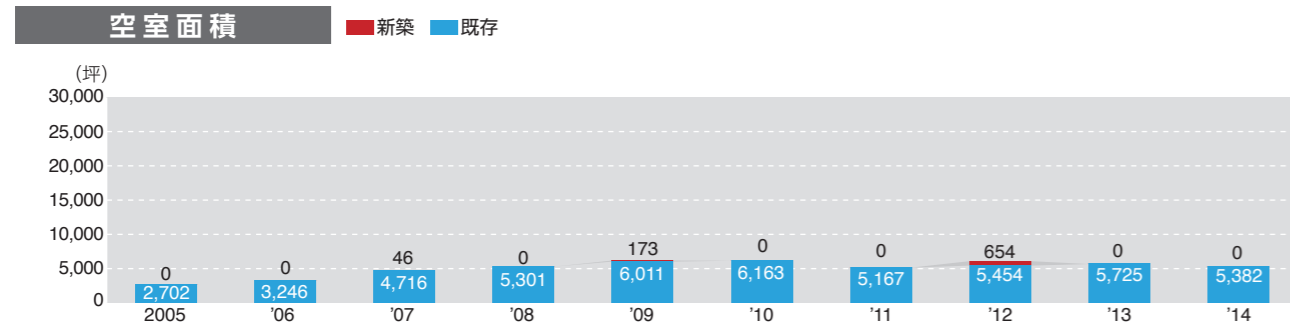
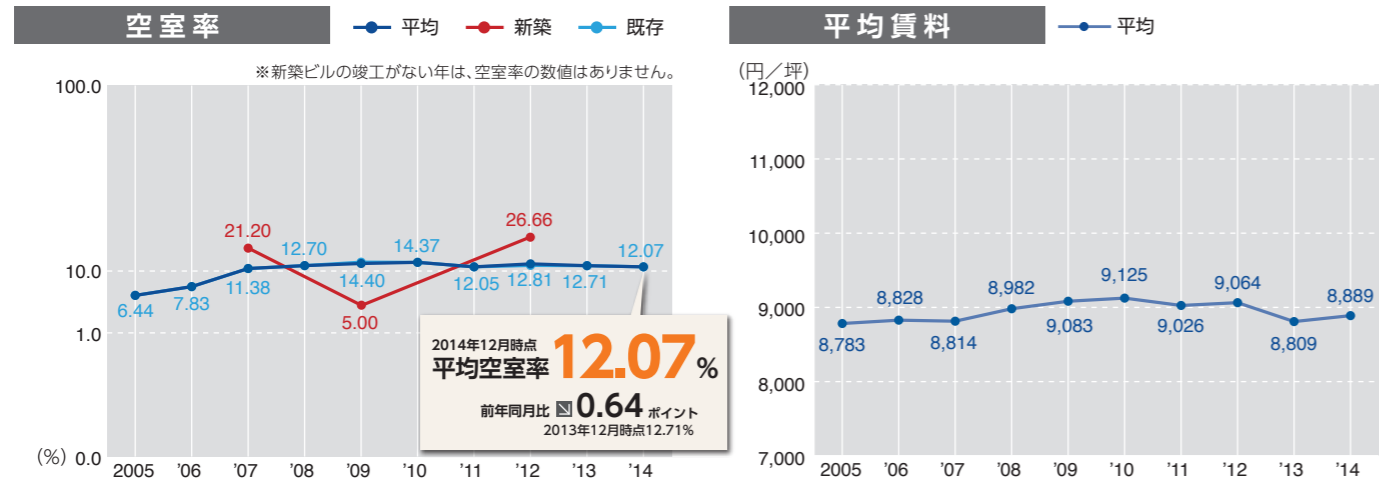
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	94,177	93,319	93,624	94,432	93,739	91,935	91,935	91,935	91,252	91,336
貸室面積(坪)	66,832	66,127	66,392	67,032	66,477	65,096	65,096	65,096	64,177	64,236
空室面積(坪)	8,105	7,844	9,151	10,138	11,922	12,522	10,842	10,635	10,012	10,138
空室率/平均(%)	12.13	11.86	13.78	15.12	17.93	19.24	16.66	16.34	15.60	15.78
空室のあるビル比率(%)	82.00	85.42	85.71	84.00	87.76	89.36	87.23	85.11	82.61	82.61

