

2021年11月5日

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（2021～2025年）・2021秋

調査結果の概要

1) 東京ビジネス地区の予測結果

2021年・2022年は、新型コロナの影響等で空室率は6%台で推移し、賃料も下落が継続。

2023年には景気の回復等により、空室率は5.3%に改善、賃料も前年比-0.4%と下落幅は縮小して底を打つ見通し。2024年以降は、空室率は改善、賃料は上昇基調で推移。

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
賃料指数	109.0	113.6	120.7	127.9	131.5	118.2	110.3	109.9	116.0	124.6
変動率	5.0%	4.2%	6.3%	5.9%	2.9%	-10.2%	-6.7%	-0.4%	5.6%	7.4%
空室率	3.6%	3.1%	1.9%	1.6%	4.5%	6.3%	6.1%	5.3%	4.2%	3.5%

(注) 賃料指数は2010年を100とする指数（以下、同様）

2) 大阪ビジネス地区の予測結果

2021年・2022年は、新型コロナの影響や新規供給の増加等により空室率は上昇し、2023年以降も5%台で推移。賃料指数は、2021年にピークアウトし、2022年以降は下落傾向で推移する見通し。

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
賃料指数	100.5	107.4	115.9	126.0	134.5	134.3	130.5	126.6	120.7	116.7
変動率	4.9%	6.8%	7.9%	8.8%	6.7%	-0.2%	-2.9%	-2.9%	-4.7%	-3.3%
空室率	5.2%	3.7%	2.8%	1.8%	3.4%	4.8%	5.6%	5.7%	5.8%	5.4%

3) 名古屋ビジネス地区の予測結果

2021年は、新規供給の増加に新型コロナの影響が加わり、空室率は1.2ポイント上昇して5.0%となるが、2022年以降は新規供給の減速等によって緩やかに改善。賃料指数は、2021年以降、緩やかな上昇傾向が継続する見通し。

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
賃料指数	103.6	107.1	111.8	117.7	125.0	127.2	129.3	130.7	133.2	136.3
変動率	3.1%	3.3%	4.5%	5.3%	6.1%	1.8%	1.6%	1.1%	1.9%	2.3%
空室率	6.2%	4.3%	2.7%	1.9%	3.8%	5.0%	4.7%	4.5%	3.7%	3.1%

1. 調査結果

1) 予測の前提となるマクロ経済見通し

民間調査機関等のマクロ経済の将来見通しを比較検討し、日本経済研究センターの「第187回短期経済予測（2021年8月26日）」と「第47回中期経済予測：標準シナリオ（2021年3月22日）」を採用。

図表1 マクロ経済の将来見通し

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
実質GDP変動率	1.8%	0.3%	-0.5%	-4.5%	3.8%	3.4%	0.3%	0.3%	0.1%
法人企業の売上高変動率	1.8%	0.3%	-4.1%	-9.2%	5.1%	3.0%	1.4%	1.3%	0.2%

