

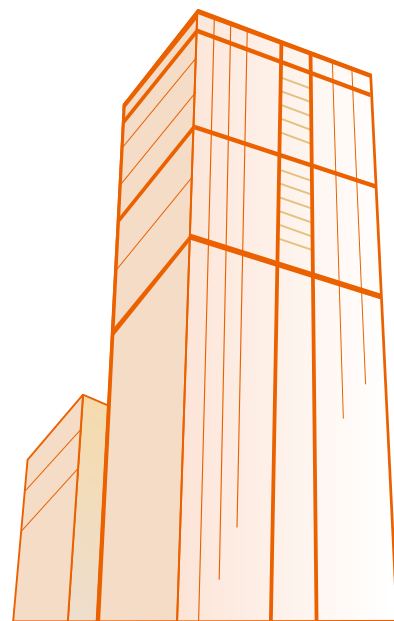
福岡の 最新オフィスビル市況

2017 **05** May

調査月報

FUJIKUOKA
OFFICE REPORT

M
O
K
I



三鬼商事株式会社
福岡支店

Tel. 092-471-0861

Fax. 092-471-7015

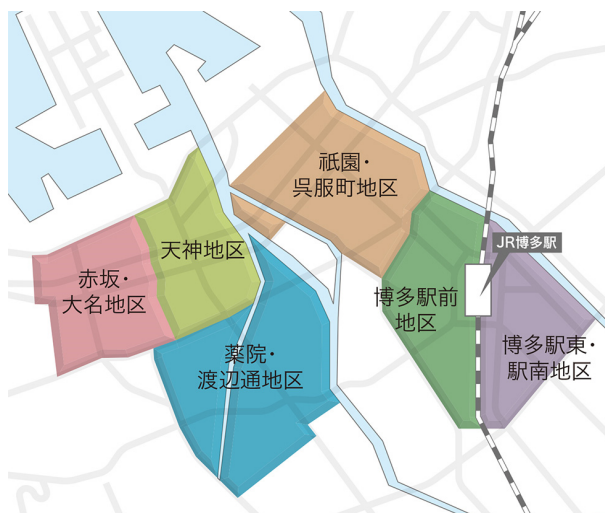
<http://www.e-miki.com>

調査月報のデータについて

■ 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、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区)

福岡ビジネス地区



■ 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。

※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

調査対象ビルは、585棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 4月 の数値は、 2016年 5月 ～ 2017年 4月 までに竣工した貸事務所ビル。 2016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。	1棟
既存ビル	2016年 4月 以前に竣工した貸事務所ビル。	584棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	585棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2017年 4月時点。

2016年 以前は、各年12月時点。

調査月報を読む前に

■ 最新オフィスビル市況・調査月報

調査月報とは、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

- 面積は、全て坪数で表示しました。
- 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・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たりに修正しました。
※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。
- 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。
- 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。
- 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
- 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。

2017年5月 福岡ビジネス地区

最新市況

4月
平均空室率 **3.49%** 前月比 **▼ 0.15 ポイント**

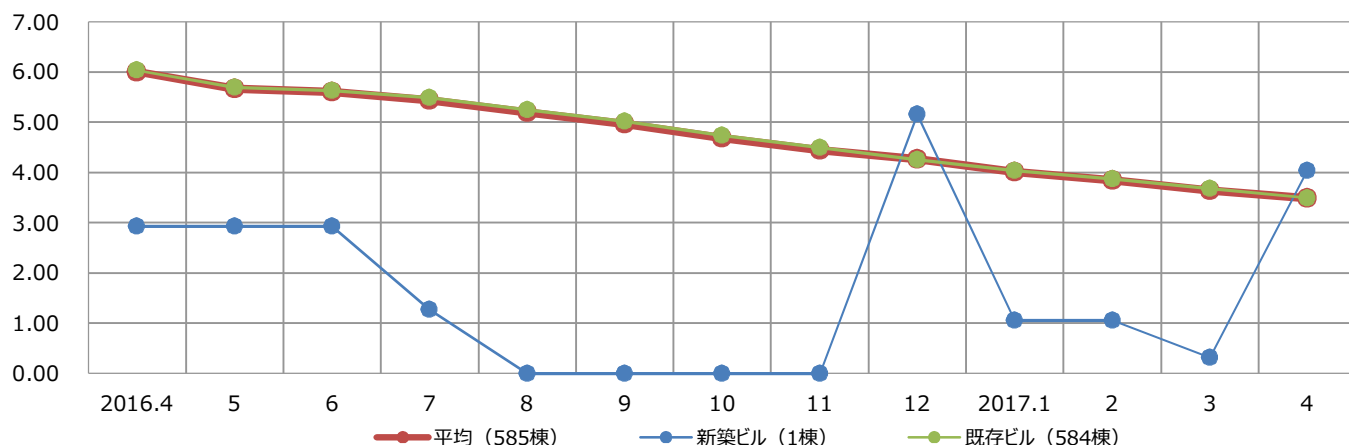
3月 **3.64%** ▼ 0.20 ポイント
2月 **3.84%** ▼ 0.17 ポイント

