

報道関係者各位

オフィス市場動向研究会
 (財)日本不動産研究所
 三鬼商事株式会社

東京及び大阪のビジネス地区におけるオフィス賃料等の予測結果

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、今後のオフィス市況を見通す上での着眼点や市場動向の大局的な動きを把握することを目的として、将来のオフィス市況の動向をマクロ経済データを活用した簡便な手法により推計し、様々な視点から検討を行っています。昨年は東京ビジネス地区の賃料等の予測を行い公表しましたが、今年は東京ビジネス地区に加えて大阪ビジネス地区の賃料等の予測を行いましたので、その結果の概要を公表いたします。

1. 調査結果の概要

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次のとおりである。なお、予測の前提となるマクロ経済変数（名目GDP等）の将来値は、昨年と同様に（社）日本経済研究センター「第34回日本経済中期予測（2007-2020年度）（2008.2.12公表）」の数値を採用した。また、大阪ビジネス地区では2011年に大阪駅北ヤード等で約23万㎡の大規模なオフィス供給が見込まれるが、それは大阪ビジネス地区のオフィスストックの2%程度であり、それによる大・中型の新規ビル供給動向や建替え動向に与える影響が不透明なことから、本モデルでは変動要因として採用しなかった。

*大阪ビジネス地区とは梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪地区をいう

1) 東京ビジネス地区の予測結果

①短期予測（2008-2009年）

賃料は、2007年が2006年より上昇率が低下しており、今後上昇率は低下していくと予想され、年率5%程度の上昇から横ばいに近づく。2008年は新規供給量が前年の約半分になると予想されることから、空室率は2008年にほぼ横ばい、その後3%前後まで上昇していく。

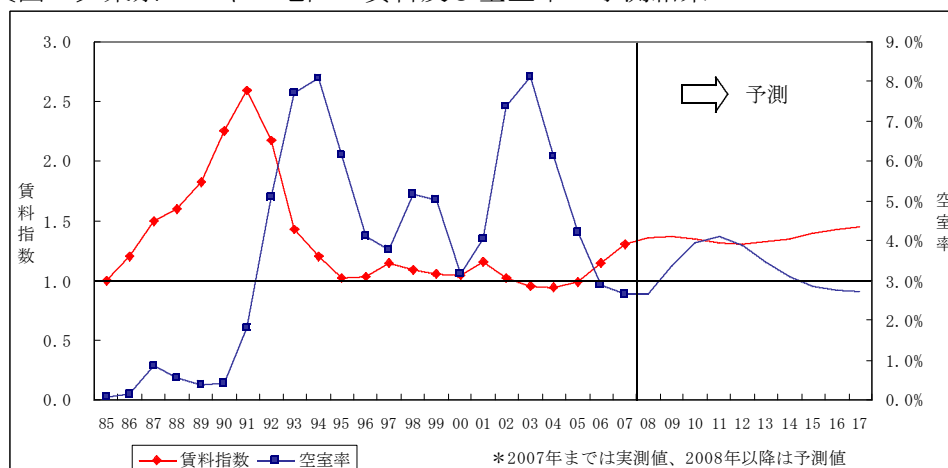
②中期予測（2010-2012年）

日本経済研究センターの日本経済中期予測によれば、2010年以降は景気の後退や企業収益の悪化などが予想されるため、それらの影響により空室率はさらに上昇して4%近くまで上昇し、賃料は年率1～2%程度の上昇が続く。

③長期予測（2013-2017年）

2013年以降は空室率は3%前後で安定的に推移し、賃料も年率2%程度の上昇。

〔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 (2008-2009年)

2008年の新規供給量は前年の約2倍になるが、既存ビルの建て替え等が活発化すること等が見込まれ、新規供給量ほどにはストックは増加せず、その結果、空室率は急激な上昇はしないものの5~6%程度まで上昇する。一方、賃料は上昇率が低下して年率2~4%上昇する。

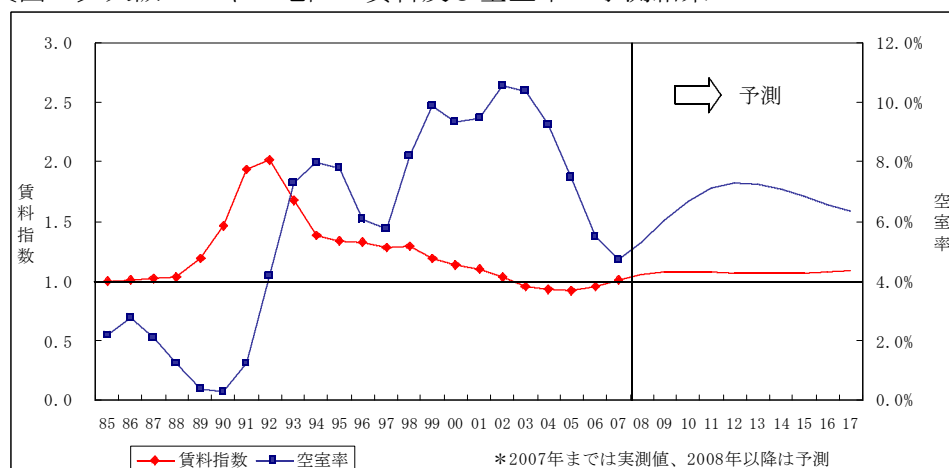
②中期予測 (2010-2012年)

日本経済研究センターの日本経済中期予測によれば、2010年以降は景気の後退や企業収益の悪化などが予想されるため、それらの影響により空室率はさらに上昇して7%まで上昇し、賃料は若干の下落が続く。

③長期予測 (2013-2017年)

