

新規供給・空室率から読む、今後の市況回復スピード

復活する近年のマーケットを、バブル期と比較検証

本格的に復活の様相を呈しているオフィスビル市場。回復する経済動向に連動して全国的にその傾向は顕著である。しかし、その実体はどういうものだろうか。オフィスビルをめぐる環境の変化は、マーケットにどのような影響をもたらしているのだろうか。今号の「オフィス市場動向調査」では、バブル期（1987～1991年）と2001～2005年の市況とを、空室率と新規供給面積のデータを用い比較検証する。かつての好況と現在との類似点、相違点を明らかにして、各地のマーケットの地域的な特徴を浮き彫りにするとともに、今後留意すべきポイントについて言及したい。

札幌
Sapporo

仙台
Sendai

東京
Tokyo

大阪
Osaka

名古屋
Nagoya

広島
Hiroshima

高松
Takamatsu

福岡
Fukuoka

凡例

1987年度～1991年度グラフ

各年の「IDSS OFFICE MARKET REPORT」及び、「季刊オフィスジャパン 1993 SPRING 創刊15周年記念号」よりデータを抽出。オフィスジャパン編集部にてグラフ化した。

●空室率

当該年8月の空室率。

※空室率のグラフは、下記2001年～2005年のグラフと対応させるため、年度末となる8月の時点の数値を、下記グラフの12月時点と合わせている。

●新規供給割合

各都市の調査エリアにおいて、当該年の前年9月から当該年8月の新規供給面積が、当該年度の貸室総面積に占める割合。

※新規供給割合について、各都市において、現在とは調査エリアが異なる場合や、当該5年間で変化している場合があり、供給面積の実数値では比較できない。また、各都市別で比較する意味からも、各都市オフィスマーケットへの新規供給が与えた影響度の指標として新規供給割合を用いている。

※当時の調査データは、前年9月から当該年8月の1年間を当該年度としているので注意が必要である。

●1988年～1992年マーケットコメント

「季刊オフィスジャパン 1993 SPRING 創刊15周年記念号」の特集「平成のオフィスマーケット 内需拡大からバブル崩壊までのオフィス市場」より抜粋、再編集。なお、記載されている平均募集賃料は、当時の算出方法である加重平均によるものであり（現在、シービー・リチャードエリス株式会社が発表する平均募集賃料は棟数平均）、直接の比較はできない。

●2001年～2005年グラフ

年4回発行の「オフィスマーケットレポート」各号及び、同「2005 Autumn Vol.35」「2006 Winter Vol.36」の特集よりデータを抽出。オフィスジャパン編集部にてグラフ化した。

●空室率

当該年3月、6月、9月、12月の空室率。上記1987年度～1991年度のグラフと対応させるため、当該年末の12月の空室率を上記グラフの8月の位置にし、併せて大きくポイントしている。

●新規供給割合

各都市の調査エリアにおいて、当該年の新規供給面積が貸室総面積に占める割合。

名古屋 Nagoya



2001年～2005年



名古屋の空室率はここ数年 低下しているが、その傾向は東京や大阪ほど顕著ではなく、1997年からの1998年10月末までのバブル期に比べて、05年以降は中間層のオフィス需要が伸びたことにより、地方都市の中でも一時的に空室率が低下した。05年のオフィス市場は大規模の小規模な建築が増えたものの、全体の供給割合は10月に達した。05年以降は、徐々に空室率に低下し、05年に前年比を反転させた。01～05年、供給割合を維持してきたが、05年の供給割合は0.710と、01～05年の平均値である。06年に供給割合は0.710と、01～05年の平均値である。06年に供給割合は0.710と、01～05年の平均値である。06年に供給割合は0.710と、01～05年の平均値である。

札幌 Sapporo

仙台 Sendai

1987年度～1991年度



●1988年○空室率は、前年から大きく低下。ただし好調なのは札幌中心部、西11丁目、琴似で、札幌駅北口は13.6%、白石は17.8%と低迷。12月に地下鉄東豊線が開通し、札幌駅前の鉄道高架で北と南の流れがスムーズに。●1989年○平均賃料が1万円/坪を超えているのは札幌中心部だけ。他は8,000円/坪にも届いていない。札幌駅北口の新築ビルは、竣工時から好調な入居状況。札幌中心部の空室減少により、創成川東も12.4%から5.7%へと大幅に空室率を低下させる。●1990年○中央区に竣工した生保の共同ビルが14,000円/坪と市内最高の賃料で話題を呼んだが、竣工前に満室。札幌駅北口で、再開発の影響からビル建設案件が増える。●1991年○平均賃料で札幌駅北口が坪1万円の大台に。札幌中心部は約12,000円/坪。空室率は琴似の3.3%を除き、いずれも2%以下。●1992年○7月に新千歳空港開業。ビル市場は需要低迷し、市内空室率は1.4%上昇。賃料は上昇基調を継続し、駅前通りに面する大型新築ビルは基準階22,000坪/坪をつけ注目を集めた。

