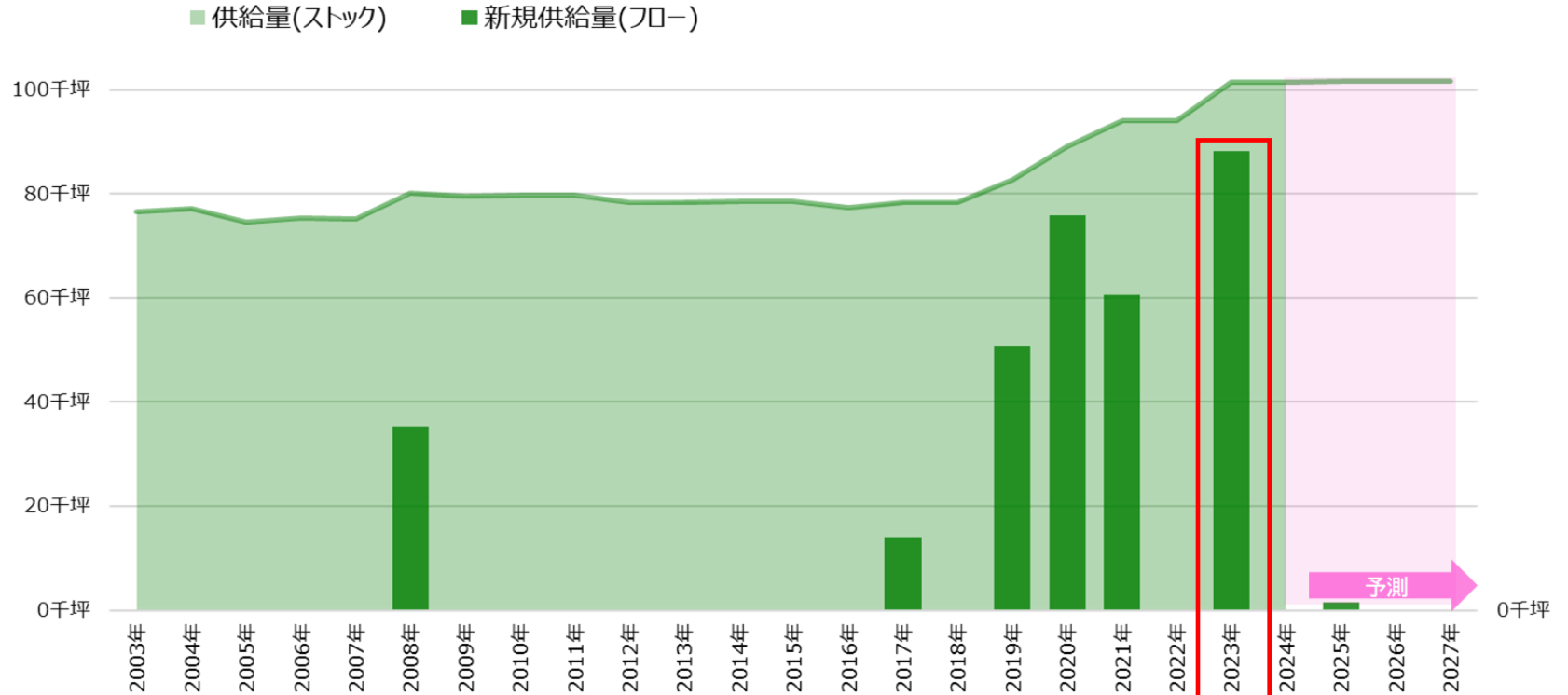


オフィス供給の動向

● 熊本市の大型ビルの供給は2023年を最後に行われておらず、新規供給は限定的。

熊本市の新規供給量(フロー)と供給量(ストック)の動向(延床面積ベース) (供給量/ストック) (新規供給量/フロー)



