

オフィスマーケット 予測レポート

空室率 来期も上昇の見込みだが、その後は緩やかな低下傾向へ
募集賃料 今後3年間ではプラス15.1%、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1.7%、2022年同期が1.3%、2023年同期は0.5%と予測する。今期は前期からプラス0.2ポイントの1.8%に上昇し、来期も0.4ポイントの上昇が見込まれるが、その後は緩やかな低下傾向に転じるとみられる。新型コロナウイルスによる需要の低迷は懸念されるが、2021年末までは新規供給が低水準に止まることもあり、引き締まった需給バランスが続くと予想する。

賃料は今後3年間で15.1%上昇し、15,000円/坪台に達すると見込まれる。空室率は2%台まで上昇するものの、その後は緩やかな低下傾向に転じるとみられ、需給バランスは再び引き締まる可能性が高い。新規供給が比較的多い2022年も、空室率は2%を下回るため、賃料は緩やかな上昇傾向が続くと予測する。

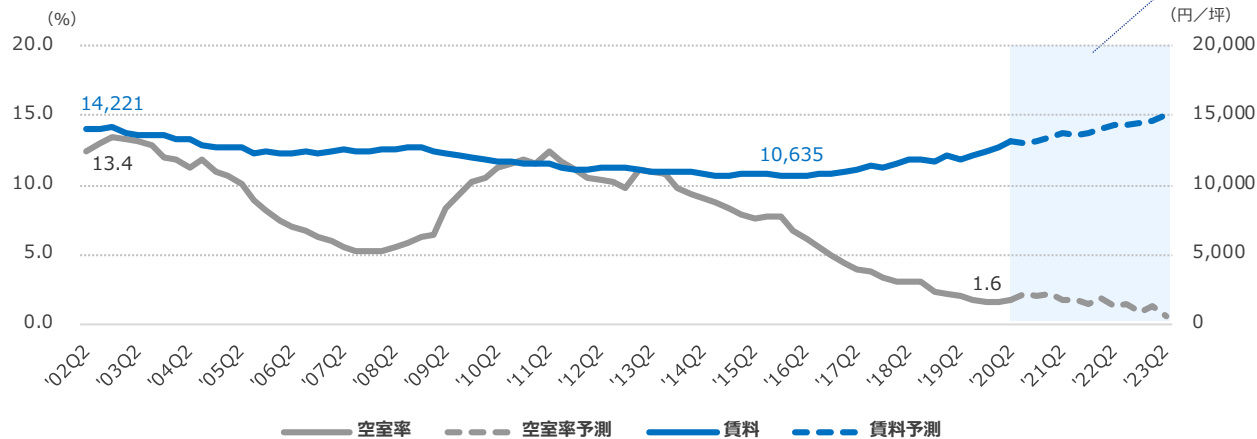
予測モデルに関して

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。

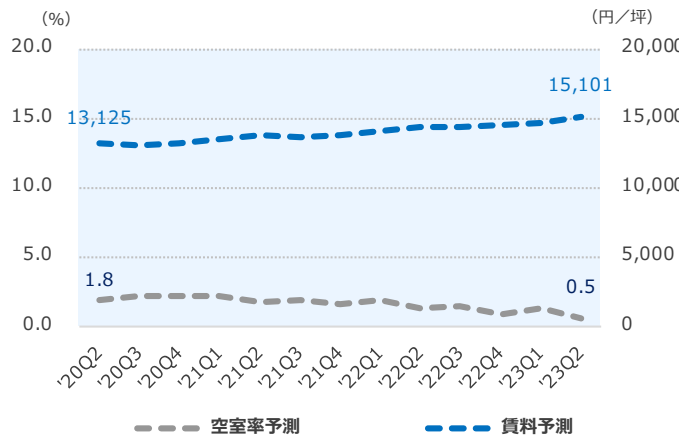
空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。賃料予測モデルは、空室率予測モデルで得られる空室率（予測値）と前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。

分析エリア：大阪市主要3区
 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



実績値 ← → 予測値

	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2
空室率 (%)	1.6	1.8	2.2	2.1	2.2	1.7	1.8	1.5	1.9	1.3	1.4	0.9	1.3	0.5
募集賃料 (共益費込・円/坪)	12,749	13,125	13,018	13,179	13,410	13,762	13,639	13,806	14,020	14,396	14,282	14,476	14,686	15,101
募集賃料 対前期比 (%)	-	2.9	-0.8	1.2	1.8	2.6	-0.9	1.2	1.6	2.7	-0.8	1.4	1.5	2.8
新規供給 (坪)	6,200	0	900	600	800	800	5,700	1,300	28,600	800	10,700	0	6,700	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	7,900	-11,100	-7,100	900	300	10,500	4,200	7,100	19,700	15,100	8,800	10,000	-1,400	18,000