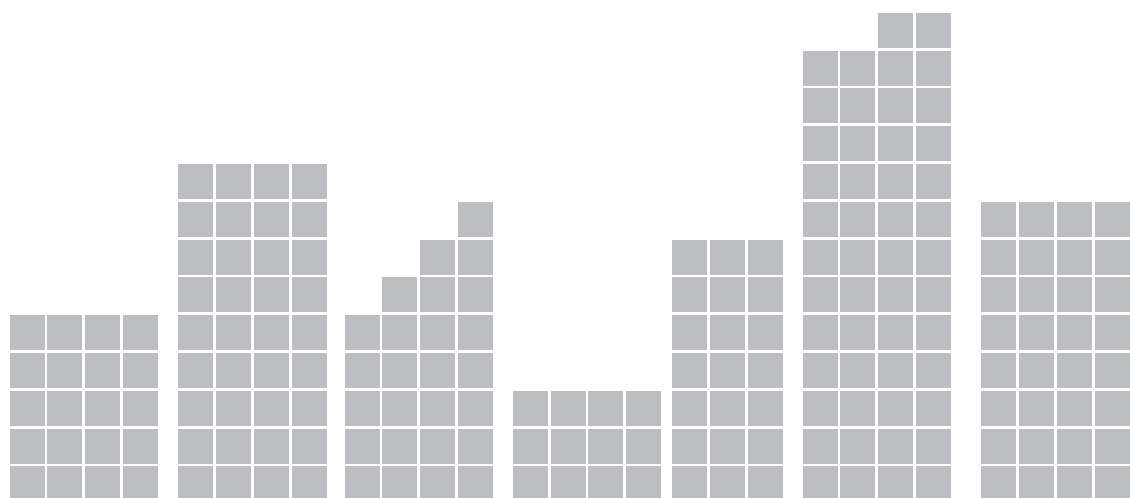


MIKI

オフィスレポート 福岡2020

OFFICE REPORT

FUKUOKA 2020



# MIKI OFFICE REPORT

## FUKUOKA 2020

### CONTENTS

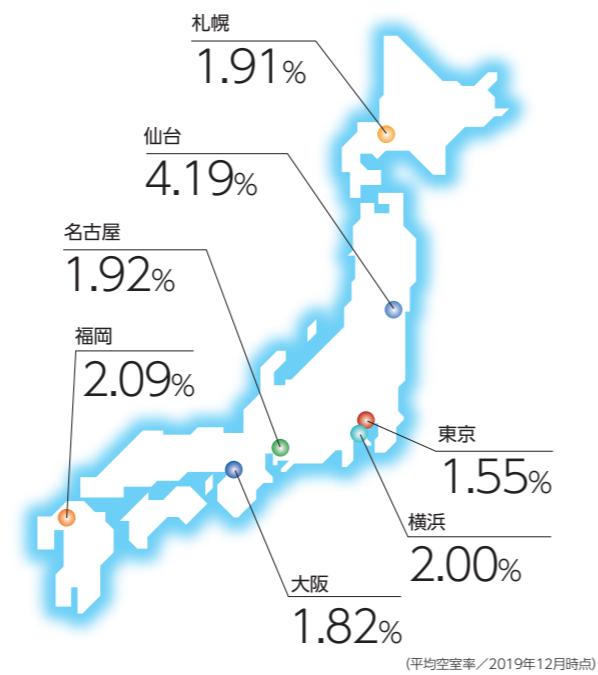
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
福岡ビジネス地区 データの読み方	7
福岡ビジネス地区 大型ビルMAP	9
最新・福岡のオフィスビル状況 福岡ビジネス地区①	11
最新・福岡のオフィスビル状況 福岡ビジネス地区②	13
地区別データ 赤坂・大名地区	15
天神地区	17
薬院・渡辺通地区	19
祇園・呉服町地区	21
博多駅前地区	23
博多駅東・駅南地区	25
広島市	27
北九州市	29
熊本市	30
鹿児島市	31
那覇市	32
主な取引先／会社概要	33



全国の最新状況
データの読み方
大型ビルMAP
福岡ビジネス地区
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
広島市
北九州市・熊本市
鹿児島市・那覇市
主な取引先

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2019年の全国主要都市のオフィスビル市場では2018年に続き拡張移転や分室の開設、館内増床など拡張傾向のオフィス需要が継続したことに加え、2019年は自社ビルや建替え予定ビルからの移転など二次空室の発生を伴わない事例も多く見られました。新築ビルの需要は旺盛で新規供給のあった都市の多くのビルが満室や高稼働となりました。既存ビルでは大型解約の動きが少なかったこともあり、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が弊社の月次統計開始以降の過去最低を更新し、12月時点では東京・大阪・名古屋・札幌は1%台、横浜・福岡は2%台、仙台は4%台と低い水準となりました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移し、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。いずれの都市でも需給の逼迫状況が継続することが予想されていることから、今後も賃料相場の緩やかな上昇が続きそうです。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ(<https://www.e-miki.com>)でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は1%台で推移、過去最低を更新

2019年の東京ビジネス地区の平均空室率は1年を通して1%台で推移し、月次統計を開始した2001年12月以降の最低を更新しました。新規供給量が2018年に比べて約15万2千坪減少しましたが、IT企業、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの需要が拡大したこともあって、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続いており、12月時点では前年同月比6.31%(1,319円)上げて22,206円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約53万7千坪、30棟が竣工を予定しています。大量供給で話題となった2003年に次ぐ供給となりますが、約7割のビルで募集面積の5割以上が決定や内定が進んでいます。既存ビルでも二次空室の募集や大型解約の動きが少なくなることが予想されるため、東京ビジネス地区では2020年も需給の逼迫状況が継続しそうです。(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12月時点で過去最低を更新

大阪ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は月次統計を開始した2001年12月以降、最も低い1.82%となりました。2019年は拡張移転や館内増床、分室の開設などの拡張傾向の動きが続いたほか、自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2017年1月以降36カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.25%(371円)上げて11,794円となりました。大阪ビジネス地区の2020年の新規供給量は延床面積合計約1万9千坪、2棟が竣工を予定しています。2019年は新規供給がなかったこともあり、これらのビルの成約状況や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されます。平均賃料については需給の逼迫状況が増しているため、新規募集賃料の上昇だけでなく、継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(D.O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 名古屋ビジネス地区の平均空室率が1%台に低下、オフィス不足状況が続く

名古屋ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比0.80ポイント下げました。2019年は年間を通して平均空室率が低下傾向で推移したため、月次統計を開始して以降最も低い1%台に低下しました。平均空室率の低下に伴って空室の品薄感が強まったこともあり、大型テナントの動きは減少しましたが、拡張傾向のオフィス需要が続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪減少しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比3.73%(416円)上げて11,568円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約9千坪、3棟が竣工を予定しています。すでに内定や引き合いの動きが進んでいるビルも見られ、満室や高稼働での竣工が見込まれます。オフィス不足の状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇基調は更に強まることが予想されます。(H.T)

## 札幌 ビジネス地区

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は過去最低の1%台に低下

札幌ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.91%、前年同月比0.42ポイント下げました。2019年はオフィスの統合や撤退などの解約の影響により、平均空室率が上昇する月も見られたものの、新築ビル3棟がいずれも高稼働で竣工したことや、既存ビルでは自社ビルや郊外からの移転のほか、分室需要や館内増床など拡張傾向の成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少し、平均空室率が1%台に低下しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比4.42%(387円)上げて9,144円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約8千6百坪、2棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに内定や引き合いの動きが進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。平均空室率は低い水準で推移すると思われるため、賃料相場の上昇基調が続きそうです。(K.K)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げました。2019年は郊外からの移転や拡張移転のほか、分室の開設などによる成約が見られた一方で、統合や店舗の閉店などに伴う解約の動きもあったため、平均空室率は年間を通して4%台で推移しました。2017年以降は新規供給がなくビジネス地区内に大型空室が少ないこともあり、テナントの動きにやや停滞感があったことから仙台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9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,197円。おおむね上昇傾向で推移し、前年同月比0.97%(88円)上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約9千4百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれも満室や高稼働での竣工が見込まれていますが、仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給ということもあり、仙台のオフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(S.M)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

横浜ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.00%、前年同月比0.55ポイント下げました。2019年は横浜市の新庁舎への移転などに伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きがあったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積の減少は約4千6百坪と2018年の4分の1程度に止まりましたが、平均空室率は月次統計を開始して以降最も低い水準で推移しました。12月時点の平均賃料は11,862円。2017年10月から27カ月連続で上昇し、前年同月比では4.26%(485円)上げました。2020年の新規供給は延床面積約6万坪。供給棟数は2棟あり、いずれも満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市新庁舎移転に伴う解約の動きが続くことが予想されるため平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。賃料相場については空室の少ない状況にあることから上昇基調が強まると考えられます。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は1%台から2%台で推移

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げました。2019年は分室の開設などの拡張傾向のオフィス需要による成約が続いたほか、建替え予定ビルや自社ビルからの移転に伴う成約も見られたものの、新築ビルの一部で募集面積を残したことや、既存ビルでも縮小や撤退などの解約の動きが出ていたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.74%(573円)上げて10,547円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪(5棟)あり、いずれのビルも高稼働が見込まれています。既存ビルの空室も減少しているため、福岡ビジネス地区のオフィス需給は逼迫した状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

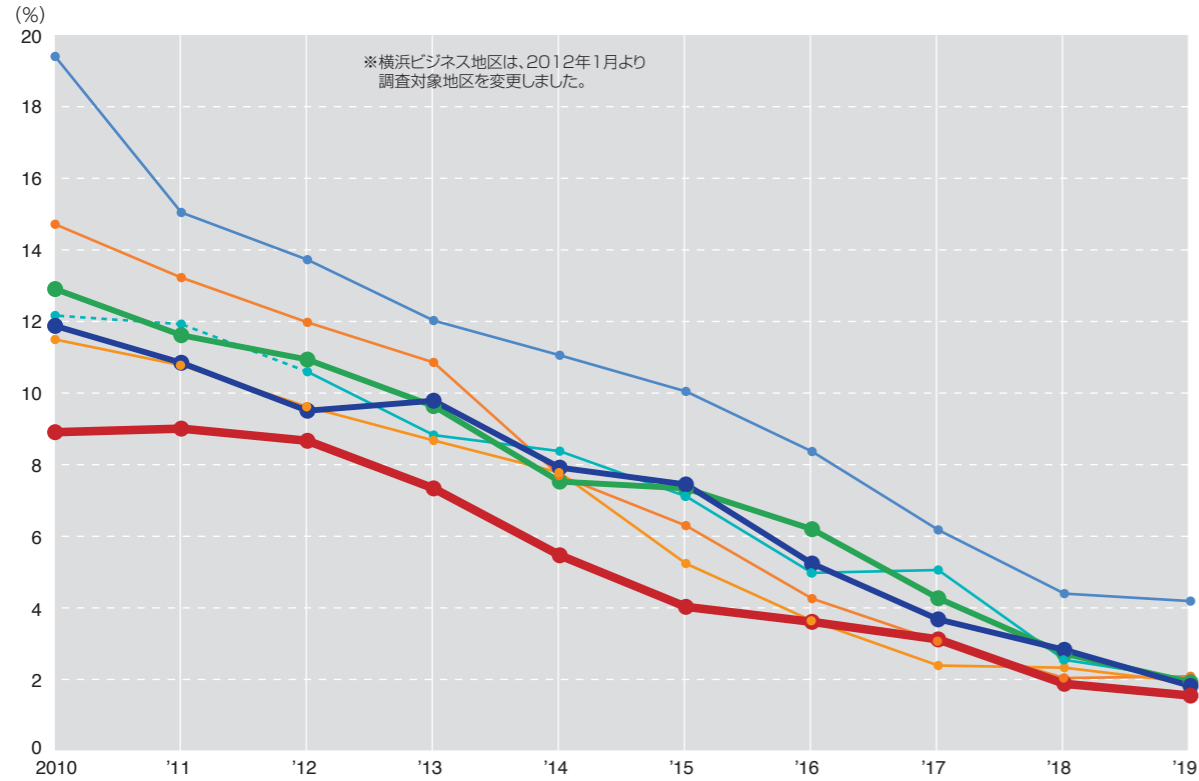
**調査対象について** 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。

**【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2019年12月時点**

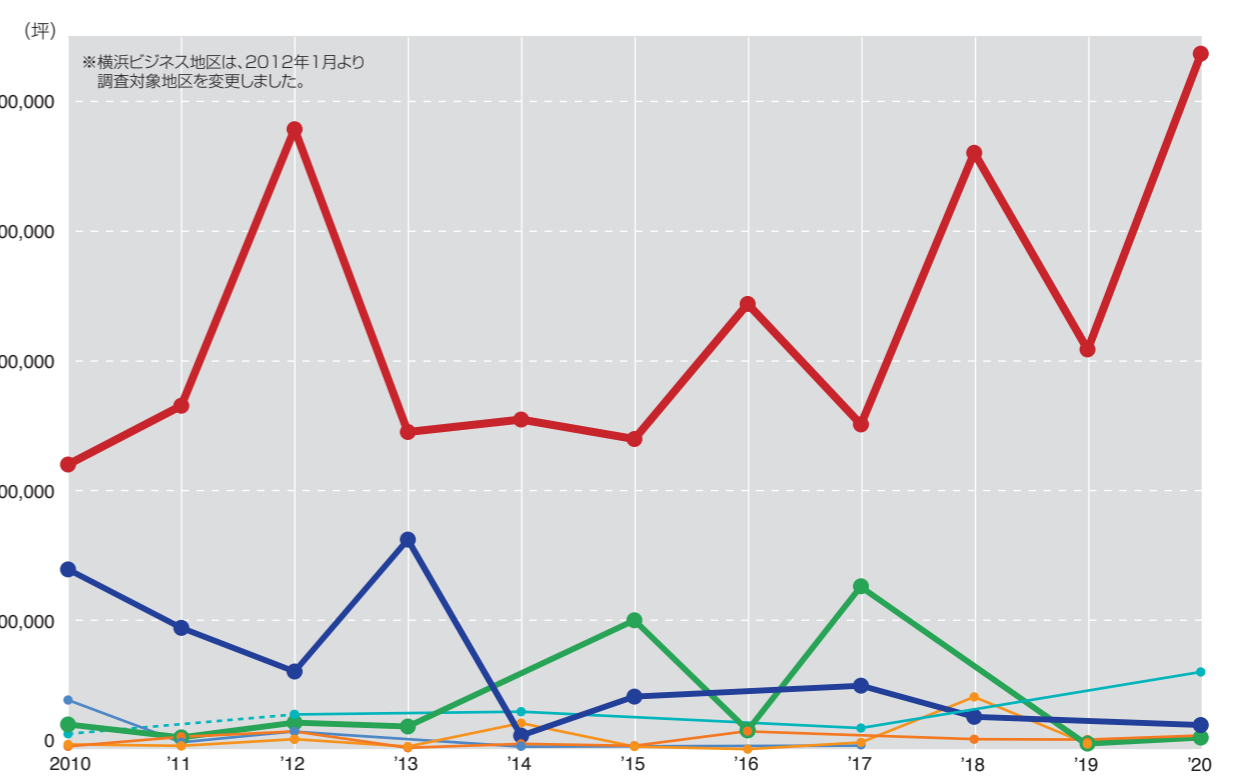
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,592棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／811棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／391棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／349棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／415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／587棟

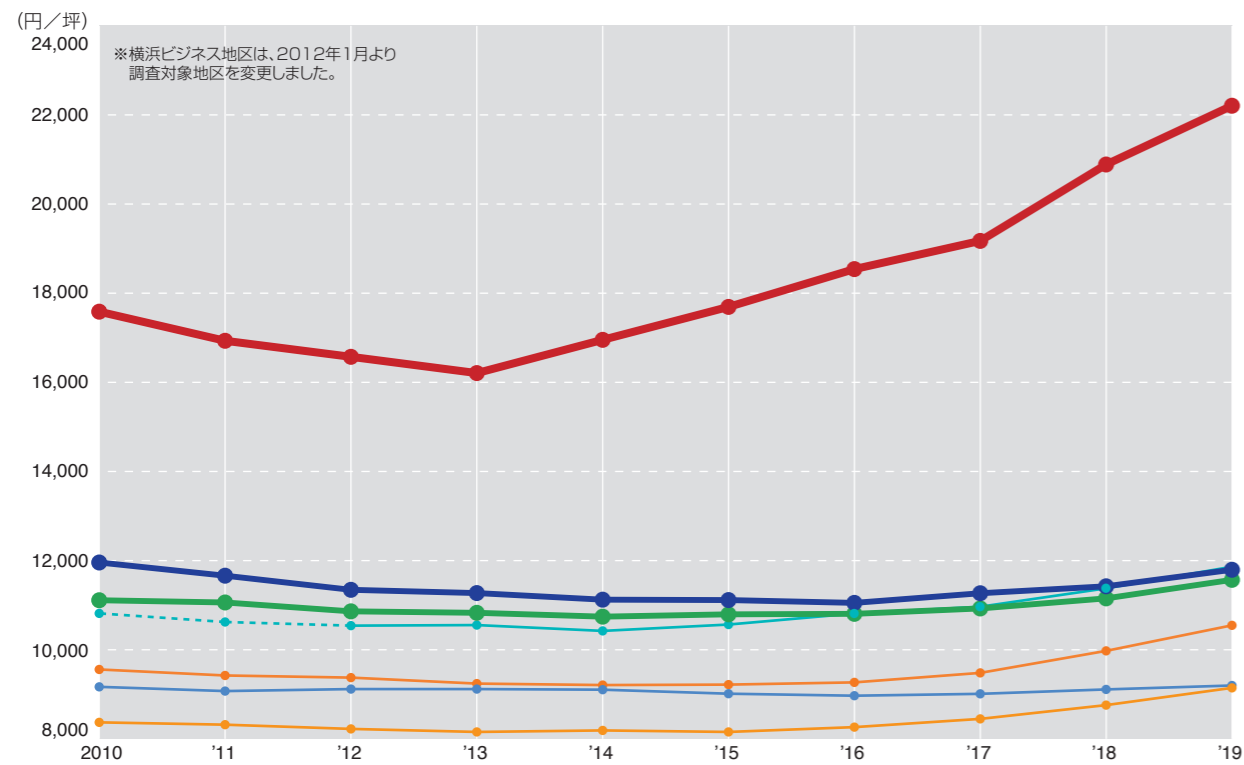
## 平均空室率



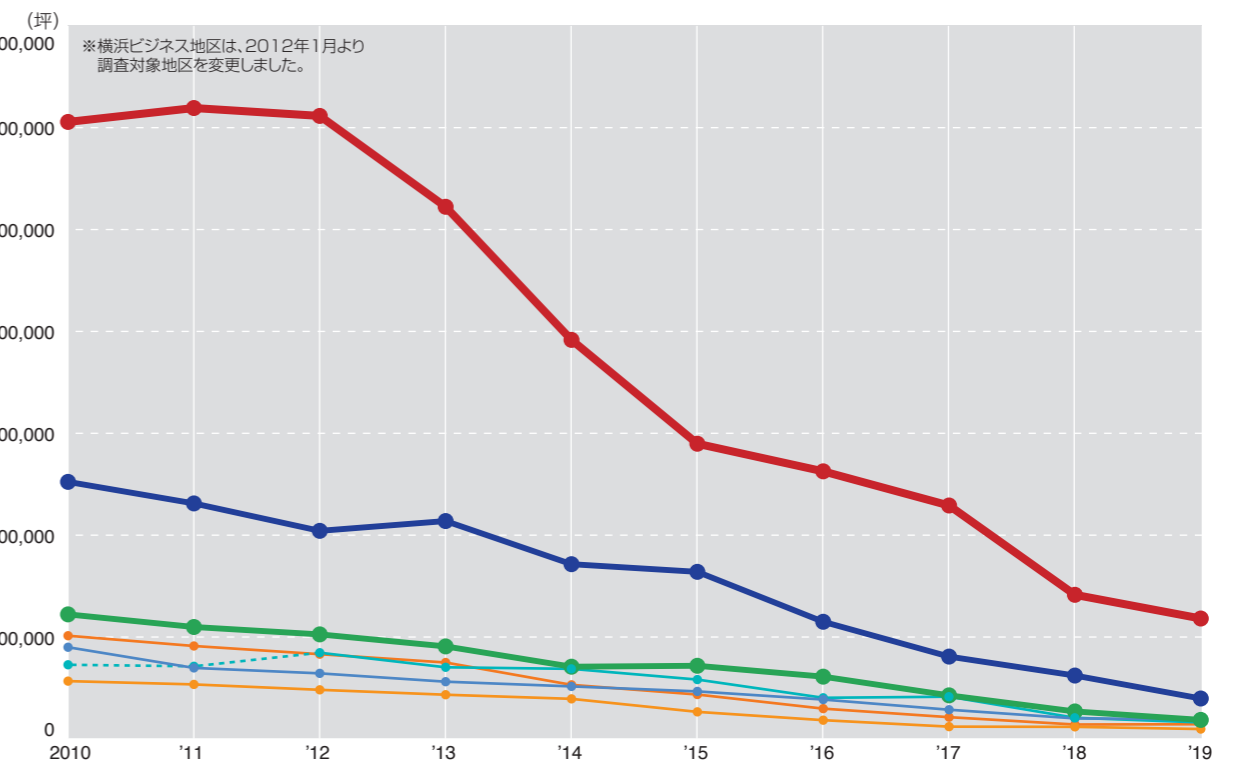
## 供給量(延床面積)



## 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。

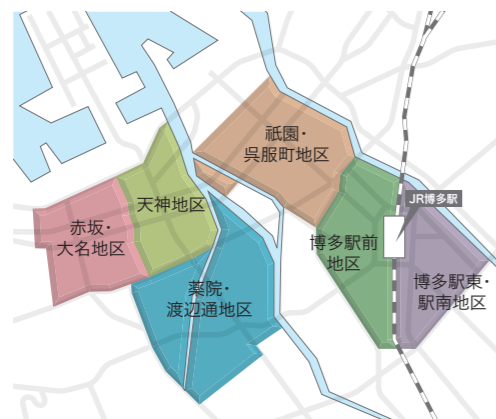
- 調査対象ビル数**
- 福岡ビジネス地区**587棟**。(新築ビル**6棟**、既存ビル**581棟**)
  - 広島市(**143棟**)、北九州市(**45棟**)、熊本市(**53棟**)、鹿児島市(**36棟**)、那覇市(**37棟**)