平均空室率は17カ月連続で低下

● 福岡ビジネス地区の4月時点の平均空室率は3.49%、前月比0.15ポイント下げ、17カ月連続の低下となりました。4月は館内増床や拡張移転などに伴う小規模な成約が見られました。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カ月間で約1千坪減少しました。4月時点の平均賃料は9,333円、前月比0.06%（6円）上げ、8カ月連続の上昇となりました。平均空室率は3%台に低下しているものの、同賃料は小幅な上昇に止まっています。

● 地区別の平均空室率を見ると、天神地区は3.62%、前月比0.22ポイント下げました。小規模な館内増床の動きがあり、同空室率が低下しました。薬院・渡辺通地区は2.38%、前月比0.23ポイント上げました。成約・解約ともに動きが少ない中、館内縮小に伴う解約の影響があったため、同空室率が上昇しました。祇園・呉服町地区は2.75%、前月比0.25ポイント下げました。立退きに伴う小規模な成約が見られました。解約の動きが極めて少なかったこともあり、同空室率が低下しました。博多駅前地区は3.51%、前月比0.04ポイント上げました。他地区への移転に伴う解約の影響が見られ、同空室率が小幅に上昇しました。博多駅東・駅南地区は3.36%、前月比0.37ポイント下げました。郊外や他地区からの移転の動きがあったため、同空室率が低下しました。

【福岡ビジネス地区 空室率】



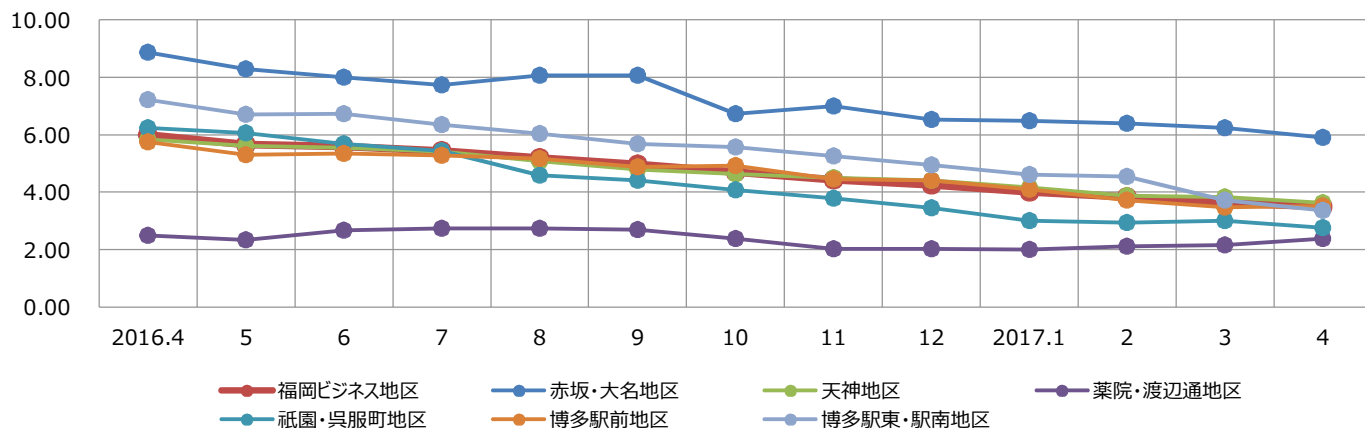
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
平均	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51
新築ビル	2.93	2.93	2.93	1.27	0.00	0.00	0.00	0.00	5.15	1.06	1.06	0.32	4.03	▲ 3.71	▲ 1.10
既存ビル	6.03	5.69	5.63	5.48	5.25	5.01	4.74	4.49	4.25	4.04	3.87	3.68	3.49	▼ 0.19	▼ 2.54

(単位：%)