1987年度～1991年度



●1988年○一等地である青葉通り・広瀬通りでは生損保ビルを中心に0%近い空室率、中小ビルに空室が見られる程度。南町通り・勾当台も回復基調。仙台駅東口の再開発が進み、ビル棟数が増えてきた。●1989年○新築ビル5棟のうち3棟が南町通りに竣工。特に3月竣工の住友生命仙台中央ビルは貸室面積1万3000坪の高層ビル。同ゾーンの平均賃料を一気に坪1万円台に乗せた。地上31階建、東北一の超高層とあり、最上階の展望室へは1日平均4,000人もの人が足を運んでいる。4月に仙台市は政令指定都市となる。●1990年○新規供給は10棟、ただし中小型ビルがほとんど。全ゾーンが1%以下の空室率で、新築ビルも竣工前に満室。●1991年○6月に東北新幹線が東京へ乗り入れ。オフィス市場は飽和状態が継続。賃料も8%程度上昇。●1992年○7月に仙台市地下鉄の八乙女-泉中央間開業。駅周辺の開発進む。市内の空室率は前年比1.2ポイント上昇。中でも勾当台が3.3%と目立って上昇した。14棟の新築ビルが竣工したが、テナント決定は遅くなっている。

2001年～2005年



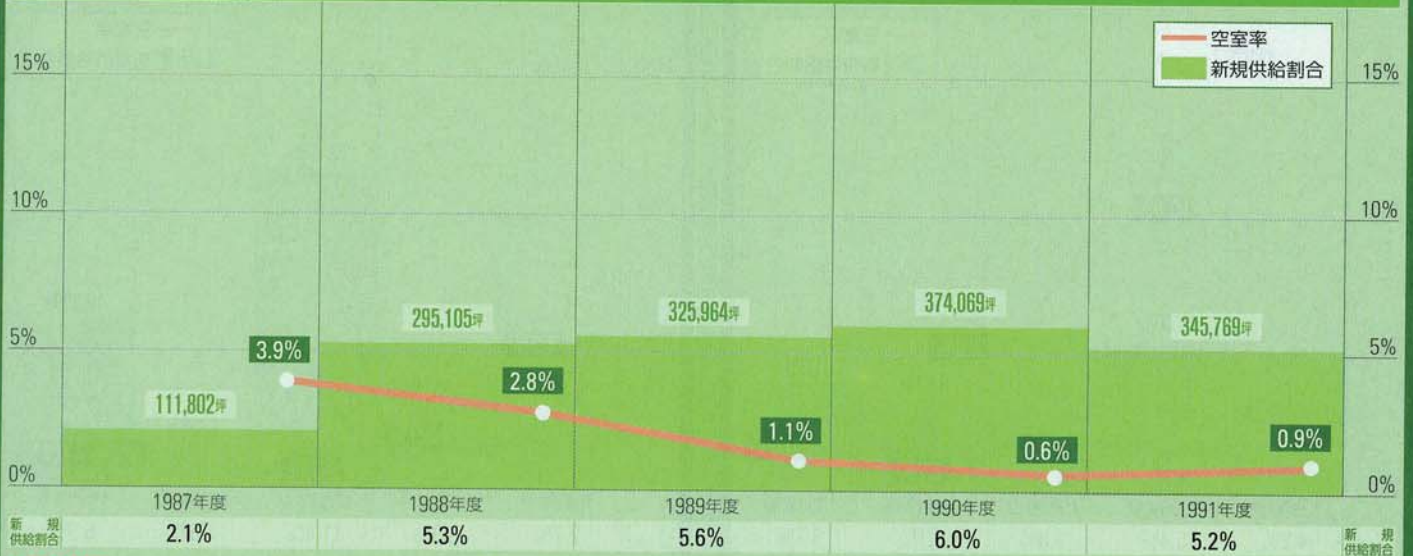
札幌のバブル期の市場を見ると、87年は供給過剰気味で、空室率14.8%と近年以上に悪化していたことが分かる。しかし88年以降は急速に回復。好景気を受け、90年までのわずか3年間で空室率は13.6ポイントもの低下を見せた。一方、近年の状況はというと、01年から02年にかけて8.3%→9.0%とごく緩やかな上昇に留まっていた空室率が、03年、新規供給割合4.2%という大量供給により2.8ポイント上昇。久々の2桁となった。当時、このような「札幌2003年問題」の影響が翌年以降も尾を引くと危惧されていたが、この新規供給が需要を喚起し、二次空室の消化も進むなどして、その後の空室率は徐々に低下した。2006年の新規供給は、その03年やバブル期の建設ラッシュ時を超える2万1845坪。貸室総面積に対する割合は5.0%と予測されており、全国的に抑制傾向が続く中で、東京、名古屋と並んで大幅に増加する都市となっている。新規需要を獲得し、回復基調をさらに推し進めることができるか、今後の動向に留意したい。