- 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×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0 ~ 1,000坪	80%
1,001 ~ 2,000坪	75%
2,001 ~ 3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

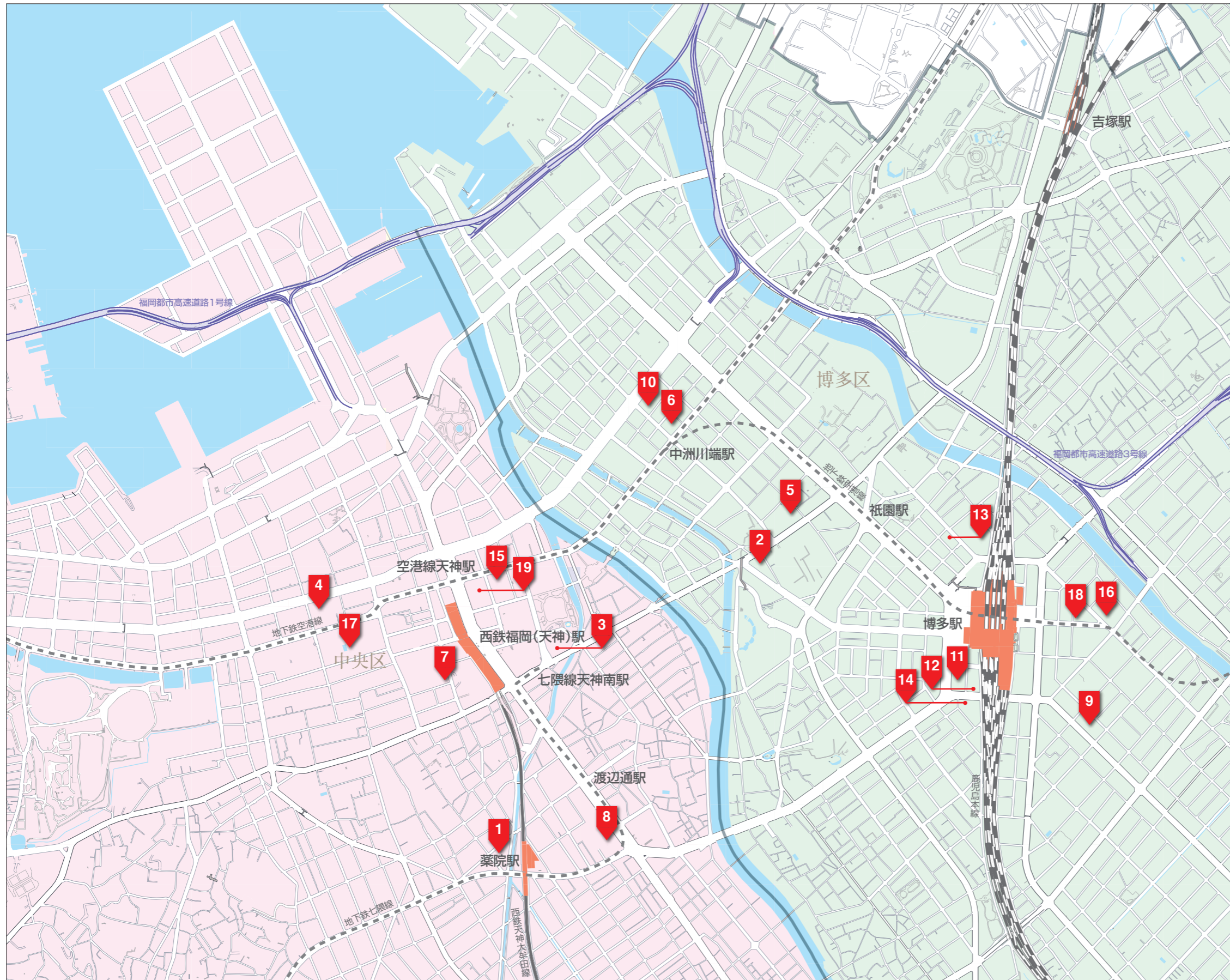
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2019年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2010年~2018年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2020年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2019年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2019年8月撮影

# 福岡ビジネス地区 大型ビル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 薬院ビジネスガーデン**  
2009年1月竣工/延床面積:約7,388坪/地上14階
- 2 博多祇園センタープレイス**  
2009年1月竣工/延床面積:約5,699坪/地上11階・地下1階
- 3 メットライフ天神ビル**  
2009年1月竣工/延床面積:約3,392坪/地上13階・地下1階
- 4 野村不動産赤坂センタービル**  
2009年4月竣工/延床面積:約3,364坪/地上8階・地下1階
- 5 博多祇園M-SQUARE**  
2009年7月竣工/延床面積:約6,203坪/地上10階・地下1階
- 6 福岡RDビル**  
2011年4月竣工/延床面積:約3,207坪/地上9階
- 7 アーバンネット天神ビル**  
2011年8月竣工/延床面積:約4,486坪/地上9階・地下1階
- 8 電気ビル共創館**  
2012年3月竣工/延床面積:約11,432坪/地上14階・地下2階
- 9 TerasoII**  
2014年3月竣工/延床面積:約4,588坪/地上10階・地下1階
- 10 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
- 11 JRJP博多ビル**  
2016年4月竣工/延床面積:約13,310坪/地上12階・地下3階
- 12 紙与博多中央ビル**  
2018年4月竣工/延床面積:約5,675坪/地上13階
- 13 九勸承天寺通りビル**  
2020年4月竣工/延床面積:約6,216坪/地上12階・地下2階
- 14 博多駅前4丁目計画(仮称)**  
2021年1月竣工/延床面積:約3,809坪/地上13階・地下1階
- 15 天神ビジネスセンター(仮称)**  
2021年9月竣工/延床面積:約18,487坪/地上19階・地下2階
- 16 博多駅東一丁目開発計画**  
2022年7月竣工/延床面積:約8,000坪/地上10階
- 17 大名スクエアガーデンPJ(仮称)**  
2022年12月竣工/延床面積:約27,300坪/地上25階・地下1階
- 18 福岡東総合庁舎敷地活用事業(仮称)**  
2024年3月竣工/延床面積:約5,657坪/地上11階・地下1階
- 19 天神一丁目11番街区開発プロジェクト(仮称)**  
2024年3月竣工/延床面積:約41,000坪/地上19階・地下4階

※福岡ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2009年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2020年2月時点)

# 福岡ビジネス地区①

## 2019年の動向

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げました。2019年の新規供給量(延床面積)は7,906坪、6棟のビルが竣工しました。ほぼ満室や高稼働ではあるものの、一部で募集面積を残しているビルがあるため、新築ビルの空室面積は2018年に比べて約1千3百坪増加しました。一方、既存ビルは自社ビルや建替え予定ビルからの移転のほか、拡張移転や分室の開設に伴う成約の動きが続きましたが、合併や統合などによる大型解約の影響も見られたため、空室面積は約1千坪の減少に止まりました。福岡ビジネス地区全体では新築・既存ビルを合せてこの1年間で空室面積が約3百坪増加しました。空室面積が前年比でわずかに増加したものの、平均空室率は年間を通して1%台から2%台と低い水準で推移したため、平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.74%(573円)上げて、10,547円となりました。(K.H)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月▼** / 1.89%、前月比0.15ポイント低下。1月は新築ビル1棟が満室で竣工したほか、既存ビルにも分室の開設や拡張移転、立退きビルからの移転などに伴う成約が見られたため、空室面積が約1千坪減少し、平均空室率は1991年12月以来の1%台に低下した。平均賃料は10,020円。前月比0.46%(46円)上げて、2008年11月以来の1万円台となった。

**2月▼** / 1.87%、前月比0.02ポイント低下。2月は既存ビルに自社ビルからの移転や館内増床などの成約が見られたほか、新築ビル1棟がほぼ満室で竣工したものの、縮小などに伴う解約の動きもあったことから、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は10,069円、前月比0.49%(49円)上昇した。

**3月▼** / 1.83%、前月比0.04ポイント低下。3月は拡張移転や館内増床、郊外や自社ビルからの移転などに伴う中小規模の成約の動きがあった一方、募集開始や撤退などの解約の影響も出ていたため、空室面積は小幅な減少に止まった。平均賃料は10,100円。前月比0.31%(31円)上げて、2003年11月以来の1万1百円台となった。

**4月▼** / 1.80%、前月比0.03ポイント低下。4月は拡張移転や館内増床、新規開設などの需要が続いたものの、成約の動きがいずれも小規模だったことや、成約と同規模の解約の動きも出ていたことから、空室面積が小幅な減少に止まった。平均賃料は10,148円、前月比0.48%(48円)上昇した。

**5月▲** / 1.81%、前月比0.01ポイント上昇。5月は小規模な成約の動きが堅調に推移したものの、合併や竣工予定ビルへの移転に伴う解約の動きがあったため、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は10,198円、前月比0.49%(50円)上昇した。

**6月▼** / 1.79%、前月比0.02ポイント低下。6月は成約・解約ともにおおむね中小規模の動きだったことから、空室面積がわずかな減少に止まった。平均賃料は10,257円。前月比0.58%(59円)上げて、2003

年6月以来の1万2百円台に上昇した。

**7月▲** / 1.82%、前月比0.03ポイント上昇。7月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、既存ビルの成約が小規模に止まったこともあり空室面積が小幅に増加した。平均賃料は10,294円、前月比0.36%(37円)上昇した。

**8月▲** / 1.87%、前月比0.05ポイント上昇。8月は新築ビル1棟が高稼働で竣工したものの、既存ビルでは成約が小規模に止まったことや、縮小や郊外への移転などに伴う解約の動きが出ていたことから、空室面積が小幅に増加した。平均賃料は10,341円。前月比0.46%(47円)上げて、2002年11月以来の1万3百円台に上昇した。

**9月▲** / 2.01%、前月比0.14ポイント上昇。9月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、既存ビルの一部で集約などに伴う大型解約の動きがあったため、空室面積が約1千坪増加した。平均賃料は10,386円、前月比0.44%(45円)上昇した。

**10月▲** / 2.04%、前月比0.03ポイント上昇。10月は館内増床や分室の開設など中小規模の成約が見られたものの、撤退や縮小に伴う解約の影響があったことから、空室面積が小幅に増加した。平均賃料は10,439円。前月比0.51%(53円)上げて、2002年5月以来の1万4百円台となった。

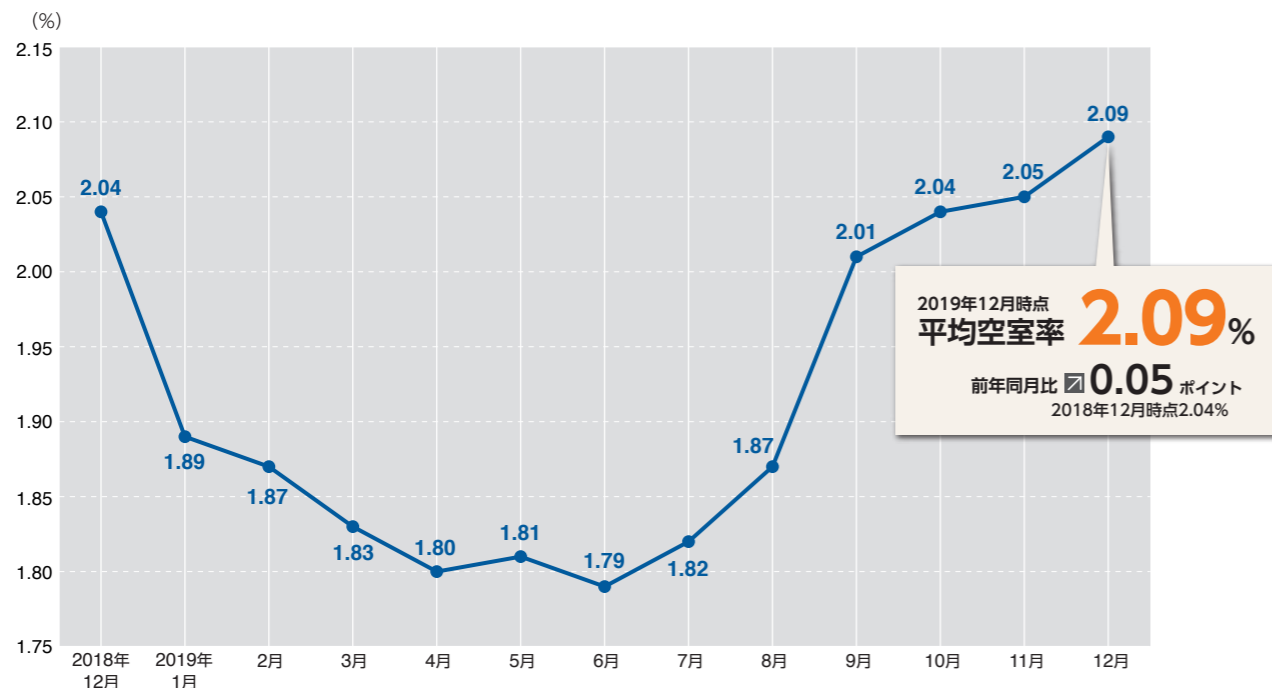
**11月▲** / 2.05%、前月比0.01ポイント上昇。11月は立退きビルからの移転などの成約があった一方、集約に伴う大型解約や募集開始の動きも見られたため、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は10,507円。前月比0.65%(68円)上げて、2002年2月以来の1万5百円台となった。

**12月▲** / 2.09%、前月比0.04ポイント上昇。12月は成約の動きが小規模に止まる中、自社ビルへの移転や統合に伴う解約の影響が見られたことから、空室面積が小幅に増加した。平均賃料は10,547円、前月比0.38%(40円)上昇した。

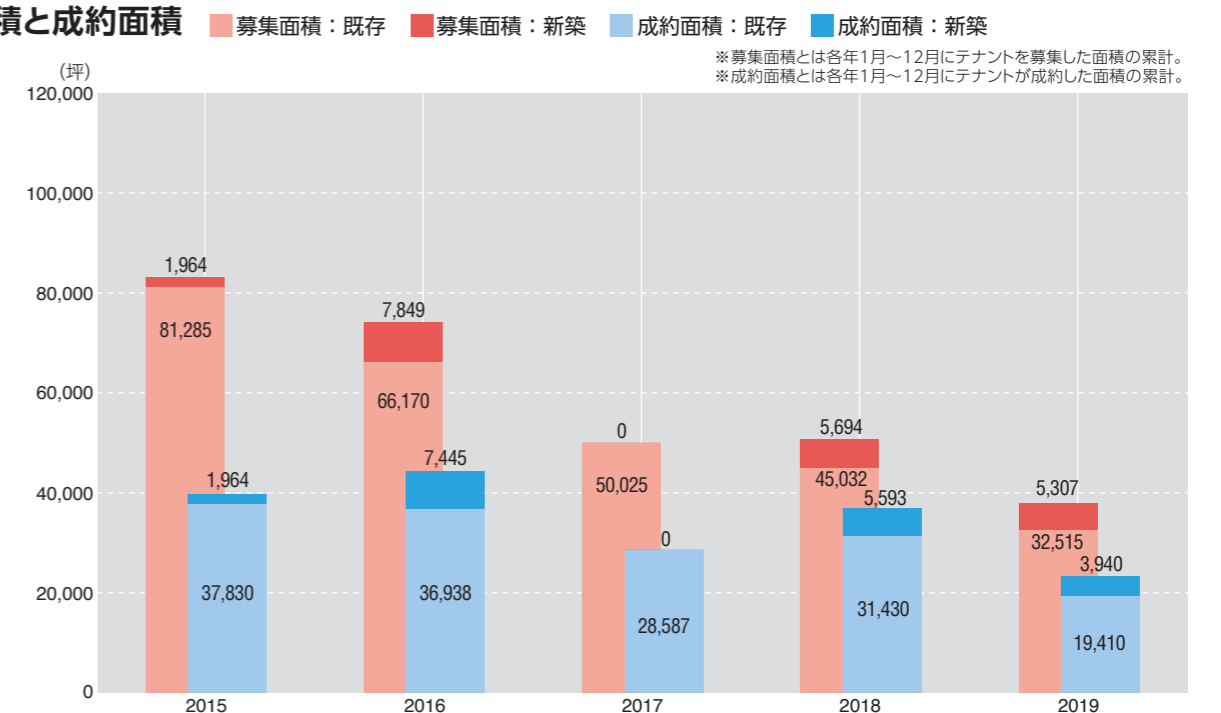
## 今後の状況

福岡ビジネス地区の2020年の新規供給量(延床面積)は11,059坪、5棟が竣工を予定しています。2019年に比べて供給量(延床面積)は3,153坪増加するものの、棟数は1棟減少します。竣工予定のビルを規模別で見ると延床面積3千坪以上の大型ビルは、4月に竣工を予定している「九勸承天寺通りビル(延床面積6,216坪)」の1棟のみで、他4棟は延床面積3千坪以下の規模となります。同ビルを地区別で見ると、赤坂・大名地区は1棟(同1,477坪)、祇園・呉服町地区は2棟(同合計3,076坪)、博多駅前地区は2棟(同合計6,506坪)となります。4月に竣工予定の大型ビルをはじめ、多くのビルで内定や引き合いが進んでおり、いずれも高稼働となることが見込まれています。既存ビルの空室面積も減少しているため、福岡ビジネス地区全体のオフィス需給の逼迫感が続きそうです。このような状況の中、賃料相場についても上昇基調が強まることが予想されます。(K.H)

平均空室率(月次) ● 平均

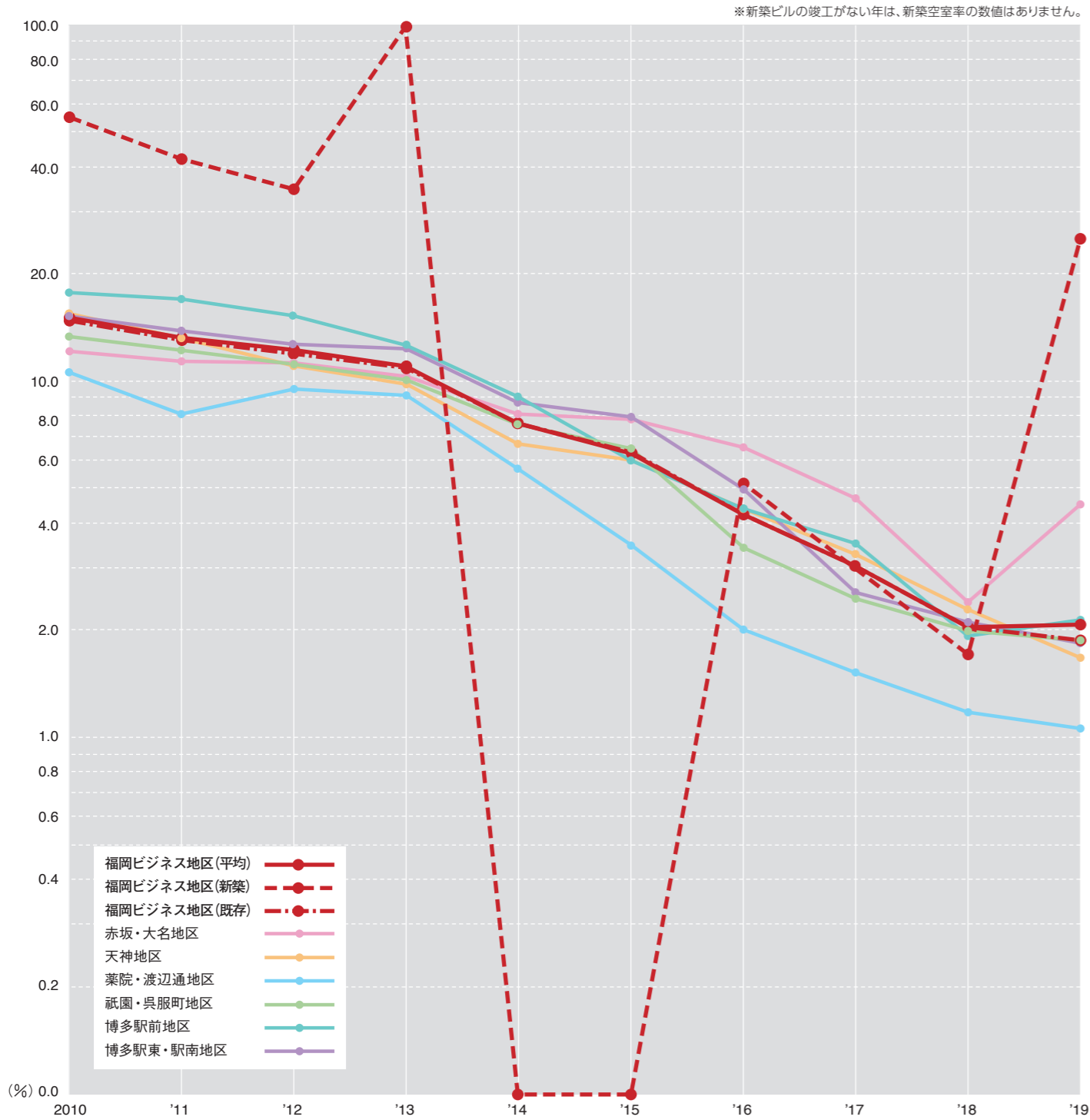


募集面積と成約面積



# 福岡ビジネス地区②

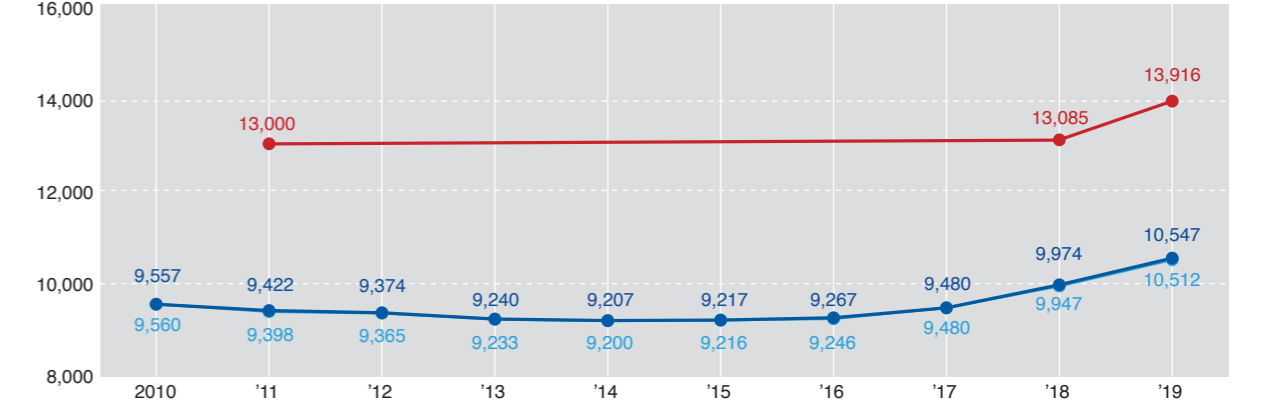
## 空室率



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	985,554	990,449	1,003,451	998,439	997,015	1,000,325	1,013,591	1,011,634	1,011,826	1,006,545
貸室面積(坪)	688,570	689,859	694,865	691,406	689,993	692,139	699,043	697,782	697,841	694,411
空室面積(坪)	101,367	91,287	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489
空室率/平均(%)	14.72	13.23	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09
空室率/新築(%)	55.22	42.22	34.65	100.00	0.00	0.00	5.15	-	1.77	25.76
空室率/既存(%)	14.61	13.03	11.81	10.72	7.73	6.32	4.25	3.07	2.04	1.90
空室のあるビル比率(%)	84.13	80.89	80.03	77.44	70.26	66.27	54.68	45.72	37.56	34.75