年	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
供給量/坪	76,521	77,257	74,562	75,318	75,128	80,057	79,598	79,698	79,698	78,303	78,427	78,508	78,508	77,274	78,451	78,451	82,683	89,005	94,048	94,048	101,392	101,392	101,522	101,522	101,522
新規供給量/坪	0	0	0	0	0	2,938	0	0	0	0	0	0	0	0	1,177	0	4,232	6,322	5,043	0	7,344	0	131	0	0

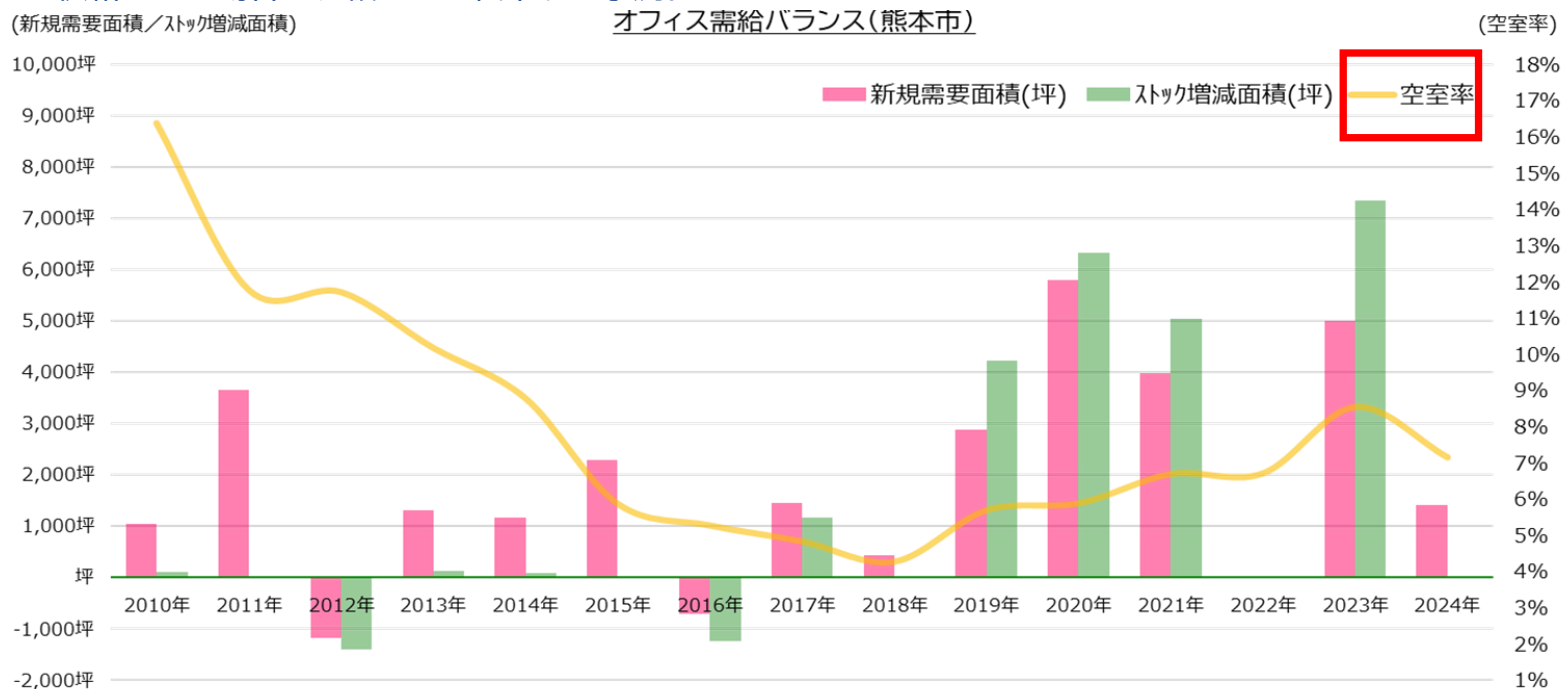
Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません

(資料) 一般財団法人日本不動産研究所が保有するデータを元に作成
 調査時点：令和7年（2025年）10月時点 調査対象エリア：熊本市内

オフィス需給バランス

● 需要が安定的に存在し、新規供給の多くが吸収されてきたことから、オフィスの空室率は低下傾向にある。

- ・ 新規需要面積は、各年のオフィス総床面積に稼働率を乗じて稼働床面積を算出し、前年の稼働床面積との差により算出した。
- ・ 2018年までは空室率は低下傾向。2019年以降は新規供給と新型コロナウイルス感染症の影響が重なり、空室率が上昇。2023年の空室率は8.6%。2024年は新規供給物件の空室消化が進んだことで、空室率が7.2%と減少。
- ・ 今後も目立った供給がない場合は、緩やかに低下する予測。



	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
供給量(坪)	79,698	79,698	78,303	78,427	78,508	78,508	77,274	78,451	78,451	82,683	89,005	94,048	94,048	101,392	101,392
新規需要面積(坪)	1,047	3,666	-1,184	1,317	1,164	2,285	-698	1,460	439	2,877	5,793	3,984	-19	4,995	1,409
ストック増減面積(坪)	100	0	-1,395	124	81	0	-1,234	1,177	0	4,232	6,322	5,043	0	7,344	0

空室率：一般に5%(*)を下回ると実質的に満床状態(*)テナ入替期間等を考慮

Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません

オフィス賃料動向

- 本市の平均賃料は、2000年代当初は福岡市より約1,000円/坪低い程度であったが、2015年以降は福岡市の賃料は上昇し、調査時点でその差は3,000円/坪以上開いている。

※ 福岡市は2015年に始動した天神ビッグバン等の影響もあり、平均賃料及び最高賃料水準が上昇

【最高賃料水準の他都市比較（竣工年：2020年代）】

■熊本市 ……1.6～1.8万円/坪

■福岡市 ……3.0～3.2万円/坪

■北九州市 ……1.2～1.4万円/坪

約1.8倍

福岡市は、ハイグレードオフィス(※)の新規供給の継続・加速によって、オフィス需要が喚起され、エリア全体の賃料水準を押し上げ

(※) 立地・建物性能・設備・快適性・安全性などが高水準で整っているオフィスビル

①ハイグレードオフィスの供給

②オフィス需要喚起

③エリア全体の賃料水準上昇

①を契機とした好循環を形成

オフィスポテンシャル考察 (一般財団法人 日本不動産研究所 マーケットレポートより抜粋)

- 熊本市の大型ビルの供給は2023年を最後に行われていない。
- 需給バランスについて、過去の新規供給の多くが吸収されており、調査時点では空室率は低下し、賃料は緩やかな上昇局面。
- これは総じて新規供給が限定的であることに加え、企業のオフィス環境アップグレード需要の広がり等の影響もあるもの。
- 熊本県・熊本市においては、今後の半導体産業集積効果等により、中長期的なオフィス需要の底上げが起きる可能性があり、既存ストックの供給力が限られるため、「品質の高い新築・Aクラスオフィス」への企業の移転・集約の動きが起きやすい市場環境とも言える。
- 需要サイドについては、TSMC関連のサプライチェーン企業、エンジニアリング・IT、物流コンサル、金融・行政周辺部門の熊本近郊配置ニーズが拡大し、今後のインフラ整備に合わせ、オフィス需要の質的高度化(BCP・ウェルネス・環境性能)が進む可能性。
- このような「供給が薄い×需要が質的に高度化」という組み合わせは、ハイグレードオフィス床の希少性プレミアム(賃料強含み)を生みやすい傾向にある。

以上を総合的に勘案すると、熊本市のオフィスマーケットについては、半導体産業集積等により質的需要を取り込む市場環境にあり、供給が限定的であるためハイグレードオフィスの希少性が高く、プレミアム賃料・高稼働が期待できる。

一方で、供給時の空室の解消期間においては、ストック規模を考慮するとやや不確実性があり、供給するオフィス性能や適切なターゲットを設定した入居者誘致戦略が必要である。