

オフィスマーケット 予測レポート

福岡市

今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2019年第4四半期

空室率

2021年以降の新規供給増加を受け、空室率は横ばいから徐々に上昇傾向へ

予測結果に関して

空室率は2010年第3四半期の14.9%をピークとする低下傾向から、過去2期は上昇に転じていたが、今期は再び低下に転じ、2000年以降での最低値を更新した。今期はニッセイ基礎研究所によるGDP予測が下方修正された影響もあり、空室率予測が若干上振れる結果となっている。2021年以降は「天神ビッグバン」による建替え事業の本格化で、新規供給の増加が見込まれることから、空室率は1年後1.6%、2年後1.8%、3年後の2022年第4四半期には2.1%と、横ばいから徐々に上昇傾向へ転じる動きが予測される。

予測モデルに関して

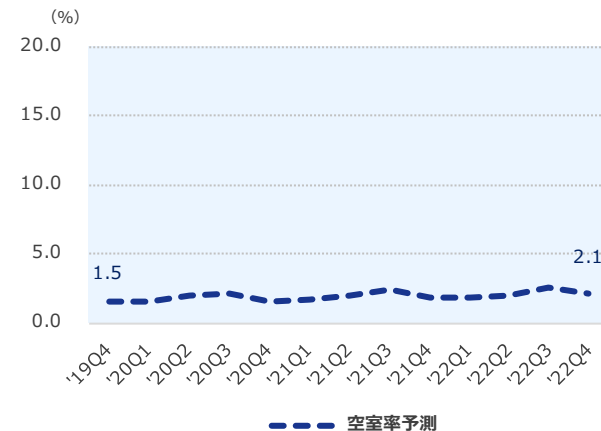
オフィスビル総合研究所ではニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率を四半期単位で予測しています。空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。

分析エリア：福岡市
 分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
 分析期間：1994年10月以降
 予測期間：12四半期

実績値+予測値



予測値



	実績値←		→予測値											
	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
空室率 (%)	1.9	1.5	1.5	2.0	2.1	1.6	1.7	2.0	2.5	1.8	1.9	2.0	2.6	2.1
新規供給 (坪)	2,000	0	2,600	4,800	800	600	6,900	0	11,700	0	4,500	0	5,800	9,800
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	700	3,200	2,400	1,300	-700	4,900	6,000	-2,100	7,000	5,900	3,500	-500	500	13,800

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>