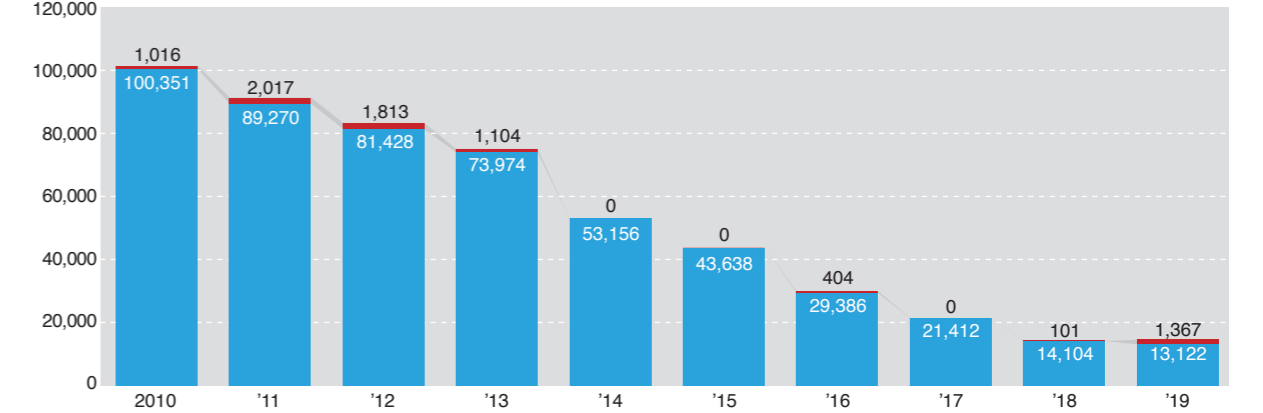
## 平均賃料

(円/坪) ● 平均 ● 新築 ● 既存



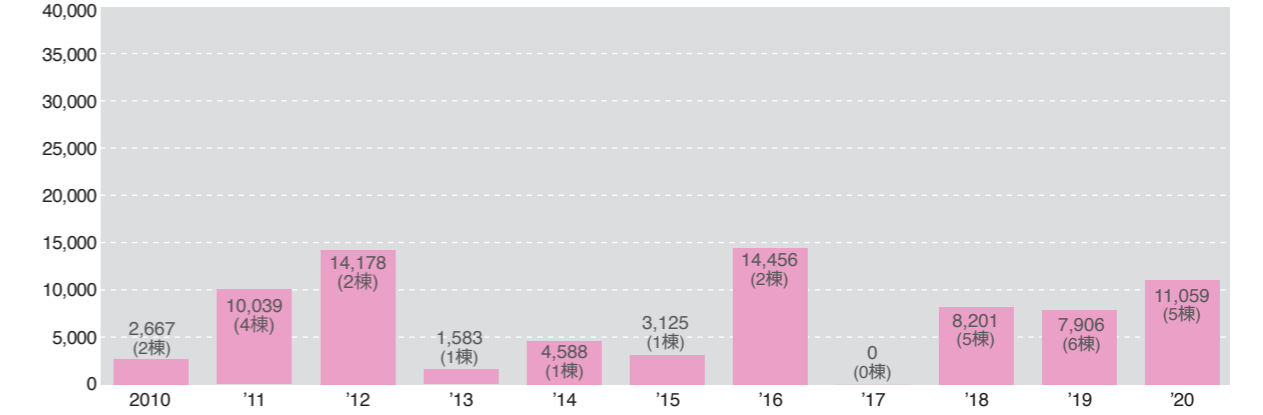
## 空室面積

(坪) ■ 新築 ■ 既存



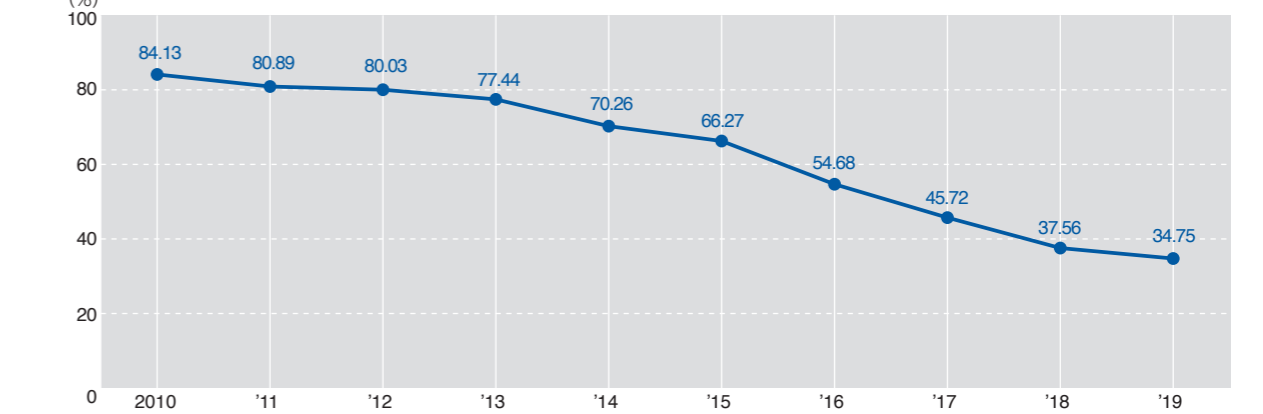
## 新築ビルの供給量

(坪) ■ 延床面積



## 空室のあるビル比率

(%) ● 空室のあるビル

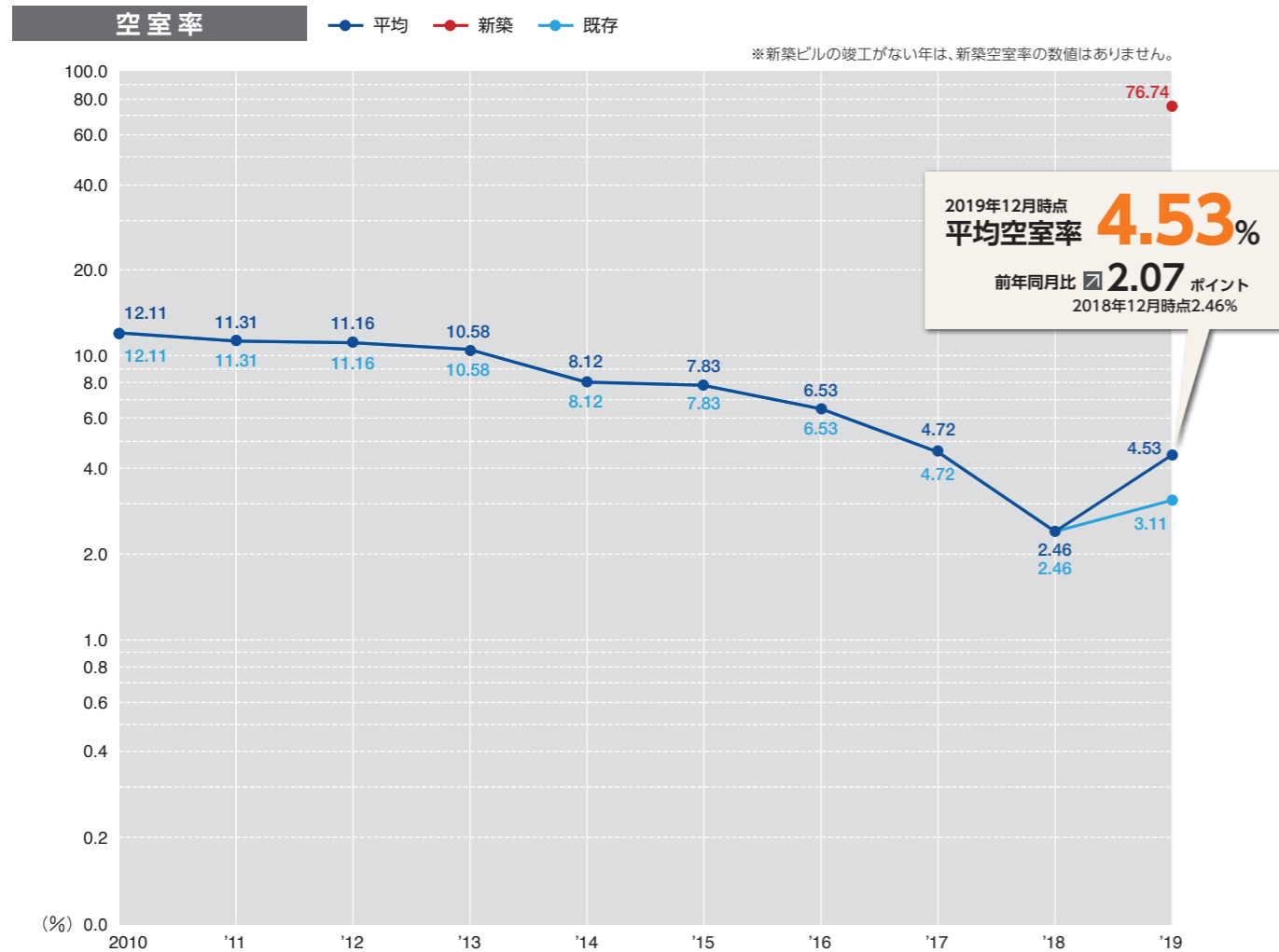




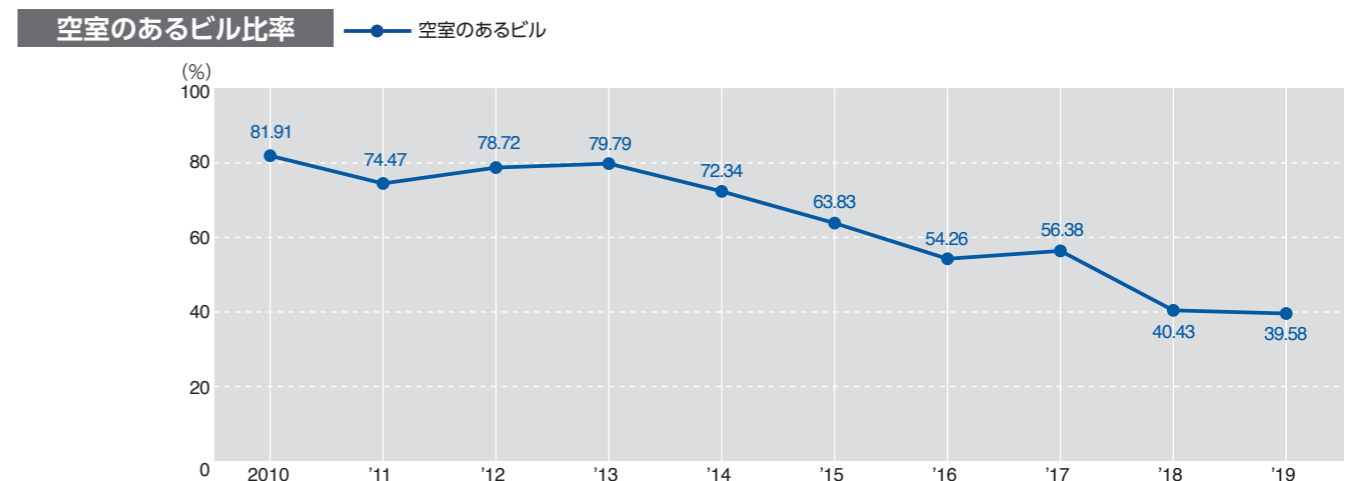
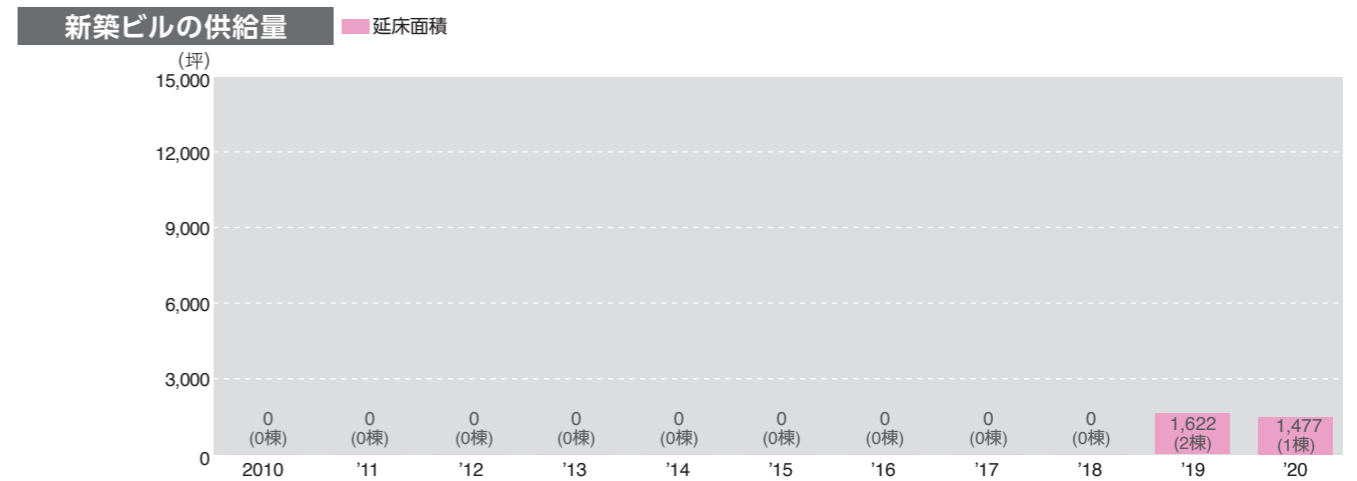
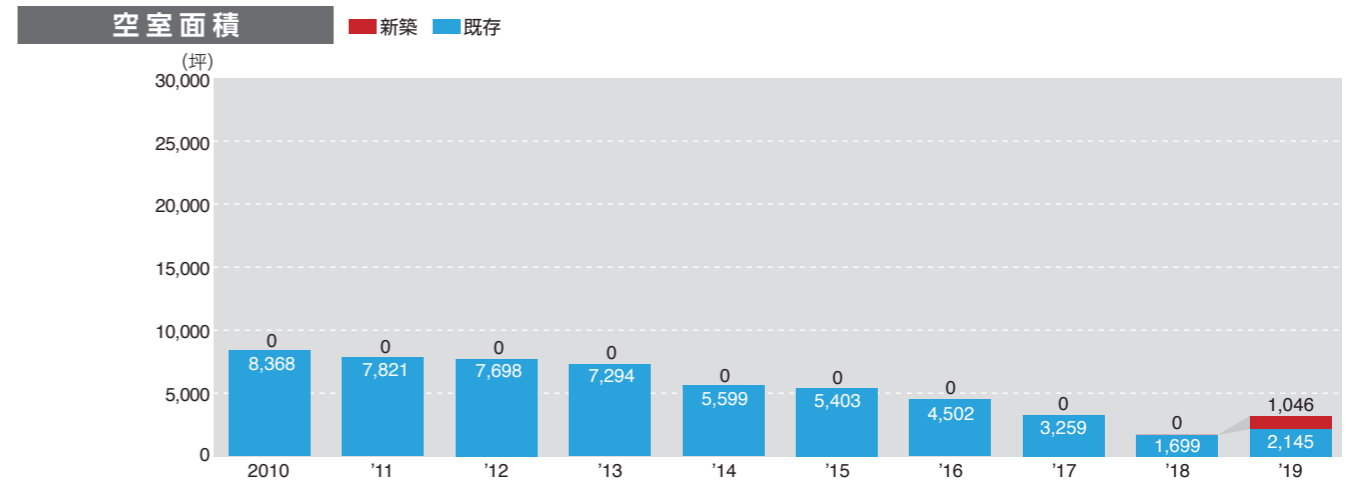
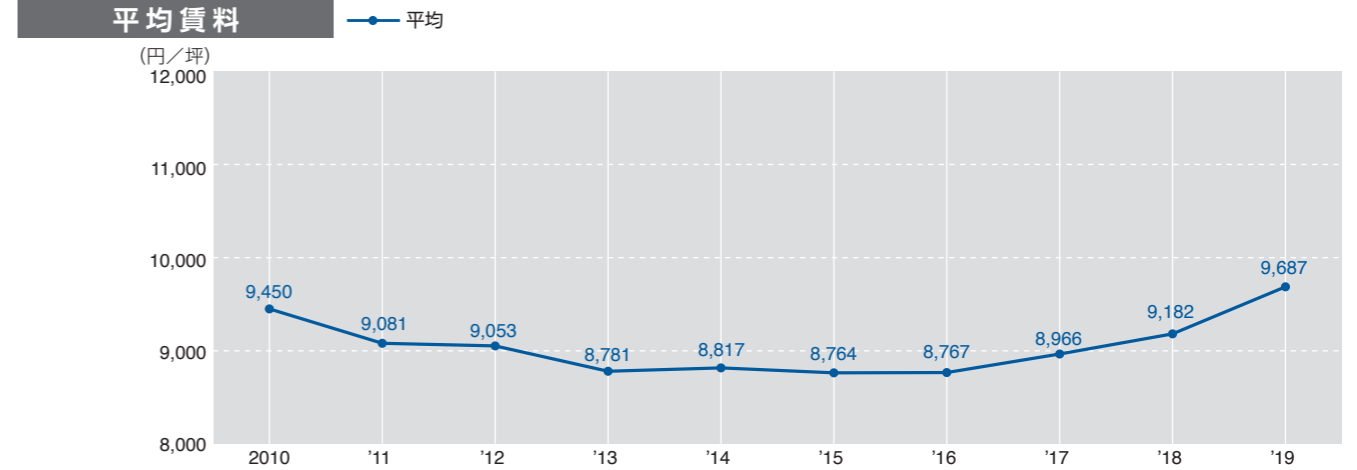
# 赤坂・大名地区

## 2019年の動向 および今後の状況

赤坂・大名地区の2019年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比2.07ポイント上げました。2019年は当地区で10年ぶりの新規供給があり、2月に「舞鶴ゾーエルビル(延床面積299坪)」、9月に「赤坂門市場ビル(同1,323坪)」が竣工しました。9月に竣工したビルが募集面積を残しているため、新築ビルの12月時点の空室率は76.74%となりました。既存ビルでは拡張移転や館内増床などの成約が見られたものの、他地区や郊外への移転に伴う大型解約の動きも出ていたことから、空室面積がこの1年間で約4百坪増加し、12月時点の空室率は前年同月比0.65ポイント上げて3.11%となりました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移し、9月には2009年11月以来の9千6百円台となり、12月時点では前年同月比5.50%(505円)上げて9,687円まで上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比5.06ポイント上げて5.76%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比3.06ポイント上げて4.50%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.61ポイント下げて3.93%となりました。大型解約や新規供給の影響が見られた大型ビルと中型ビルで平均空室率が上昇しました。2020年の新規供給は1棟あり、6月に「大名センタービル(仮称)(同1,477坪)」が竣工する予定です。福岡ビジネス地区全体で空室が減少していることもあり、同ビルの募集状況は順調に推移しそうです。(K.S)