2017年5月 福岡ビジネス地区

地区別最新市況

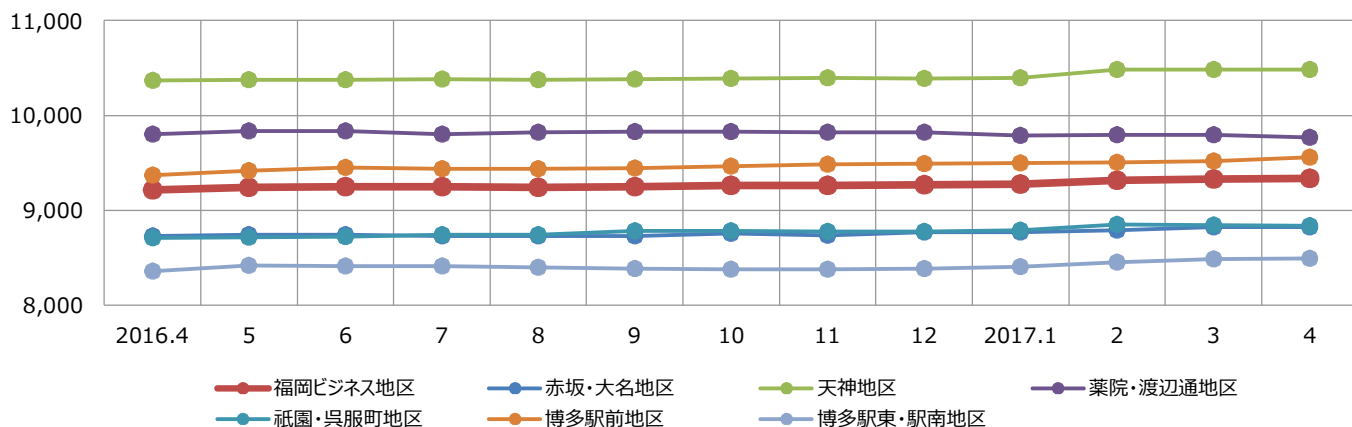
【福岡ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
福岡ビジネス地区	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51
赤坂・大名地区	8.87	8.30	8.00	7.74	8.08	8.06	6.73	7.00	6.53	6.48	6.40	6.25	5.90	▼ 0.35	▼ 2.97
天神地区	5.84	5.62	5.54	5.41	5.09	4.78	4.64	4.49	4.40	4.17	3.87	3.84	3.62	▼ 0.22	▼ 2.22
薬院・渡辺通地区	2.49	2.33	2.68	2.74	2.74	2.69	2.38	2.03	2.02	2.01	2.11	2.15	2.38	▲ 0.23	▼ 0.11
祇園・呉服町地区	6.24	6.06	5.68	5.43	4.58	4.41	4.07	3.79	3.45	3.00	2.93	3.00	2.75	▼ 0.25	▼ 3.49
博多駅前地区	5.74	5.30	5.34	5.27	5.18	4.89	4.92	4.45	4.41	4.10	3.73	3.47	3.51	▲ 0.04	▼ 2.23
博多駅東・駅南地区	7.23	6.71	6.72	6.35	6.04	5.69	5.56	5.25	4.95	4.62	4.55	3.73	3.36	▼ 0.37	▼ 3.87

(単位：%)

