

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

2020年第2四半期（4 - 6月期）

空室率

オフィス需要は底堅く、空室率は2%台から3%台前半での推移を予測

予測結果に関して

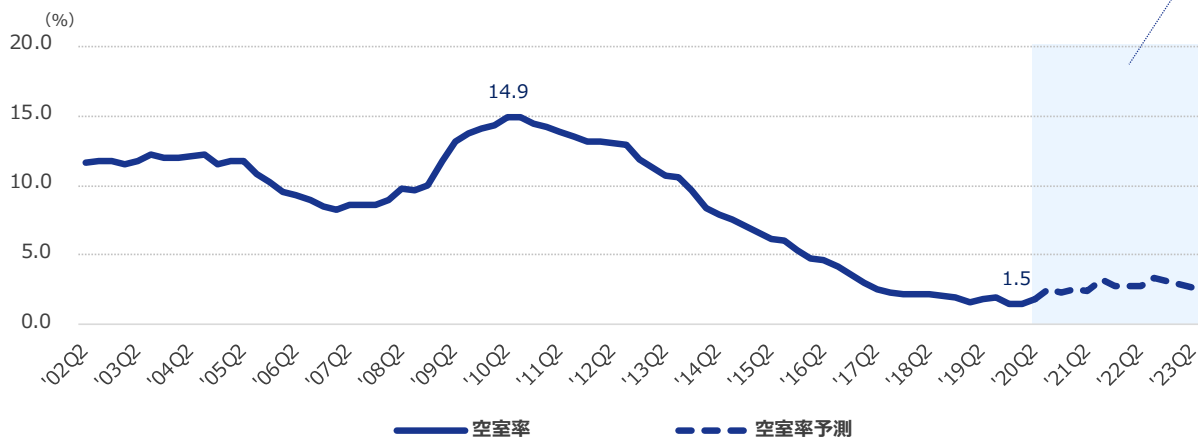
ニッセイ基礎研究所の経済見通し（8月18日）に基づき、空室率は2021年第2四半期2.4%、2022年同期が2.8%、2023年同期は2.7%と予測する。今期の空室率は新規供給の影響により上昇したが、ネット・アブソープションは当社が予測レポートをリリースしている全国主要6都市で唯一、プラスを記録しており、オフィス需要は底堅い動きを見せている。来期は新型コロナウイルスの影響で空室率が上昇するものの、その後、需要は回復に向かうとみられる。「天神ビッグバン」による建替え事業の本格化で、新規供給は増加が見込まれるが、空室率は2%台から3%台前半で推移すると予測する。

予測モデルに関して

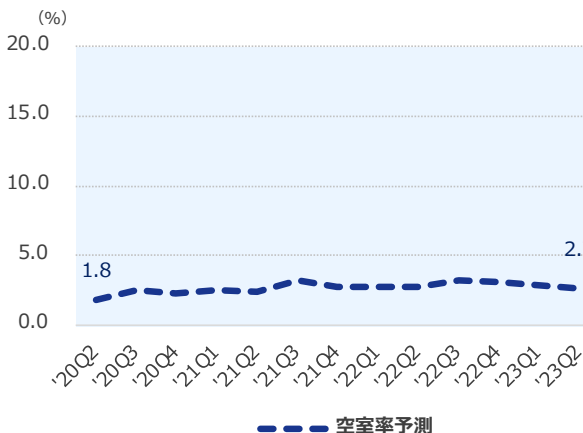
オフィスビル総合研究所ではニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率を四半期単位で予測しています。空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。

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

	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2
空室率 (%)	1.5	1.8	2.5	2.3	2.5	2.4	3.2	2.8	2.8	2.8	3.3	3.1	2.9	2.7
新規供給 (坪)	2,600	6,000	900	600	4,100	8,400	12,400	2,000	4,900	6,000	0	9,800	0	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	1,200	2,800	-4,900	1,900	2,800	8,300	5,800	5,700	4,300	5,900	-4,400	11,700	1,500	1,800

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>