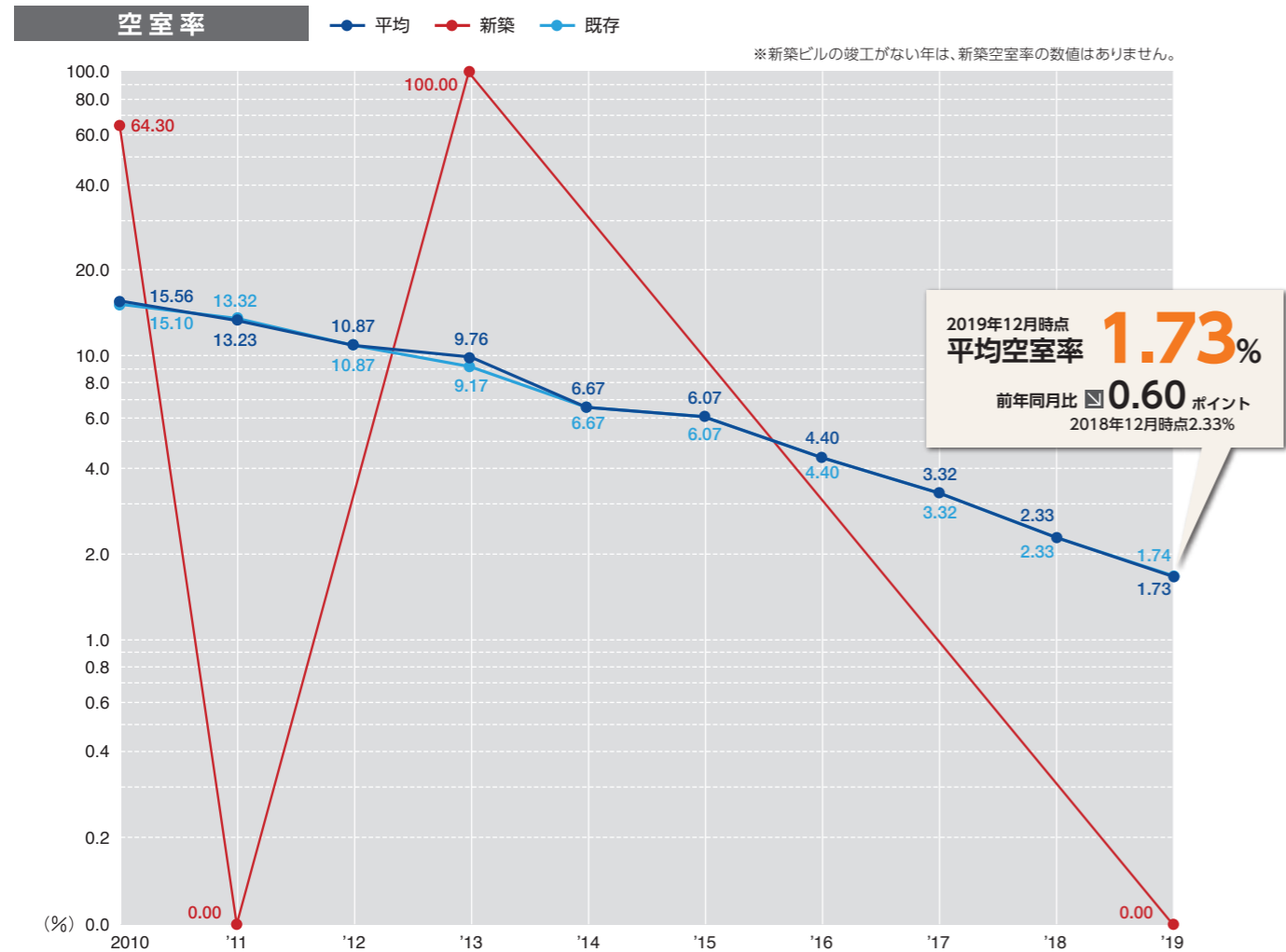
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	93,423	93,423	93,194	93,194	93,194	93,194	93,194	93,242	93,242	94,864
貸室面積(坪)	69,126	69,126	68,965	68,965	68,965	68,965	68,965	69,070	69,070	70,433
空室面積(坪)	8,368	7,821	7,698	7,294	5,599	5,403	4,502	3,259	1,699	3,191
空室率/平均(%)	12.11	11.31	11.16	10.58	8.12	7.83	6.53	4.72	2.46	4.53
空室のあるビル比率(%)	81.91	74.47	78.72	79.79	72.34	63.83	54.26	56.38	40.43	39.58



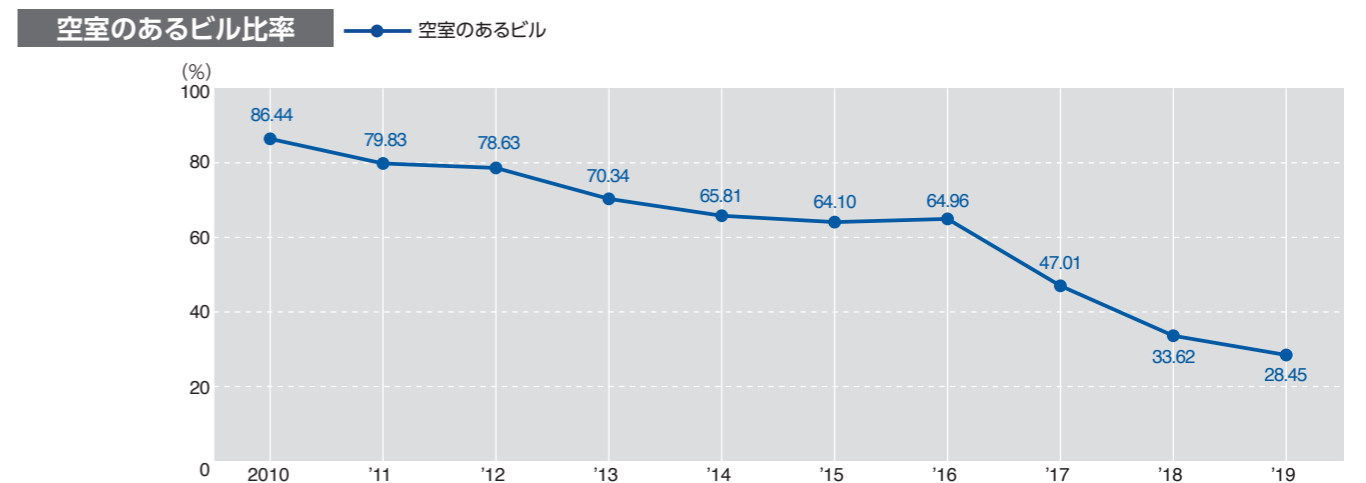
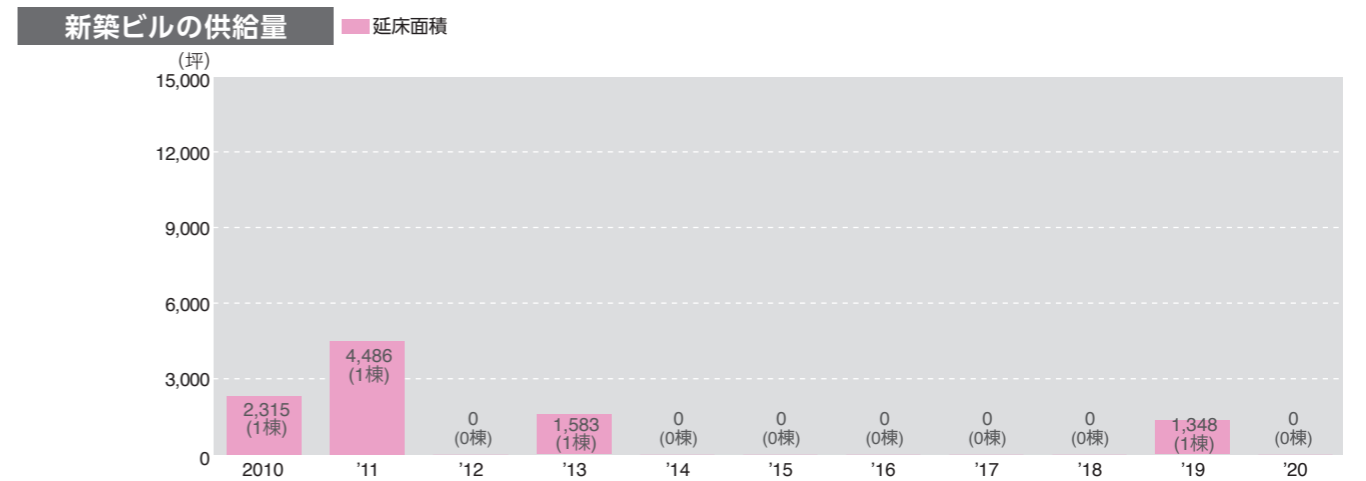
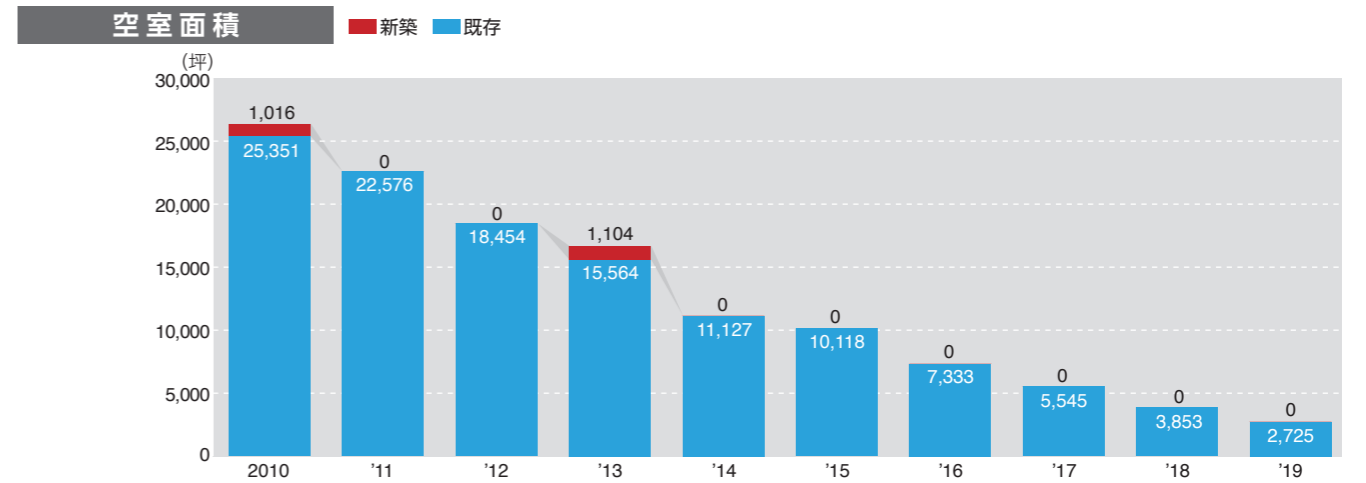
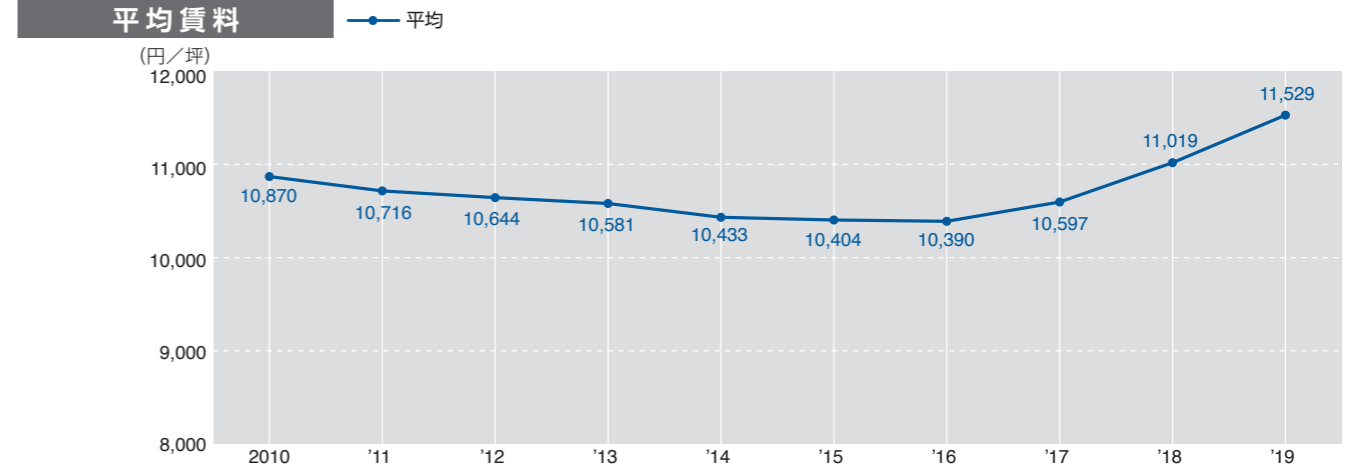
# 天神地区

## 2019年の動向 および今後の状況

天神地区の2019年12月時点の平均空室率は1.73%、前年同月比0.60ポイント下げました。2019年の新規供給は1棟あり、2月に「第1明星ビル(延床面積1,348坪)」が高稼働で竣工し、7月には満室稼働となりました。既存ビルでは集約などに伴う大型解約の動きがあったものの、建替え予定ビルや自社ビルからの移転のほか、拡張移転や分室の開設による大型成約が見られたため、空室面積がこの1年間で約1千1百坪減少し、12月時点の空室率は前年同月比0.59ポイント下げて1.74%となりました。平均賃料は2017年8月以降上昇が続き、12月時点では前年同月比4.63%(510円)上げて11,529円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.97ポイント下げて2.09%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.33ポイント下げて0.28%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.70ポイント上げて2.62%となりました。小型ビルでは平均空室率を上げたものの、天神地区全体の平均空室率は依然として低水準で推移しています。このような状況の中、2020年は新規供給の予定がなく、再開発に向けた立退きの動きも続いているため、需給の逼迫感が一層強まり平均賃料の上昇が続くと思われます。(K.S)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	249,309	253,923	251,781	253,364	247,246	247,244	247,244	247,244	245,166	233,670
貸室面積(坪)	169,457	170,579	169,760	170,864	166,826	166,825	166,825	166,825	165,371	157,861
空室面積(坪)	26,367	22,576	18,454	16,668	11,127	10,118	7,333	5,545	3,853	2,725
空室率/平均(%)	15.56	13.23	10.87	9.76	6.67	6.07	4.40	3.32	2.33	1.73
空室のあるビル比率(%)	86.44	79.83	78.63	70.34	65.81	64.10	64.96	47.01	33.62	28.45

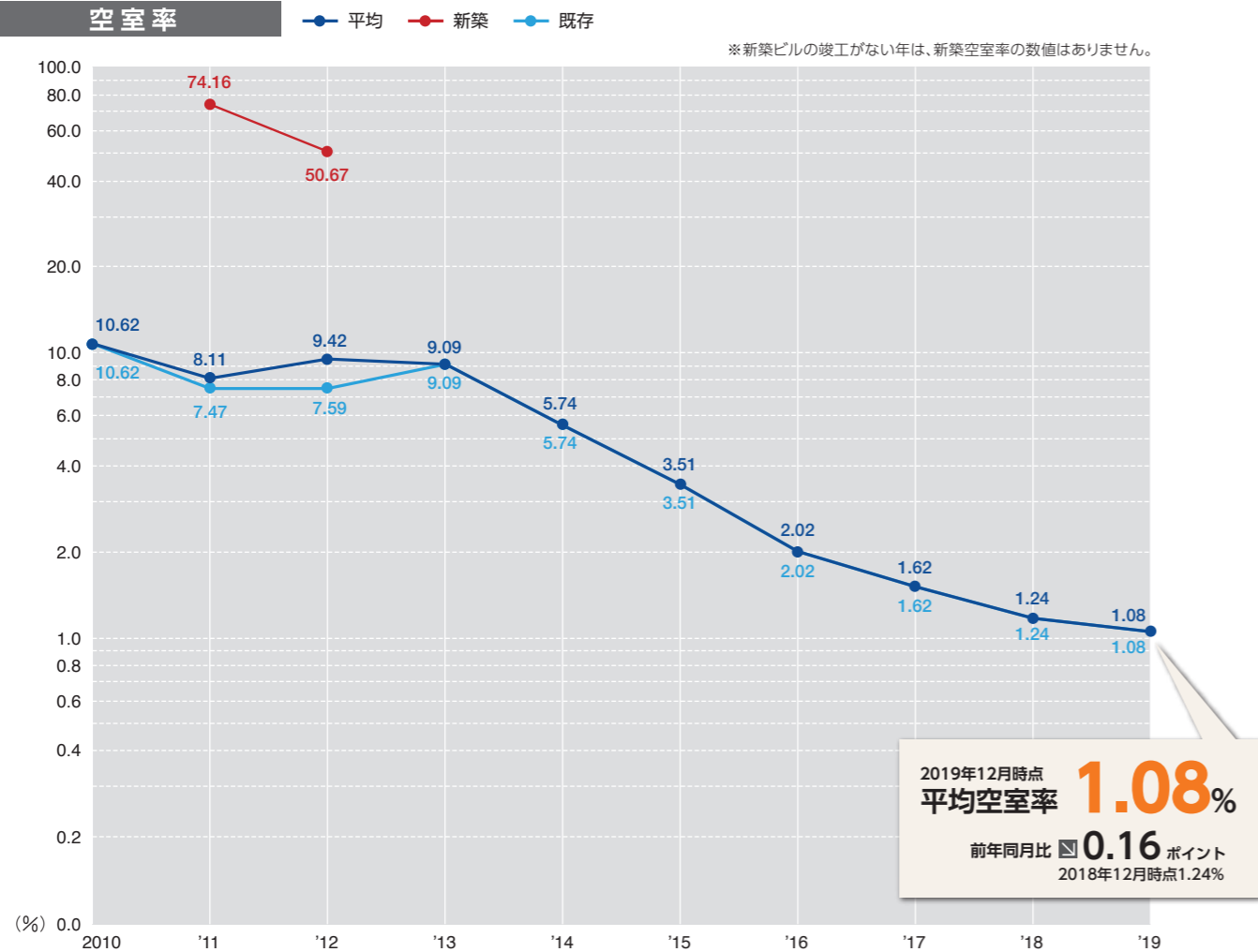


# 薬院・渡辺通地区

## 2019年の動向 および今後の状況

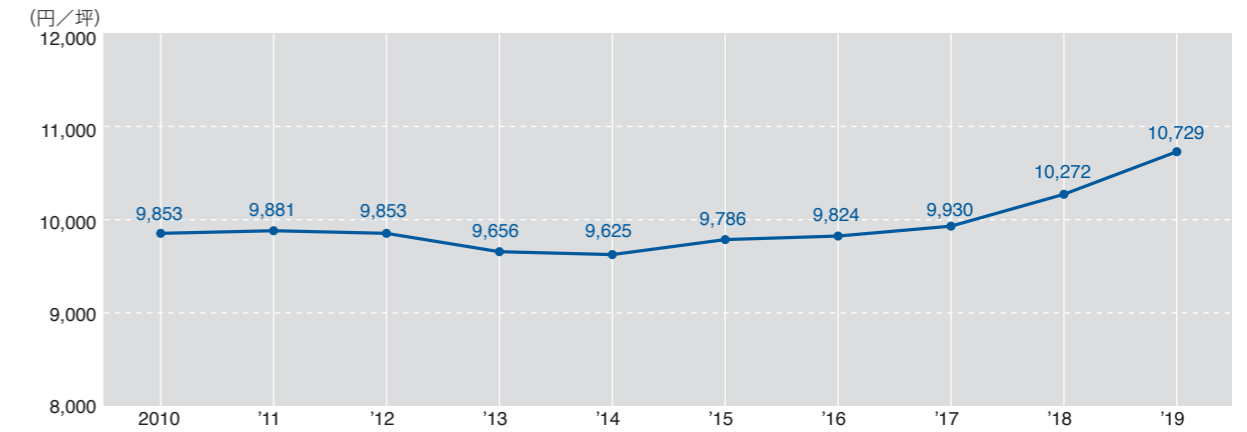
薬院・渡辺通地区の2019年12月時点の平均空室率は1.08%、前年同月比0.16ポイント下げました。2019年は分室の開設や拡張移転などの大型成約のほか、自社使用に伴う募集面積の減少が見られましたが、撤退などによる解約の動きも出ていたことから、この1年間で減少した薬院・渡辺通地区の空室面積は約1百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,729円、前年同月比4.45% (457円) 上げました。平均賃料は2018年6月以降上昇傾向で推移し、2004年8月以来15年4カ月ぶりの1万7百円台に上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.22ポイント上げて0.52%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.34ポイント下げて1.62%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.19ポイント上げて2.38%となりました。空室率を上げた大型ビルは1%以下、小型ビルも2%台といずれも低い水準にあり、規模を問わず空室の品薄感が継続しています。このような状況の中、薬院・渡辺通地区では2020年も新規供給の予定がないため、賃料相場は上昇が続きそうです。(Y.S)

### 空室率

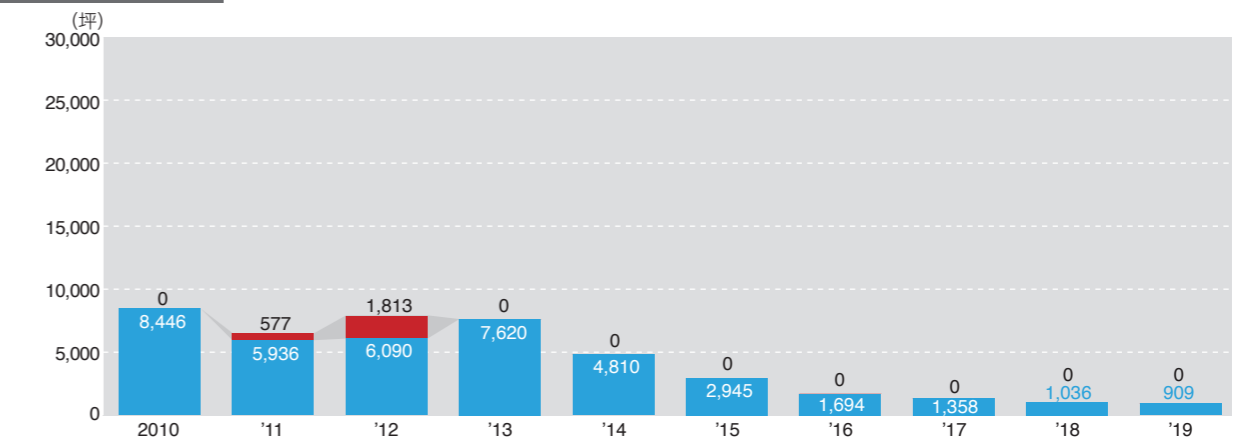


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	114,720	116,385	127,817	127,817	127,817	127,817	127,817	127,817	127,817	127,817
貸室面積(坪)	79,506	80,284	83,862	83,862	83,862	83,862	83,862	83,862	83,862	83,862
空室面積(坪)	8,446	6,513	7,903	7,620	4,810	2,945	1,694	1,358	1,036	909
空室率/平均(%)	10.62	8.11	9.42	9.09	5.74	3.51	2.02	1.62	1.24	1.08
空室のあるビル比率(%)	76.92	73.58	77.78	66.67	61.11	59.26	44.44	31.48	25.93	31.48

