

オフィス市場動向研究会
 〔一般財団法人日本不動産研究所〕
 〔三鬼商事株式会社〕

東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2017～2020年、2025年）・2017秋

東京・大阪・名古屋の主要なビジネス地区におけるオフィス賃料等について、標準シナリオと改革シナリオの2通りの予測結果を公表します。

調査結果の概要

1) 東京ビジネス地区の予測結果

東京のオフィスは、2018年まで賃料は上昇を維持するが、2018～2020年の大量供給により空室率が上昇し、賃料はやや下落。2021年以降の賃料は標準シナリオで若干上昇、改革シナリオでは上昇。

・2017年は、どちらのシナリオでも空室率が3.3%に低下、賃料は7.4%上昇。

・2018年は、新規供給が約47万坪と急増し、空室率は4.4%に上昇するが、それ自体は低く、賃料は1.9%上昇。

・2019年は新規供給が41万坪の大量供給で、消費増税でマクロ指標が悪化し、空室率は5.3%に上昇、賃料は2.5%下落。

・2020年は新規供給が50万坪の大量供給で空室率は6.2%まで上昇し、賃料は4.2%下落。

・2025年は、標準シナリオでは空室率はやや低下して4.5%、賃料はやや上昇。

改革シナリオでは空室率が低下して2025年に3.5%、賃料は3%強の上昇が継続。

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
標準シナリオ	賃料指数	104	109	118	120	117	112	116
	変動率	4.5%	5.4%	7.4%	1.9%	-2.5%	-4.2%	4.5%
	空室率	4.0%	3.6%	3.3%	4.4%	5.3%	6.2%	4.5%
改革シナリオ	賃料指数			118	120	117	113	129
	変動率			7.4%	1.9%	-2.3%	-3.7%	11.3%
	空室率			3.3%	4.4%	5.1%	6.0%	3.5%

2) 大阪ビジネス地区の予測結果

大阪のオフィスは、2020年頃までの新規供給少なく、賃料は2～8%上昇が続き、空室率は2020年に3%半ばまで低下。2021年以降の賃料は標準シナリオでやや下落、改革シナリオでは上昇。

・2017年は、新規供給が過去平均よりやや少なく、マクロ経済の好調により、どちらのシナリオでも空室率は3.9%まで低下、賃料は7.8%上昇。

・2018～2020年は、大阪郵便局の建替が延期になり、新規供給が過去平均の半分以下と少なく、空室率は2020年に3.6%まで低下し、賃料は2～6%上昇。

・2025年は、標準シナリオで空室率はやや上昇して4.2%、賃料はやや下落。

改革シナリオでは空室率がほぼ横ばい2025年に3.3%、賃料は2%前後上昇が継続。

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
標準シナリオ	賃料指数	96	101	109	115	117	119	116
	変動率	4.3%	5.6%	7.8%	5.7%	2.0%	1.7%	4.2%
	空室率	7.5%	5.2%	3.9%	3.6%	3.5%	3.6%	4.2%
改革シナリオ	賃料指数			109	116	120	121	131
	変動率			7.8%	6.3%	3.2%	0.9%	8.3%
	空室率			3.9%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%

3) 名古屋ビジネス地区の予測結果

名古屋のオフィスは、2017年の大量供給となるがその影響は小さく、空室率は低下、賃料は上昇。その後は新規供給が少なく、空室率が低下し賃料は上昇。2021年以降の賃料は標準シナリオでほぼ横ばい、改革シナリオでは上昇。

・2017年は、新規供給が12.6万坪と過去最大の供給となるが、名駅エリアの需要は強く、どちらのシナリオも空室率は4.9%に低下、賃料は1.2%上昇。

・2018～2020年は、新規供給が少なく、どちらのシナリオでも空室率は少しずつ低下し、標準シナリオで2020年に4.0%まで低下し、賃料も1%～3%上昇が続く。

・2025年は、標準シナリオで空室率は5.4%に上昇、賃料はほぼ横ばい。

改革シナリオでは空室率はほぼ横ばいで2025年に3.9%、賃料は2%前後上昇が継続。

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
標準シナリオ	賃料指数	101	104	105	107	110	112	111
	変動率	2.0%	3.4%	1.2%	1.8%	2.5%	2.4%	0.9%
	空室率	7.3%	6.2%	4.9%	4.4%	4.2%	4.0%	5.4%
改革シナリオ	賃料指数			105	107	110	114	123
	変動率			1.2%	1.9%	3.0%	3.6%	8.3%
	空室率			4.9%	4.4%	4.1%	3.9%	3.9%

