

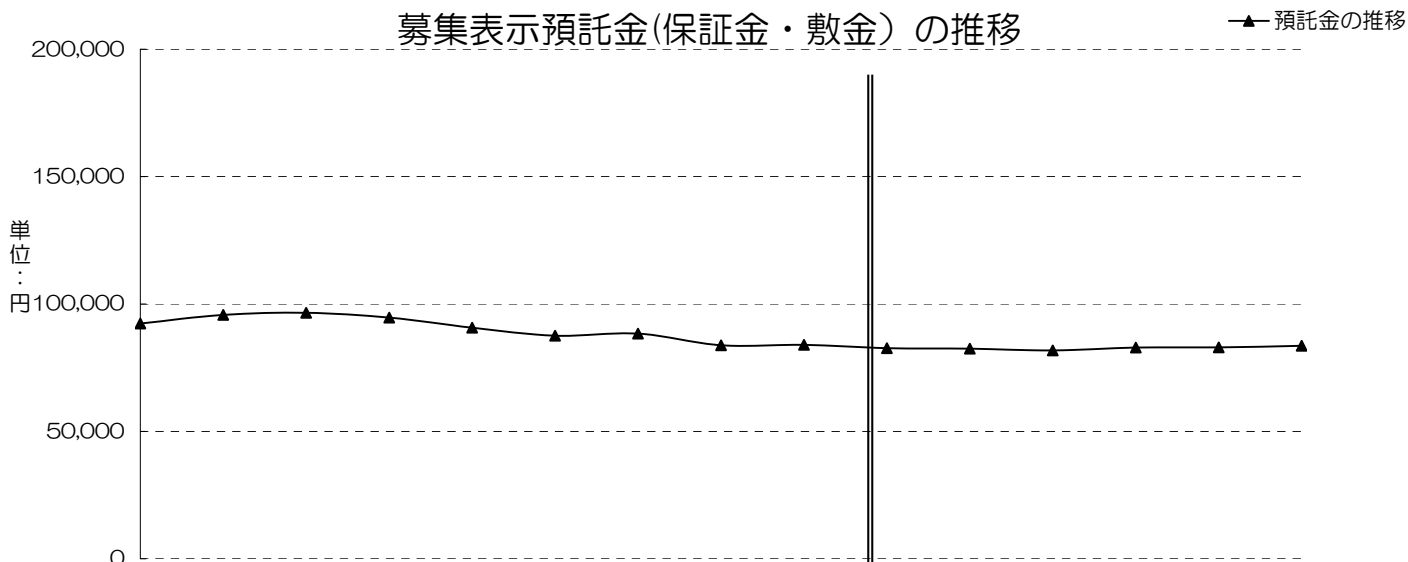
福岡市のテナント募集表示条件と現空面積

※ 竣工済ビルにおける現空面積（賃料収入が無いスペース）の増減は、今後の募集賃料水準への先行指標となります。

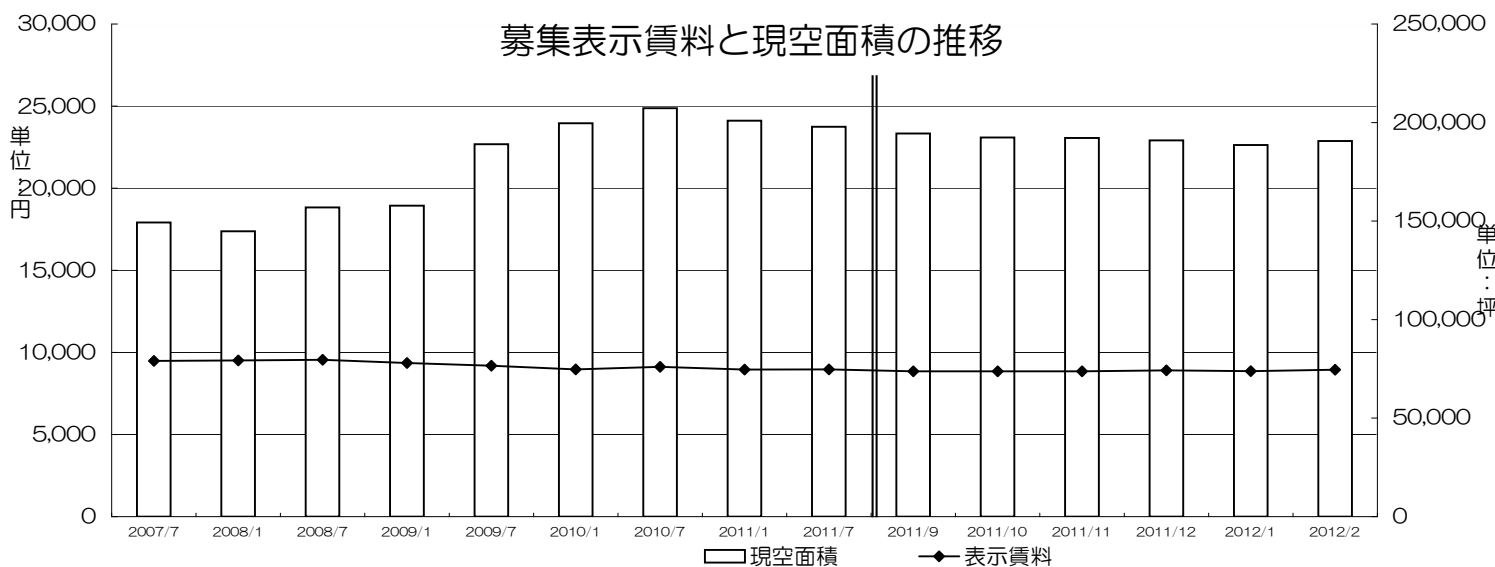
◀ テナント募集表示条件と現空面積の動き ▶

- 表示預託金の動き ・ ・ 当月の募集表示預託金は 83,611円（9.3ヶ月）、前月は 82,986円（9.4ヶ月）で、625円（0.1ヶ月）、0.8%の上昇。
- 表示賃料の動き ・ ・ ・ 当月の募集表示賃料は 8,946円、前月は 8,864円で 82円（0.9%）の上昇。
- 現空面積の動き ・ ・ ・ 当月の現空面積は 190,626坪、前月は 188,586坪と 2,040坪（1.1%）の増加。

募集表示預託金(保証金・敷金)の推移



募集表示賃料と現空面積の推移



	2009/1	2009/7	2010/1	2010/7	2011/1	2011/7
表示預託金の推移	94,649	90,705	87,562	88,349	83,798	83,964
表示賃料の推移	9,352	9,190	8,963	9,120	8,960	8,966
現空面積の推移	157,823	189,032	199,644	207,248	200,951	197,895

	2011/9	2011/10	2011/11	2011/12	2012/1	2012/2
表示預託金の推移	82,660	82,458	81,762	82,895	82,986	83,611
表示賃料の推移	8,852	8,854	8,847	8,905	8,864	8,946
現空面積の推移	194,451	192,448	192,147	190,950	188,586	190,626

* 2007年7月から2011年7月までは6ヶ月単位でデータを表示していますが、直近の推移を見る為に6ヶ月間は1ヶ月単位としました。
 * 表中の単位は預託金、賃料は「円」、現空面積は「坪」で表示しています。

