

オフィスマーケット 予測レポート

東京都心5区 今後2年間の見通し 1フロア面積50坪以上のオフィスビル

東京都心5区 2018年第2四半期

空室率 2019年第4四半期まで1%前後、2020年第2四半期には1.6%まで上昇の予測
募集賃料 今後2年間で10.5%の上昇だが、上昇ペースには減速傾向も

予測結果に関して

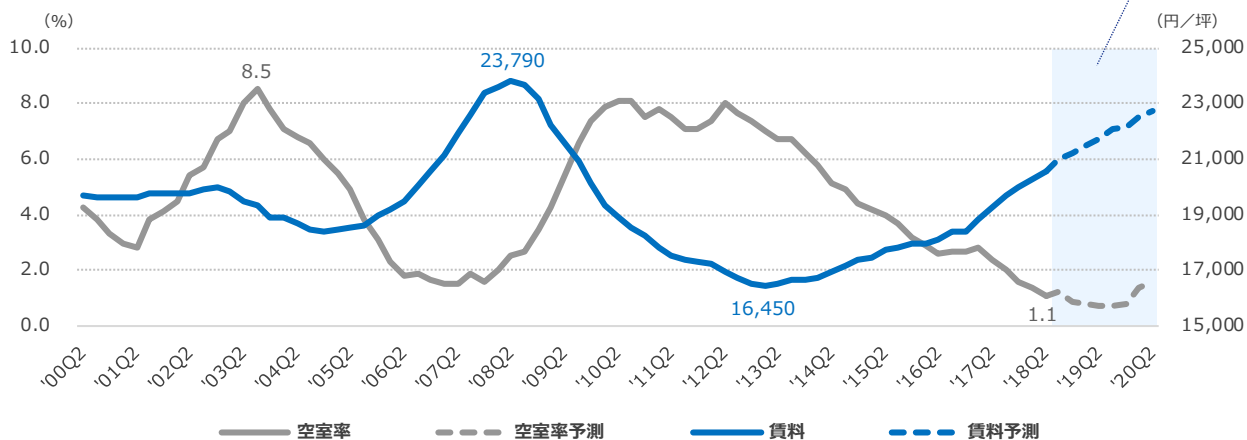
空室率 今期の空室率は前期比マイナス0.3ポイントとなる1.1%に低下し、前期に続いて2000年以降の最低値を更新した。空室率の低下を反映し、2019年第4四半期までは1%前後の水準で推移するとみられる。2020年第1四半期は14万坪超の大量供給による影響で1.4%に上昇し、2020年第2四半期は1.6%と予測する。

2019年10月1日に予定される消費税率引き上げに前後して、GDP成長率の減速傾向も鮮明となり、オフィスマーケットは供給過剰へと局面が変化する。空室率自体は依然として1%台の低水準に止まるが、ネット・アブソープションは新規供給を下回る期が連続する。

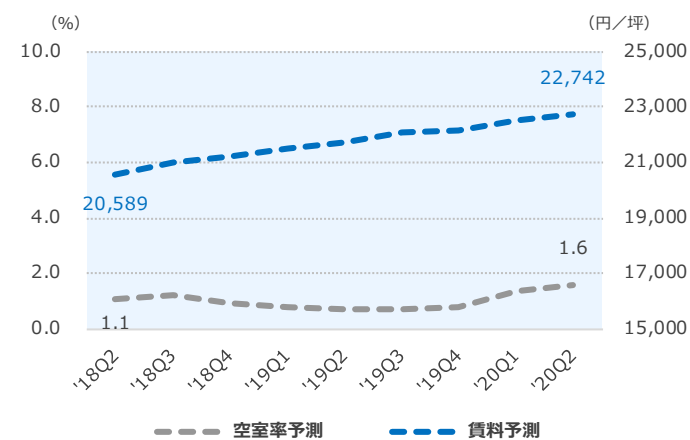
募集賃料 賃料は2013年第1四半期を底値に緩やかな上昇が続いており、前期比プラス317円/坪となる20,589円/坪に上昇した。今期の賃料が上昇したことで予測賃料の水準も上昇したが、上昇ペース自体は前期の予測からほぼ変わっていない。今後2年間では10.5%の上昇となる22,742円/坪を予測する。

今後2年間も賃料は上昇を続けるが、2019年第3四半期以降はネット・アブソープションが新規供給を下回り、需要は伸び悩み始める。今後2年間の上昇率は1年目5.7%、2年目4.5%と低下しており、賃料の上昇ペースには減速傾向が現れている。