1. 調査結果

東京・大阪・名古屋のビジネス地区*におけるオフィス賃料等の予測結果は以下のとおりである。なお、日本経済研究センターの2通りのマクロ経済予測(P5参照)に合わせて、標準シナリオと改革シナリオの予測を行った。

*東京ビジネス地区(都心5区)：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

大阪ビジネス地区(主要6地区)：梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪

名古屋ビジネス地区(主要4地区)：名駅、伏見、栄、丸の内

1) 東京ビジネス地区の予測結果

①短期予測（2017～2018年）

- ・2017年は、新規供給が約25万坪で過去平均(30万坪/年)より少なく、マクロ経済の好調により、どちらのシナリオも空室率はやや低下して3.3%、賃料は7.4%上昇する。
- ・2018年は、新規供給が47万坪の大量供給となるが、空室率が4%台で低いことから上昇幅が大きく低下するも下落には至らず、標準シナリオも改革シナリオも空室率が4.4%、賃料は1.9%上昇する。

②中期予測（2019～2020年）

- ・2019年は、新規供給が41万坪と大量供給が続き、10月に消費税が増税され、マクロ指標が悪化し、標準シナリオも改革シナリオも空室率は5%強まで上昇し、賃料は2.5%前後下落する。
- ・2020年は、新規供給が50万坪と大量供給が3年続き、前年の消費増税の影響も残り、標準シナリオも改革シナリオも空室率は6%を超えて上昇し、賃料は4%前後下落する。下落は2021年まで3年間続くが、標準シナリオで約9%下落と、下落幅はそれほど大きくならない。

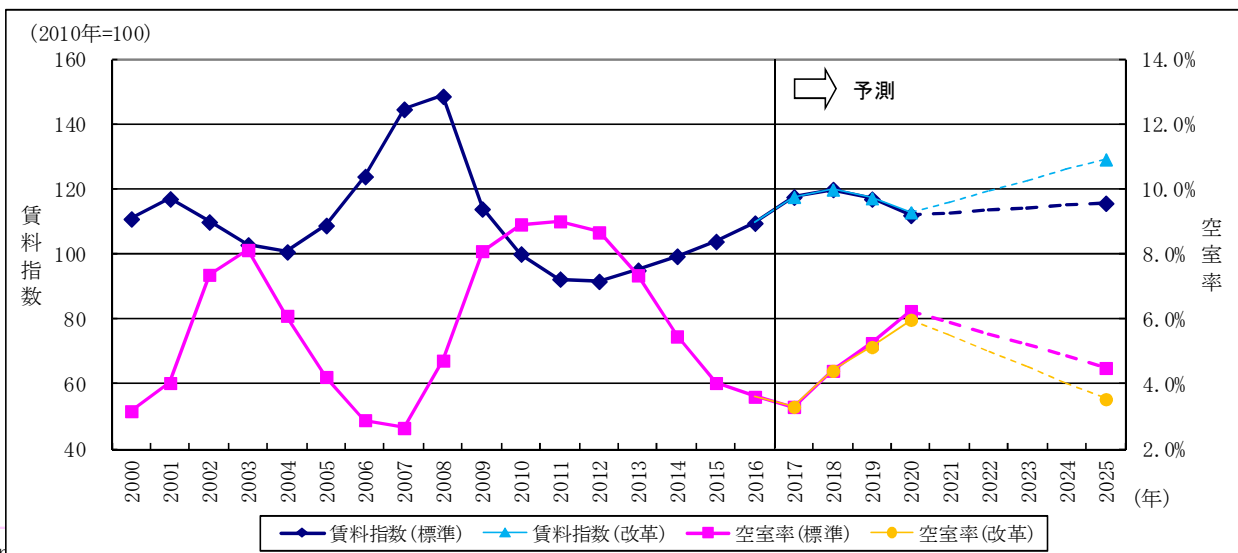
③長期予測（2025年）

- ・標準シナリオでは2025年までは経済成長率が0.5%前後と低くなることから、空室率はやや低下して4.5%、賃料はやや上昇して2025年の賃料指数は116。
- ・改革シナリオでは2025年までに経済成長率が1～2%と高くなるため、空室率は低下して2025年に3.5%、賃料は年率3%前後の上昇が続き、2025年に賃料指数は129まで上昇する。

表1 東京ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2017年以降は予測値)