福岡市の空室率調査

2月の大規模ビルの空室率は 10.42%

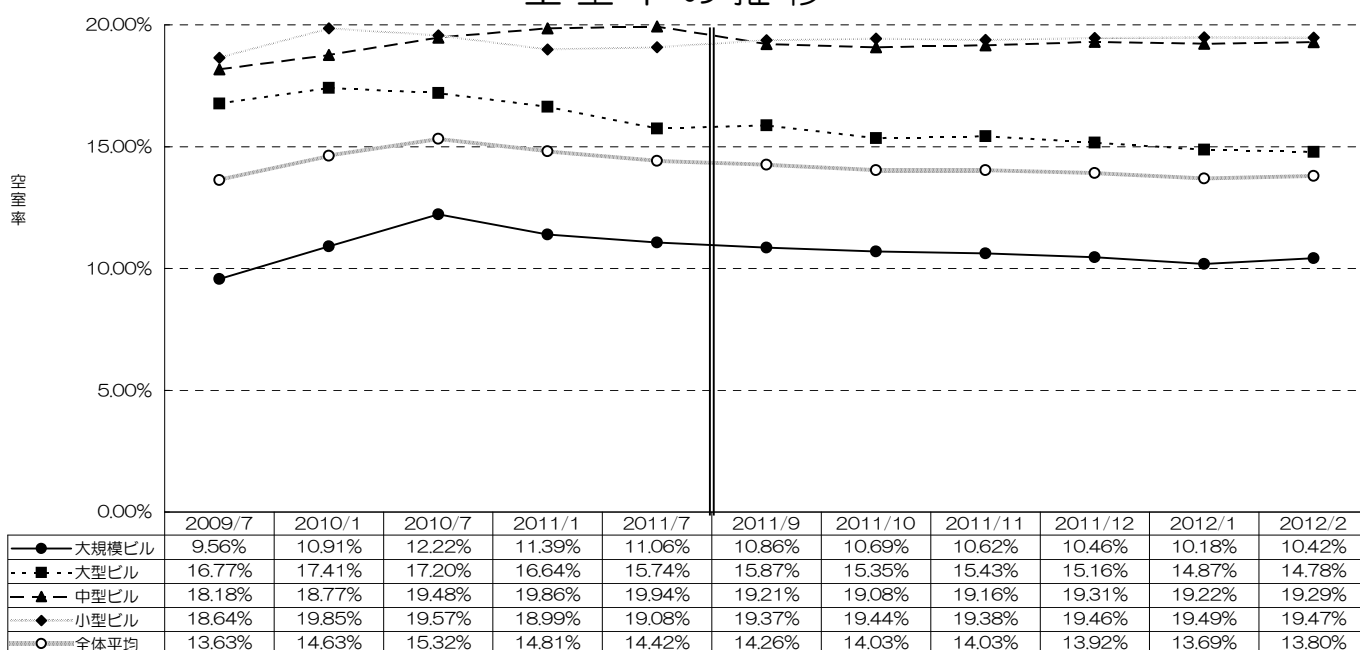
当月の空室率

調査対象となった福岡市の竣工済み大規模オフィスビル164棟のテナント貸付総面積は424,471坪。稼働の対象となるこれらのスペースに対して、現空面積といわれる未稼働スペースが44,237坪あり、空室率は10.42%となった。前月の10.18%と比較して0.24%の上昇。
なお、1月の一ヶ月間に新築完成した調査対象ビルはなかった。

	大規模ビル	大型ビル	中型ビル	小型ビル	全体平均
福岡市	10.42%	14.78%	19.29%	19.47%	13.80%
博多区	10.35%	16.00%	20.48%	22.54%	14.17%
中央区	8.29%	13.54%	18.84%	17.46%	12.42%