2001年～2005年



バブル期、89年の新規供給割合は11.4%。これは全国的にも群を抜いて高い数値だ。10%以上の水準は、他に87年の高松でしか見られない。このような市況下だったにもかかわらず空室率は低下。その後90年、91年と、ほとんど空室がない逼迫した状態にまでなる。旺盛な需要の背景には、89年に政令指定都市となったのを機に、都市インフラが一挙に整備されたことが挙げられるだろう。以降、各種開発の進行とともにオフィスゾーンは拡大していくが、その反動から、ついには需給バランスが崩れ、供給過剰期を迎えることとなる。00年以降は、徹底した新規供給の抑制傾向が続いている。近年の新規供給割合は、過去5年間ですべて1%以下、かつ06年も0%と、これも全国一の抑制水準。そのような中、01～05年における空室率は、当初10%前後で推移し、03年に12.7%とピークを迎えた後は順調に回復している。ただし、05年後半は9%半ばで足踏み状態となっており、新規供給による需要喚起など、次なるステップが望まれるところだ。

1987年度～1991年度



●1988年◎空室率は、1987年の3.9%から2.8%へと低下。好景が事業拡大や多角化を促進させ、第三次産業を中心とした大量の新卒採用がオフィス需要増をもたらした。千代田区には8万2000坪の新規供給があったが、その中心は神田周辺で、需要の多い丸の内、霞が関にはほとんどない。賃料水準は丸の内・大手町・有楽町の坪6万円弱から、岩本町・東神田の16,000円/坪程度まで格差が激しい。中央区では、茅場町・八丁堀・新川を中心に約6万7000坪の新規供給。港区でも約6万坪程の新規供給が見られ、その半数が芝浦・浜松町・三田に集中。一時的に供給過剰となり、竣工後3～6ヵ月間満室にならないビルも目立った。

●1989年◎ウォーターフロントの再開発計画がほぼ出そろい、主な計画だけで110棟、約80万haのオフィスビルが供給される見通しとなる(東京都試算)。空室率は1.1%と、前年から1.7ポイント低下。賃料は前年比約17%アップ。新規供給は32万坪にのぼり、この大量供給の中、オフィス需

要は本社の増床、営業所の拡充、新会社設立といった形で活発化する。OA機器の導入を契機に移転、拡張をはかる企業や、CIや求人のためのイメージアップに“ニューオフィス化”に取り組むといった姿勢も見られる。

●1990年◎空室率は0.6%。平均募集賃料は坪4万円の大台に乗る。最高値は丸の内・大手町・有楽町の72,070円/坪、最安値は蒲田の14,150円/坪。新築ビルでは、坪8万～9万円という賃料も珍しくない。このような高額賃料は企業経営にも深刻な影響を与え、大企業を中心にファシリティー・マネジメントが真剣に検討されるようになった。具体的な動きは本社機能の分離・分散という形で現れはじめ、郊外への大胆な移転が見られる。

●1991年◎大蔵省の融資総量規制、高金利、建築費高騰、地価税導入の決定など、不動産業界に対してアゲインストの風の吹き荒れた1年。市場では、高賃料ビルの主要テナントであった金融・証券・生損保などの企業に借り控えが見られ、大きな転機を迎えることとなる。空室率は