（注）2020年までは実績値

なお、コロナ後におけるリモートワークの本格導入やそれによるオフィス利用の変化については、今回の予測では反映していない。

2) 東京ビジネス地区の予測結果

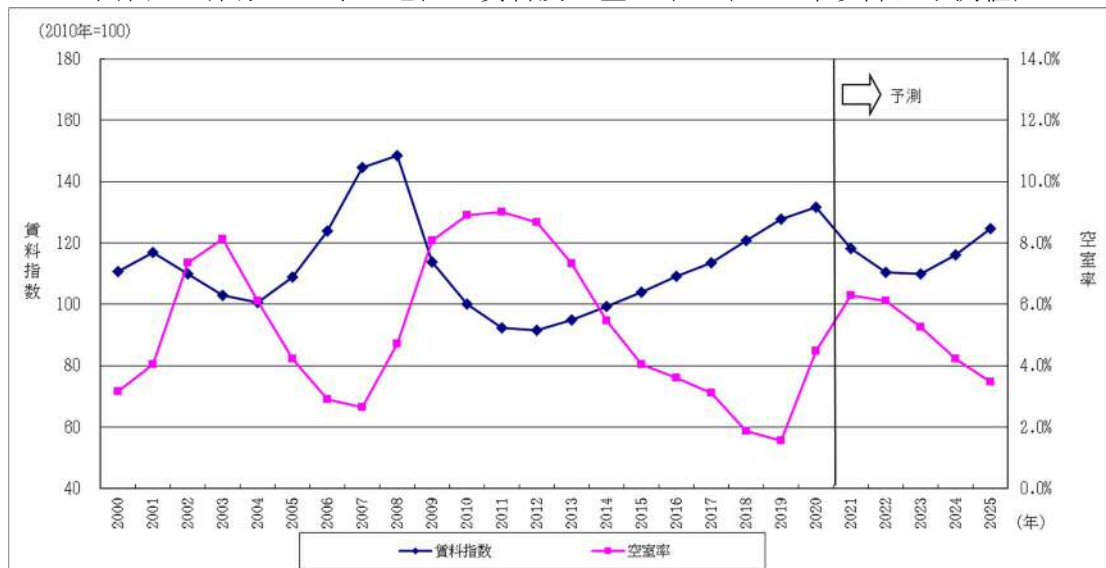
①短期予測（2021～2022年）

- ・ 2021年はコロナの影響による需要不足により、空室率は6.3%に上昇。賃料指数は、前年比で-10.2%の118.2と大幅下落。
- ・ 2022年も需要の伸びは鈍く、空室率は6.1%と高止まり。賃料指数は前年比-6.7%の110.3と下落が継続。

②中長期予測（2023～2025年）

- ・ 2023年は、大量供給が見込まれるものの、経済状況の回復基調のなか需要は増加し、空室率は5.3%と緩やかに改善。賃料指数は前年比-0.4%の109.9で下落幅は縮小して底を打つ見通し。
- ・ 2024年は、供給を上回る需要増で空室率が4.2%に改善。賃料指数も116.0と前年比+5.6%と上昇軌道に復帰。
- ・ 2025年は、大規模な再開発の竣工が続くが、空室在庫は限られることから需要の喚起が見込まれ、空室率は3.5%と前年に続き改善傾向が継続。賃料指数は前年比+7.4%の124.6となり、2019年の水準に近づく見通し。

図表2 東京ビジネス地区の賃料及び空室率（2021年以降は予測値）



3) 大阪ビジネス地区の予測結果

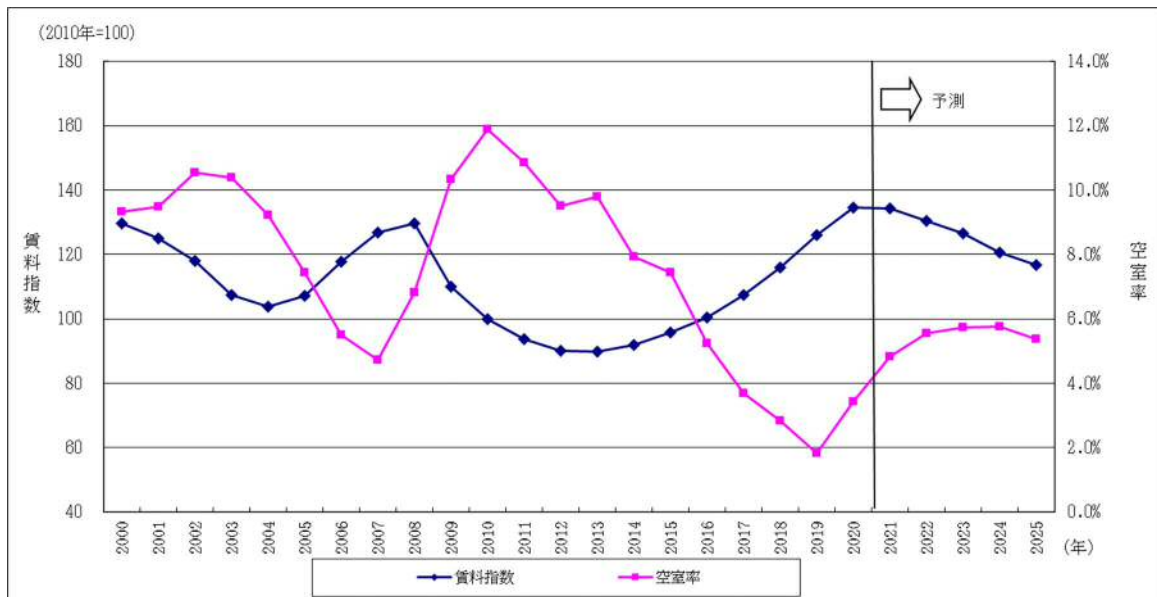
①短期予測（2021～2022年）

- ・ 2021年は、新型コロナの影響等で2020年に続き需要が伸びず空室率は4.8%に上昇し、賃料指数は前年までの上昇傾向からほぼ横ばいとなり134.3。
- ・ 2022年は、大阪梅田ツインタワーズサウスなどの大型新規供給が予定されており、需要が増加するものの供給増加を吸収するまでに至らず空室率は5.6%に上昇。賃料指数は空室率の上昇を受けて下落に転じ130.5で-2.9%。