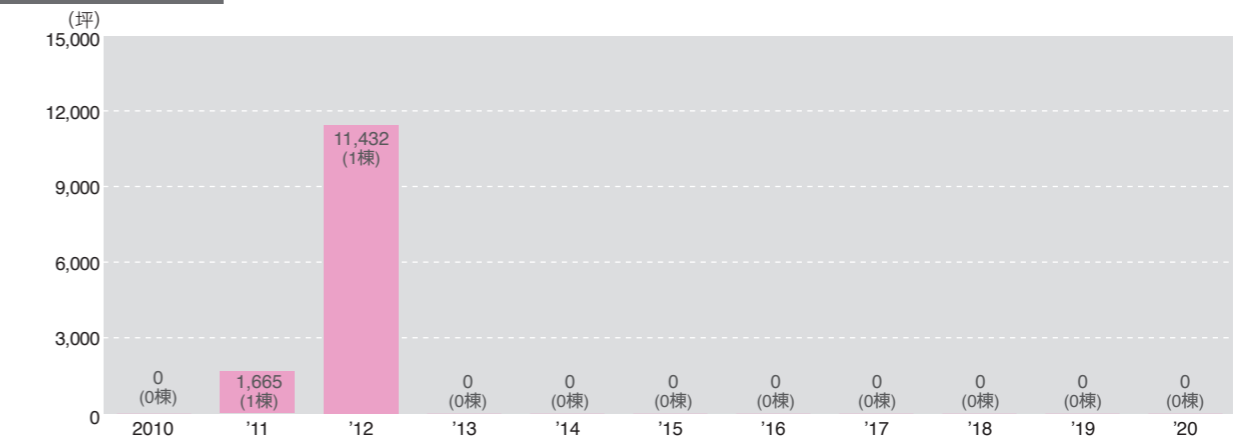
### 平均賃料



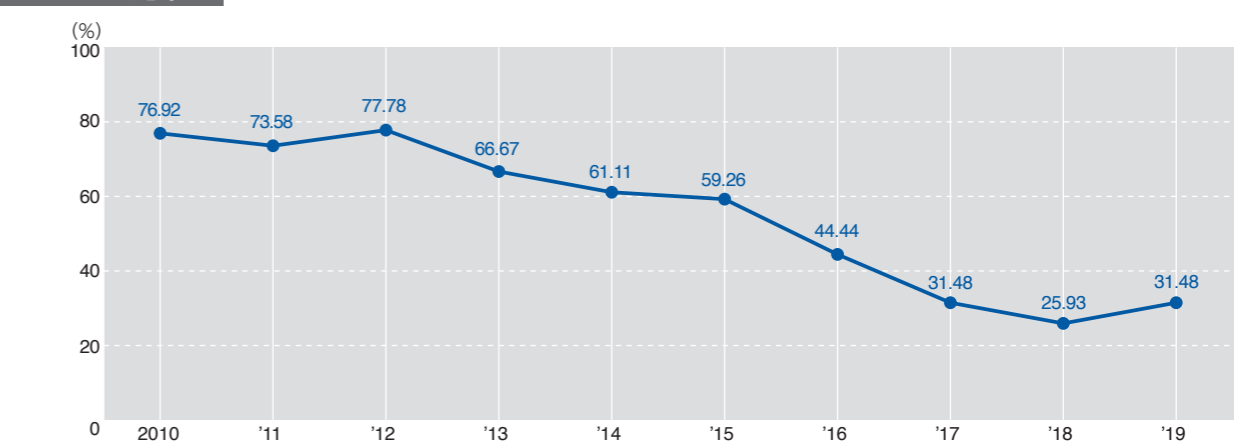
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



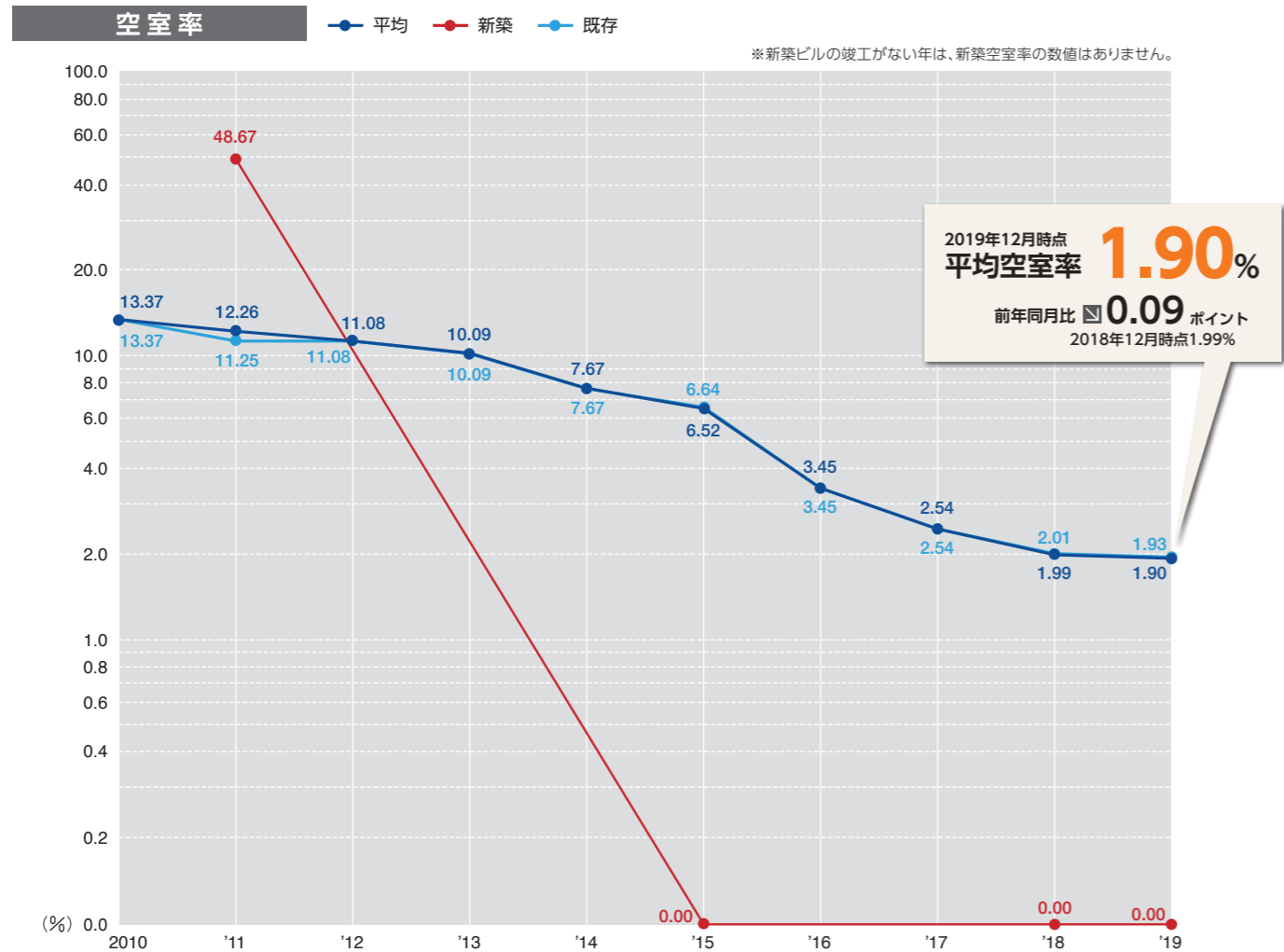
### 空室のあるビル比率



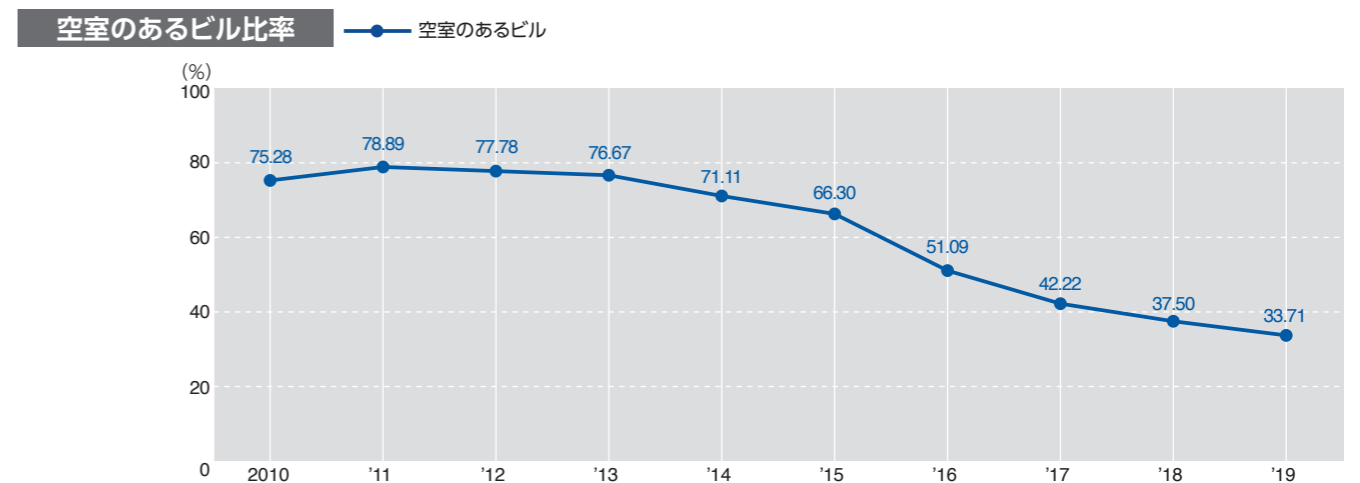
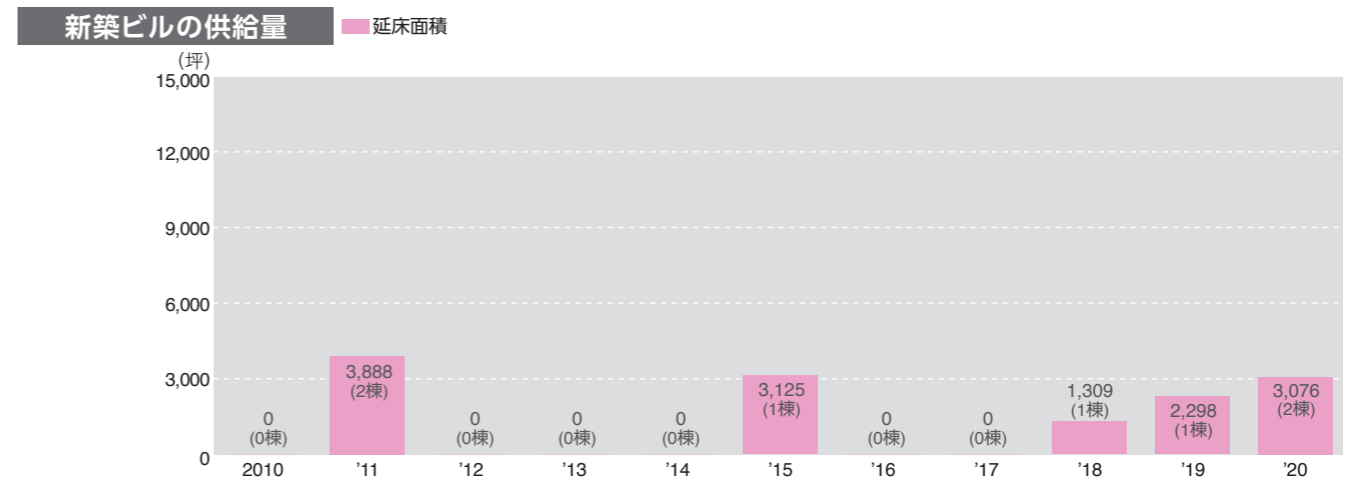
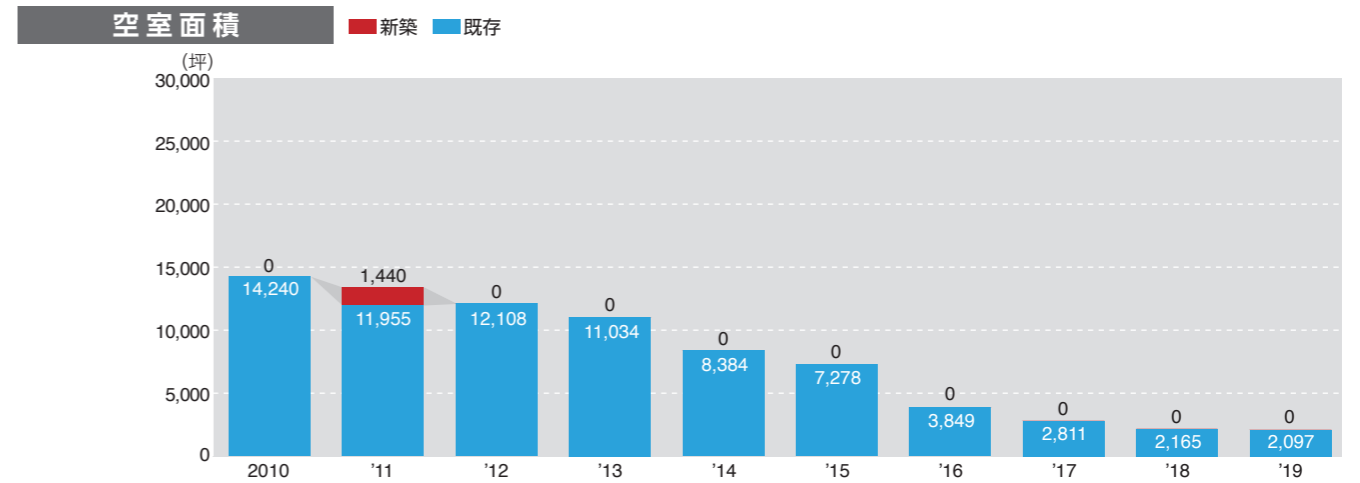
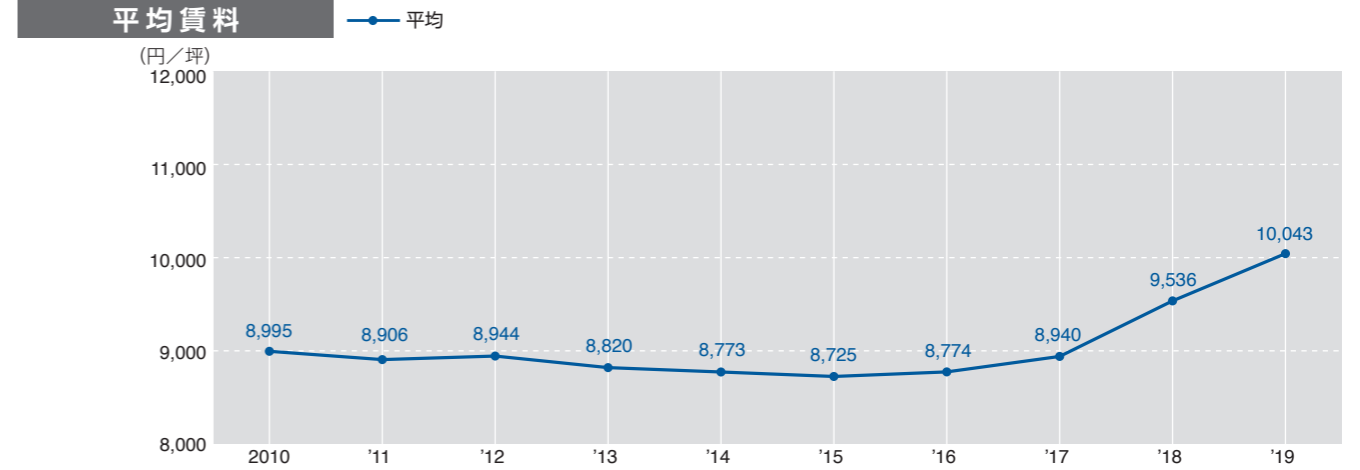
# 祇園・呉服町地区

## 2019年の動向 および今後の状況

祇園・呉服町地区の2019年12月時点の平均空室率は1.90%、前年同月比0.09ポイント下げました。2019年の新規供給は1棟、1月に「南日本博多ビル(延床面積2,298坪)」が竣工しました。同ビルは建替えビルからの移転などにより満室稼働となりました。一方、既存ビルは郊外からの移転や新規進出、館内増床に伴う大型成約が見られたものの、館内縮小などの解約の動きも出ていたことから、12月時点の空室率は前年同月比0.08ポイントの低下に止まりました。12月時点の平均賃料は10,043円、前年同月比5.32%(507円)上げました。平均賃料は2017年7月以降上昇傾向が続き、統計を開始して以降最も高額の前平均賃料となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.17ポイント上げて1.60%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.04ポイント上げて1.26%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.12ポイント下げて4.17%となりました。2020年の新規供給は2棟あり、2月に「D-LIFEPLACE呉服町(延床面積2,600坪)」、3月に「LA博多(同476坪)」が竣工を予定していますが、募集面積が少ないこともあり、祇園・呉服町地区では空室の品薄感が続きそうです。(K.H)



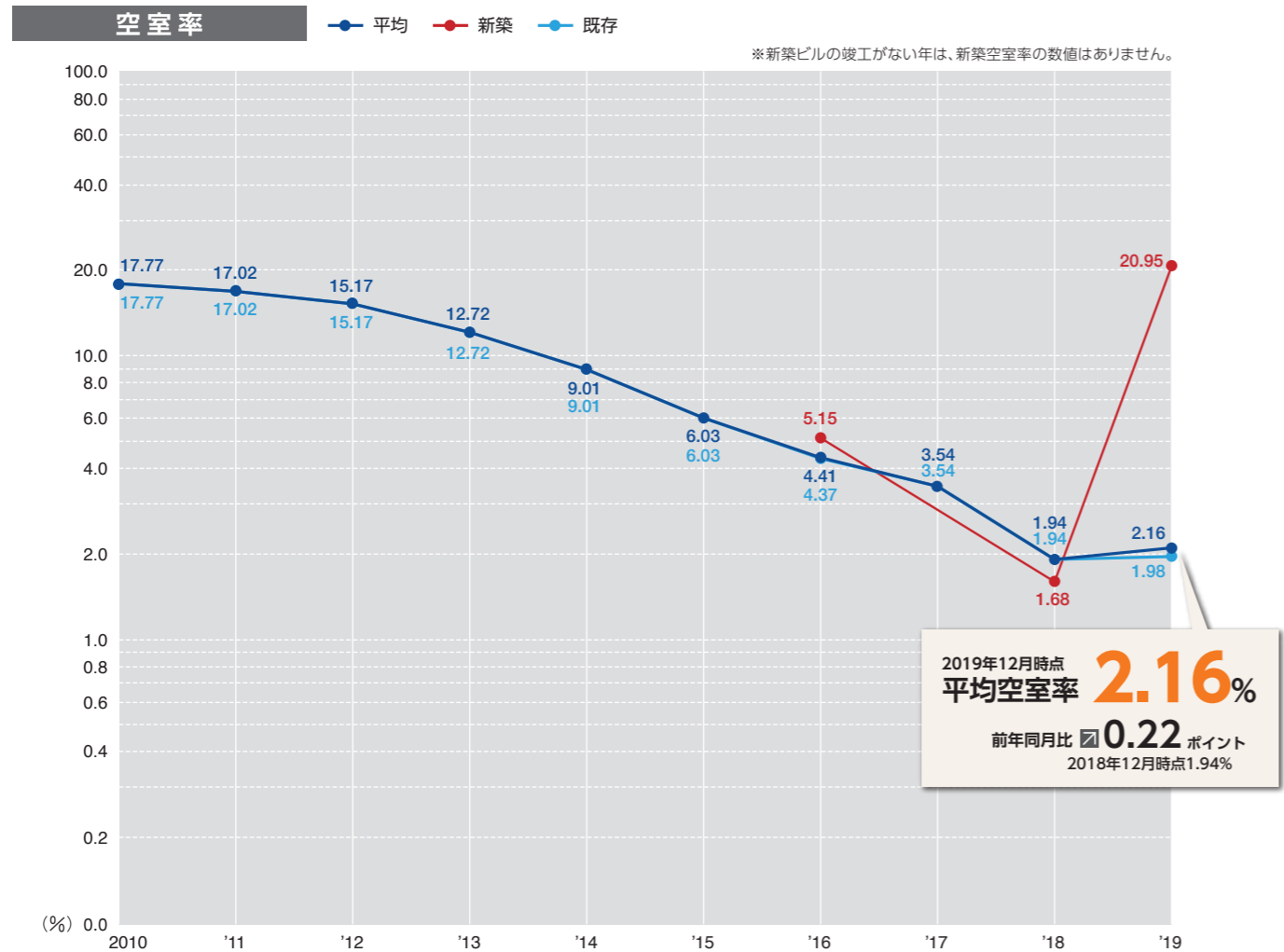
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	153,168	156,770	156,852	156,852	156,852	160,484	160,484	158,903	155,854	158,305
貸室面積(坪)	106,524	109,254	109,320	109,320	109,343	111,598	111,598	110,571	108,539	110,112
空室面積(坪)	14,240	13,395	12,108	11,034	8,384	7,278	3,849	2,811	2,165	2,097
空室率/平均(%)	13.37	12.26	11.08	10.09	7.67	6.52	3.45	2.54	1.99	1.90
空室のあるビル比率(%)	75.28	78.89	77.78	76.67	71.11	66.30	51.09	42.22	37.50	33.71



