

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

2020年第2四半期（4 - 6月期）

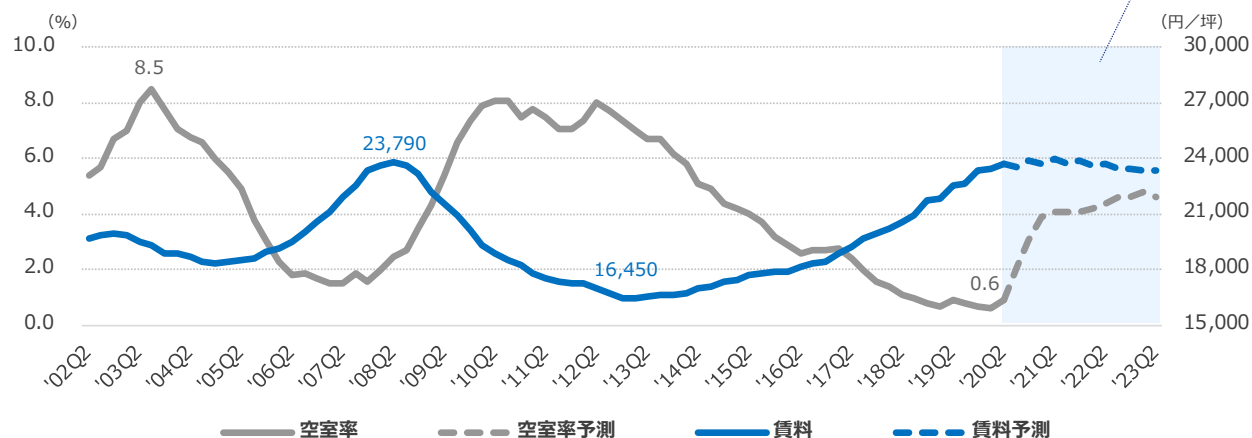
空室率 今後1年間で4.1%まで上昇 その後は4%台で緩やかな上昇傾向
募集賃料 23,000円/坪後半での横ばい傾向を続けた後、緩やかな低下へ

予測結果に関して

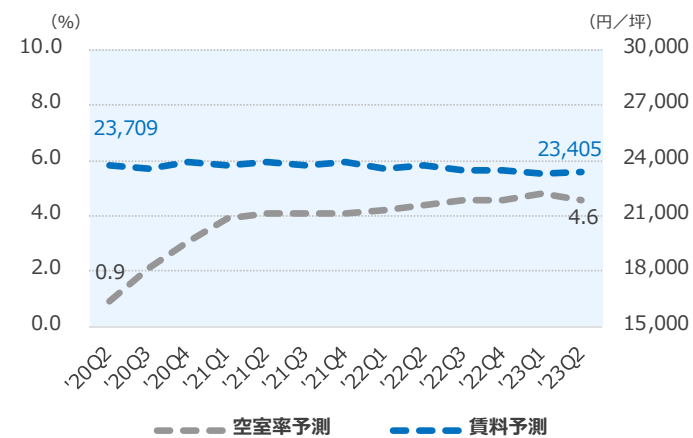
空室率 ニッセイ基礎研究所の経済見通し（8月18日）に基づき、空室率は2021年第2四半期が4.1%、2022年同期が4.4%、2023年同期は4.6%と予測する。今期は前期比プラス0.3ポイントの0.9%へ上昇したが、今後1年間ではさらに3.2ポイントの大幅な上昇を見込む。その後は新規供給が低水準に止まることから空室率上昇に歯止めがかかり、「（仮）虎ノ門・麻布台地区P」（A街区）」が竣工を迎える2023年第1四半期にかけて、4%台での緩やかな上昇が続くとみられる。

募集賃料 空室率が4%台で緩やかな上昇を続けることから、賃料は23,000円/坪後半での横ばい傾向を続けた後、緩やかな低下へ向かうと予測する。空室率が8%を上回ったリーマン・ショック後に比べて、賃料へのマイナス影響は限定的な水準に止まるとの見方に変わりはない。2021年第2四半期以降、ネット・アブソープションは概ねプラスを維持しており、オフィス需要が拡大に転じることも賃料水準への下支えとなる。

