

東京のオフィス賃料の分析—集積の時空間効果—

An Analysis of Tokyo Office Market Rents - Agglomeration and Spatial Temporal Effects-

三田 邦行^{*}, 川口有一郎^{*}, 今関豊和^{**}
Kuniyuki Mita^{*}, Yuichiro Kawaguchi^{*}, Toyokazu Imazeki^{**}^{*} 早稲田大学大学院経営管理研究科^{**} 株式会社オフィスビル総合研究所

本研究は東京のオフィスビル賃料の時空間の生成過程について検討したものである。本研究で用いたデータは、東京12区に立地するオフィスビルのうち2001年～2014年の4時点において市場にエクスポーズ（募集）されたビルの中から抽出し、これに市場の空室率および就業人口のデータを付加して作成したアンバランス・パネル・データである。各時点における横断的な賃料関数およびパネル・データ・モデルによる賃料関数を推定した。その結果、東京のオフィスビル賃料の就業人口空間ラグ(spatial lag)の弾性値はその空室率の弾性値よりも大きい、という結果を得た。

Keywords: オフィスビル賃料 (Office rents), データ生成過程 (Data Generation Process), パネルデータ分析 (Panel data analysis), 時空間効果 (Spatial Temporal Effects), 空間的加重行列 (Spatial Weighted Matrix)

1. はじめに

オフィスビルの建設や再開発が一時期に集中する現象は開発のカスケードとして知られている(川口 2001)。例えば、東京では「2003年問題」として懸念されたカスケード現象があった。また、近年の東京都心部では1フロアが200坪以上の大規模な賃貸オフィスビルが相次いで竣工を迎えている。

近隣のビルの床面積とそのテナントの増加が空間的な相互作用の結果として自社ビルの賃料に正の効果をもたらすのか？あるいは逆にサブマーケットの空室率を引き上げることを通じて自社ビルの賃料に負の影響をもたらすのか？これは東京都心におけるオフィスビルのオーナーの大きな関心事である。本研究では、東京のオフィスビルの賃料関数を推定し、このトレードオフ関係を定量的にとらえることを試みる。

1.1 ヘドニック・モデルではなくデータ生成過程

本研究では賃料関数の推定においてヘドニック価格仮説 (Rosen 1974) を前提としない、「データ生成過程」 (Data Generation

Process, 以下「DGP」と略す) という概念を据える。その理由は次の通りである。

DGPは、賃料が他の何れの変数の値から統計的に生成されたのか、というふうに統計的データの生成過程に着目する。そこでは観測データにベストフィットする回帰式を見いだして、これを真のDGPの近似とみなす。そのとき、ヘドニック価格仮説を前提とする必要はない。この仮説は、不動産の価格や賃料の回帰分析において説明変数および関数形について「何もガイダンスを与えない」からだ。

また、“ヘドニック価格仮説は、空間均衡の経済学の問題として定式化されている” (Rosen 1974. 筆者訳)。近年、空間均衡については空間経済学 (Spatial Economics) の分野で研究が進んでいる (例えば、Fujita 2010)。空間均衡には複数の解が存在しうる。均衡解は一つであるとするヘドニック価格仮説は理論的にもガイダンスとはならない。

Rosen時代の一般均衡分析は経済における「空間の本質」への考慮が欠けていた。本研究では、以上を背景として、時間と空間の賃料のDGPについて検討する。