		2004	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
標準シナリオ	賃料指数	101	145	149	114	100	92	92	95	99	104	109	118	120	117	112	116
	変動率	-2.1%	16.7%	2.8%	-23.3%	-12.2%	-7.7%	-0.8%	3.7%	4.6%	4.5%	5.4%	7.4%	1.9%	-2.5%	-4.2%	
	空室率	6.1%	2.6%	4.7%	8.1%	8.9%	9.0%	8.7%	7.3%	5.5%	4.0%	3.6%	3.3%	4.4%	5.3%	6.2%	4.5%
改革シナリオ	賃料指数												118	120	117	113	129
	変動率												7.4%	1.9%	-2.3%	-3.7%	
	空室率												3.3%	4.4%	5.1%	6.0%	3.5%

図1 東京ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2017年以降は予測値)



Copyright

日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等することはできません。

2) 大阪ビジネス地区の予測結果

①短期予測（2017～2018年）

- ・2017年は、新規供給が4.9万坪と過去平均(6.0万坪/年)よりやや少なく、マクロ経済の好調により、空室率はどちらのシナリオでも3.9%まで低下し、賃料は7.8%上昇と上昇幅が拡大する。
- ・2018年は、新規供給で南海会館の建替等があるが、過去平均の半分程度と少なく、空室率はどちらのシナリオでも3.5～3.6%まで低下、賃料も6%前後上昇する。

②中期予測（2019～2020年）

- ・2019年は、新規供給で大阪郵便局の建替が延期になり、過去平均の1/3と少なく、どちらのシナリオでも空室率は3.5%前後でほぼ横ばいになる。賃料は消費増税でマクロ指標が悪化することから上昇幅がやや縮小して2～3%上昇となる。
- ・2020年は、新規供給がさらに減ることから、空室率が標準シナリオで3.6%、改革シナリオでは3.3%と低い状態が続き、賃料も1～2%上昇する。標準シナリオで賃料指数が119まで上昇し、2013年のボトムから約30%上昇することになる。

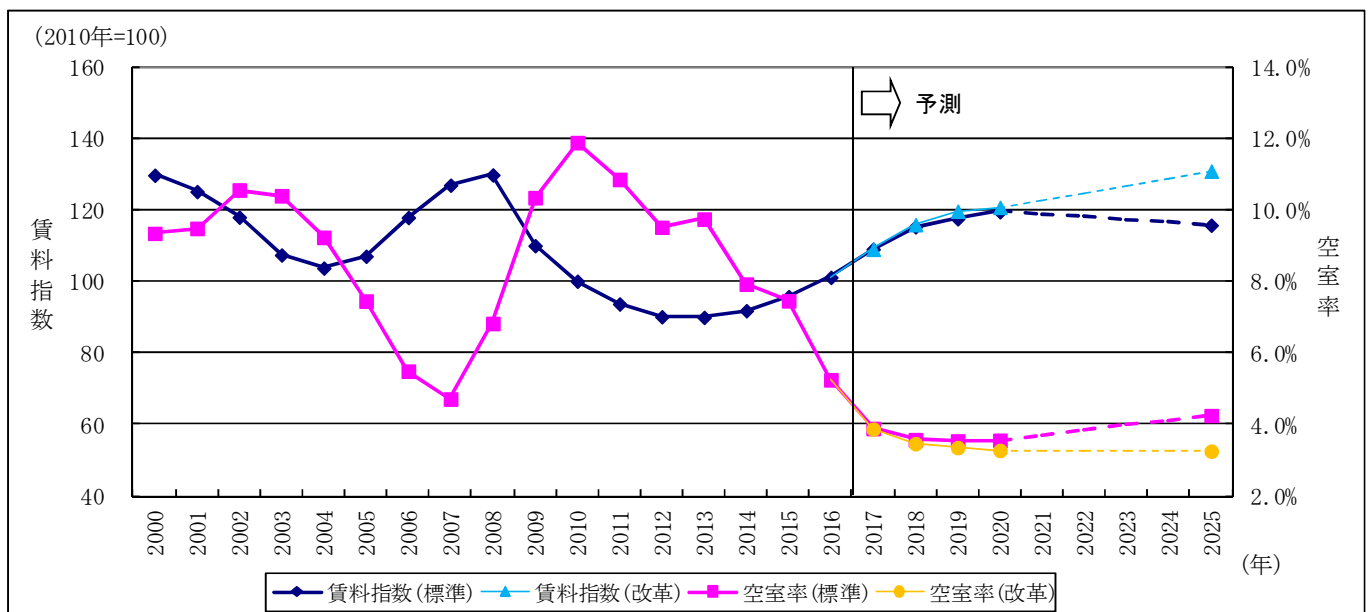
③長期予測（2025年）

- ・標準シナリオでは2025年までは経済成長率が0.5%前後と低くなることから、空室率はやや上昇して4.2%、賃料はやや下落して2025年の賃料指数は116。
- ・改革シナリオでは2025年までに経済成長率が1～2%と高くなるため、賃料は年率2%前後の上昇が続き、2025年に賃料指数は131まで上昇するが、空室率は横ばいになる。

