

東京・大阪のオフィス賃料予測（2010～2020年）

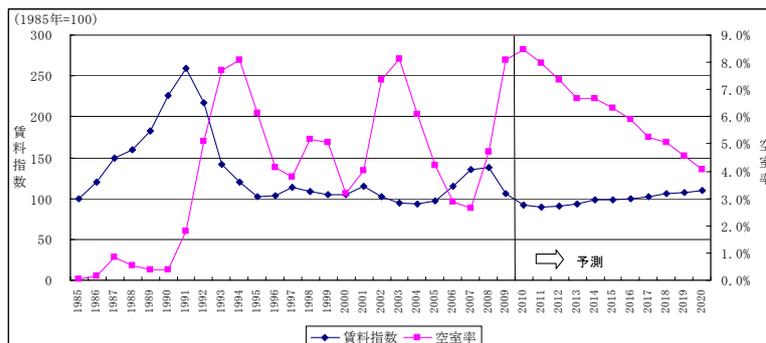
東京ビジネス地区のオフィスは、空室率のピークが2010年、賃料の底は2011年
 大阪ビジネス地区のオフィスは、空室率のピークが2011年、賃料の底は2013年

* オフィス市場動向研究会(財団法人日本不動産研究所と三鬼商事株式会社との共同研究会)では、三鬼商事の大・中型ビルのデータを基に、日本経済研究センターの中期経済予測のマクロ経済データを加えて分析し、今後10年間の賃料及び空室率の予測を行っている。

1. 概要

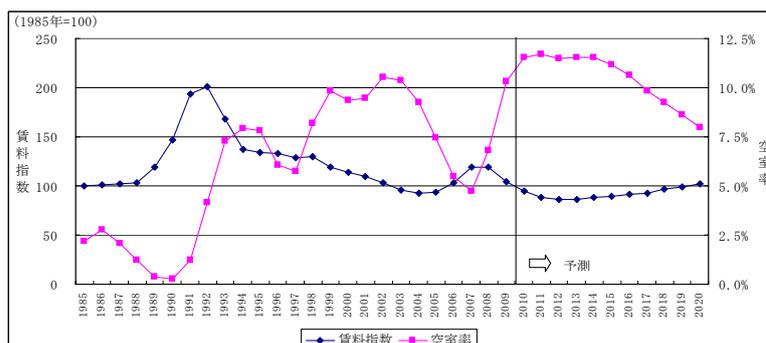
1. 東京ビジネス地区の予測結果

- ①短期予測(2010～2011年)：経済の回復は遅く、賃料は2010年が-12.5%、2011年が-3.2%と下落し、空室率は8%台が続く。空室率のピークは2010年の8.5%、賃料の底は2011年で89。
- ②中期予測(2012～2014年)：2012年の新規供給は多いが、経済はある程度回復することが予測されており、賃料は上昇に転じる。空室率も改善するが、7%前後と改善スピードは緩やか。
- ③長期予測(2015～2020年)：空室率は5%前後まで低下するが、経済成長率の予測が年率1.5%前後と低いことから、賃料も年率2%前後の上昇にとどまる。



2. 大阪ビジネス地区の予測結果

- ①短期予測(2010～2011年)：経済の回復は遅く、2010年の新規供給は過去最高、2011年も過去平均より多いと予想され、賃料は6～9%の下落が続く、空室率は2011年に11.7%まで上昇。
- ②中期予測(2012～2014年)：2013年の大阪北ヤード開発等で新規供給が過去平均の2倍強と予想され、賃料は2013年まで下落が続く86となる。空室率は2014年まで11.5%前後で高止まり。
- ③長期予測(2015～2020年)：空室率はゆっくりと低下して2020年が8%。賃料は経済成長率の予測が年率1.5%前後と低いことから、年率2%前後の上昇にとどまる。



2. 調査結果

東京ビジネス地区(都心5区*)及び大阪ビジネス地区(主要6地区**)におけるオフィス賃料及び空室率についての予測結果の概要は以下のとおりである。なお、予測の前提となるマクロ経済データ(実質GDP等)の将来値は、昨年と同様に(社)日本経済研究センターの「第36回中期経済予測」を採用した。また2010～2013年の新規供給量は、2010年が三鬼商事の予測結果、2011～2013年は(財)日本不動産研究所の「全国オフィスビル調査」から推計し、それ以後はモデルで予測している。

*都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

*主要6地区は、梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区

1) 東京ビジネス地区の予測結果

①短期予測 (2010～2011年)

2010年と2011年の新規供給は過去5年間平均の30万坪/年と同等かやや少ないが、日本経済の回復は遅く、賃料は下落幅を縮小するものの2010年が-12.5%、2011年が-3.2%と下落が続く、2011年が賃料の底になる。その水準は1985年を100とした指数で、過去最低だった2004年の93を割り込み89まで下落する。また空室率は2010年にピークをむかえ、過去最高の8.5%まで上昇する。その後、2011年は8.0%と8%台が続く。