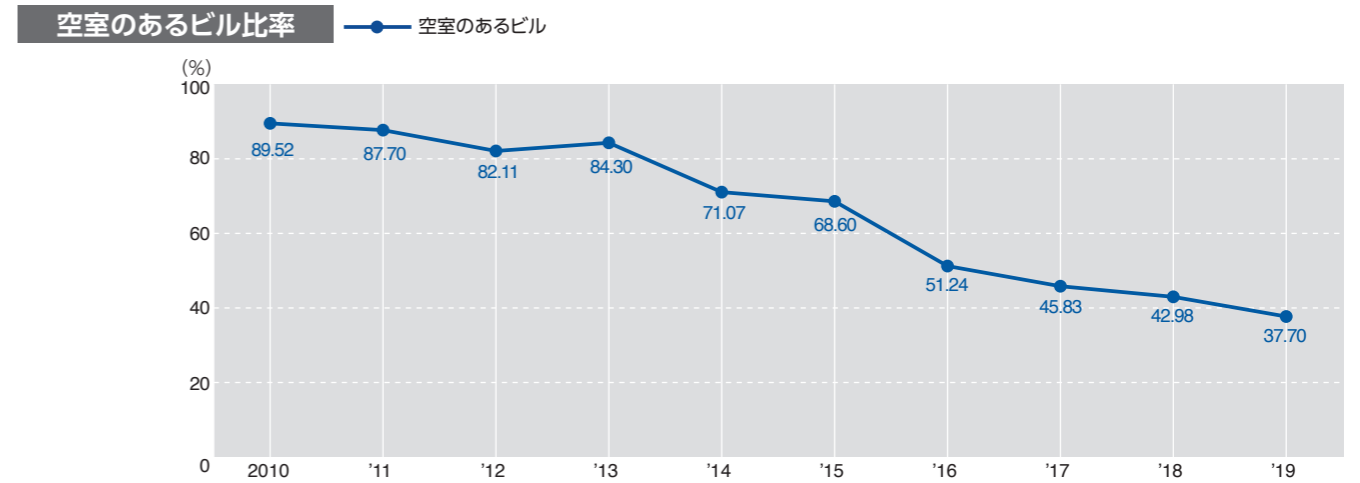
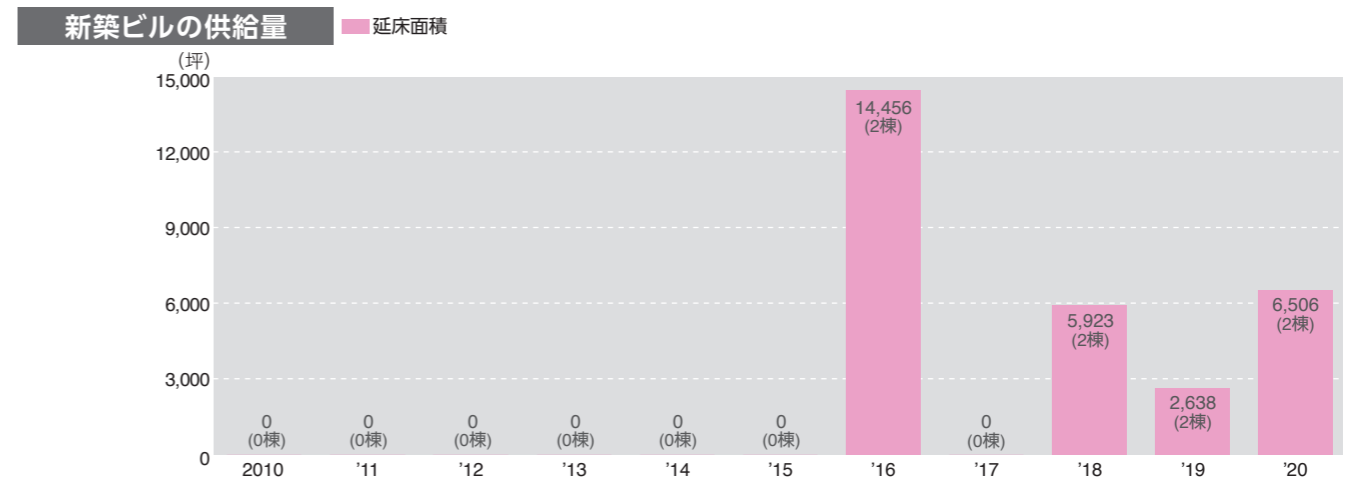
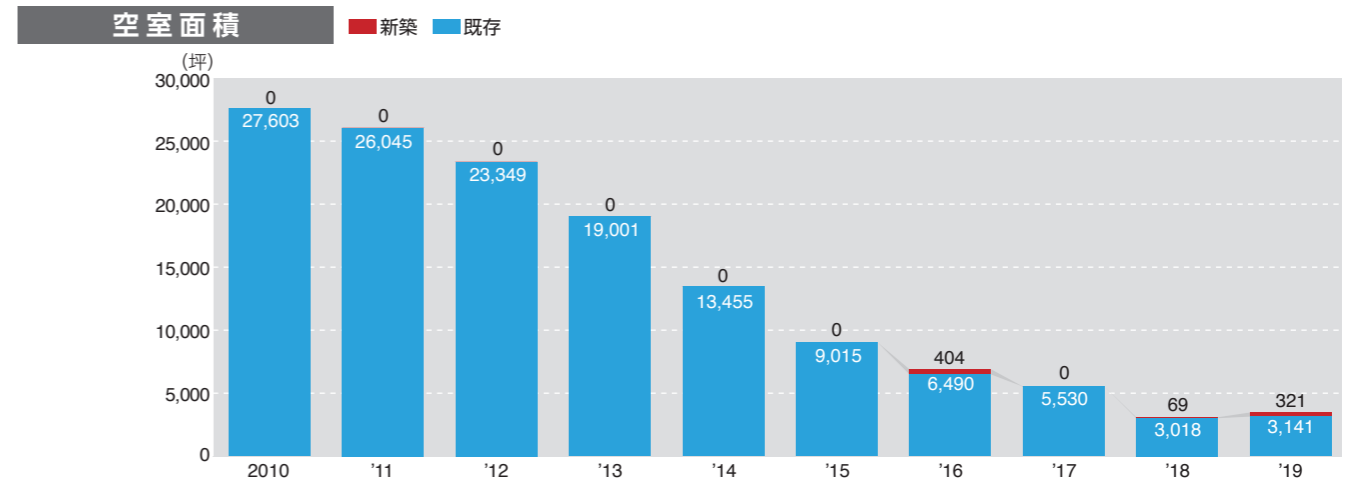
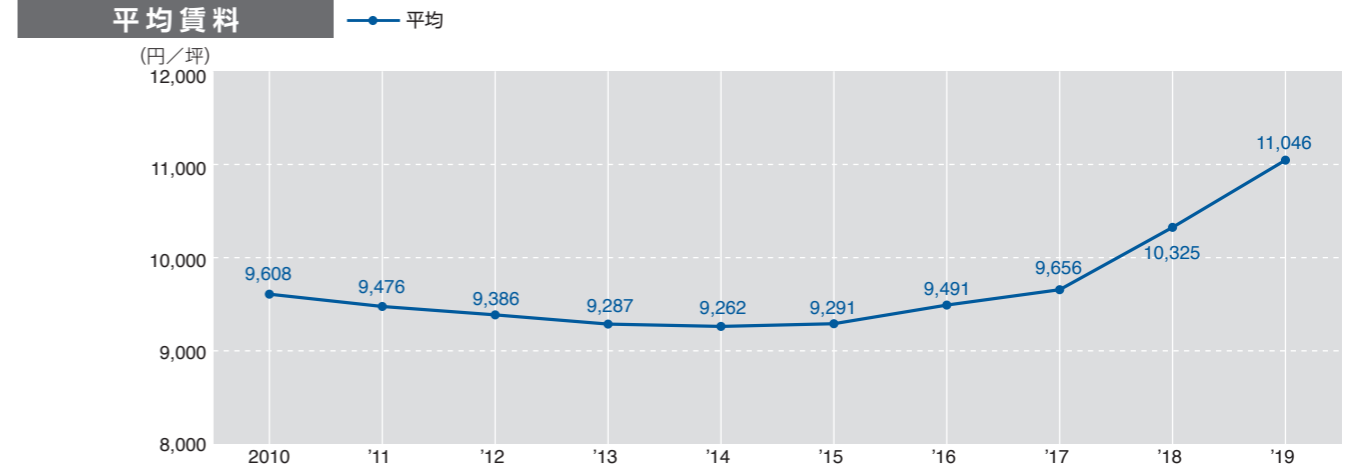
# 博多駅前地区

## 2019年の動向 および今後の状況

博多駅前地区の2019年12月時点の平均空室率は2.16%、前年同月比0.22ポイント上げました。2019年の新規供給は延床面積約2千6百坪、2棟が竣工し、いずれも募集面積をわずかに残しているため、新築ビルの12月時点の空室率は20.95%となりました。既存ビルでは拡張移転などの成約の動きがあったものの、他地区への移転に伴う解約の影響も見られたことから、この1年間で空室面積がわずかに増加し、空室率は前年同月比0.04ポイント上昇しました。12月時点の平均賃料は11,046円、前年同月比6.98% (721円) 上げました。平均賃料は当地区の平均空室率が5%を下回った2016年9月以降上昇傾向で推移しており、統計を開始して以降最も高額の前平均賃料となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.12ポイント上げて0.86%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.43ポイント上げて3.49%、小型ビル(同1千坪以上1千坪未満)は前年同月比0.16ポイント上げて4.61%、2019年はすべての規模で平均空室率が上昇しました。2020年の新規供給は延床面積約6千5百坪(2棟)、福岡ビジネス地区で最も大型供給となる「九勸承天寺通りビル(延床面積6,216坪)」が4月に竣工を予定していますが、同ビルはすでに契約の動きが進んでいることもあり、博多駅前地区では需給の逼迫感が継続しそうです。(N.N)



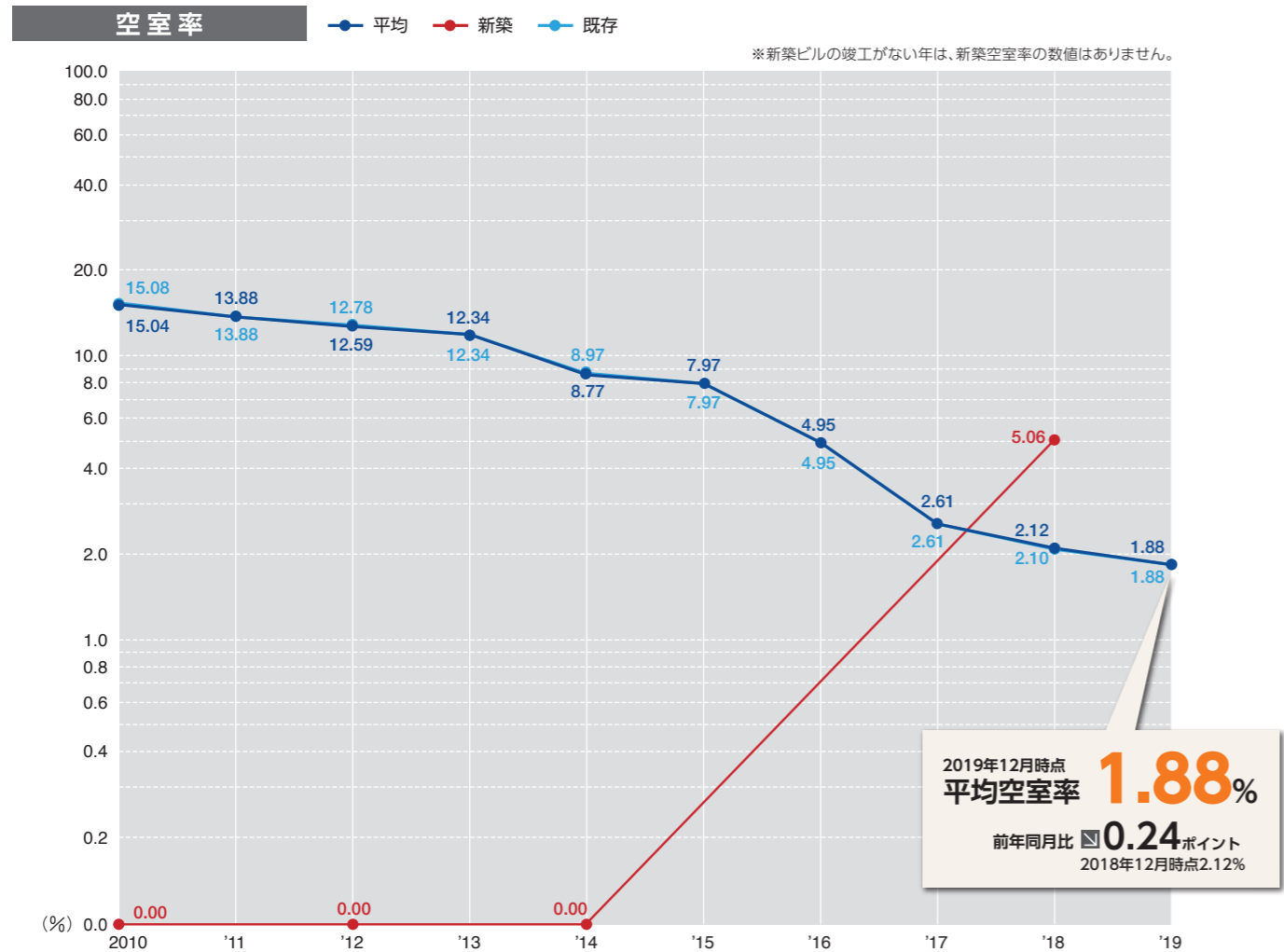
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	223,315	219,829	221,091	214,419	214,523	214,542	227,817	227,393	232,227	234,369
貸室面積(坪)	155,295	152,997	153,870	149,338	149,406	149,442	156,347	156,008	159,308	160,452
空室面積(坪)	27,603	26,045	23,349	19,001	13,455	9,015	6,894	5,530	3,087	3,462
空室率/平均(%)	17.77	17.02	15.17	12.72	9.01	6.03	4.41	3.54	1.94	2.16
空室のあるビル比率(%)	89.52	87.70	82.11	84.30	71.07	68.60	51.24	45.83	42.98	37.70



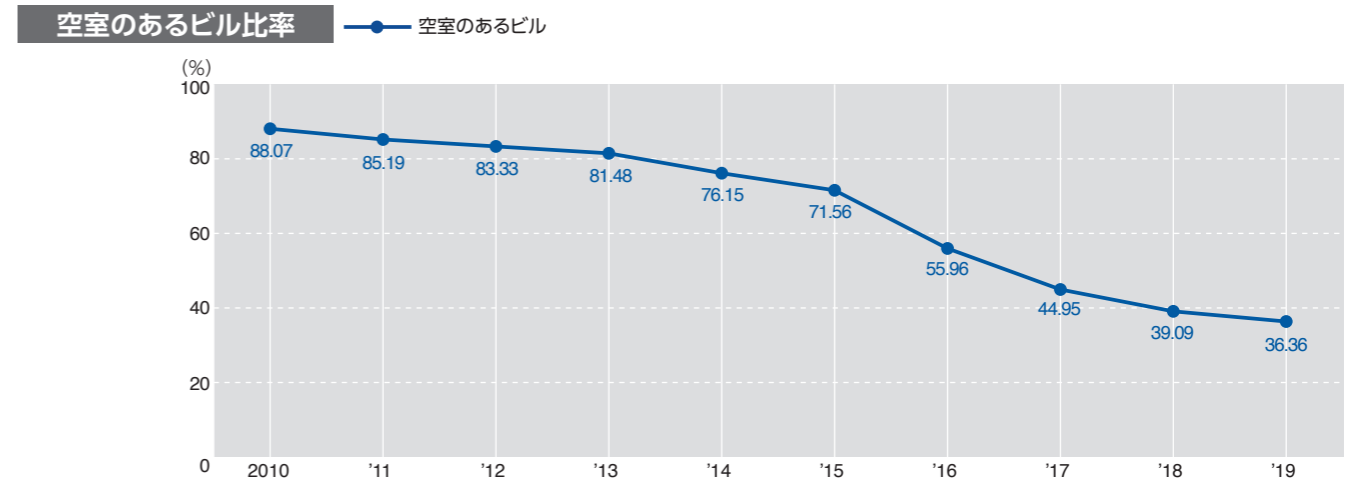
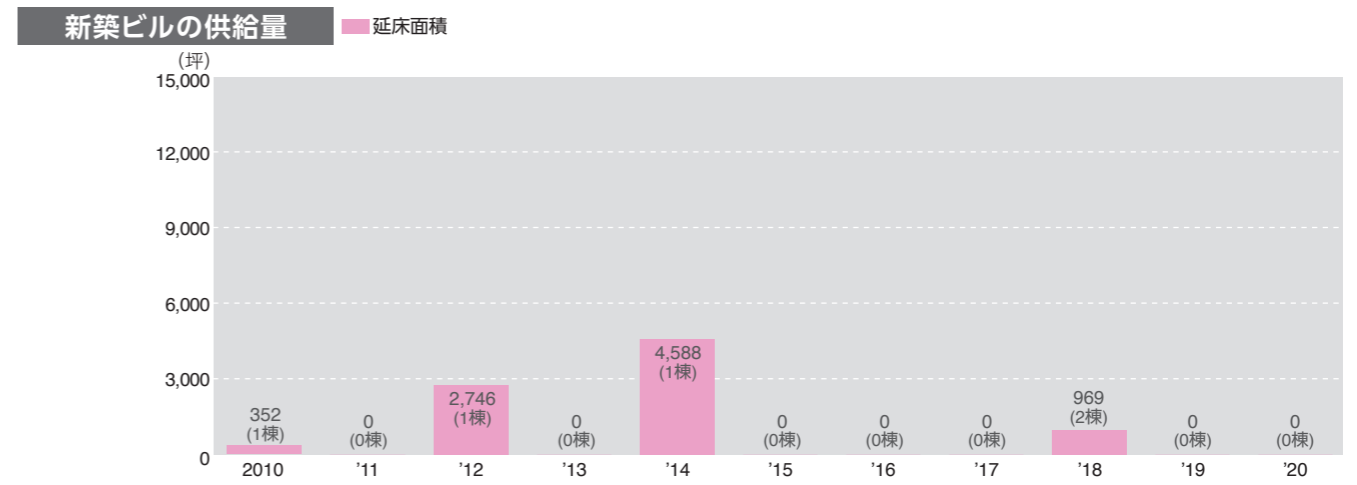
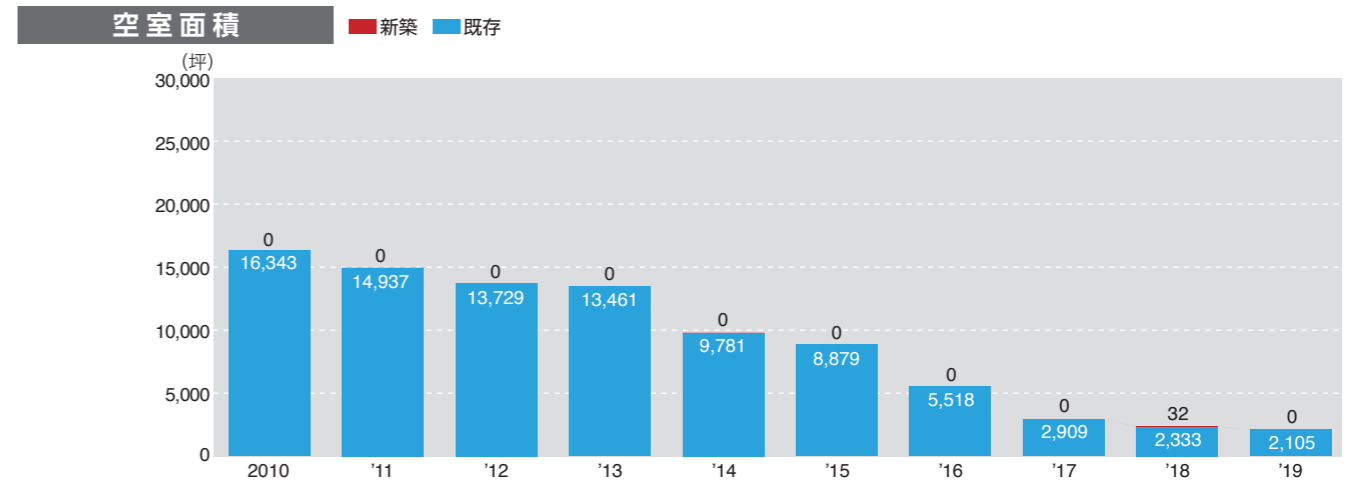
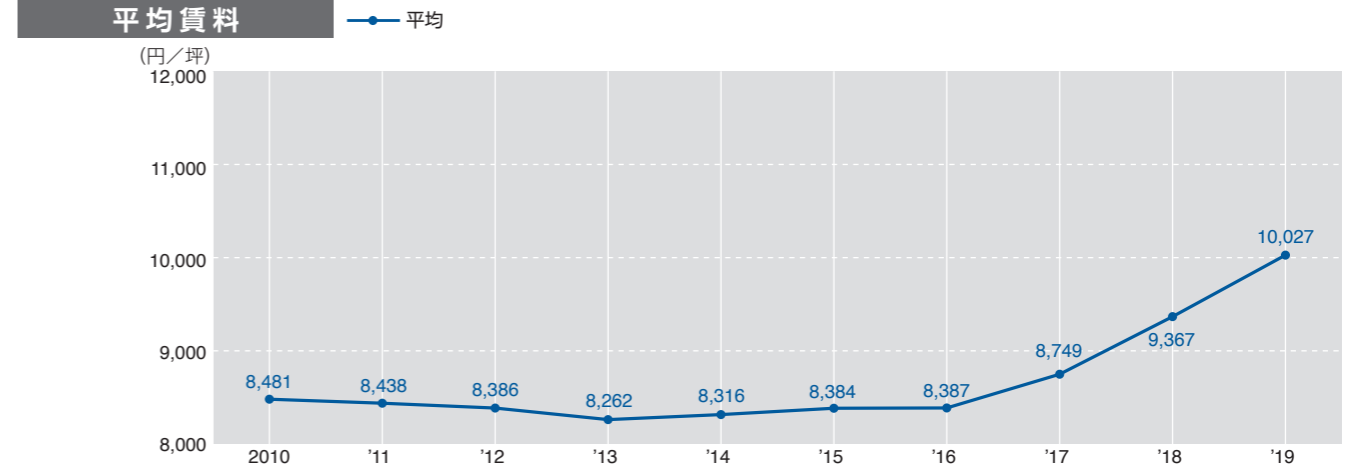
# 博多駅東・駅南地区