実績値+予測値



予測値



実績値 ← → 予測値

※2000年以降の空室率・募集賃料は、ホームページ (<http://www.officesoken.jp/>) で公開しています

	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2
空室率 (%)	1.4	1.1	1.2	0.9	0.8	0.7	0.7	0.8	1.4	1.6
募集賃料 (共益費込・円/坪)	20,272	20,589	21,016	21,223	21,525	21,757	22,122	22,180	22,553	22,742
募集賃料 対前期比 (%)	-	1.6	2.1	1.0	1.4	1.1	1.7	0.3	1.7	0.8
新規供給 (坪)	13,600	12,400	108,000	28,800	59,300	44,200	53,200	38,500	144,300	48,400
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	79,400	96,100	100,500	50,900	71,800	46,500	51,600	30,100	91,600	37,800

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レートが集計するマーケットデータを用いて、今後2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。

1.需要予測モデル

自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位でネット・アブソープション（吸収需要）を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率と失業率、マーケット指標からはネット・アブソープション、新規供給面積、現空面積が含まれます。

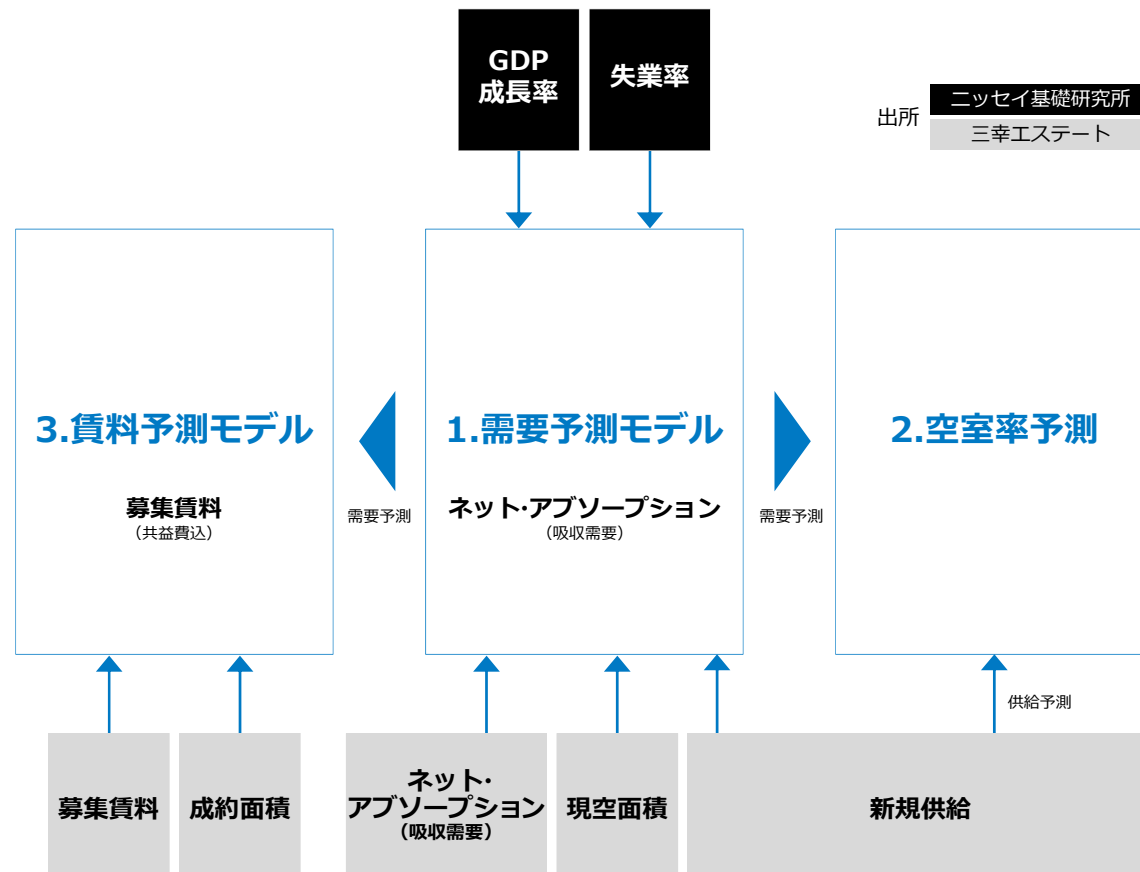
なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは借換えに伴う移転需要控除前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

2.空室率予測

需要予測モデルで得られたネット・アブソープションと三幸エスレートが集計する新規供給予測を用いて、四半期単位の空室率を算出します。

3.賃料予測モデル

重回帰分析を用いて四半期単位の募集賃料（共益費込）を予測します。モデルで用いる変数は、需要予測モデルで得られるネット・アブソープション（予測値）、募集賃料、成約面積で、前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。



分析エリア： 東京都心5区

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年第1四半期～

予測期間： 8四半期