

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

2024年第4四半期（10 - 12月期）

空室率

供給過剰により緩やかな上昇傾向 2027年第2四半期には5.8%まで上昇

募集賃料

今後3年間で3.2%の上昇 16,000円/坪台での横ばい傾向

予測結果に関して

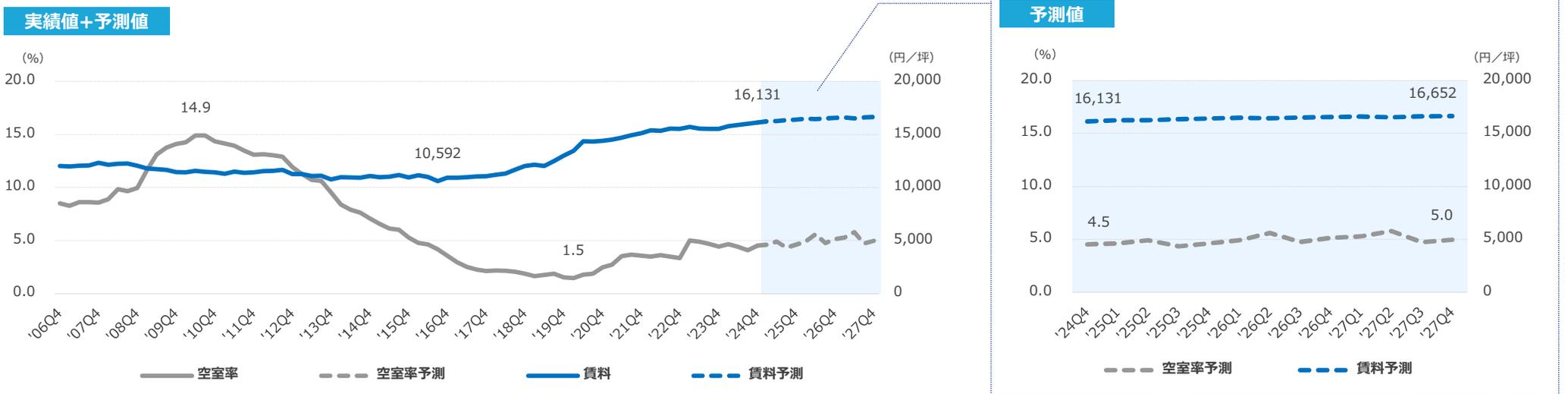
ニッセイ基礎研究所の経済見通し（2月18日）に基づき、空室率は2025年第4四半期は4.6%、2026年同期が5.1%、2027年同期は5.0%と予測する。今後3年間の新規供給は2025年に1.8万坪、2026年は2.8万坪、2027年には0.2万坪が供給予定となっている。1万坪を超える大量供給は2020年から7年連続となる見込みで、2025年・2026年は供給が需要を上回る供給過剰を予想する。空室率は緩やかな上昇傾向が続き、2027年第2四半期には5.8%まで上昇する。その後、2027年後半からは低水準の供給を背景に空室率は低下に向かうと予想する。

募集賃料は今後3年間で3.2%の上昇を予測する。供給過剰を背景に空室率は緩やかに上昇するが、募集賃料は16,000円/坪台での小幅な動きが継続し、横ばい傾向を見込む。

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、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています。

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												
	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4	'27Q1	'27Q2	'27Q3	'27Q4	
空室率 (%)	4.1	4.5	4.6	4.9	4.3	4.6	4.9	5.6	4.8	5.1	5.3	5.8	4.7	5.0	
募集賃料 (共益費込・円/坪)	16,026	16,131	16,247	16,265	16,350	16,411	16,482	16,441	16,515	16,552	16,600	16,526	16,614	16,652	
募集賃料 対前期比 (%)	0.8	0.7	0.7	0.1	0.5	0.4	0.4	-0.2	0.5	0.2	0.3	-0.4	0.5	0.2	
新規供給 (坪)	2,600	17,100	2,200	16,300	0	0	8,600	11,900	0	8,000	1,900	0	0	0	
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	10,500	13,600	1,300	12,700	5,300	-2,600	5,400	4,800	8,000	4,000	400	-4,700	10,000	-2,300	

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>