0.9%と前年から0.3ポイント上昇。わずかな上昇のため相変わらず物件不足が続いているが、高額賃料ビルの決定率悪化など明らかに変化の兆しが出ている。

●1992年◎1991年末に融資総量規制は解除されたものの、BIS規制は継続され不動産業界の資金繰りは依然厳しい。また、1月から地価税が導入され、土地保有コストが大幅に増大した。市場では、金融・証券・生損保などの特定業種だけでなく、多くの企業で採用人員の手控えや固定費削減に努めるようになり、空室率は対前年比2.3ポイント増の3.2%に。丸の内や霞が関などの一等地は、なお1%以下の空室率を維持しているが、六本木8.8%、高田馬場11.3%、大森10.5%など新興オフィス街や周辺部の落ち込みが著しい。都心部でも高額賃料の新築ビルは敬遠され、竣工後もテナントを埋めきれないビルが続出している。平均募集賃料は、1986年の調査開始以来はじめて低下し44,980円/坪。新規供給は、前年を大きく上回る43万3460坪。

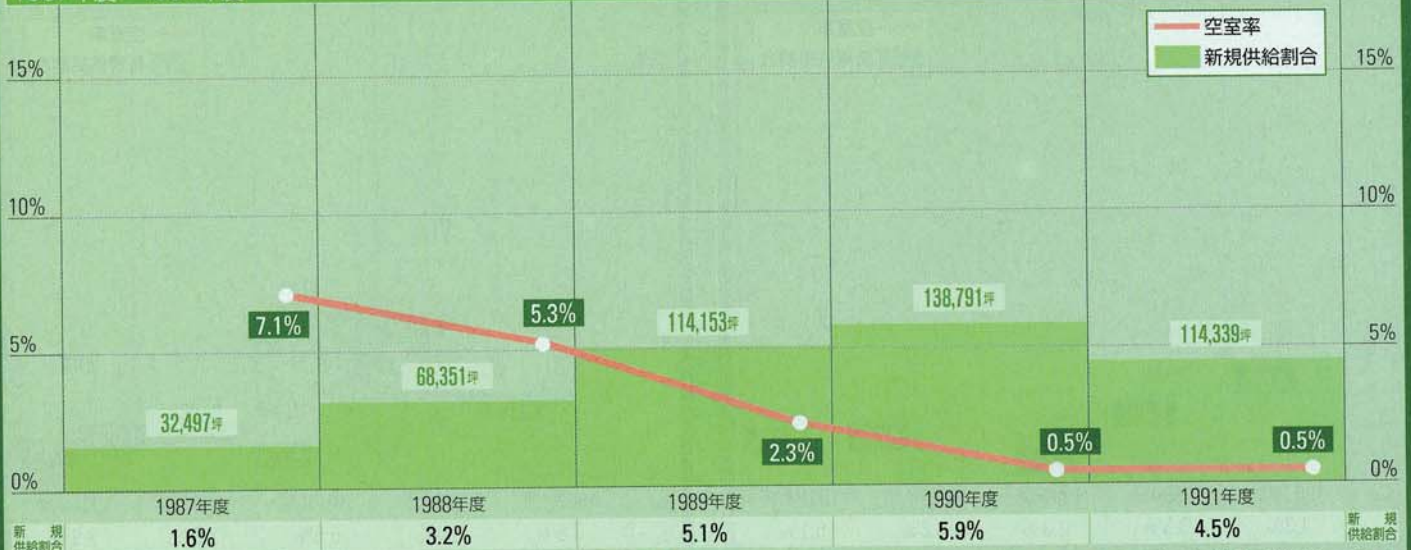
2001年～2005年



「2003年問題」としてクローズアップされた03年の新規供給は34万4355坪にも上るが、その新規供給割合は3.7%程度で、バブル期と比較すると、市場に対するインパクトは、実は特別に目立ったものではなかったと言える。振り返ると、バブル期の新規大量供給の割合は、88年～91年に5.3%、5.6%、6.0%、5.2%と非常に高い水準が続いている。にもかかわらず、空室率は年々低下するという怒涛の勢いがあり、圧倒的な需要量をもたらした時期であった。ひるがえって、01～05年の空室率を見ると、01年以降じわと上昇傾向を続けていたが、04年にいったん6%で落ち着いた後、05年は一貫して低下。「2003年問題」の影響によって、その後の空室上昇が懸念された割には、05年末時点で4.0%と、ちょうどオフィス市場がバブルに向かう87年の空室率水準と同じになるまで回復している。この需