地区別データ 熊本市



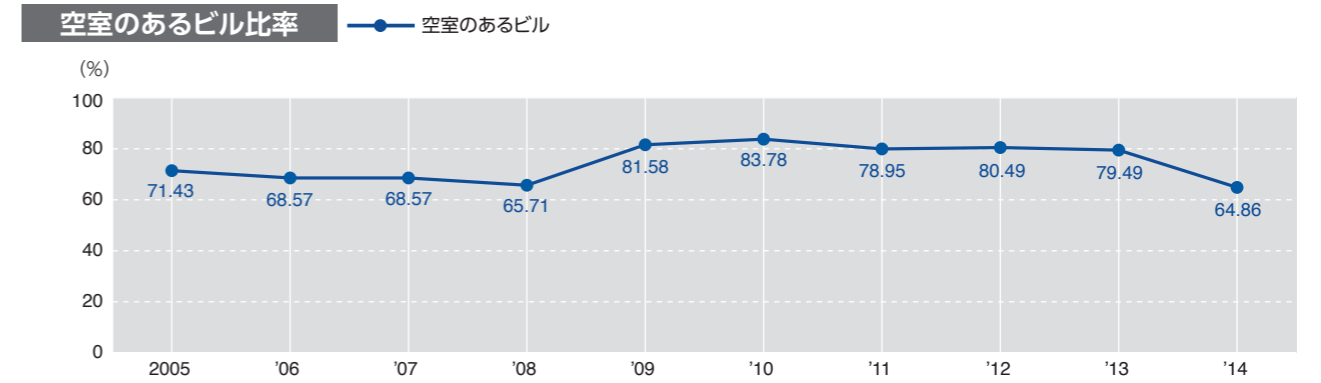
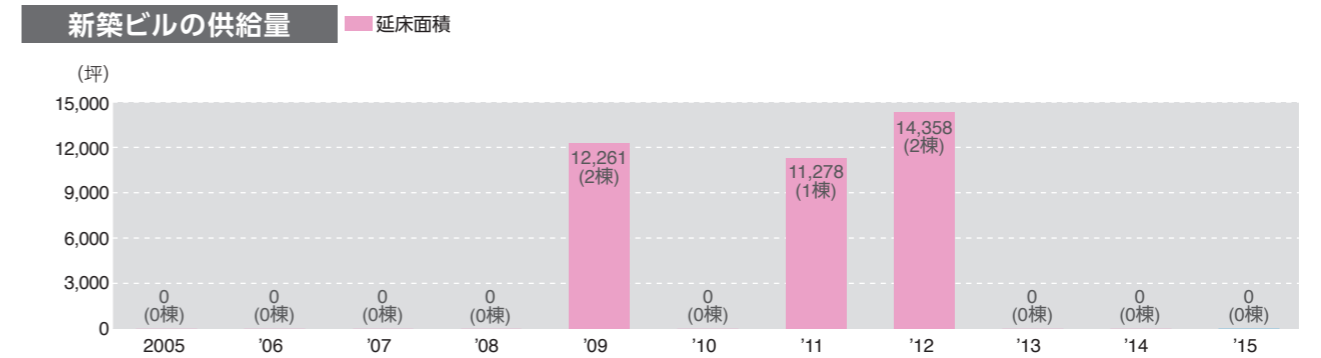
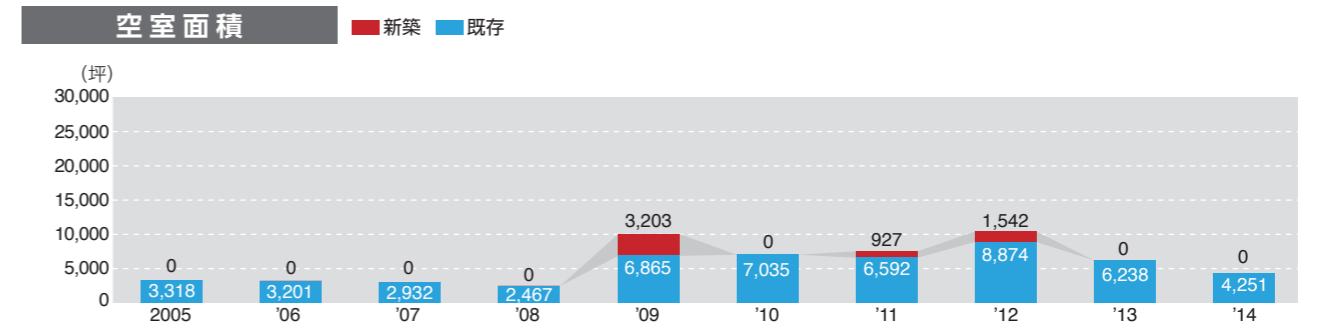
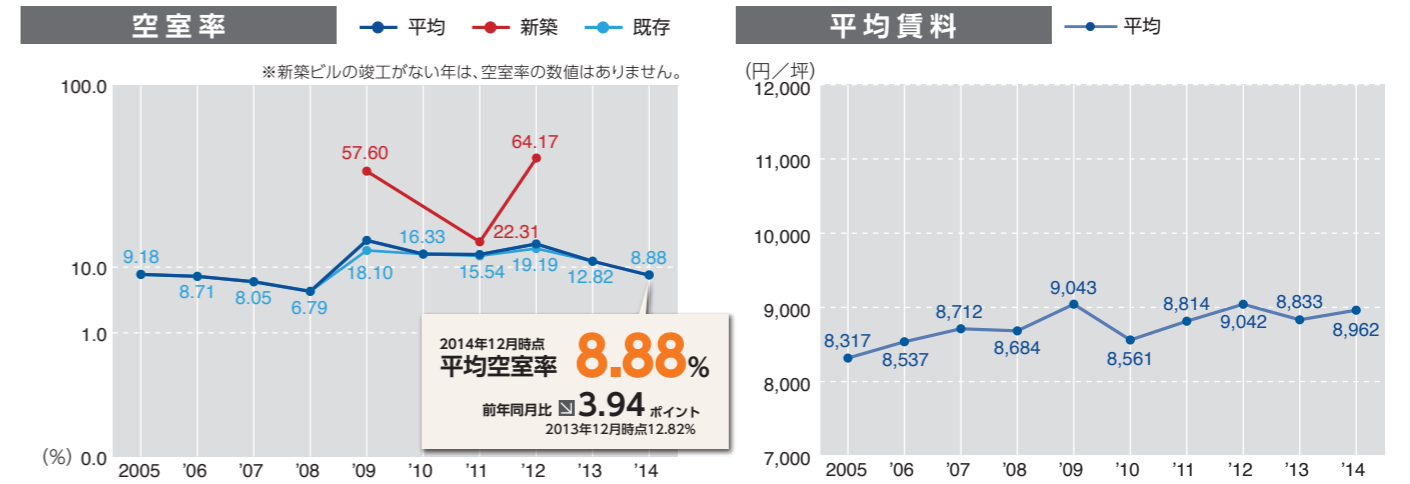
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	74,562	75,318	75,128	80,057	79,598	79,698	79,698	78,303	78,427	78,508
貸室面積(坪)	52,738	53,498	53,392	57,166	56,760	57,010	57,010	55,895	55,919	55,923
空室面積(坪)	8,016	7,394	8,193	9,147	9,985	9,337	6,714	6,553	5,690	4,913
空室率/平均(%)	15.20	13.82	15.34	16.00	17.59	16.38	11.78	11.72	10.18	8.79
空室のあるビル比率(%)	84.31	78.43	86.27	88.89	88.89	90.74	81.48	78.85	75.00	82.69

