

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

2024年第4四半期（10 - 12月期）

空室率 2026年以降は3%台後半での横ばい傾向

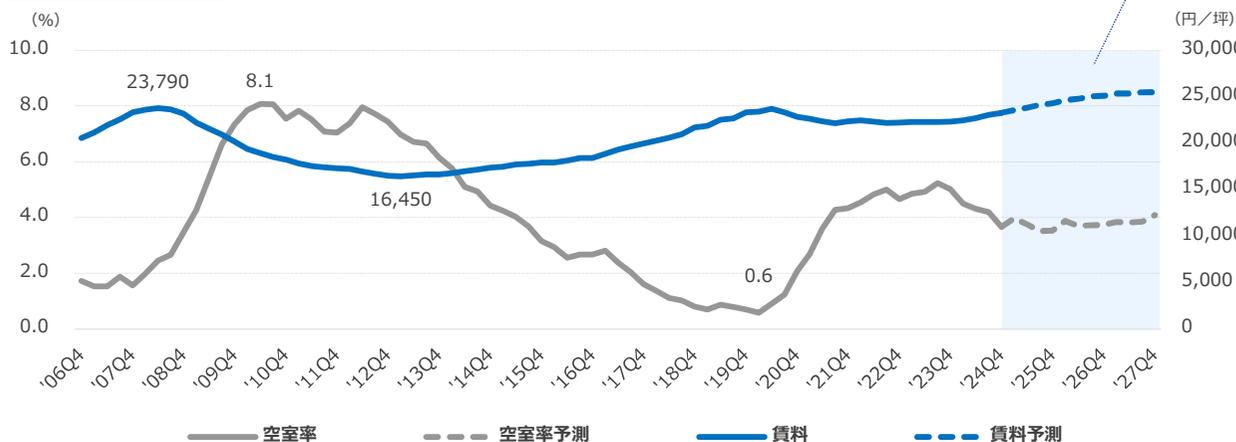
募集賃料 前期比で5期連続プラス 今後3年間で9.5%の上昇を予測

予測結果に関して

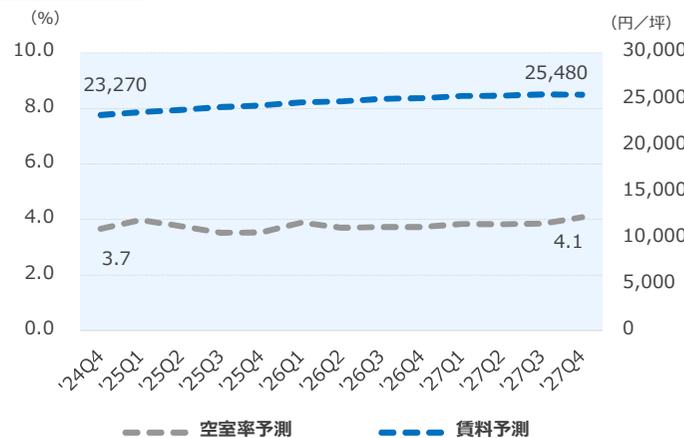
空室率 ニッセイ基礎研究所の経済見通し（2月18日）に基づき、空室率は2025年第4四半期が3.5%、2026年同期が3.7%、2027年同期は4.1%と予測する。空室率は5期連続の低下となり、2023年第3四半期の5.2%をピークに低下傾向が続いている。今後3年間の新規供給は2025年に20.8万坪、2026年は14.9万坪、2027年には8.3万坪となる見込みだが、大量供給の2025年は供給量を上回る需要が予想される。2026年以降は供給が需要を上回るものの、空室率は概ね3%台後半での横ばい傾向となる。

募集賃料 募集賃料は前期比プラス1.0%と5期連続で小幅に上昇し、上昇傾向が継続している。ネット・アップソープションが新規供給を上回る需要超過も6期連続となり、オフィス需要は引き続き拡大傾向にある。2025年は20万坪超の大量供給が予定されるが、供給を上回る需要が見込まれている。安定的な需給バランスを背景に、募集賃料は今後3年間で9.5%上昇し、2026年第3四半期には25,000円/坪台まで上昇すると予測する。