要を支えた要因は、第一に景気の回復による移転ニーズの増大である。新設・拡張はもちろんのこと、ビルグレードや立地改善のための需要が増加したのである。もう一つには、適度な供給ボリュームが挙げられる。03年から一段落して、04年、05年と2年連続でやや抑制された供給は、需要増と相まって空室率改善を後押しした。ただし、06年の新規供給割合は一転して増加傾向にある。約27万坪の新規供給面積は、いみじくもバブル期に空室率が低下し始めた88年・約29万坪と同程度である。07年以降の大規模再開発も数多く控えており、果たして今後の空室率にどのような影響を与えるだろうか。また地域的には、06年は都心部以外にも、大崎・錦糸町・豊洲、有明など周辺部に位置するところで、徐々に大規模供給が予定されている。東京におけるオフィスエリアの拡大、発展が注目される。

1987年度～1991年度



●1988年◎大阪の空室率は5.3%、平均募集賃料は10,750円/坪であった。賃料水準の高いゾーンは梅田15,530円/坪、堂島・中之島12,060円/坪などのほか、本町、心斎橋で坪1万円を超えている。この年、注目されたのは肥後橋でのビル建設ラッシュ。土佐堀沿いに、肥後橋金鳥ビルなど数棟の大型ビルが竣工したのをはじめ、四ツ橋筋沿いにも大型ビルの開発が相次いだ。新大阪も同様で、空室率7.8%とやや高めながら新築ビルの竣工が続く。ただし、1989年竣工予定の住友生命新大阪ビル(延床面積1万2362坪)が予約満室になるなど、需要の強さを感じさせた。OBPでは、OBPキャッスルタワーが11月に竣工した。

●1989年◎空室率は2.3%にまで低下した。全国的な傾向と同様に、1987年7.1%、1988年5.3%、そして今年の2.3%と、三段跳びで低下してきている。平均募集賃料は11,200円/坪。大阪の経済は好調が続く、関西国際空港、花の万博など、数々のビッグプロジェクトの進行がいつそ

活況感を盛り立てている。オフィス街では、四ツ橋筋沿い・江坂・新大阪といったエリアでの大型供給がめざましく、中心部から徐々に西部・北部へとオフィス市場の広がりを見せている。新築ビルの入居状況が好調で、賃貸条件の上昇も目立つ。梅田駅前、御堂筋沿いの大型ビルでは、坪2万円を超える賃料のビルも現れている。

●1990年◎花の万博に合わせて、地下鉄鶴見緑地線が京橋-鶴見緑地間で開通。OBPゾーンで延床面積1万坪を超えるビルが3棟供給された。四ツ橋・心斎橋でも数棟の大型ビルが供給され、新規供給面積は昨年より約2万坪増えて約14万坪となった。多量の新規供給にもかかわらず、大阪中心部の空室率は0.5%程度とほとんど空室がない。平均募集賃料は、11,860円/坪と前年比で微増にとどまっているが、新築ビルの募集賃料は26%の急騰を示しており、淀屋橋・本町・梅田の一等地では軒並み坪2万円を超える。

●1991年◎関西国際空港の開港予定が、計画当初の1993年春から1994年夏へと1年以

上も延期される。巷では景気の低迷感が鮮明化してきたものの、オフィス市場は前年に引き続き好調である。特徴的であったのは、賃料の大幅な上昇。平均募集賃料は13,900円/坪と、対前年比17.2%の上昇を示している。空室率が2年連続で0.5%という需給逼迫のもと、まず新規募集賃料が高騰。これに追隨して、継続賃料の大幅な値上げが行われた。新規募集賃料は、一等地では坪3万円台が標準となり、4万円～5万円のビルも登場した。

●1992年◎景気後退のさなかにありながら、大阪の平均募集賃料は坪16,580円/坪とさらに大きく上昇。これは需要が強いことに起因するものではなく、従来空室が発生しなかったビルにも空室が発生し、その際の新規募集賃料が市場全体を底上げしたものである。空室率は2.0%と、前年比1.5ポイント上昇。景気後退で、オフィス床を拡張する企業の意欲が減退したためである。移転計画の中止、延期、支店・営業所の撤退といった現象も見られるようになっている。

