

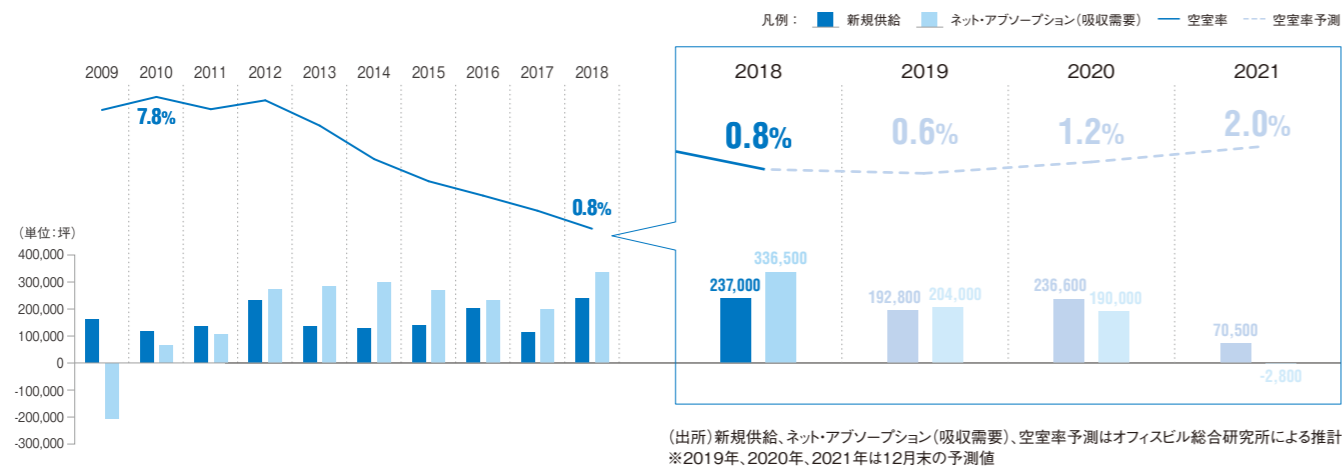
今後3年間の見通し 中型ビル以上(1フロア面積50坪以上)

空室率

2020年第4四半期までは1%前後かそれ以下で推移、その後は緩やかな上昇へ

空室率は2013年以降、大幅な低下が続いている。直近では3期連続で2000年以降の最低値を更新しており、引き続き貸手市場が見込まれる。旺盛なオフィス需要を反映し、空室率は2020年第4四半期まで、1%前後かそれ以下の極めて低い水準で推移するとみられる。

消費税率引き上げが予定される2019年第4四半期以降は、新規供給がネット・アブソープションを上回り、空室率は上昇傾向へと転じる。その後、本格的な上昇は2021年第1四半期以降となる。