②中期予測 (2012～2014年)

2012年の新規供給は50万坪と過去平均の1.7倍と多いが、日本経済はある程度回復すると予想されていることから、賃料は上昇に転じる。その後、新規供給は平均以下が続く2013年、2014年と上昇幅が拡大し、2014年に賃料指数は98まで回復する。空室率は改善していくが、7%前後の状態が続く、それほど大きい改善はみられない。

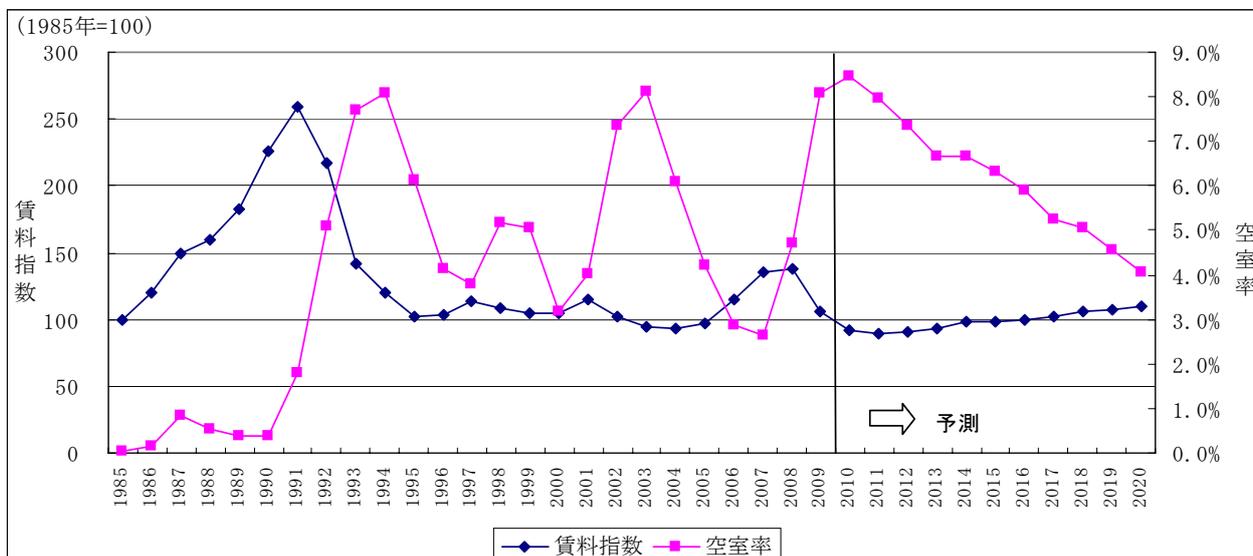
③長期予測 (2015～2020年)

2015年以降は空室率は5%前後まで低下するが、経済成長率の予測が1.5%前後と低いことから、賃料も年率2%前後の上昇にとどまる。

表1 東京ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2010年以降は予測値)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
賃料指数	93	97	115	136	139	105	92	89	91	93	98	98	100	101	106	108	110
変動率	-2.2%	5.1%	18.1%	18.1%	2.0%	-23.9%	-12.5%	-3.2%	1.4%	2.4%	5.9%	0.3%	1.3%	1.8%	4.8%	1.2%	2.1%
空室率	6.1%	4.2%	2.9%	2.6%	4.7%	8.1%	8.5%	8.0%	7.3%	6.7%	6.7%	6.3%	5.9%	5.3%	5.1%	4.6%	4.1%

図1 東京ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果



2) 大阪ビジネス地区の予測結果

①短期予測 (2010～2011年)

2009年の新規供給は13.3万坪と1985年からの最高となったが、2010年は13.9万坪とさらに多くなり、賃料は9%程度下落が続き、空室率は11.5%まで上昇する。2011年は新規供給が6万坪に減るが過去平均より多く、景気の回復も遅いと予想されることから、賃料は6%程度下落が続き、空室率は過去最高の11.7%でピークとなる。

②中期予測 (2012～2014年)

2012年の新規供給は5.5万坪と平均よりやや多い程度だが、2013年は大阪北ヤード開発等かなりの量が計画されている。ここではオフィス市場が厳しくなる中、竣工が遅れたり取りやめになる可能性も高いと考えられ、2013年の新規供給をやや少なめに見積もって、2009年や2010年と同等の13万坪と予測する。この予測量でも過去平均の2倍強の量になり、賃料は2013年まで下落が続き、賃料指数で過去最低だった2004年の93を割り込み86まで下落し、空室率は2014年まで11.5%前後が続く。2014年は前年の反動で新規供給が抑制され、空室率は横ばいながらも賃料は若干上昇する。