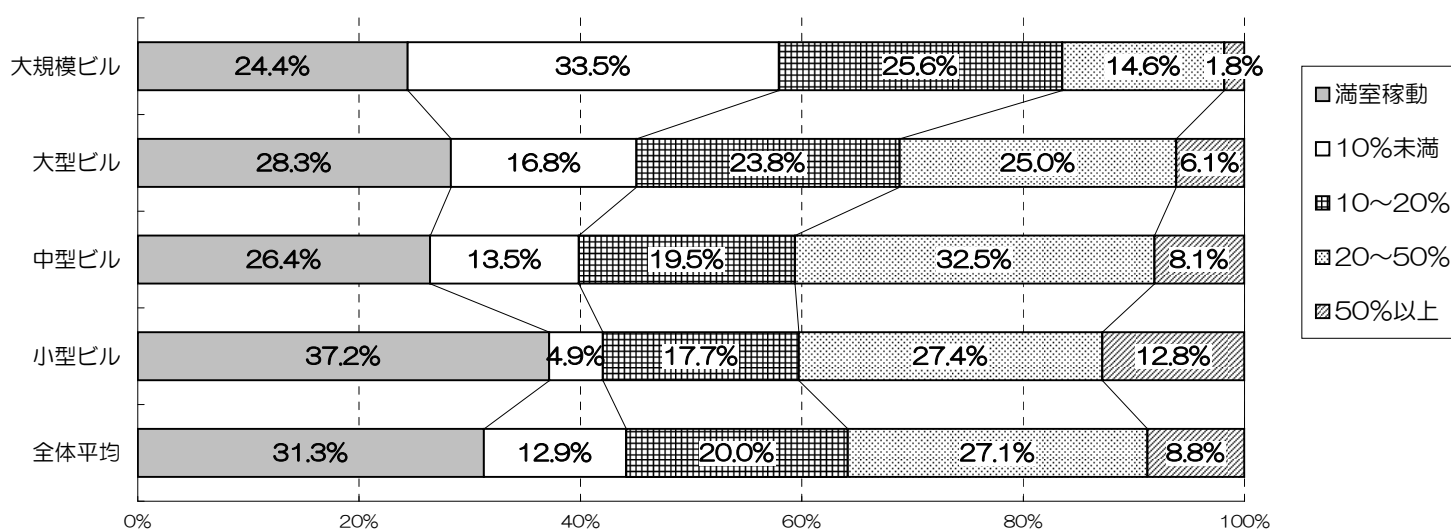
※小規模ビル（20坪未満）のデータは、調査実績率が低く、また、マンションタイプオフィスなどが含まれているため公表データから除外しているが、全規模平均データには含まれている。

空室率の推移



* 2009年7月から2011年7月までは6ヶ月単位でデータを表示していますが、直近の推移を見る為に6ヶ月間は1ヶ月単位としました。

空室率の分布状況



* 大規模ビルは基準階面積200坪以上の物件。大型ビルは基準階面積100~200坪。中型ビルは基準階面積50~100坪。小型ビルは基準階面積20~50坪。

データの見方

1. 統計日

データの統計日は各月1日時点。

2. 単位

- 現空面積：坪
- 募集表示賃料及び、表示預託金：円/坪
- 空室率：%

3. 空室率調査

○福岡市には、過去、弊社がテナント募集情報を取り扱った竣工済み大規模ビルが、172棟ある。このうち、2012年2月1日時点では164棟の貸付対象面積を調査した。

当該資料における空室率の公表は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均になります。小規模ビル（20坪未満）のデータは、調査実績率が低く、また、マンションタイプオフィスなどが含まれているため公表データから除外しているが、全規模平均データには含まれている。

○空室率の算出方法。

現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 空室率（%）

○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出している。竣工済みの新築ビルではテナント未成約スペースを、既存ビルでは解約後の募集スペースを次テナントの入居可能月を以って、現空面積に算入する方式とした。

ただし、現在、テナント募集が行われていない調査対象ビルは‘満室稼働’として集計したが、テナント募集を公表しない一部のビルは、データ算出の対象から除外している。

○新築ビル・未調査ビルの取り扱い

建築中でテナント募集をしているビルについては、竣工時を以って調査対象とする。

また、既存の未調査ビルについても聞き取り調査が完了次第、調査対象とする予定である。

4. 使用用語の定義

- (1) 表示賃料、表示預託金 個々の物件の公開募集時の募集条件（賃料、預託金）。賃料は共益費別。ただし、成約時の条件とは異なるケースもあります。
- (2) 現空面積（未稼働面積） …… 現在テナントが入居しておらず、契約後、すぐに入居が出来る面積。
- (3) ビル規模 …… 大規模ビル：基準階面積 200坪以上の物件。
大型ビル：基準階面積 100～200坪の物件。
中型ビル：基準階面積 50～100坪の物件。
小型ビル：基準階面積 20～50坪の物件。
(小規模ビル：基準階面積 20坪未満の物件。)

☎三幸エステート株式会社 誌面上のデータや内容を無断で使用することを禁じます。