

福岡・熊本・長崎の 最新オフィスビル市況

資料提供：三鬼商事株式会社福岡支店
(同社調査月報2020年7月号から一部抜粋)

本レポートのデータについて

■調査対象地区／福岡

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、
 町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）



■調査対象ビル

福岡ビジネス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

調査対象ビルは、590棟

ビル区分		棟数
新築ビル	2020年6月の数値は、 2019年7月～2020年6月までに 竣工した貸事務所ビル 2019年以前の数値は、 各年1月～12月までに竣工した 貸事務所ビル	10棟
既存ビル	2019年6月以前に竣工した 貸事務所ビル	580棟
調査対象 ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	590棟

■調査対象時期

2020年6月時点。2019年以前は、各年12月時点

本レポートを読む前に

本レポートは、福岡ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

■データの読み方

1	面積は、全て坪数で表示しました。
2	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。
3	面積・賃料とも共用負担のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。 ※共用負担：契約面積に共用部分の面積を含むこと。 ※専用面積：事務所として使用できる面積のこと。
4	賃貸条件は、原則として基準階の新規募集条件を対象としました。
5	本文表内「―」の表記箇所は、次の状態を表します。 ①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。 ②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
6	新築ビルの空室率は竣工済のビルを対象としました。
7	新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

〈2020年7月〉福岡ビジネス地区 最新市況

調査時期
2020年6月時点

6月平均空室率 2.64%

前月比 ▲0.29ポイント

5月 2.35%／▲0.09ポイント

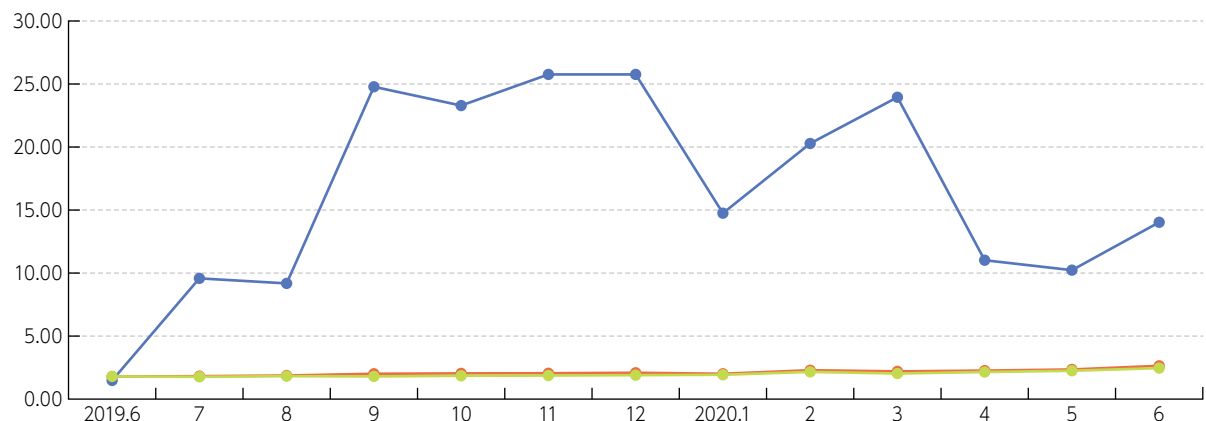
4月 2.26%／▲0.06ポイント

福岡ビジネス地区の平均空室率は 3カ月連続で上昇

福岡ビジネス地区の6月時点の平均空室率は2.64%、前月比0.29ポイント上げました。6月は成約の動きが小規模に止まる中、自社ビルへの集約や縮小、商業系テナントの撤退などに伴う大型解約の影響が出ていたため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約2千坪増加しました。6月時点の平均賃料は10,973円、前月比0.74%(81円)上げました。平均賃料は36カ月連続で上昇し、統計を開始して以降の最高値を更新しました。

6月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。天神地区は2.34%、前月比0.36ポイント上げました。自社ビルへの集約や他地区の新築ビルへの移転などに伴う大型解約の影響があり、同空室率が上昇しました。薬院・渡辺通地区は1.63%、前月比0.10ポイント上げました。商業テナントの撤退や館内縮小など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2.94%、前月比0.41ポイント上げました。新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、既存ビルでも分室の閉鎖など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。博多駅東・駅南地区は2.14%、前月比0.22ポイント上げました。オフィスの縮小などに伴う解約の影響が見られ、同空室率が上昇しました。

【福岡ビジネス地区 空室率】



	2019.6	7	8	9	10	11	12	2020.1	2	3	4	5	6	前月比	前年同月比
●平均	1.79	1.82	1.87	2.01	2.04	2.05	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	▲0.29	▲0.85
●新築ビル	1.48	9.58	9.18	24.78	23.29	25.76	25.76	14.75	20.28	23.95	11.02	10.23	14.03	▲3.08	▲12.55
●既存ビル	1.80	1.77	1.82	1.80	1.85	1.87	1.90	1.93	2.16	2.03	2.15	2.25	2.46	▲0.21	▲0.66