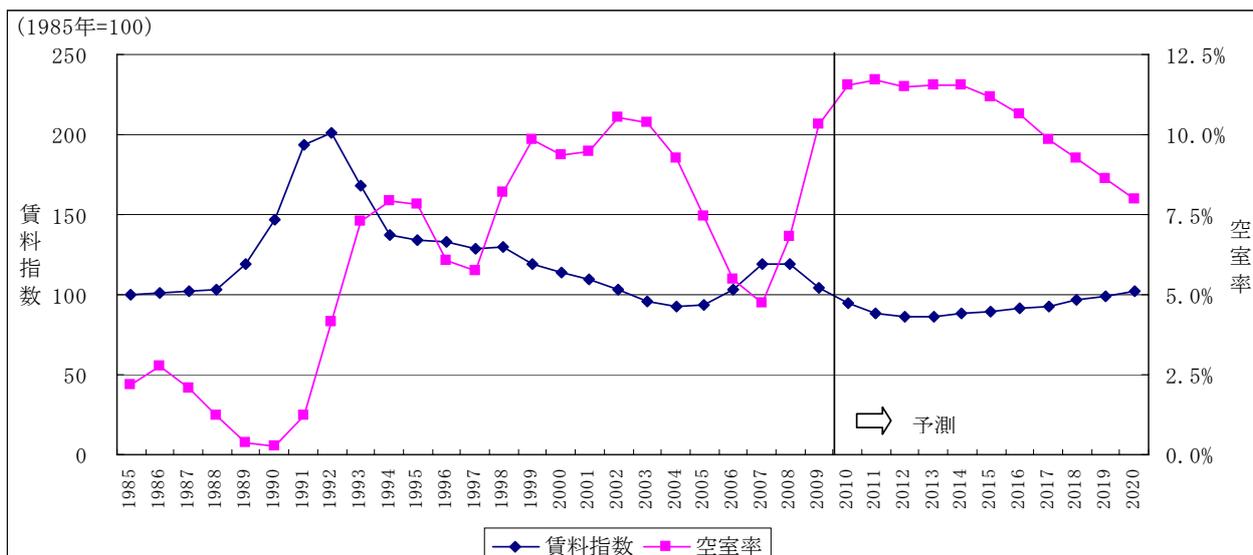
③長期予測 (2015～2020年)

2015年以降は空室率が低下していき、2020年に8%まで低下するが、低下のスピードは緩やかで、経済成長率の予測が1.5%前後と低いことから、賃料も年率2%前後の上昇にとどまる。

表2 大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2010年以降は予測値)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
賃料指数	93	94	103	118	119	104	95	89	86	86	88	89	91	93	96	99	102
変動率	-2.6%	1.0%	9.9%	15.0%	0.8%	-13.1%	-8.8%	-6.2%	-2.6%	-0.4%	2.4%	1.6%	1.7%	2.2%	3.7%	2.9%	2.9%
空室率	9.2%	7.5%	5.5%	4.7%	6.8%	10.3%	11.5%	11.7%	11.5%	11.5%	11.5%	11.2%	10.7%	9.8%	9.3%	8.6%	8.0%

図2 大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果



3. 調査方法

東京ビジネス地区(都心5区)の大・中型ビル(基準階面積100坪以上)における2009年までの成約事例データ(約2,300件)、大阪ビジネス地区(主要6地区)の大・中型ビル(延床面積1000坪以上)の成約事例データ(約2,400件)を基に、以下の手順で今後10年間(2010～2020年)の賃料及び空室率の動向を予測した。この予測は需要量や供給量の詳細について検討しない簡便な方法で、過去の動向から平均像がどのように動くかに着目した分析になっている。

①賃料指数の作成(ヘドニック型指数の作成)

1985～2009年までの成約事例データ等をもとに、ヘドニック分析を行い、その結果を利用してヘドニック型の賃料指数を作成する。

②オフィス賃料変動モデルの構築(マクロ計量経済モデルの応用)

実質GDP、法人企業の経常利益等を使ってオフィス床の需要量及び供給量、賃料指数を求める式を推定し、これらを合わせたモデルに内挿テストを実施し、オフィス賃料変動モデルを構築する。

③オフィス賃料の予測

各調査機関のマクロ経済データの将来見通しを比較検討した上で、日本経済研究センターの日本経済の中期経済予測の結果を採用し、2010～2013年の新規供給量は表3のように三鬼商事の予測結果と日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」から推計し、上記モデルで2010～2020年の賃料及び空室率の動向を予測する。

表3 東京及び大阪ビジネス地区の新規供給量予測(単位:坪)

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
東京ビジネス地区	317,164	261,719	229,223	473,088	221,991	294,687	221,982	300,000	500,000	250,000
大阪ビジネス地区	84,164	36,654	6,746	32,227	72,120	133,357	139,298	60,000	55,000	130,000

注) 2009年までは実績値、2010年以降は予測値で、2010年は三鬼商事の予測結果、2011～2013年は(財)日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」から推計。

問合せ先：オフィス市場動向研究会事務局 ((財)日本不動産研究所 研究部：手島)
電話：03-3503-5335 FAX：03-3597-8063