

# オフィスマーケット 予測レポート

名古屋市 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** 2021年第1四半期の3.1%をピークに、その後は小幅な動きから低下傾向へ  
**募集賃料** 今後3年間で20.7%上昇 15,000円/坪台に達すると予測

## 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2.8%、2022年同期が2.5%、2023年同期は1.9%と予測する。空室率は2021年第1四半期の3.1%をピークに、高水準の新規供給が続く2022年第1四半期までは小幅な動きで推移した後、低下傾向に転じるとみられる。

賃料は今後3年間で20.7%上昇し、15,000円/坪台に達すると予測する。空室率予測が下方修正されたのに加えて、足元では賃料が前期比プラス5.1%と大幅に上昇しており、底堅い需要を背景に将来予測が上振れした。

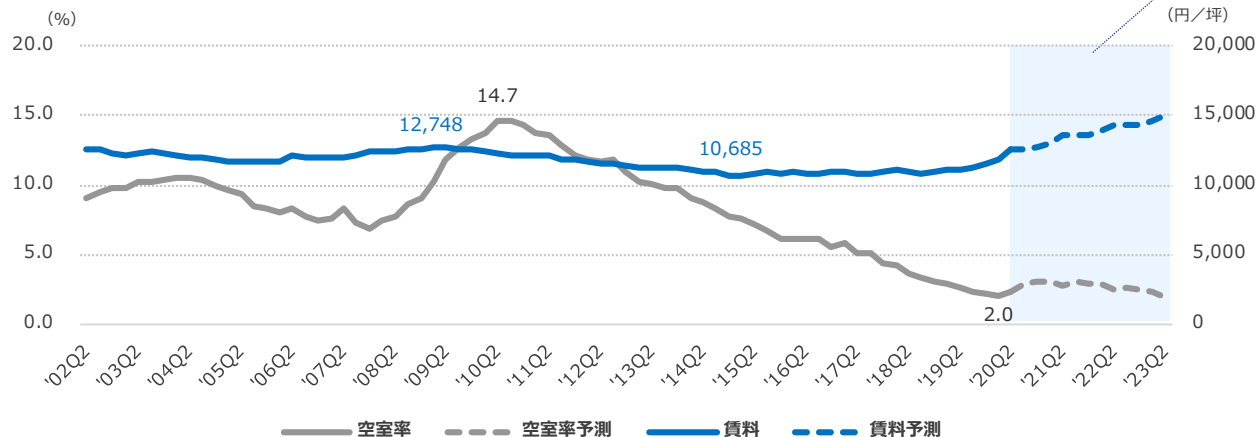
## 予測モデルに関して

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。

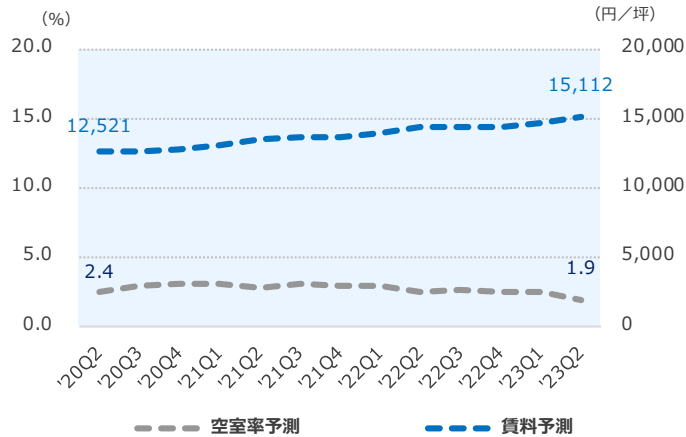
空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。賃料予測モデルは、空室率予測モデルで得られる空室率(予測値)、成約面積と前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。

分析エリア：名古屋市  
 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1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 (%)	2.0	2.4	2.9	3.0	3.1	2.8	3.0	2.9	2.9	2.5	2.6	2.5	2.4	1.9
募集賃料 (共益費込・円/坪)	11,915	12,521	12,636	12,685	13,013	13,540	13,567	13,562	13,842	14,342	14,351	14,338	14,613	15,112
募集賃料 対前期比 (%)	-	5.1	0.9	0.4	2.6	4.0	0.2	0.0	2.1	3.6	0.1	-0.1	1.9	3.4
新規供給 (坪)	1,100	3,700	1,400	600	4,800	400	6,500	5,600	8,100	1,700	2,700	0	3,900	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	800	-2,400	-4,700	-1,000	4,200	3,600	4,000	6,100	8,400	6,400	1,500	1,900	5,000	6,000

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、三幸エース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>