2001年～2005年



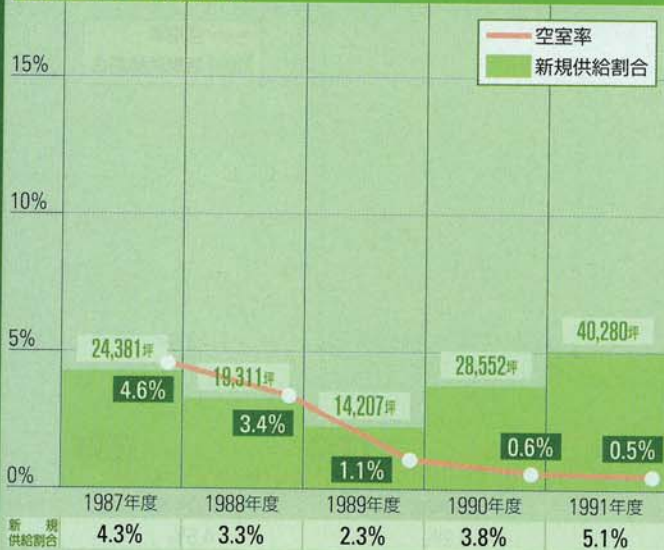
東京と同じように、87年と05年の空室率を比較すると、それぞれ7.1%、7.8%とほぼ同じ水準にある。両年とも景気回復が明確になり出した年。かたや市況はバブルに向かったが、今回はどうなるのか。バブル期の新規供給割合は、88年の3.2%から89年、90年は5%台、91年は、若干一段落するも4.5%と、毎年大量の新規供給が見られた。しかし、この間、それを上回る需要が発生し、空室率は一貫して低下。最終的には空室率0.5%まで逼迫した市場となっている。対するに近年の大阪は、98年頃から需要減退が長引いていた。しかし、空室率は03年6月時点の11.0%をピークとして05年末まで徐々に低下しており、その低下傾向は、東京よりもむしろ明確に読み取れるほどである。ただ、いくら大阪の回復基調が鮮明とは言え、全国のオフィスマーケットの中では東京が他都市に比べ圧倒的優位にある。東京と大阪

の市況推移を比較すると、空室率で東京より3～5%分、面積にして約12万坪程度の不良在庫が常に存在しているといったイメージである。近年の新規供給を見ると、2万坪弱から3万坪強のある程度まとまった規模で毎年供給されているが、割合はわずか1%前後にすぎず、全国的にも強い抑制傾向を維持している都市だと言える。空室率が改善している中で、06年は需要喚起に勢いをつけたいところであるが、この好機にもかかわらず新規供給は7,622坪にとどまっており、大型ビルの竣工予定も今のところ見られない。他都市同様、需要は最新の設備水準の大型ビルに集中する傾向があり、この供給抑制が既存ビルの空室を消化してさらなる空室率低下につながるのか、需要が顕在化せず、本格的な市場回復を前に停滞してしまうのか、その動向を見守りたい。

名古屋

Nagoya

1987年度～1991年度



●1988年◎前年同様ビル建設ラッシュ。米・伏見を中心にオフィス市場は拡大。需要も堅調に推移し、同地区では平均募集賃料が坪1万円台に突入。●1989年◎金山総合駅の開業と地下鉄桜通線の一部開通で市場拡大の気配。中心部の需給は逼迫しており、代わって丸の内需要が増。同ゾーンの空室率も、前年の8.5%から一気に1.1%にまで低下。新規供給は、伏見を中心に増加。●1990年◎約3万坪の新規供給。中でも伏見は1万坪を超える。名駅～米の供給不足が、丸の内・金山・千種の需要増となり、空室率はそれぞれ、1.0%、1.5%、1.1%と低い水準となっている。●1991年◎大型ビルが相次いで竣工を迎え、新規供給は約4万坪。この供給により、賃料水準は軒並みアップ。名駅・米は、それぞれ1.2%強、1.8%弱といった高い賃料上昇率(前年比)を示した。●1992年◎昨年同様、4万坪以上の新規供給があり、丸の内では1万3000坪を超える大量供給に。開通3年目を迎える桜通線沿線は、丸の内をはじめ順調に発展し、オフィスゾーンの育成に貢献している。