地区別データ
鹿児島市



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	57,537	56,917	57,179	57,275	62,898	60,124	60,124	67,440	67,440	66,809
貸室面積(坪)	41,941	41,446	41,663	41,734	45,196	42,880	42,880	45,027	45,027	44,598
空室面積(坪)	2,702	3,246	4,762	5,301	6,184	6,163	5,167	6,108	5,725	5,382
空室率/平均(%)	6.44	7.83	11.43	12.70	13.68	14.37	12.05	13.57	12.71	12.07
空室のあるビル比率(%)	65.79	78.38	78.95	84.21	87.18	82.05	79.49	84.62	76.92	73.68

地区別データ
那覇市



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	52,411	53,224	53,224	53,094	69,811	64,741	86,481	103,927	89,569	88,259
貸室面積(坪)	36,142	36,751	36,405	36,312	43,489	43,077	46,579	48,648	48,648	47,882
空室面積(坪)	3,318	3,201	2,932	2,467	10,068	7,035	7,519	10,416	6,238	4,251
空室率/平均(%)	9.18	8.71	8.05	6.79	23.15	16.33	16.14	21.41	12.82	8.88
空室のあるビル比率(%)	71.43	68.57	68.57	65.71	81.58	83.78	78.95	80.49	79.49	64.86



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

福岡支店

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20
TEL(092)471-0861 FAX(092)471-7015

URL <http://www.e-miki.com>