【福岡ビジネス地区 平均賃料】



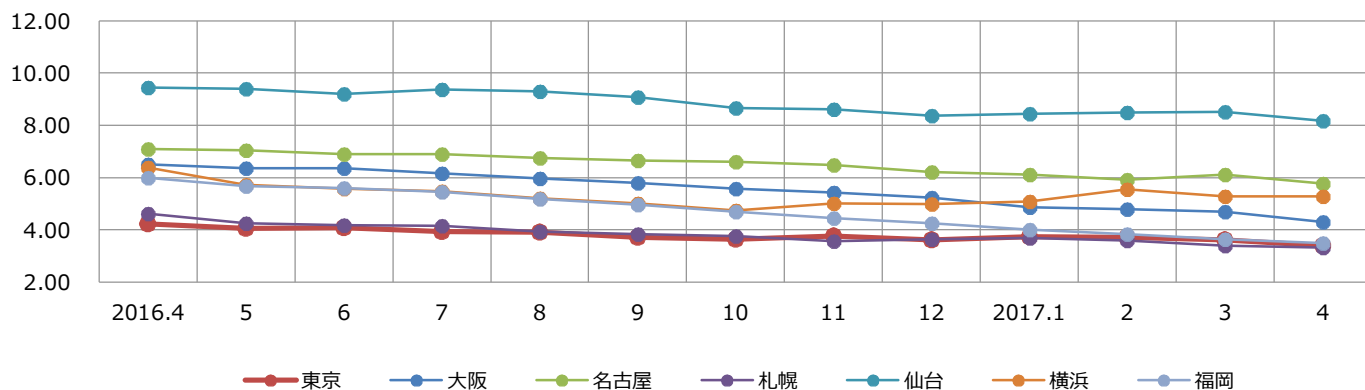
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
福岡ビジネス地区	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	▲ 6	▲ 119
赤坂・大名地区	8,730	8,741	8,741	8,726	8,728	8,728	8,752	8,736	8,767	8,767	8,792	8,822	8,822	0	▲ 92
天神地区	10,370	10,374	10,374	10,379	10,372	10,379	10,390	10,398	10,390	10,398	10,482	10,482	10,482	0	▲ 112
薬院・渡辺通地区	9,804	9,832	9,832	9,802	9,824	9,827	9,827	9,824	9,824	9,787	9,796	9,796	9,767	▼ 29	▼ 37
祇園・呉服町地区	8,708	8,715	8,720	8,742	8,743	8,780	8,785	8,774	8,774	8,790	8,853	8,842	8,835	▼ 7	▲ 127
博多駅前地区	9,369	9,420	9,448	9,437	9,434	9,447	9,465	9,487	9,491	9,499	9,506	9,515	9,557	▲ 42	▲ 188
博多駅東・駅南地区	8,356	8,417	8,409	8,409	8,398	8,385	8,378	8,378	8,387	8,401	8,449	8,485	8,490	▲ 5	▲ 134

(単位：円/坪当たり)

2017年5月 全国ビジネス地区

最新市況

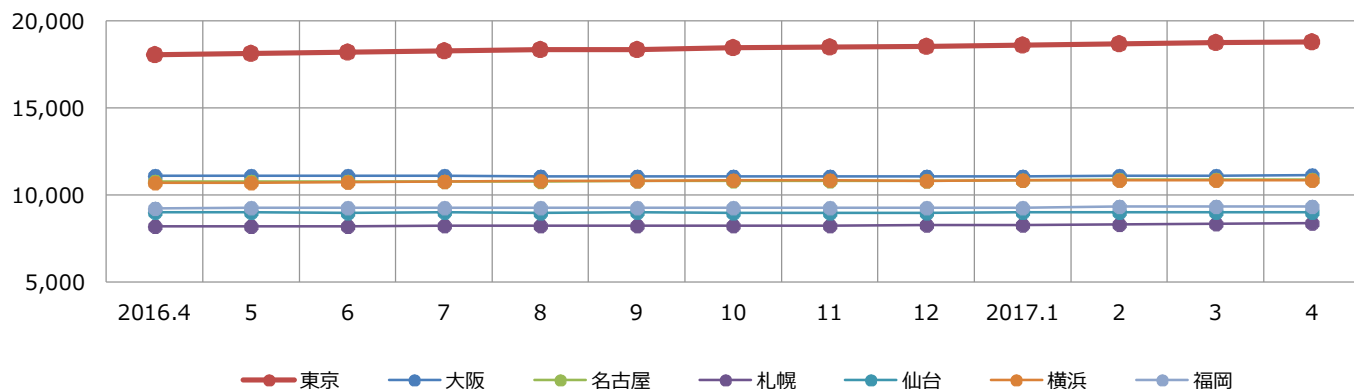
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
大阪	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	▼ 0.38	▼ 2.21
名古屋	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	▼ 0.33	▼ 1.33
札幌	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
仙台	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
横浜	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
福岡	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
大阪	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	▲ 17	▲ 29
名古屋	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	▲ 7	▲ 106
札幌	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	▲ 26	▲ 163
仙台	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	▲ 5	▼ 16
横浜	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	▼ 8	▲ 167
福岡	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	▲ 6	▲ 119

(単位：円/坪当たり)