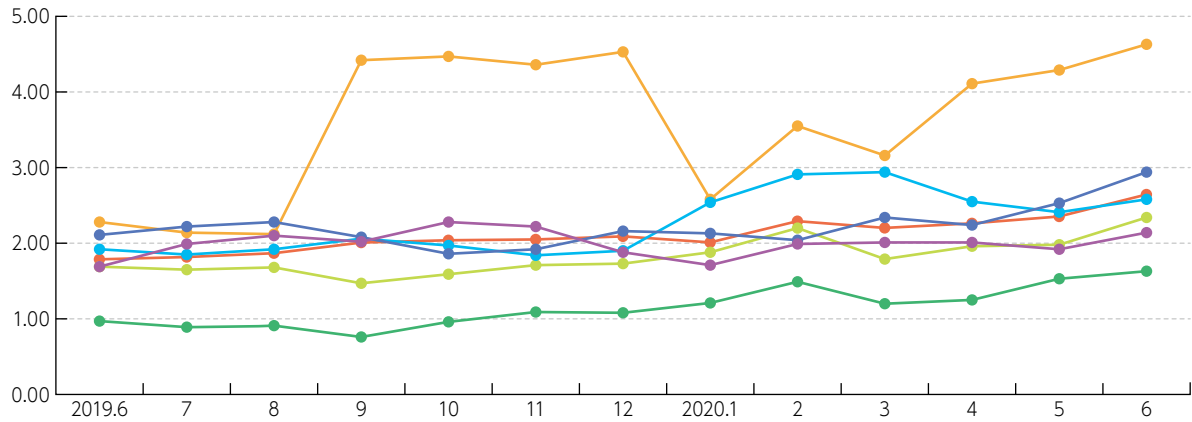
(単位:%)

●平均(590棟) ●新築ビル(10棟) ●既存ビル(580棟)

〈2020年7月〉福岡ビジネス地区 地区別最新市況

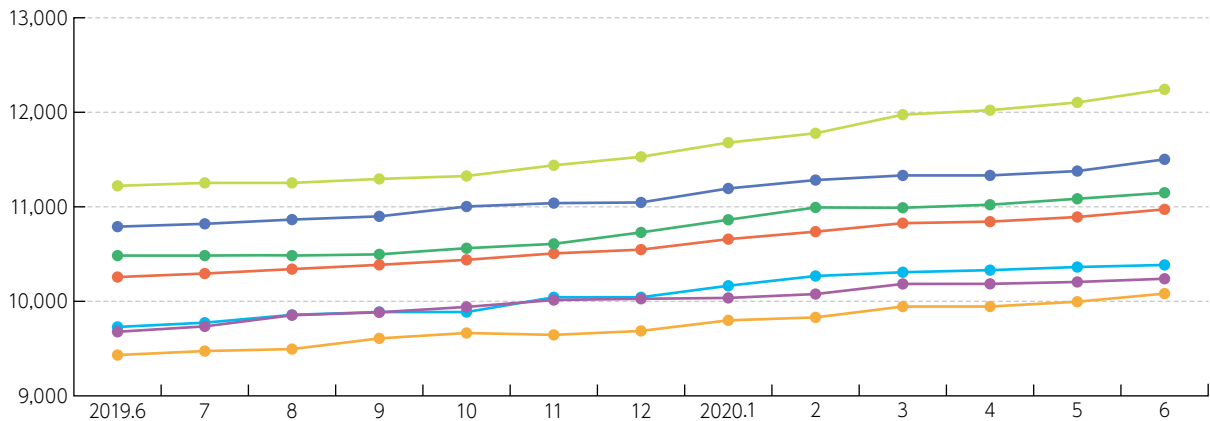
調査時期
2020年6月時点

【福岡ビジネス地区 平均空室率】



(単位:%)

【福岡ビジネス地区 平均賃料】



(単位:円/坪当たり)

● 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

〈2020年7月〉小倉・熊本・長崎 地区別最新市況

調査時期
2020年6月時点

集計条件	2020年6月時点における延床面積100坪～999,999坪のオフィスビル
------	---------------------------------------

地区名	小 倉	熊 本	長 崎
延床面積(坪)	94,369	83,389	49,238
貸室面積(坪)	66,472	55,699	34,379
既存ビル数	45	50	29
新築ビル数	1	2	0
空室のあるビル比率	30/46	31/52	22/29
既存ビル空室面積(坪)	8,321	2,632	3,093
新築ビル空室面積(坪)	321	33	0
空室率	13.00%	4.78%	9.00%
既存ビル空室率	13.06%	4.93%	9.00%
新築ビル空室率	11.66%	1.44%	0.00%

新築ビル 供給面積(坪)	延床	3,519	4,232	0
	貸室	2,752	2,286	0

既存ビル (坪単価)	平均保証金+敷金	59,930	87,027	92,278
	平均賃料	7,146	8,099	8,581
新築ビル (坪単価)	平均保証金+敷金		189,000	
	平均賃料		14,250	
計 (坪単価)	平均保証金+敷金	62,540	94,581	92,278
	平均賃料	7,252	8,554	8,581

※貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

※賃貸条件は基準階の新規募集条件を対象にしました。

※新築ビルは、2020年の数値は、2019年7月から2020年6月の間に竣工した貸事務所ビル。2020年から2020年は各年の6月以前、1年以内に竣工した貸事務所ビル。

※既存ビルは、2019年6月以前に竣工した貸事務所ビル。