実績値+予測値



予測値



	実績値←		→予測値											
	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4	'27Q1	'27Q2	'27Q3	'27Q4
空室率 (%)	4.2	3.7	4.0	3.8	3.5	3.5	3.9	3.7	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9	4.1
募集賃料 (共益費込・円/坪)	23,040	23,270	23,589	23,819	24,127	24,307	24,641	24,763	25,031	25,102	25,356	25,362	25,499	25,480
募集賃料 対前期比 (%)	1.5	1.0	1.4	1.0	1.3	0.7	1.4	0.5	1.1	0.3	1.0	0.0	0.5	-0.1
新規供給 (坪)	55,400	7,900	112,100	30,700	25,200	40,400	90,800	6,400	30,500	21,000	33,200	9,100	5,900	35,300
ネット・アップソープション (吸収需要) (坪)	88,400	44,700	81,500	47,700	46,000	37,800	56,200	22,300	27,100	19,900	21,800	9,500	3,900	13,100

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。

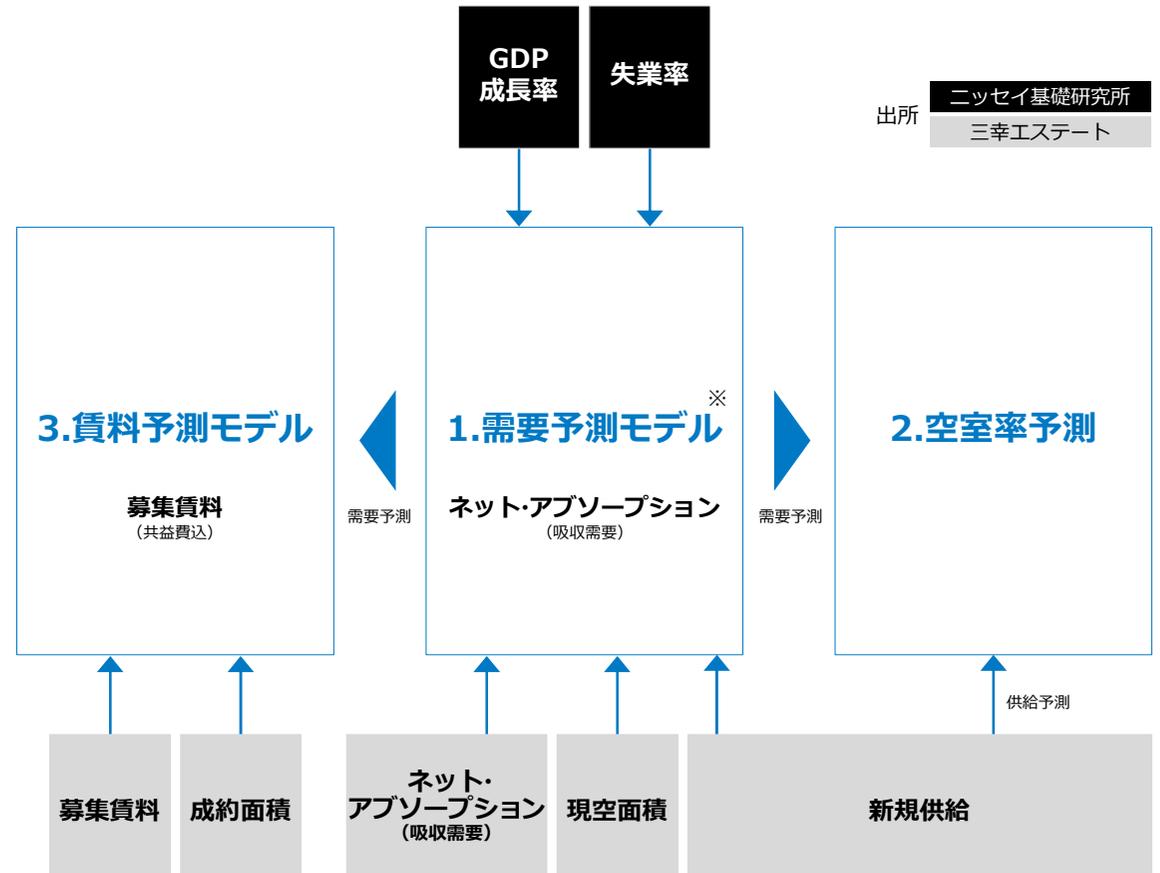
なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは建替えに伴う移転需要を控除する前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

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