表2 大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2017年以降は予測値)

		2004	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
標準シナリオ	賃料指数	104	127	130	110	100	94	90	90	92	96	101	109	115	117	119	116
	変動率	-3.4%	7.7%	2.2%	-15.2%	-9.0%	-6.4%	-3.7%	-0.3%	2.1%	4.3%	5.6%	7.8%	5.7%	2.0%	1.7%	
	空室率	9.2%	4.7%	6.8%	10.3%	11.9%	10.8%	9.5%	9.7%	7.9%	7.5%	5.2%	3.9%	3.6%	3.5%	3.6%	4.2%
改革シナリオ	賃料指数												109	116	120	121	131
	変動率												7.8%	6.3%	3.2%	0.9%	
	空室率												3.9%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%

図2 大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2017年以降は予測値)



3) 名古屋ビジネス地区の予測結果

①短期予測（2017～2018年）

- ・2016年は、JRゲートタワーの竣工が2017年に延期となり、新規供給は1.5万坪と過去平均(3万坪/年)の半分と少なく、マクロ経済の良さで空室率は6.2%まで低下、賃料は3.4%上昇した。
- ・2017年は、JRゲートタワーに加えてささしまライブ24地区でグローバルゲートが竣工予定で、新規供給が過去最大の12.6万坪となるが、マクロ経済の好調などから名駅エリアの需要は強く、空室率はどちらのシナリオも4.9%に低下し、賃料は1.2%上昇する。
- ・2018年は、新規供給が1.5万坪と過去平均より少なく、空室率は標準シナリオで4.4%、改革シナリオでも4.4%まで低下し、賃料は2%弱上昇する。

②中期予測（2019～2020年）

- ・2019年は、消費増税の影響でマクロ指標が悪化するが、新規供給が少ないことから、空室率は標準シナリオで4.2%、改革シナリオでは4.1%に低下し、賃料は2.5～3.0%上昇する。
- ・2020年は、前年の消費増税の影響が残るが、新規供給が少ないことから、空室率は標準シナリオで4.0%、改革シナリオでも3.9%まで低下し、賃料は標準シナリオで2.4%上昇し、改革シナリオでは3.6%上昇する。

