

予測モデルに関して

新型コロナを契機とするオフィスマーケットへの影響では、働き方の見直しによりオフィス面積の縮小に結びつくことが多いため、オフィス需要へのマイナス影響が今後も続く予想されます。一方、オフィス需要の変化は2020年を境とする非連続的な変化のため、長期時系列データに基づく統計分析では将来予測への反映が難しい面は否めません。働き方の見直しによる需要への想定影響率をマイナス15%（ケース1）、マイナス30%（ケース2）の2ケースで想定し、これまでの需要予測モデルを利用して新たな分析を行いました。

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。

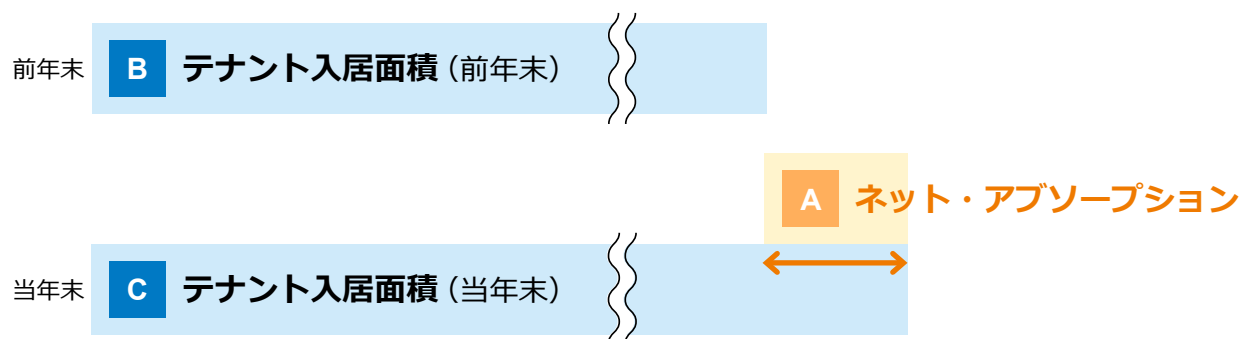
- 分析エリア：東京都心5区
- 分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
- 分析期間：1994年第1四半期～
- 予測期間：12四半期



出所：□ ニッセイ基礎研究所 □ 三幸エステート

ネット・アブソープション（吸収需要）とは

一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減。テナント入居面積が増加した場合、オフィス需要が拡大するため、ネット・アブソープションはプラスになります



A ネット・アブソープション

=

C テナント入居面積（当年末）

-

B テナント入居面積（前年末）

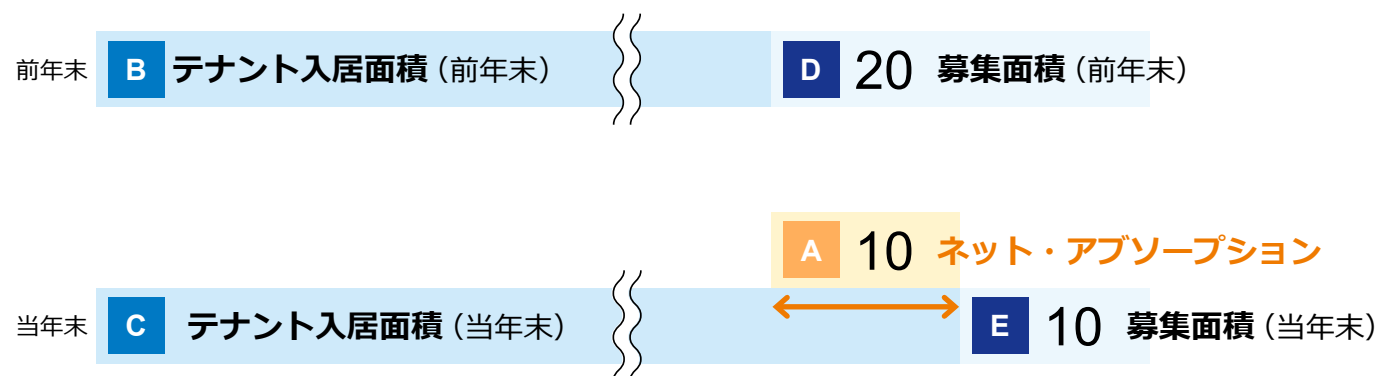
前年末と当年末でのテナント入居面積の差分が、当年のネット・アブソープションになります

ネット・アブソープションの推計方法

募集面積の増減を利用することで、ネット・アブソープションが推計できます

※ネット・アブソープションの推計には、テナント入居面積に比べて集計精度の高い募集面積を利用しています。また、建物解体等による減失の影響は考慮していません

新規供給がない場合



$$\text{A } 10 \text{ ネット・アブソープション} = \text{D } 20 \text{ 募集面積 (前年末)} - \text{E } 10 \text{ 募集面積 (当年末)}$$

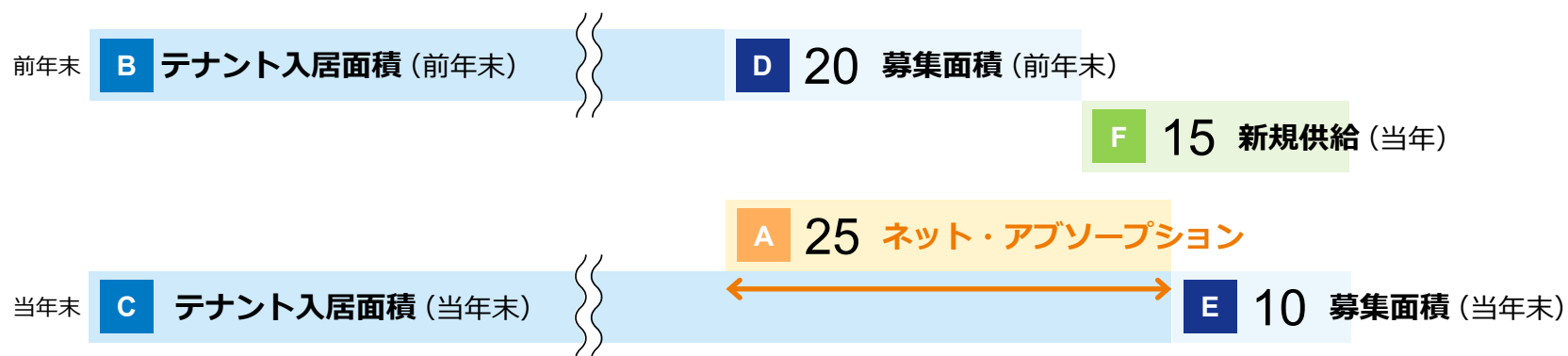
前年末の募集面積が20、当年末での募集面積が10であれば、ネット・アブソープションは10 (=20-10) となります

ネット・アブソープションの推計方法

募集面積の増減を利用することで、ネット・アブソープションが推計できます

※ネット・アブソープションの推計には、テナント入居面積に比べて集計精度の高い募集面積を利用しています。また、建物解体等による減失の影響は考慮していません

新規供給がある場合



$$\text{A } 25 \text{ ネット・アブソープション} = \text{D } 20 \text{ 募集面積 (前年末)} + \text{F } 15 \text{ 新規供給 (当年)} - \text{E } 10 \text{ 募集面積 (当年末)}$$

前年末の募集面積が20、当年の新規供給が15の場合、その合計から当年末での募集面積10をマイナスし、ネット・アブソープションは25 (= 20 + 15 - 10) となります