

# オフィスマーケット 予測レポート

東京都心5区 **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

2018年第3四半期

**空室率** 2020年第4四半期までは1%前後かそれ以下で推移、2021年第3四半期は1.7%の予測  
**募集賃料** 今後3年間で12.4%の上昇を予測、上昇基調は続くが上昇ペースは減速へ

## 予測結果に関して

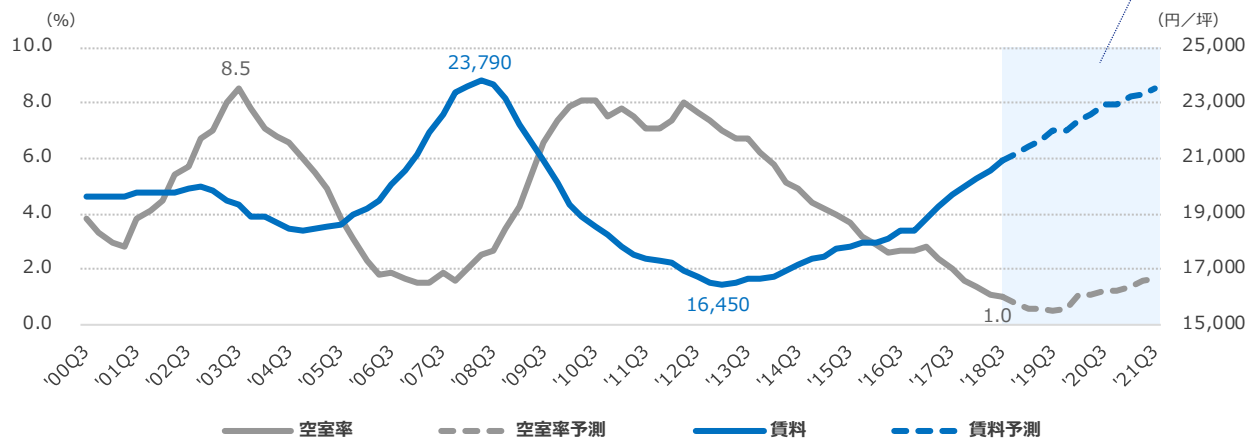
**空室率** 今期の空室率は前期比マイナス0.1ポイントとなる1.0%に低下し、3期連続で2000年以降の最低値を更新した。2021年第3四半期の空室率は1.7%と予測され、引き続き貸手市場が見込まれる。

旺盛なオフィス需要を反映し、空室率は2020年第4四半期まで、1%前後かそれ以下の極めて低い水準で推移するとみられる。消費税率引き上げが予定される2019年第4四半期以降は、新規供給がネット・アブソープションを上回り、空室率は上昇傾向へと転じる。その後、本格的な上昇は2021年第1四半期以降となる。

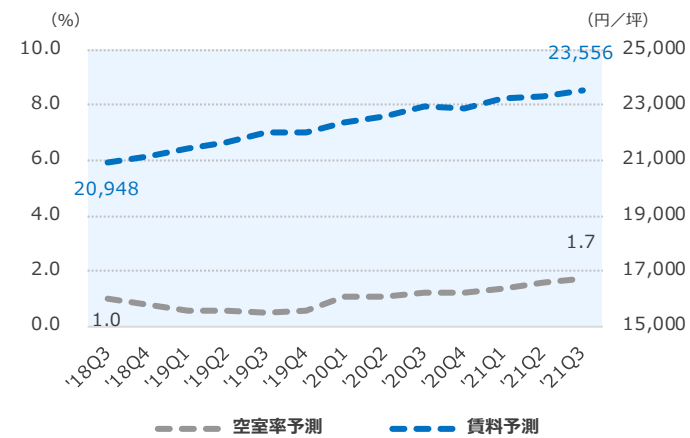
**募集賃料** 賃料は2013年第1四半期を底値に緩やかな上昇が続いており、前期比プラス359円/坪の20,948円/坪となった。空室率が2%以下に止まることで貸手に優位な市況が続くため、今後3年間では12.4%の上昇となる23,556円/坪を予測する。

賃料の上昇基調は続くが、年間上昇率は1年目5.1%、2年目4.4%、3年目2.5%とペースダウンが見込まれる。2021年第1四半期以降の空室率上昇に合わせて、賃料は徐々に横ばいへ向かうとみられる。