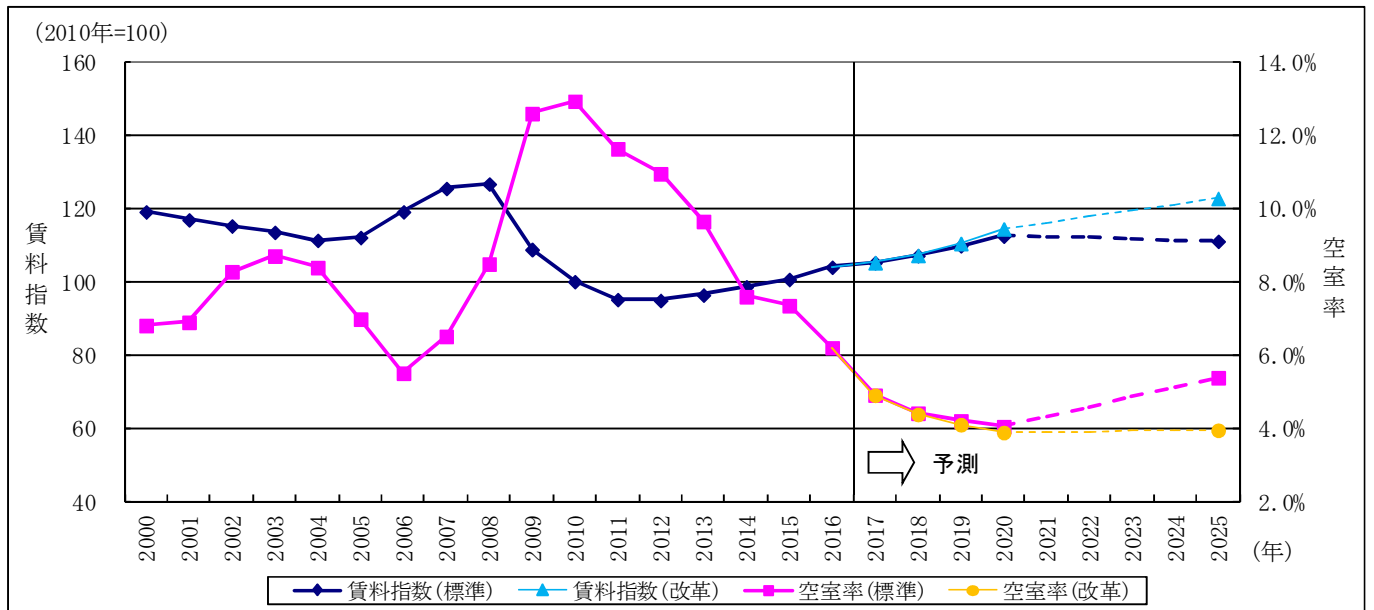
③長期予測（2025年）

- ・標準シナリオでは2025年までは経済成長率が0.5%前後と低くなることから、空室率は上昇するが、賃料はほぼ横ばいで推移し、2025年の空室率は5.4%、賃料指数は111となる。
- ・改革シナリオでは2025年までに経済成長率が1～2%と高くなるため、空室率は2025年に3.9%とほぼ横ばい、賃料は年率2%前後の上昇が続き、2025年に賃料指数は123まで上昇する。

表3 名古屋ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2017年以降は予測値)

		2004	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
標準シナリオ	賃料指数	111	125	127	109	100	95	95	96	99	101	104	105	107	110	112	111
	変動率	-1.9%	5.4%	1.0%	-14.1%	-8.0%	-4.9%	-0.2%	1.6%	2.3%	2.0%	3.4%	1.2%	1.8%	2.5%	2.4%	
	空室率	8.4%	6.5%	8.5%	12.6%	12.9%	11.6%	10.9%	9.6%	7.6%	7.3%	6.2%	4.9%	4.4%	4.2%	4.0%	5.4%
改革シナリオ	賃料指数												105	107	110	114	123
	変動率												1.2%	1.9%	3.0%	3.6%	
	空室率												4.9%	4.4%	4.1%	3.9%	3.9%

図3 名古屋ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果(2017年以降は予測値)



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1985～2016年の成約事例データ(約4,800件)、大阪ビジネス地区(主要6地区)の大・中型ビル(延床面積1,000坪以上)における1985～2016年の成約事例データ(約3,600件)、名古屋ビジネス地区(主要4地区)の大・中型ビル(延床面積500坪以上)における2000～2016年の成約事例データ(約1,000件)をもとに、以下の手順で2017～2020年及び2025年の賃料及び空室率の動向を予測した。マクロ経済変数について日本経済研究センターの標準シナリオと改革シナリオの両方のシナリオでの予測結果を使って分析した。

①賃料指数の作成(ヘドニック型指数の作成)

成約事例データ等をもとに、共益費込み賃料の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(マクロ計量モデルの応用)

実質GDP、法人企業の売上高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2017年3月29日公表の「第43回中期経済予測」、同年8月22日公表の「第171回短期経済予測」を採用し、表4の標準シナリオと改革シナリオの両方で予測を行う。2017～2020年の新規供給量は、表5のように2017年が三鬼商事の予測値、2018～2020年は日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」から推計した予測値を採用する。これらの前提をもとに、上記モデルで2017～2020年及び2025年の賃料及び空室率の動向を予測する。

表4 日本経済研究センターの中期経済予測における標準シナリオと改革シナリオのポイント

	標準シナリオ	改革シナリオ
予測のポイント	日本経済は2014年度の消費増税によるマイナス成長の後、2015、2016年度に1%台の成長が続く見込みだが、企業収益の増加にかかわらず前向きな取り組みは極めて鈍く、後の世代の消費は前の世代より低い水準にとどまるなど牽引力が見当たらないことが問題だ。こうしたなかで成長率が徐々に低下していく。	改革シナリオでは、若者支援(子育て支援、教育支援)、賃上げ・働き方改革の実施によって、前向きの力が出てこない「弱気の畏」から、抜け出す姿を描いている。

資料) 日本経済研究センター「第43回中期経済予測」より作成

表5 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の新規供給量予測(延床面積ベース、単位:坪)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
東京ビジネス地区	294,687	220,052	265,409	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	248,923	470,000	410,000	500,000
大阪ビジネス地区	126,445	139,167	94,067	60,398	162,158	10,952	41,051	0	49,487	30,000	20,000	15,000
名古屋ビジネス地区	48,497	19,563	9,608	20,995	17,997	0	99,916	15,063	126,142	15,000	10,000	10,000

注) 2016年までは実績値、2017年以降は予測値で、2017年は三鬼商事の予測結果、2018～2020年は日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」から推計。

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
 ■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。

お問い合わせ先: 一般財団法人日本不動産研究所 研究部 金東煥(キムドンファン)・手島

電話: 03-3503-5335 FAX: 03-3597-8063 <http://www.reinet.or.jp/>