②中長期予測（2023～2025年）

- ・ 2023年は、供給が少ないものの需要の増加が鈍く空室率は5.7%とほぼ横ばい。賃料指数は126.6で-2.9%と下落。
- ・ 2024年は、大量供給に伴い需要も大幅に増加して空室率は5.8%とほぼ横ばいで推移。賃料指数は120.7で-4.7%と下落幅拡大。
- ・ 2025年は、コロナ以降初めて需要が供給を上回り空室率は5.4%とやや改善。しかし空室率は依然として5%台が継続しており、賃料指数は116.7と下落が継続しほぼ2018年頃の賃料水準に戻る見込み。

図表3 大阪ビジネス地区の賃料及び空室率（2021年以降は予測値）



3) 名古屋ビジネス地区の予測結果

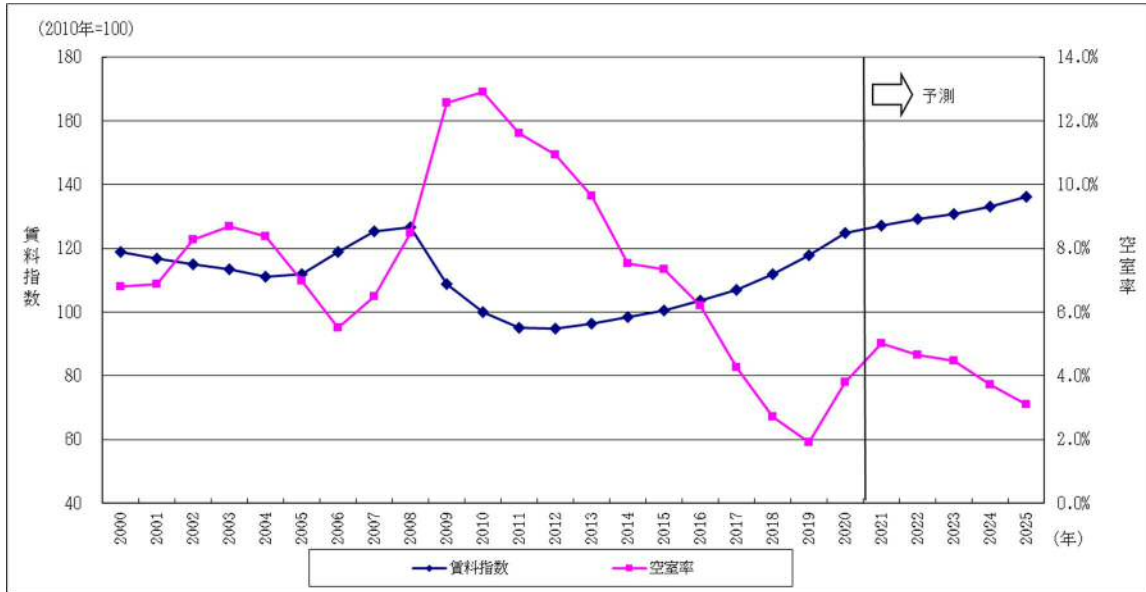
①短期予測（2021～2022年）

- ・ 2021年は、需要の増加は見られたが、新規供給の全ては吸収しきれず、空室率は5.0%に上昇。賃料指数は、前年から上昇幅は縮小したものの、127.2と上昇傾向を維持。
- ・ 2022年は、堅調な需要を背景に空室率は4.7%と緩やかに改善。賃料指数は前年比+1.6%の129.3と上昇傾向が継続。

②中長期予測（2023～2025年）

- ・ 2023年は、大量供給があるものの、堅調な賃料動向を背景とする既存ビルの建替えの進行等により空室率は4.5%と改善傾向が継続。賃料指数も前年比+1.1%の130.7と引き続き上昇。
- ・ 2024～2025年は、新規供給が少ないことや堅調な需要により空室率の改善傾向が続き、2025年には3.1%まで低下。賃料指数は、空室率の改善を受け前年比+2.3%の136.3と上昇傾向が継続。

図表4 名古屋ビジネス地区の賃料及び空室率（2021年以降は予測値）



2. 調査方法

東京ビジネス地区^(注)の大・中型ビル(基準階面積 100 坪以上)における 1985～2020 年の成約事例データ、大阪ビジネス地区^(注)の大・中型ビル(延床面積 1,000 坪以上)における 1985～2020 年の成約事例データ、名古屋ビジネス地区^(注)の大・中型ビル(延床面積 500 坪以上)における 2000～2020 年の成約事例データをもとに、以下の手順で 2021～2025 年の賃料及び空室率の動向を予測。

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。

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。

③オフィス賃料の予測

日本経済研究センターによるマクロ経済の将来見通しを採用し、日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」等から推計した供給データを利用して、上記モデルで 2021～2025 年の賃料及び空室率の動向を予測。

(注) 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、心齋橋・難波、新大阪地区

名古屋ビジネス地区(主要 4 地区)：名駅、伏見、栄、丸の内地区

■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 富繁・水田

電話：03-3503-5335

<http://www.reinet.or.jp/>