## 2019年の動向 および今後の状況

博多駅東・駅南地区の2019年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比0.24ポイント下げました。2019年は他地区や建替えビルからの移転、館内増床などの成約が見られた一方で、撤退や館内縮小に伴う解約の動きも出ていたことから、博多駅東・駅南地区でこの1年間に減少した空室面積は約3百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,027円。2016年12月以降は上昇傾向が続いたため、前年同月比7.05%(660円)上げて、統計を開始して以降最も高額の前平均賃料となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比1.21ポイント下げて1.17%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.16ポイント上げて1.73%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.05ポイント下げて3.12%となりました。2019年は大型ビルの平均空室率も中型ビルと同じ1%台に低下し、空室の品薄感が強まりました。このような状況の中、博多駅東・駅南地区では2020年も新規供給の予定がないため、オフィスビル市場は小幅な変動で推移するとの見方が多くなっています。(D.Y)



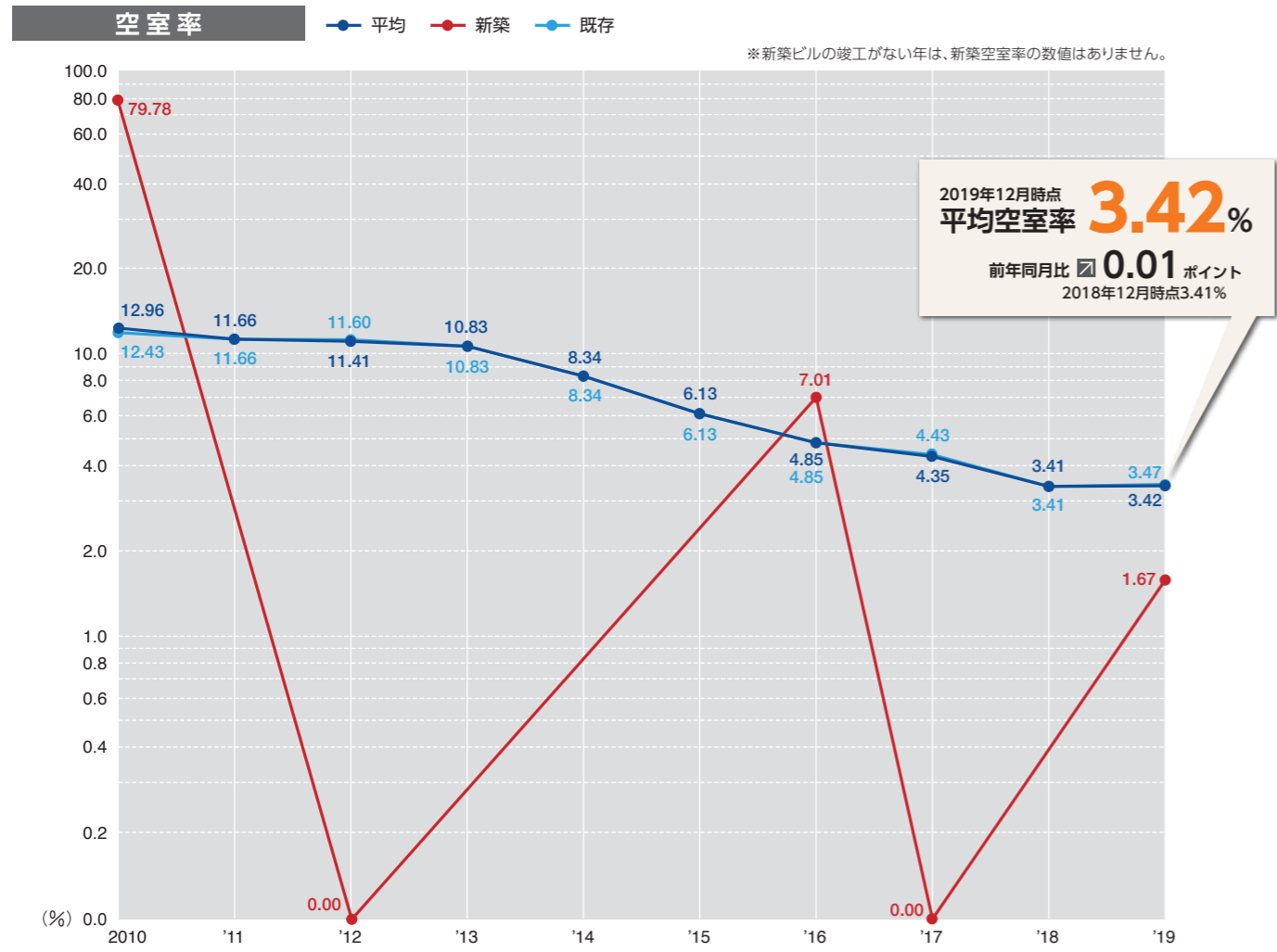
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	151,619	150,119	152,716	152,793	157,383	157,044	157,035	157,035	157,520	157,520
貸室面積(坪)	108,662	107,619	109,088	109,057	111,591	111,447	111,446	111,446	111,691	111,691
空室面積(坪)	16,343	14,937	13,729	13,461	9,781	8,879	5,518	2,909	2,365	2,105
空室率/平均(%)	15.04	13.88	12.59	12.34	8.77	7.97	4.95	2.61	2.12	1.88
空室のあるビル比率(%)	88.07	85.19	83.33	81.48	76.15	71.56	55.96	44.95	39.09	36.36



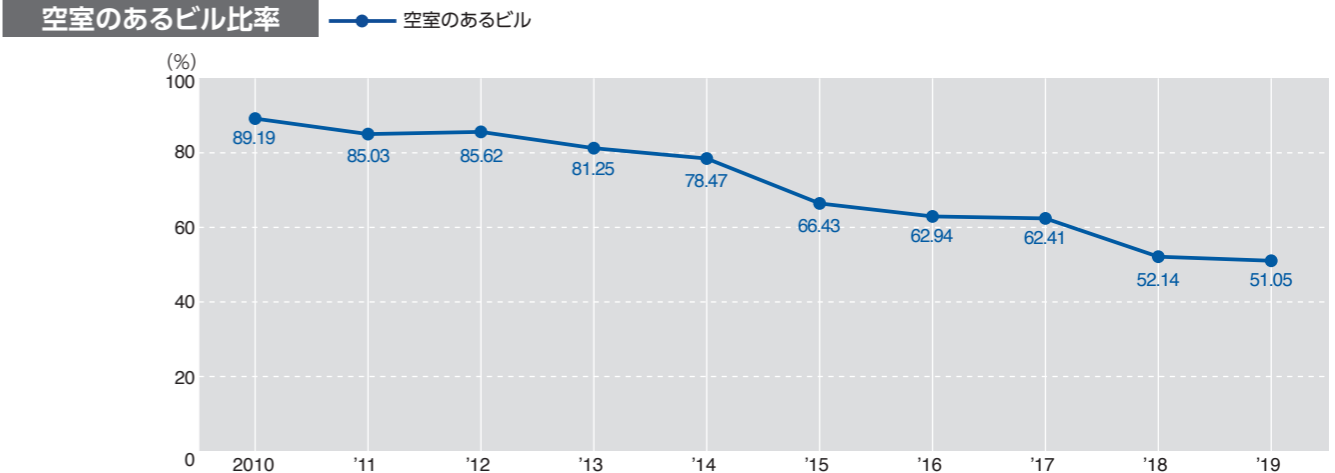
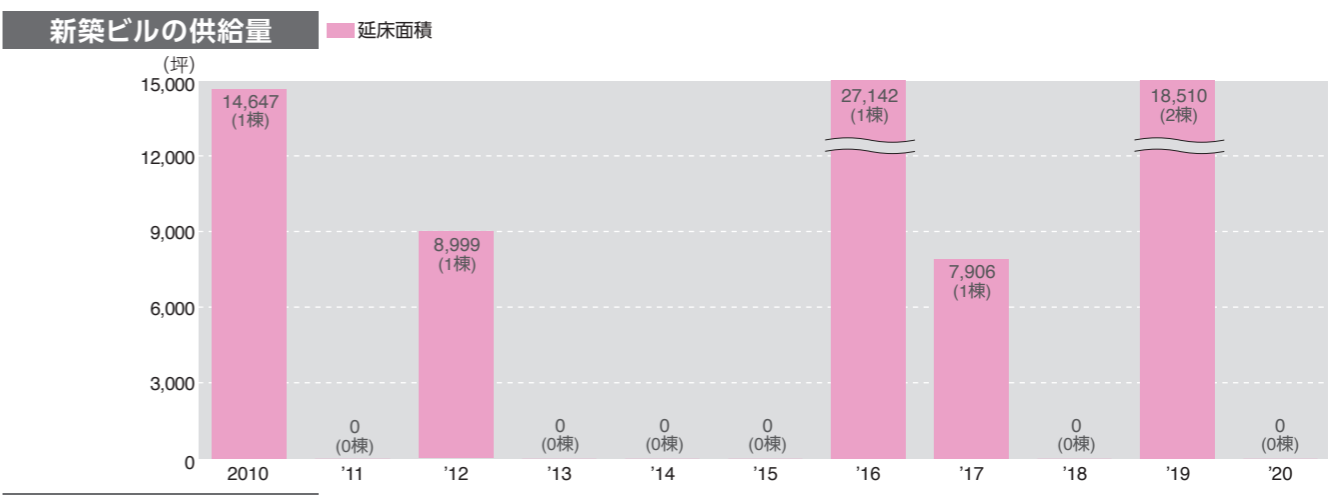
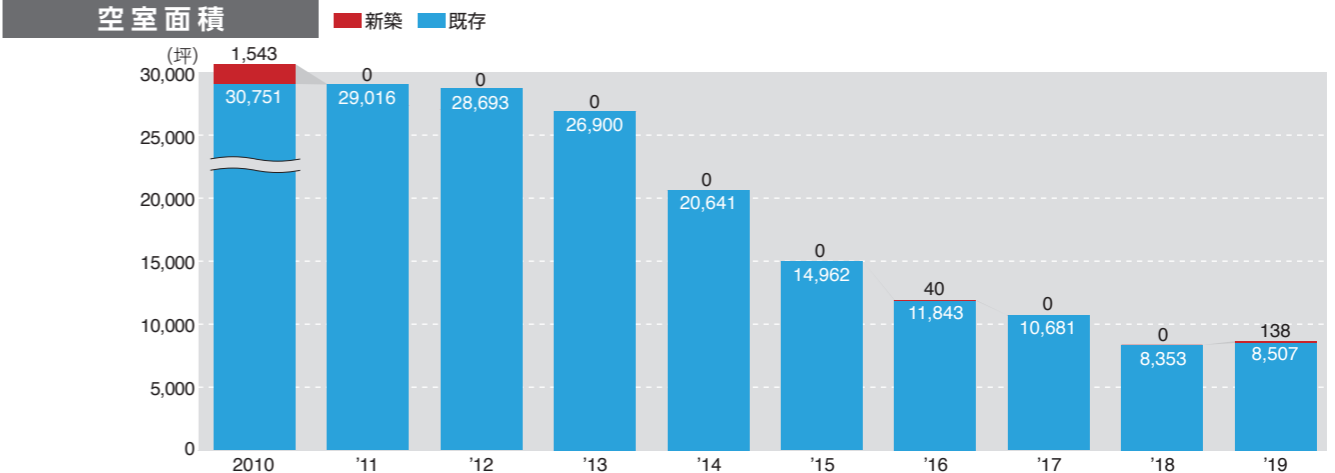
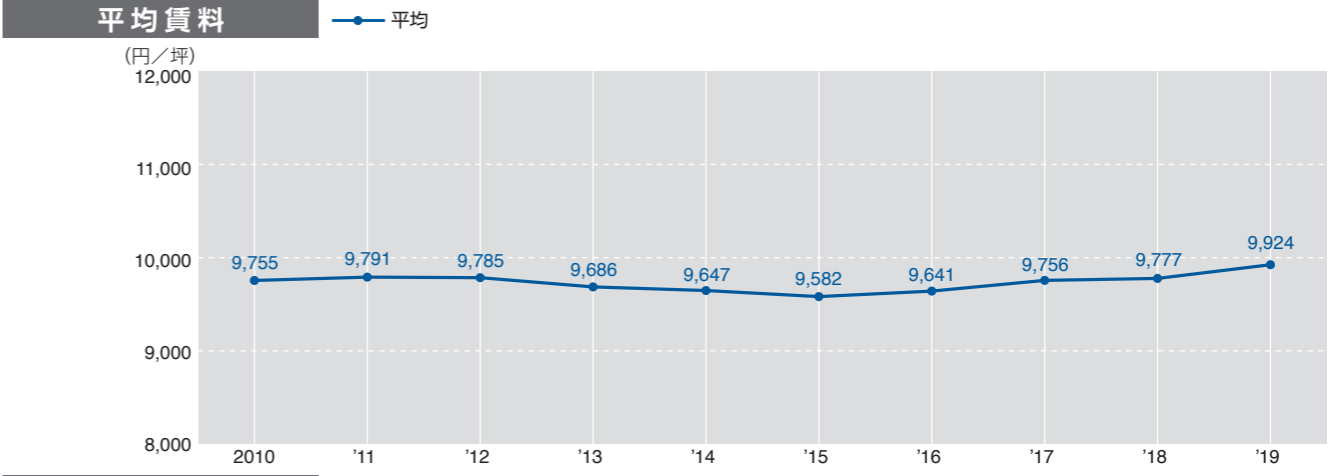
# 広島市

## 2019年の動向 および今後の状況

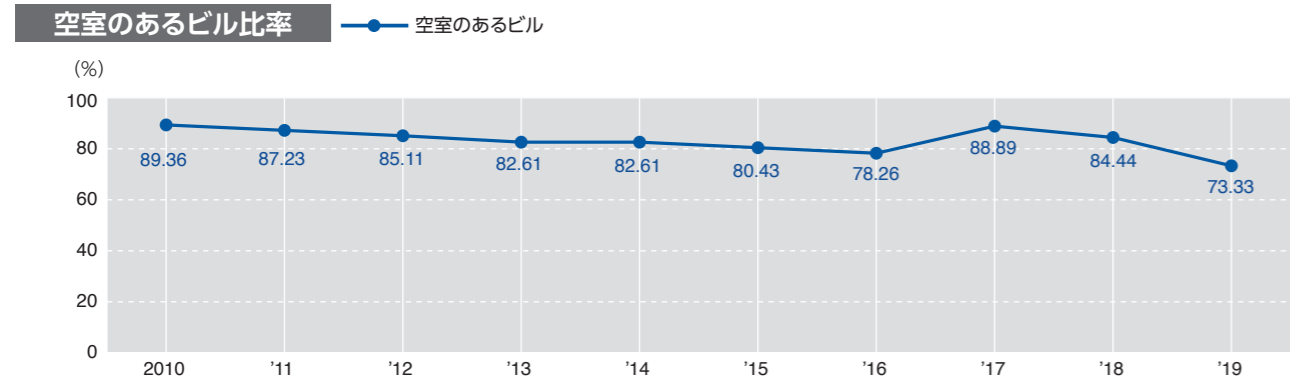
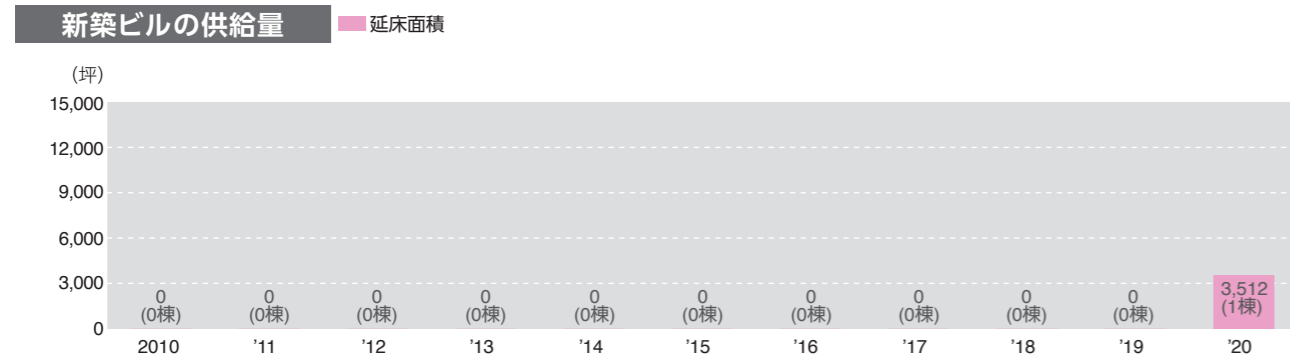
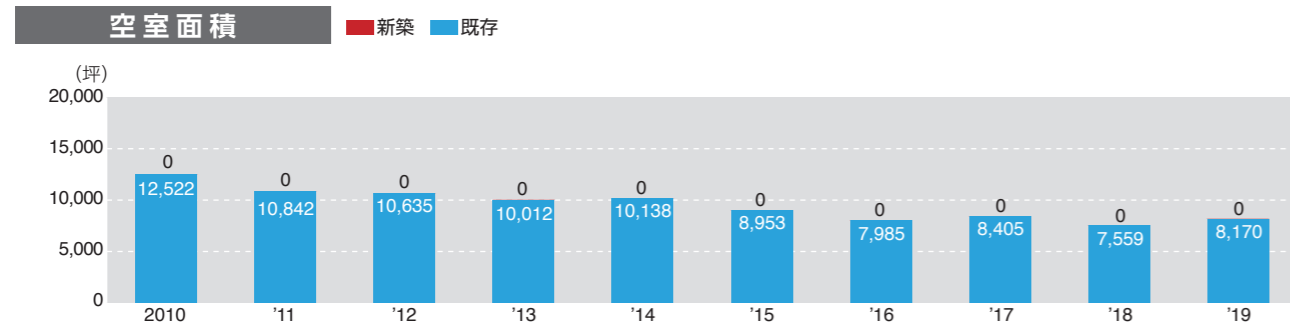
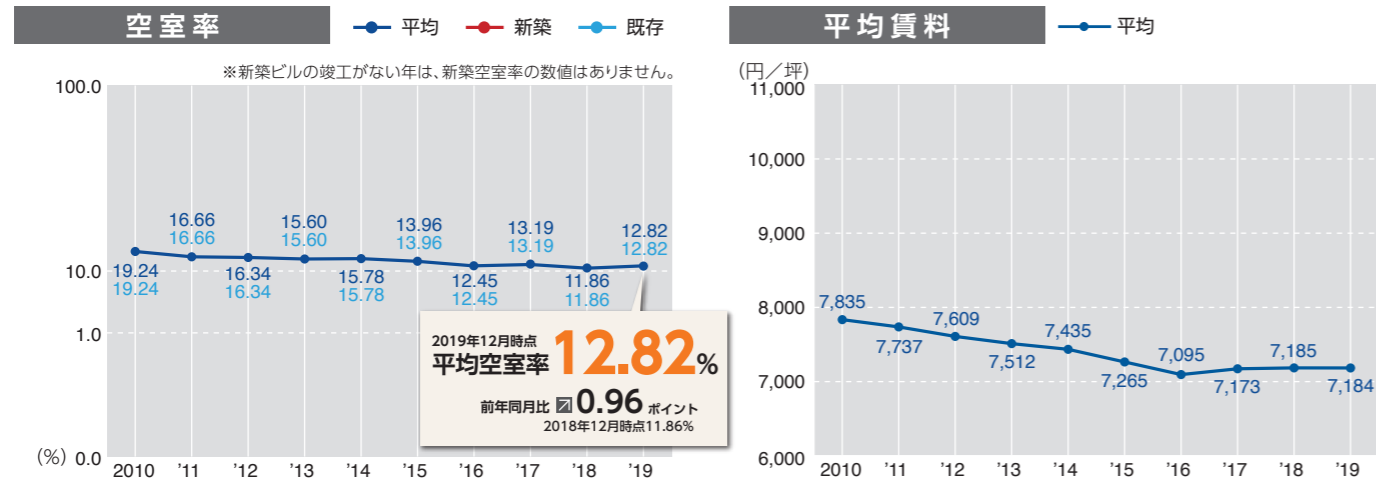
広島市(ビジネス地区)の2019年12月時点の平均空室率は3.42%、前年同月比0.01ポイント上げました。2019年の新規供給は2棟あり、4月に「GRANODE広島(延床面積15,037坪)」、10月に「新広島ビルディング(同3,473坪)」が竣工しました。4月に竣工したビルでわずかに募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は1.67%となりました。既存ビルは拡張移転や館内増床などの成約があったものの、新築ビルへの移転に伴う解約や大型空室の募集開始の動きも出ていたことから、空室面積がこの1年間でわずかに増加しました。12月時点の平均賃料は9,924円。年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、前年同月比1.50%(147円)上げて2010年6月以来の9千9百円台となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.86ポイント上げて2.98%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.39ポイント下げて2.96%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.33ポイント上げて9.92%となりました。2020年は新規供給の予定はありませんが、企業の自社ビルの完成に伴う二次空室の影響が予想されるため、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。(M.S)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	401,794	401,193	408,283	403,810	402,422	398,349	426,749	429,064	427,667	446,700
貸室面積(坪)	249,276	248,788	251,558	248,426	247,472	244,016	245,007	245,708	244,689	253,139
空室面積(坪)	32,294	29,016	28,693	26,900	20,641	14,962	11,883	10,681	8,353	8,645
空室率/平均(%)	12.96	11.66	11.41	10.83	8.34	6.13	4.85	4.35	3.41	3.42
空室のあるビル比率(%)	89.19	85.03	85.62	81.25	78.47	66.43	62.94	62.41	52.14	51.05