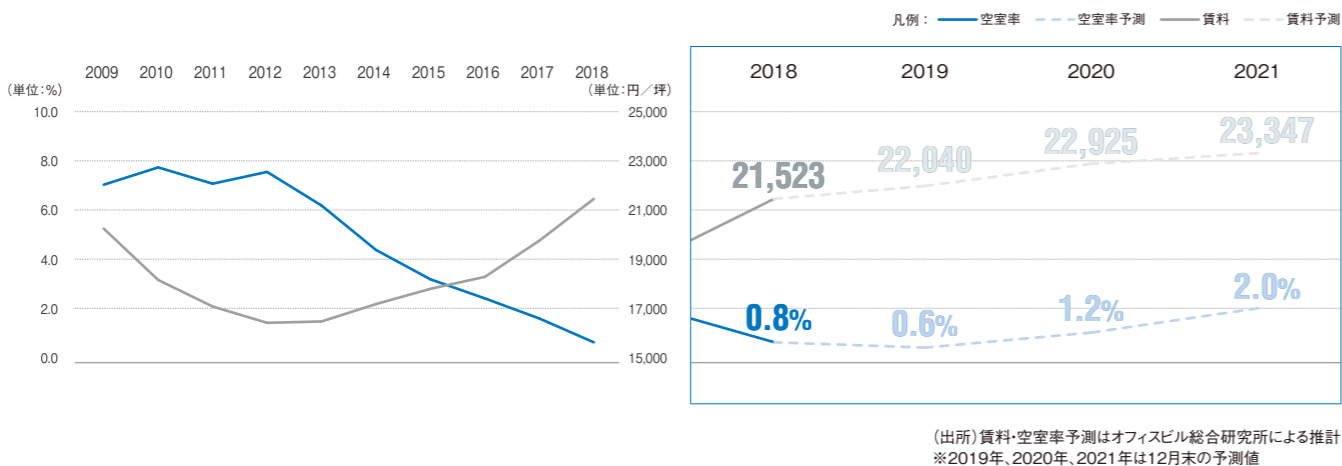


募集賃料

今後3年間で10%超の上昇を予測、上昇基調は続くが上昇ペースは減速へ

賃料は2013年第1四半期を底値に緩やかな上昇が続いている。今後3年間は空室率が2%以下に止まることで貸手に優位な市況が続き、10%を上回る賃料上昇を予測する。

賃料の上昇基調は続くが、上昇ペースは減速する。2021年第1四半期以降の空室率上昇に合わせて、賃料は徐々に横ばいへ向かうとみられる。



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ステートが集計するマーケットデータを用いて、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。「オフィスマーケット予測レポート」(四半期更新)はWebサイトをご覧ください。

東京都心5区

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。

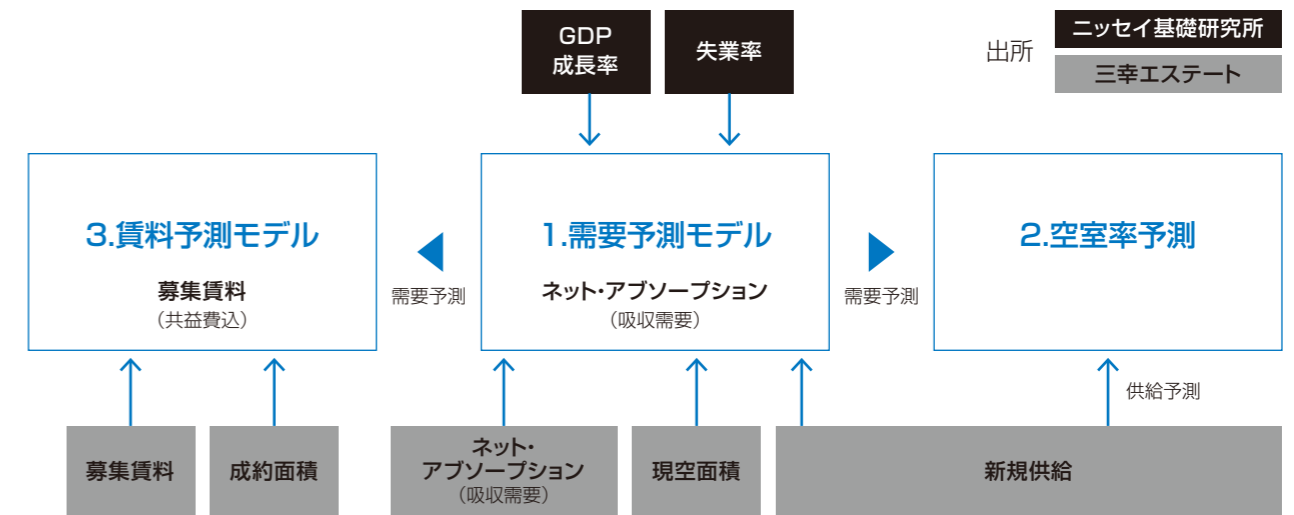
2. 空室率予測

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ステ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。

分析対象 | 1フロア面積50坪以上のオフィスビル  
予測期間 | 12四半期

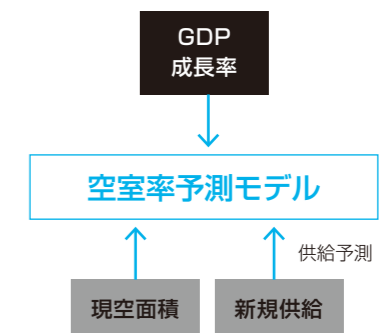


全国主要5都市 (大阪市主要3区、札幌市、仙台市、名古屋市、福岡市)

空室率予測モデル

自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位で空室率を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率\*、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。

\*仙台市を除く



分析対象 | 1フロア面積50坪以上のオフィスビル  
予測期間 | 8四半期