2001年～2005年



名古屋の空室率はここ数年低下しているが、その傾向は東京や大阪ほど顕著ではなく、ピーク時からの低下は05年末で1.3ポイント減程度にとどまっている。05年は中部国際空港のオープン、愛知万博の成功によって、地方経済の中でも一段と活況振りが印象づけられたのに対し、05年のオフィス市場は大型ビル2棟が竣工して話題を呼んだものの、全体の新規供給面積は1万坪に満たない規模にとどまった。華々しい勢いに乗じるよりも、堅実に推移する地域性を反映している。01～05年、供給抑制を継続してきたが、そんな折、06年は新規供給2万5710坪という久々の大量供給年となる。06年に大幅な供給増となるのは、全国でも東京と札幌、名古屋のみである。ちなみに00年「JRセントラルタワーズ」竣工時の新規供給割合は2.2%であり、マーケットに与える影響が心配されたが、その前後での空室率の変動は見られなかった。新規大型供給が需要を牽引する傾向は近年強まっており、06年の名古屋マーケット状況から目が離せない。

広島

Hiroshima

1987年度～1991年度



●1988年◎広島市内全体の空室率は4.9%、平均募集賃料は8,830円/坪であった。広島駅北は、潜在的な需要が多いものの賃貸ビル自体が少なく、1.6%の低い空室率で推移している。八丁堀から紙屋町にかけては最も賃料水準が高く、坪1万円前後のテナント募集が相場となっている。●1989年◎市内の空室率は2.3%に低下。特に紙屋町は1%を切っている。いずれのゾーンも新築ビルは1～3棟と少ないが、新規供給は市内全体で7,600坪程度あった。●1990年◎広島駅北・八丁堀・紙屋町の3ゾーンで空室率が1%を切る。駅南・大手町の2ゾーンも1%台。平均賃料は8,500～9,500円/坪程度。相生通りで12,000円/坪という新築ビルが登場して話題を呼んだ。●1991年◎広島市内で約6,000坪の新規供給があったが、需要は旺盛で飽和状態が続いている。4ゾーンが坪1万円台の賃料水準に。●1992年◎広島の平均募集賃料は10,470円/坪とわずかに上昇。空室率は、昨年の0.4%から0.5ポイント上昇し0.9%に。新築ビルにおける募集賃料の最高値は、13,500円/坪。

2001年～2005年



かつてバブル期においては、多量の新規供給を吸収し空室率を低下させてきた広島も、近年では、わずか市場の2%の新規供給が、マーケットに多大な影響を及ぼすようになった。2.2%の新規供給割合があった02年。空室率は3月の9.3%から急上昇し、いったん10%台に落ち着くかに見えたが、やはり翌03年も上昇。続く04～05年も13%台で高止まりといったところである。ただ、昨今の需要は明らかにハイグレードビルに集中する傾向にあり、現在の13%の空室に、このニーズに対応するものが存在しない。今回掲載したグラフ上では、この需給状態は示されていないものの、新築ビルへの潜在ニーズは明らかに高まっている。02年の教訓ではないだろうが、広島では05年、06年と2年連続で新規供給がなく、供給がなければ市場の閉塞状態はこのまま続くものと思われる。新規供給抑制の要因には、投資効率の問題や大型オフィス向けの開発余地の少なさも指摘されているが、需要を顕在化させるためにも、新規供給の登場が待たれる。

高松 Takamatsu

福岡 Fukuoka

1987年度～1991年度



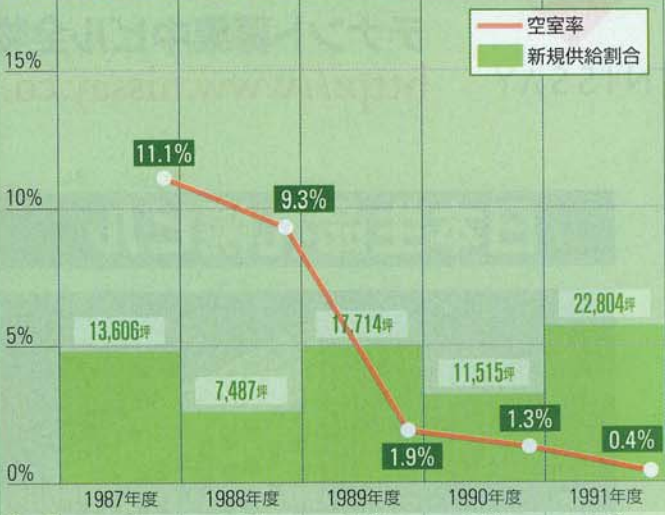
●1988年◎1988年の前半は、「瀬戸大橋」完成による架橋効果はあまり見られない。新規出店企業は増えているものの、市内は若干の空室を残している。空室率は4.5%。
 ●1989年◎好景気と架橋効果からか、前年秋口から急激な需要の伸びを示した。寿町・番町はほぼ満室状態で、それぞれ空室率は0.7%、0.6%。大手生損保ビルにあっては、新規供給がないこともあり空室率はほぼ0%に近い。
 ●1990年◎寿町・番町における空室率は、それぞれ0.6%、0.4%。前年に続き供給が追いつかない状況。しかし、賃料上昇はさほどでもなく、2～4%の上昇にとどまっている。
 ●1991年◎寿町・番町とも空室率は0.1%に低下し、需給は逼迫している。新規供給もほとんど見られない。あまりの供給不足から企業の動きに変化が生じ、郊外のオフィスへ転出する企業も増加してきている。
 ●1992年◎番町で2棟の新規供給が見られたが、高松中心部の満室状況を改善するには至らない。企業の増床意欲は強く、賃料はさらに上昇し番町では前年比7.8%の上昇率となっている。