2017年5月

広島市（ビジネス地区）

最新市況

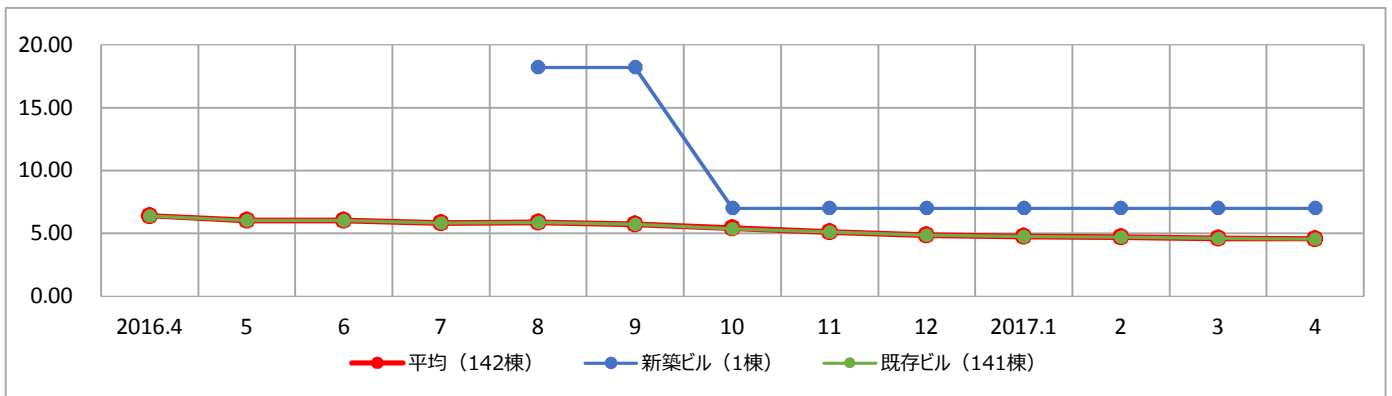
4月
平均空室率 4.57% 前月比 ▼ 0.03 ポイント

3月 4.60% ▼ 0.09 ポイント
2月 4.69% ▼ 0.05 ポイント

平均空室率は8カ月連続で低下

- 広島市（ビジネス地区）の4月時点の平均空室率は4.57%、前月比0.03ポイント下げました。3月から4月は撤退や自社ビルへの移転に伴う解約の動きが見られたものの、拡張移転や館内増床で成約が進んだほか、自社使用に伴う募集面積の減少もあったため、平均空室率が低下しました。
- 平均賃料は9,663円、前月比0.26%（25円）上げました。市場の改善が進み、賃料相場の底入れ感も強まってきていることから、同賃料の今後の動向が注目されます。

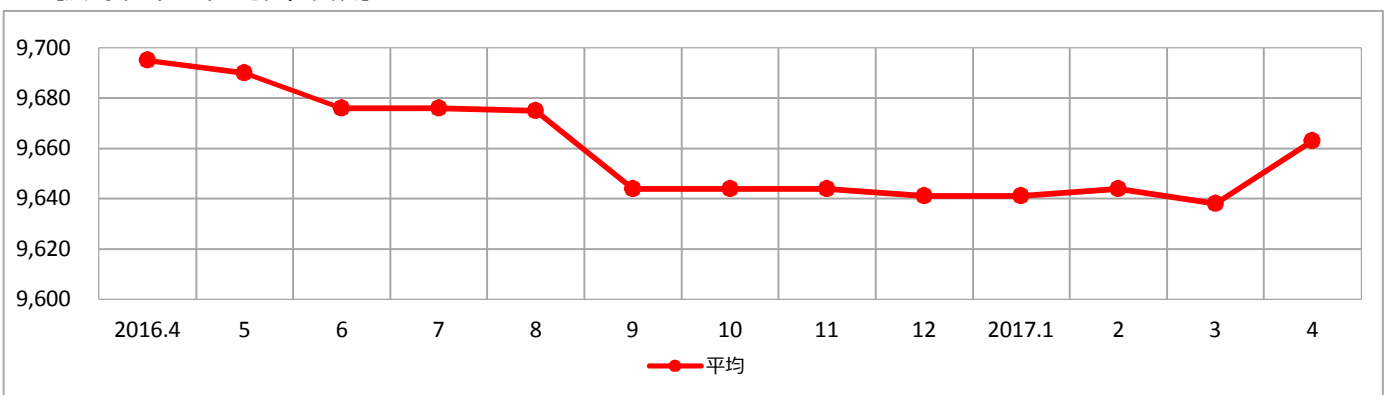
【広島市（ビジネス地区）空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年 同月比
平均	6.40	6.01	6.03	5.81	5.88	5.73	5.39	5.13	4.85	4.74	4.69	4.60	4.57	▼ 0.03	▼ 1.83
新築ビル	-	-	-	-	18.21	18.21	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	0.00	-
既存ビル	6.40	6.01	6.03	5.81	5.85	5.70	5.38	5.12	4.85	4.73	4.69	4.60	4.56	▼ 0.04	▼ 1.84

(単位：%)

【広島市（ビジネス地区）賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年 同月比
平均	9,695	9,690	9,676	9,676	9,675	9,644	9,644	9,644	9,641	9,641	9,644	9,638	9,663	▲ 25	▼ 32

(単位：円/坪当たり)