2013年以降は空室率は6~7%に低下し、賃料もほぼ横ばいないし若干の増加傾向で推移。

〔図2〕大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果



2. 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2007年までの成約事例データ(約2,500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2,000件)をもとに、以下の手順で今後10年間(2008-17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の予測で、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。なお、実績値及び予測値は各年の12月末時点の数値となっている。

①賃料指数の作成 (ヘドニック型指数の作成)

1985-2006年までの成約事例データをもとに、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。その際に市場構造変化に着目し、東京ビジネス地区では91年、95年、03年に区分して分析し、大阪ビジネス地区は92年、98年、05年に区分して分析。

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)

名目GDPや関西の県内総生産、企業収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。

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中期予測の結果を採用し、2008年の三鬼商事の新規供給量の予測結果を使って、上記モデルで2008-17年の賃料や空室率の動向を予測。

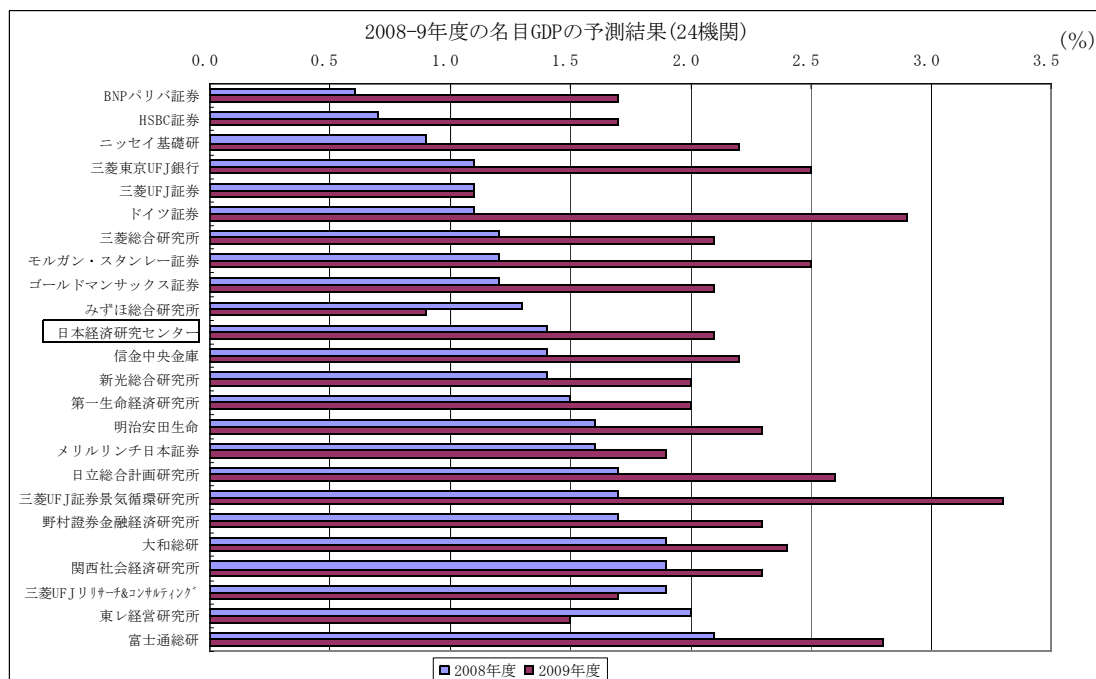
問合せ先：オフィス市場動向研究会事務局 ((財)日本不動産研究所 研究部：山本、手島)

電話：03-3503-5335 FAX：03-3597-8063

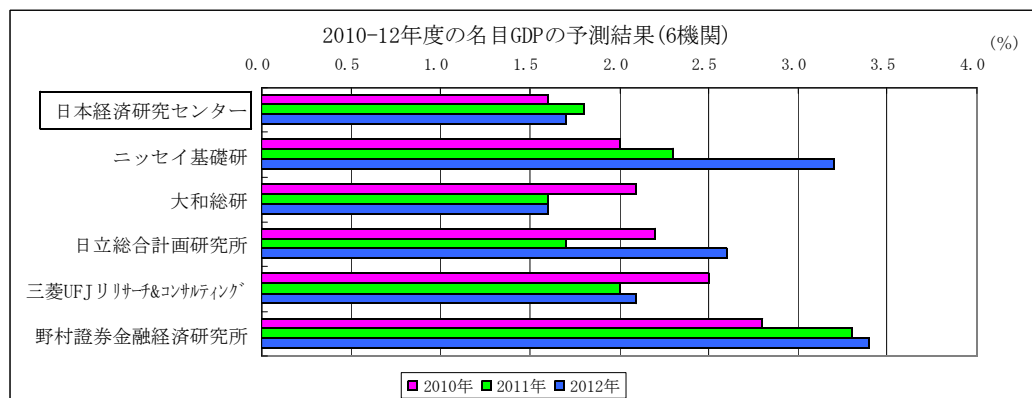
(参考)

民間調査機関による経済見通しの概要

- 日本不動産研究所の調べによれば、2008年度の名目GDPの予測値を公表しているのは約40機関で、2008-2009年度の2年間の予測値を公表しているのは24機関となっている。これらのなかで日本経済研究センターの予測値は、2008, 9年度が概ね平均か若干低めの値になっている。



- 2010-2012年度の名目GDPの予測値を公表しているのは8機関（年度別では6機関）で、これらのなかで日本経済研究センターの予測値は堅めの結果となっている。



- 2013-2016年度までについては、三菱UFJリサーチ&コンサルティング、ニッセイ基礎研究所、大和総研、第一生命経済研究所が名目GDPの予測値を公表しているが、年率2~3%としているものが多く、そのなかで日本経済研究センターの予測値（年率1.6~1.9%）は堅めの結果となっている。