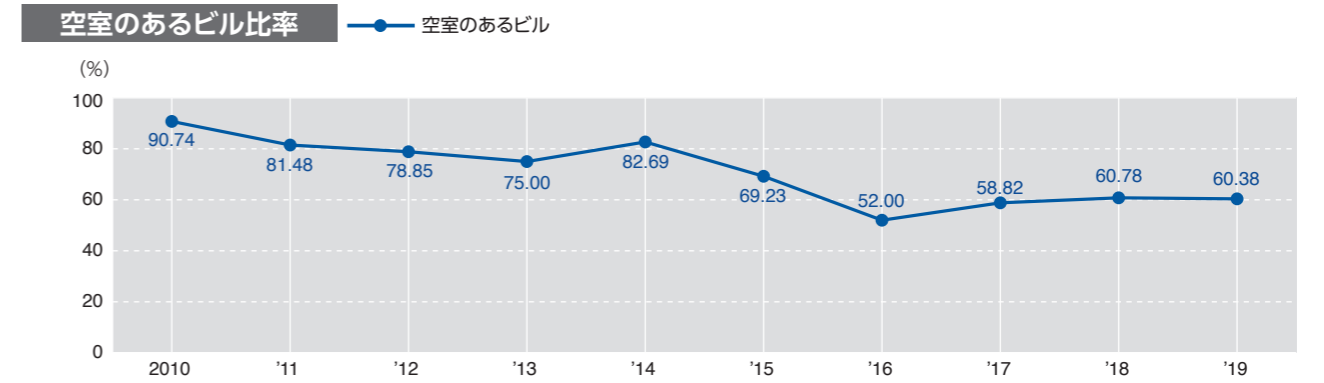
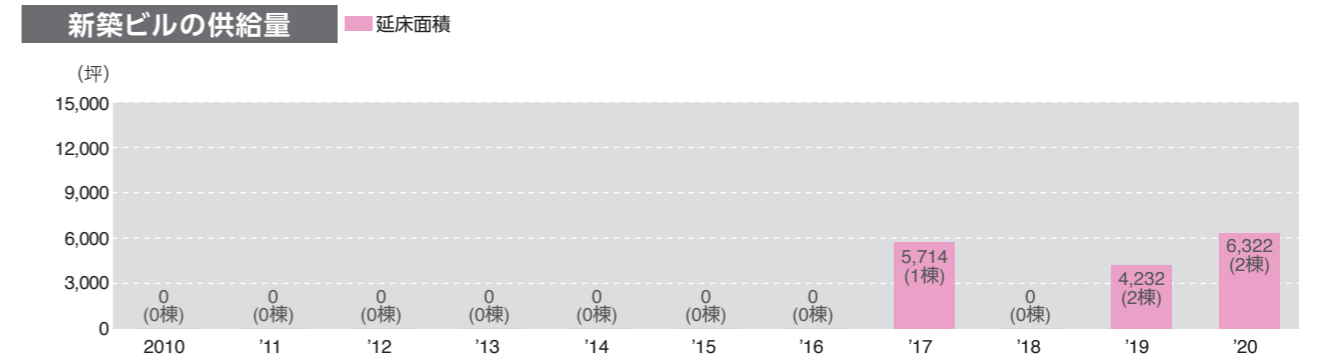
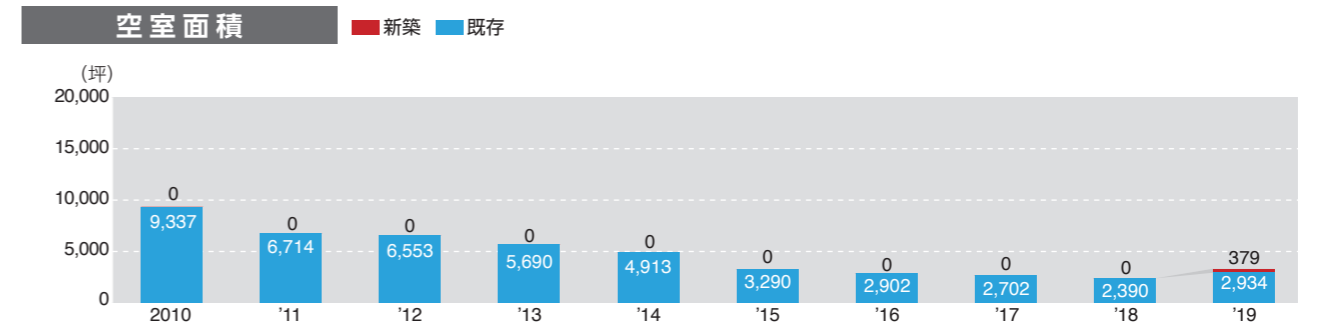
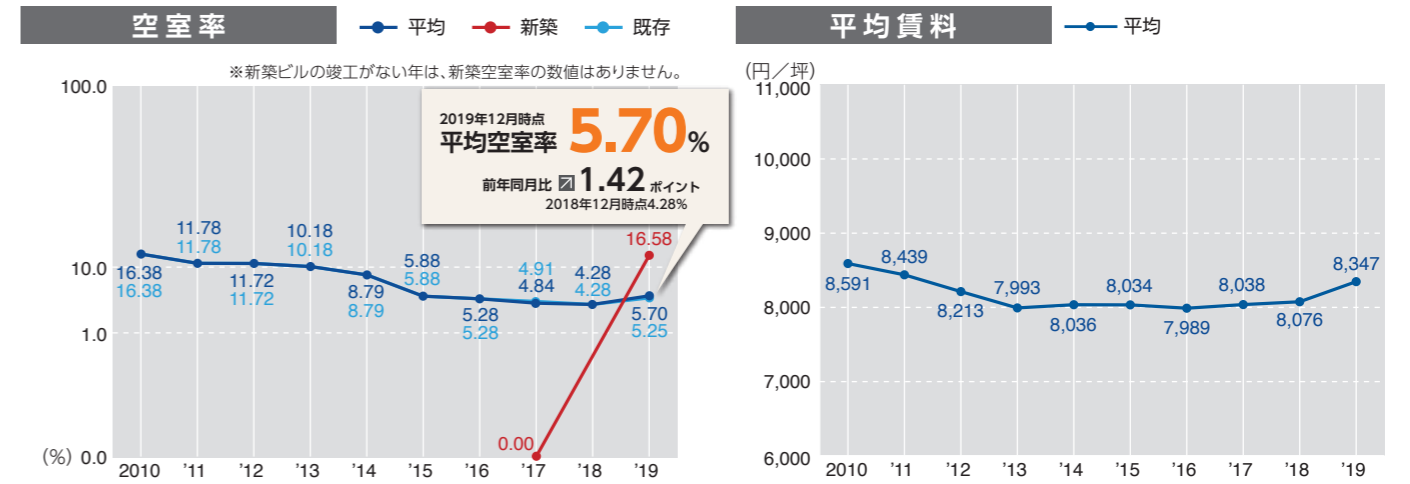


# 地区別データ 北九州市



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	91,935	91,935	91,935	91,252	91,336	91,299	91,299	90,757	90,757	90,850
貸室面積(坪)	65,096	65,096	65,096	64,177	64,236	64,154	64,154	63,720	63,720	63,720
空室面積(坪)	12,522	10,842	10,635	10,012	10,138	8,953	7,985	8,405	7,559	8,170
空室率/平均(%)	19.24	16.66	16.34	15.60	15.78	13.96	12.45	13.19	11.86	12.82
空室のあるビル比率(%)	89.36	87.23	85.11	82.61	82.61	80.43	78.26	88.89	84.44	73.33

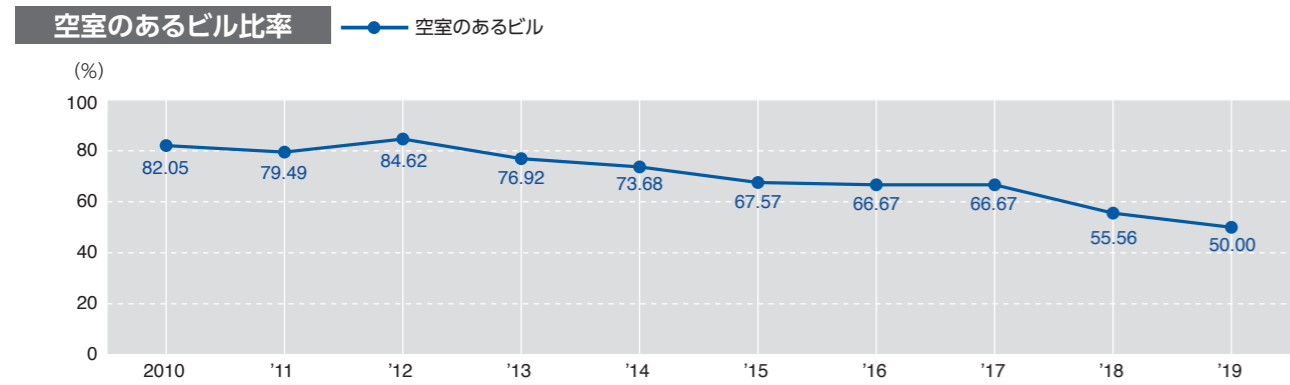
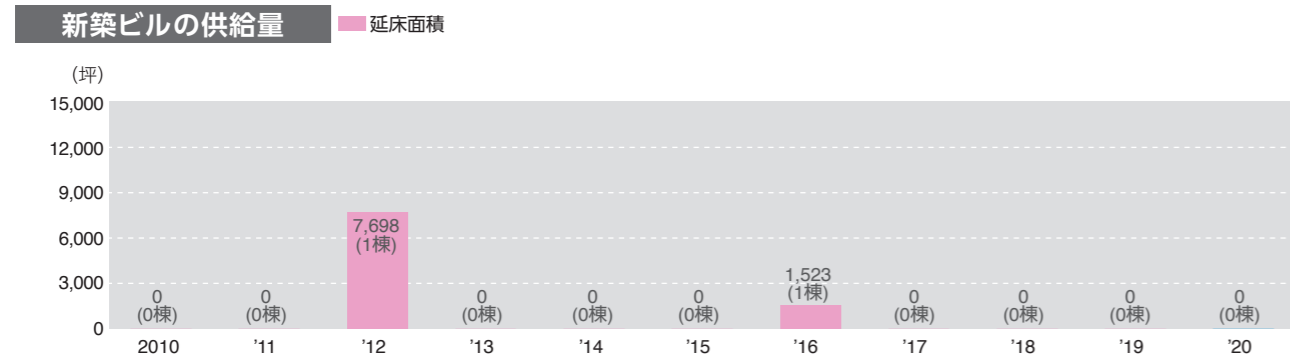
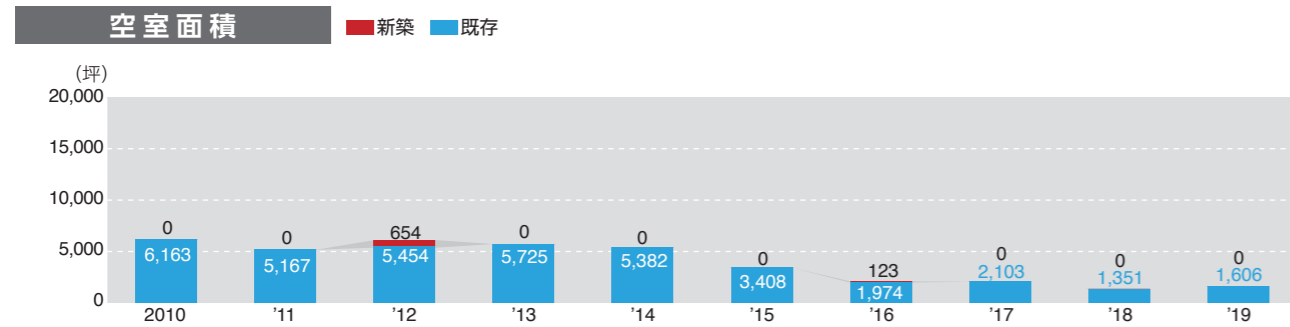
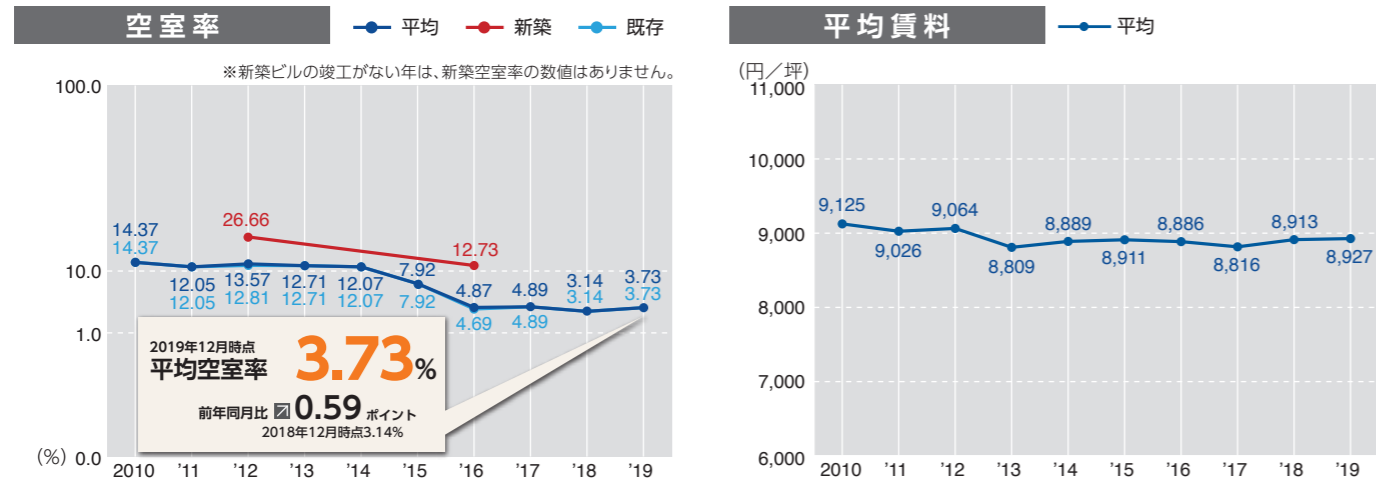
# 地区別データ 熊本市



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	79,698	79,698	78,303	78,427	78,508	78,508	77,274	82,988	82,988	87,220
貸室面積(坪)	57,010	57,010	55,895	55,919	55,923	55,923	54,975	55,841	55,841	58,127
空室面積(坪)	9,337	6,714	6,553	5,690	4,913	3,290	2,902	2,702	2,390	3,313
空室率/平均(%)	16.38	11.78	11.72	10.18	8.79	5.88	5.28	4.84	4.28	5.70
空室のあるビル比率(%)	90.74	81.48	78.85	75.00	82.69	69.23	52.00	58.82	60.78	60.38

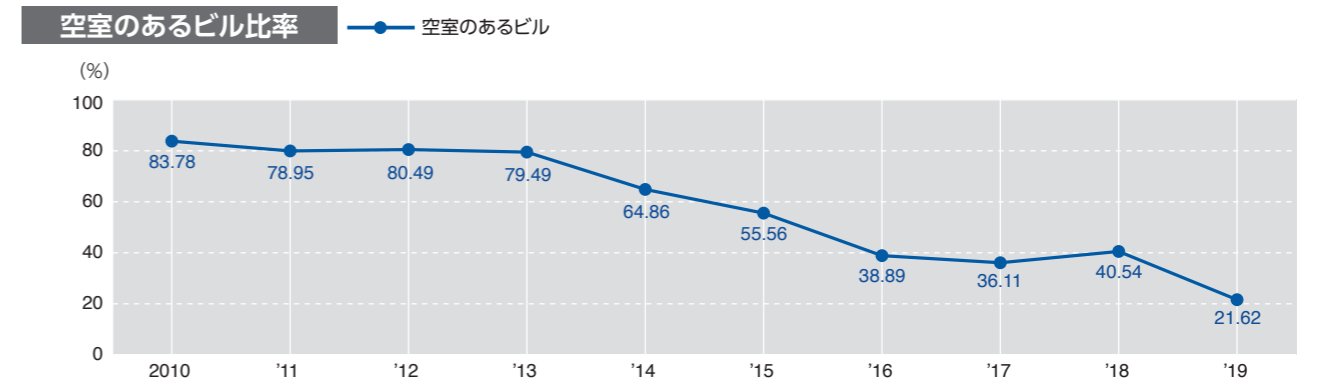
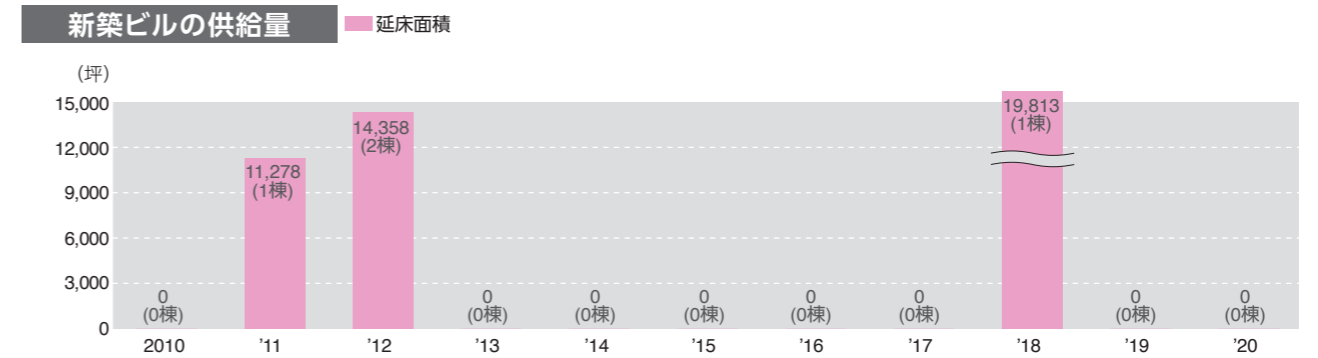
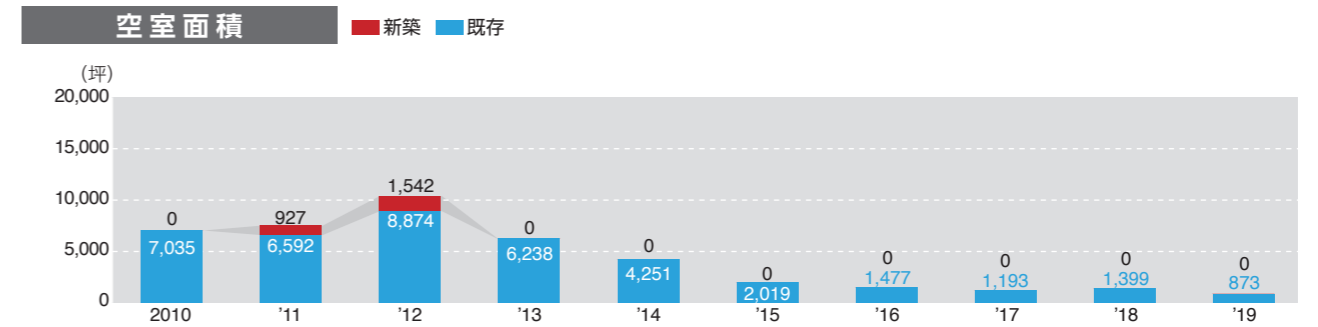
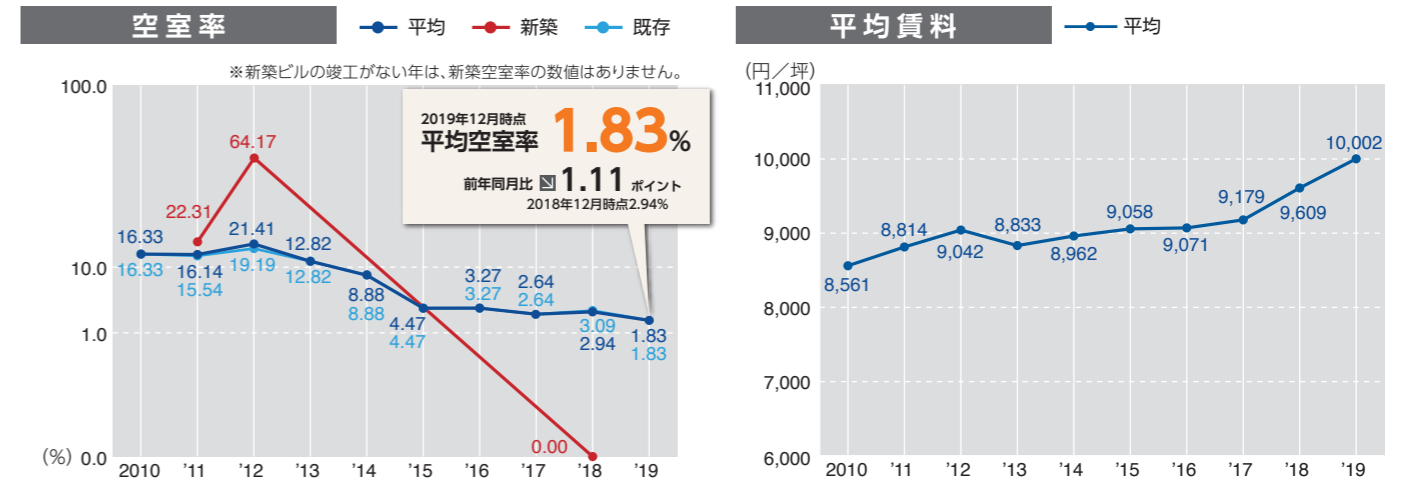


地区別データ  
**鹿児島市**



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	60,124	60,124	67,440	67,440	66,809	64,572	64,900	64,900	64,359	<b>64,359</b>
貸室面積(坪)	42,880	42,880	45,027	45,027	44,598	43,032	43,042	43,042	43,042	<b>43,042</b>
空室面積(坪)	6,163	5,167	6,108	5,725	5,382	3,408	2,097	2,103	1,351	<b>1,606</b>
空室率／平均(%)	14.37	12.05	13.57	12.71	12.07	7.92	4.87	4.89	3.14	<b>3.73</b>
空室のあるビル比率(%)	82.05	79.49	84.62	76.92	73.68	67.57	66.67	66.67	55.56	<b>50.00</b>

地区別データ  
**那覇市**



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	64,741	86,481	103,927	89,569	88,259	84,156	84,192	84,192	104,005	<b>104,005</b>
貸室面積(坪)	43,077	46,579	48,648	48,648	47,882	45,216	45,216	45,216	47,647	<b>47,647</b>
空室面積(坪)	7,035	7,519	10,416	6,238	4,251	2,019	1,477	1,193	1,399	<b>873</b>
空室率／平均(%)	16.33	16.14	21.41	12.82	8.88	4.47	3.27	2.64	2.94	<b>1.83</b>
空室のあるビル比率(%)	83.78	78.95	80.49	79.49	64.86	55.56	38.89	36.11	40.54	<b>21.62</b>





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 <https://www.e-miki.com>