2001年～2005年



89年から98年頃までは供給抑制が続き、全国的に低い空室率を誇っていた高松だが、打って変わって近年の空室率は、2桁台の高い水準を示している。細かく見ると、01年末の9.7%から03年末には19.5%と、わずか2年間で10ポイント近くもの急上昇を示したが、その後04年末に17.8%、05年末には16.6%と低下に転じた。高止まりの様相ではあるが、移転ニーズはかつてのように、縮小や経費削減を目的としたものばかりではなく、拡張や新設など明るい兆しが見られるようになってきている。高松における新規供給と需要の関係は、例えば03年は新規供給が全くないにもかかわらず空室率は急上昇。逆に新規供給割合7.1%、4,659坪の供給がなされた04年に空室率は低下傾向に転じている。近年は全国の主要都市同様に、新規供給が需要を喚起する傾向が強くなってきたようである。ただし04年の大量供給の反動か、05年以降は広島と同様に、2年連続して新規供給の予定がなく、徹底した抑制傾向が続いている。

1987年度～1991年度



●1988年◎空室率9.3%と市況低迷。特に博多駅東は15.9%。それでも87年より低下している。市内の平均募集賃料は8,410円/坪、人気の高い天神でも8,840円/坪である。福岡は全国的に見て新規供給が多く、今年も7,500坪程度見られる。
 ●1989年◎空室率は一気に1.9%にまで低下し、平均募集賃料も9,070円/坪と大台替えた。新築の募集相場は坪1万円台に乗っている。
 ●1990年◎博多駅前4棟、博多駅東に6棟、天神に7棟、計17棟の新築ビルが竣工した。賃料上昇、空室率低下の基調が続いている。
 ●1991年◎地下鉄1号線(博多駅～福岡空港)の1993年春開通を控え、博多駅東では12棟のビルが竣工。オフィス街化してきた。市内の平均募集賃料は坪1万円の大台に乗り、天神では基準階坪2万円を超す新築ビルも出現。
 ●1992年◎空室率がやや上昇。しかし2万坪以上の新規供給にしては堅実な推移。中心部一等地は、なお物件不足の感が強い。平均募集賃料は11,200円/坪に上昇。しかし賃料が15,000円/坪を超えると、募集に苦戦する傾向も出てきている。

2001年～2005年



福岡で特筆すべきは、新規供給の多さとその継続性である。バブル期には突出して多い年はなかったものの、2.5～6%の割合で、毎年まとまった面積が安定的に供給されていた。この傾向は、スケールこそ小さくなったが近年も同様に続いており、極端に供給抑制が行われている仙台などとは全く逆の様相である。マーケットに一定の新規供給が継続する背景には、それを支える需要が存在するというところであるが、過去の空室率を見ると、87年に11.1%、88年9.3%という高い数値を示しており、当時は全国的に見ても低迷状況にある都市であった。一方、近年の空室率推移は、03年までは上昇基調にあったものの、04年以降は明らかな低下傾向にあり、市場の活性化が進んでいる。このまま好況を維持していきたいところではあるが、06年はこれまでの福岡では考えられなかった新規供給ゼロ年を迎える。これまで新築ビルが需要を牽引してきたが、この1年は、既存ビルがいかに需要を惹きつけるかが、マーケットを左右する要素となる。