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 (%)	0.6	0.9	2.1	3.1	3.9	4.1	4.1	4.1	4.2	4.4	4.6	4.6	4.8	4.6
募集賃料 (共益費込・円/坪)	23,416	23,709	23,579	23,892	23,742	23,972	23,739	23,892	23,612	23,732	23,465	23,455	23,333	23,405
募集賃料 対前期比 (%)	-	1.3	-0.5	1.3	-0.6	1.0	-1.0	0.6	-1.2	0.5	-1.1	0.0	-0.5	0.3
新規供給 (坪)	114,900	54,600	55,300	7,400	26,200	50,600	9,300	5,700	8,300	20,000	55,000	3,300	123,200	18,100
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	102,300	-29,500	-43,000	-81,000	-44,700	27,500	16,400	4,400	-1,800	2,600	32,800	5,300	98,500	35,800

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。

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。

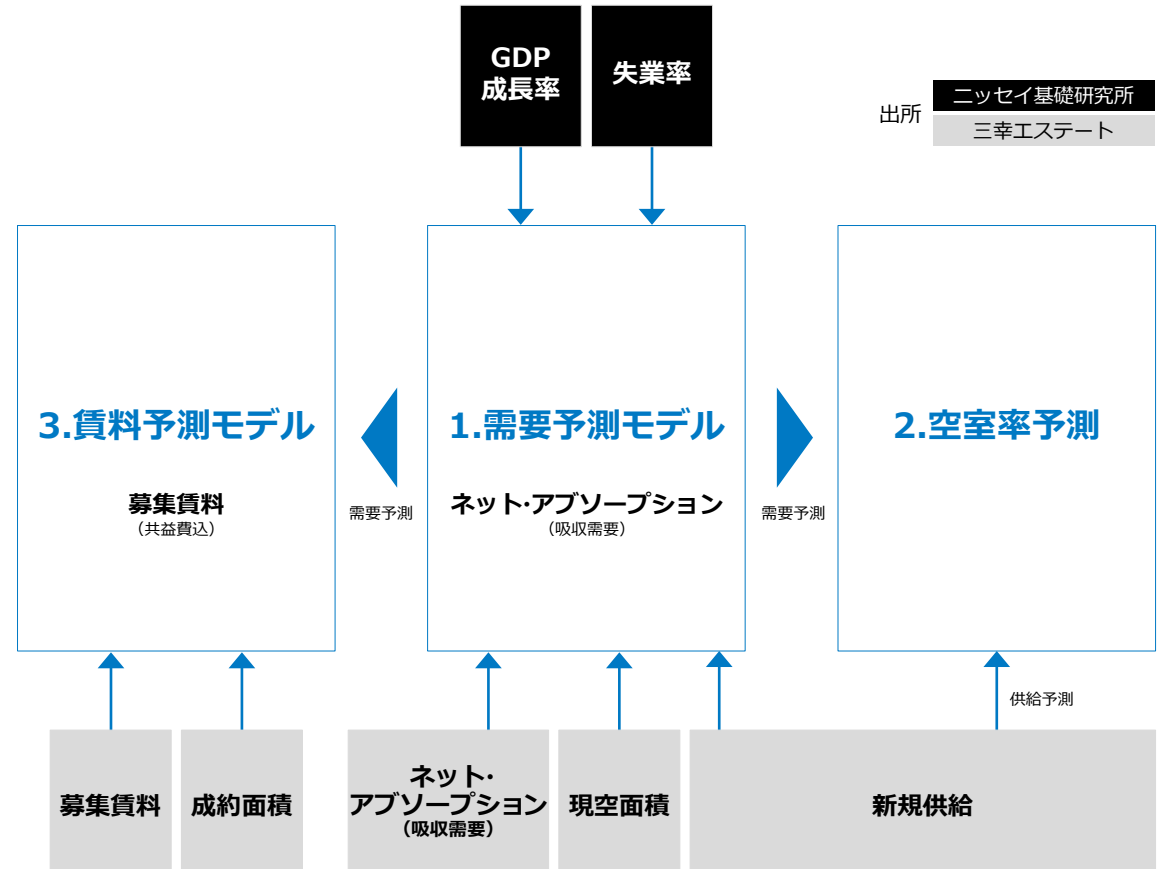
なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは借換えに伴う移転需要控除前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

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ース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