### 実績値+予測値



### 予測値



	実績値←		→予測値												
	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	
空室率 (%)	1.1	1.0	0.8	0.6	0.6	0.5	0.6	1.1	1.1	1.2	1.2	1.4	1.6	1.7	
募集賃料 (共益費込・円/坪)	20,589	20,948	21,146	21,466	21,683	22,009	22,040	22,403	22,606	22,973	22,925	23,242	23,346	23,556	
募集賃料 対前期比 (%)	-	1.7	0.9	1.5	1.0	1.5	0.1	1.6	0.9	1.6	-0.2	1.4	0.4	0.9	
新規供給 (坪)	59,200	107,200	29,700	63,100	38,600	53,700	37,400	122,000	50,200	55,300	9,100	39,500	22,600	1,800	
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	96,100	114,000	48,300	77,200	42,000	60,200	24,600	83,800	45,000	53,200	8,000	20,200	5,200	-12,700	

## 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。

### 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。

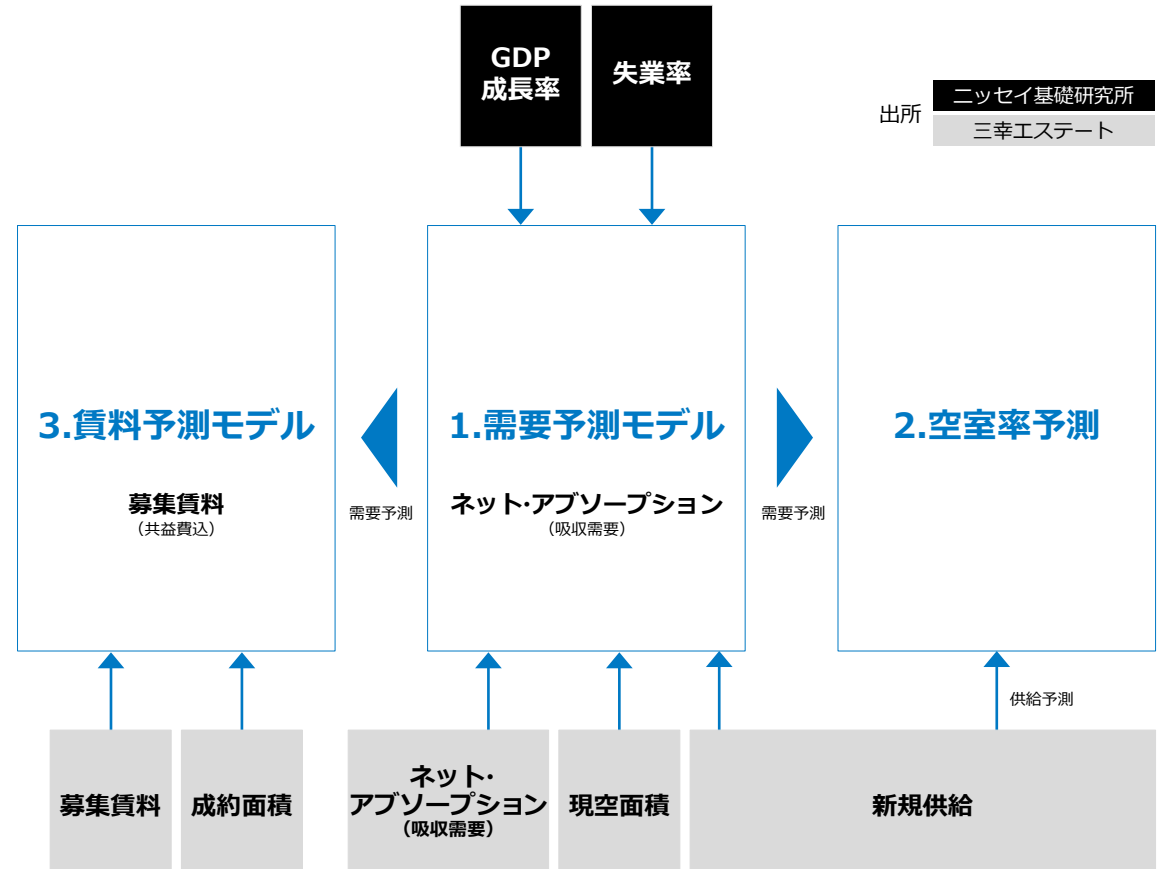
なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは借換えに伴う移転需要控除前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

### 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： 12四半期