

# オフィスマーケット 予測レポート

大阪市主要3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

2019年第4四半期

**空室率** ネットアブソープションが低水準に止まり、空室率の低下ペースは大幅な鈍化へ  
**募集賃料** 賃料の上昇ペースも若干低下し、今後3年間では15.5%の上昇幅を予測

## 予測結果に関して

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの1.6%となり、5期連続で低下した。2013年第1四半期以降、7年にわたる低下傾向が来期以降も継続するとの見方に変わりはない。その一方で、今期のネットアブソープションが300坪に止まったことで、低下ペースが大幅に鈍化する予測となった。

2015年第4四半期を底値に緩やかな上昇傾向が続く賃料だが、前期比プラス335円/坪(+2.8%)と、2期連続の上昇となった。本格的な新規供給の増加は2022年以降となるため、引き締まった需給バランスを背景に賃料上昇は今後も続くと思われる、今後3年間では15.5%の上昇幅を予測する。

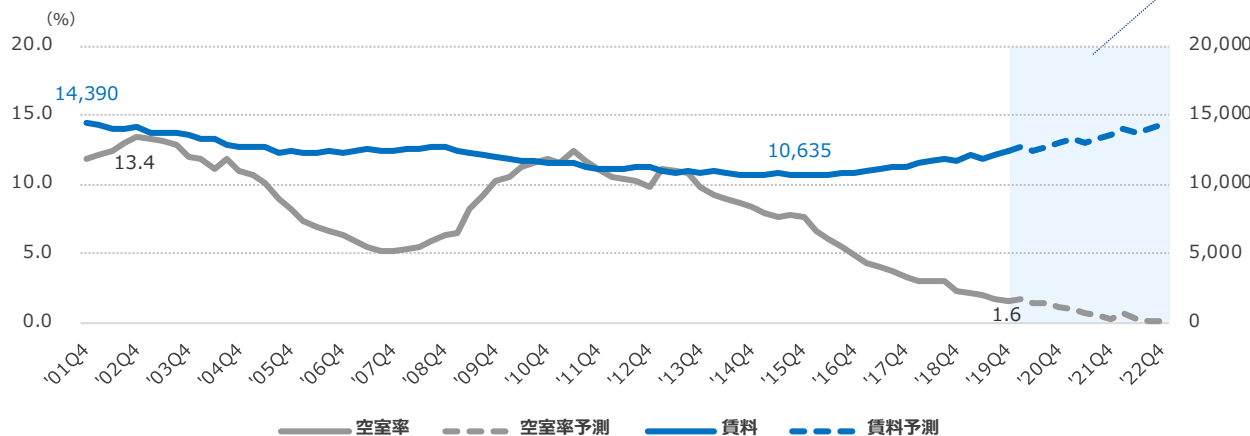
## 予測モデルに関して

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ース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。

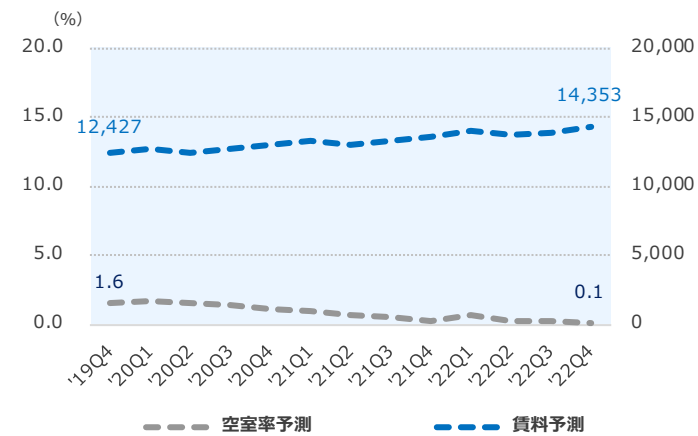
空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。賃料予測モデルは、空室率予測モデルで得られる空室率（予測値）と前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。

分析エリア：大阪市主要3区（北区・中央区・西区）  
 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：2000年1月以降  
 予測期間：12四半期

## 実績値+予測値



## 予測値



※ 空室率の予測結果が0.1%を下回る場合、0.1%を下限値として表示しています

	実績値←		→予測値											
	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
空室率 (%)	1.8	1.6	1.7	1.5	1.4	1.1	1.0	0.7	0.6	0.3	0.7	0.3	0.2	0.1
募集賃料 (共益費込・円/坪)	12,092	12,427	12,775	12,453	12,669	13,012	13,369	13,064	13,297	13,660	14,009	13,720	13,967	14,353
募集賃料 対前期比 (%)	-	2.8	2.8	-2.5	1.7	2.7	2.7	-2.3	1.8	2.7	2.6	-2.1	1.8	2.8
新規供給 (坪)	400	0	4,500	0	900	0	0	1,700	0	7,400	28,600	800	10,700	3,400
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	9,200	300	3,000	3,600	3,200	7,000	2,300	6,900	3,800	12,700	20,800	9,300	13,400	10,900