

三大都市では、オールグレード賃料が3期連続で上昇 築浅ビルを中心に空室消化が進む

▲ **+2.3%** 予測値* 前期比年率 GDP成長率 Q2
 ▶ **12pts** 前期比±0pts 日銀短観DI (全規模・全産業) Q2
 ▲ **+1.3%** 前期比 東京グレードA賃料 Q2
 ▼ **-0.2pts** 前期比 東京グレードA空室率 Q2

*出所：日本経済研究センター (ESPフォーキャスト調査)

東京：市場では二極化の傾向が続く

ー 今期 (Q2) のオールグレード空室率は対前期比-0.2ポイントの4.1%と3期連続で低下した。新規需要は、過去四半期平均を約2割上回る5万坪と今期も堅調。昨年以降に竣工した既存ビルを中心に、まとまった空室が消化された。賃料は全てのグレードで3期連続で上昇した。空室を抱えるビルは減少しており、前期に続き賃料をコロナ禍前の水準に上げ戻す動きが増えた。

大阪：新規供給によりグレードAの空室率は上昇も、賃料は上昇

ー 今期のグレードA空室率は対前期比+0.7ポイントの6.5%。新規供給が空室を残したことが上昇の主因。ただし、同グレードの新築・築浅ビルの複数の大型空室に加え、中小型のビルでも空室消化が進んだため、オールグレードの空室率は同横ばいの3.5%。オールグレード賃料は対前期比0.1%上昇。好立地の物件に加え、賃料水準が相場よりやや低い物件で賃料が底上げされた。

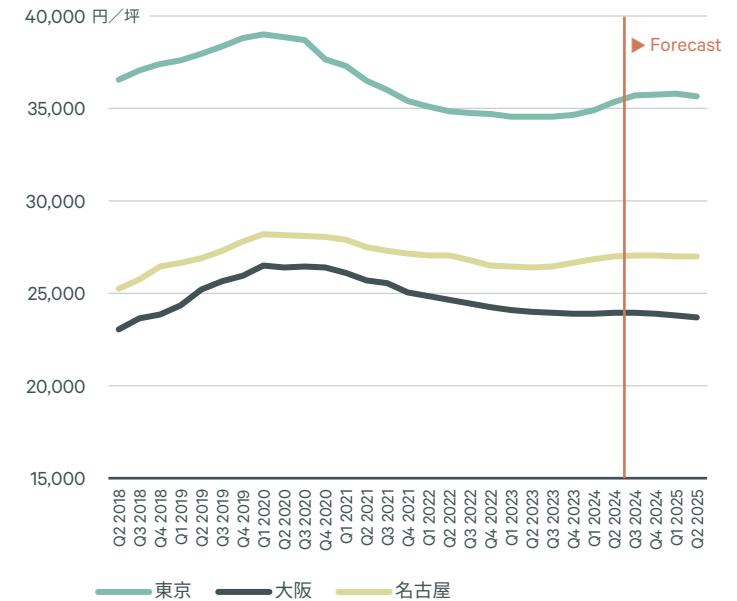
名古屋：グレードAの賃料は4期連続で上昇

ー 今期のオールグレード空室率は対前期比-0.6ポイントの5.2%。グレードAでは同-1.7ポイントの7.1%と大幅に低下。新築・築浅の大型ビルを中心にまとまった空室が消化された。オールグレード新規需要は約6,000坪と、過去四半期平均の2倍弱となった。賃料は全てのグレードで2期連続で上昇。引き合いの多いビルを中心に、募集賃料を引き上げる動きが散見された。

地方都市：賃料水準は緩やかな上昇傾向、相場より賃料水準が低いビルで底上げがみられる

ー 今期のオールグレード空室率は10都市中6都市で対前期比低下、3都市で上昇、1都市で横ばい。横浜、福岡では昨年以降に竣工した複数の大型ビルで、グレードアップや立地改善、拡張移転などでまとまった空室が消化された。オールグレード賃料は10都市中8都市で対前期比上昇、2都市で横ばい。全国的に、現在の相場より賃料水準が低いビルで底上げの事例が散見される。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所：CBRE, Q2 2024

東京

市場では二極化の傾向が続く

今期(Q2)の空室率は全てのグレードで対前期比で低下、オールグレードでは同-0.2ポイントの4.1%と3期連続で低下した。昨年または前期に竣工した既存ビルを中心に、まとまった空室が消化された。オールグレードの新規需要は、過去四半期平均を約2割上回る5万坪と今期も堅調であった。新規供給は計7棟2.8万坪、竣工時の稼働率は全体では5割程度だったものの、需要が特に強い渋谷駅至近で竣工した大型ビルは、満室稼働となった。既存ビルでは、前期に続き、グレードアップや立地改善を目的とした移転のほか、拡張移転や館内増床などで空室消化が進んだ。一方、新築ビルへの移転による二次空室のほか、減床や集約によりまとまった空室が発生したビルも散見された。これらは、駅から離れた築古ビルのほか、設備水準やアメニティなどの点で競争力に劣るビルなどで多く見られた。

今期の賃料は全てのグレードで3期連続で上昇した。昨年以降、空室を抱えるビルは減少しており、賃料をコロナ禍前の水準に上げ戻す動きが増えた。ただし、競争力に劣り、空室が長期化しているビルでは賃料を引き下げる動きが続いている。2025年の新規供給はオールグレードで過去年間平均を2割強上回る21万坪。このうちの13万坪を占めるグレードAビルの内定率は徐々に高まっており、2024年6月末時点で約6割と推定される。今後、交通利便性やグレードの向上を目的とした移転が進むとともに、グレードA賃料は当面は緩やかに上昇するとみられ、向こう1年間で+0.8%を予想。一方、既存ビルでは募集区画の増加とともに、賃料調整の動きも増えると思われるため、2025年年央にはわずかながら調整する局面がある。

大阪

新規供給によりグレードAの空室率は上昇も、賃料は上昇

今期の空室率は、グレードAで対前期比+0.7ポイントの6.5%となった。今期は2棟約1.4万坪の供給があり、それらが一部空室を残して竣工したことが上昇の主因。もっとも、既存のグレードAストックに対して約4%に相当する供給量であったことからすれば、上昇幅は抑制されたと言えるだろう。上昇幅が抑えられたのは、前期竣工した新築ビルや築浅のビルで立地改善やグレードアップ、拡張移転や新規開設などにより300坪以上の大型空室の消化が散見されたため。一方、グレードBでは、新築ビルで空室消化が大きく進んだことなどから、空室率は同-0.3ポイントの2.5%となった。

総じて需要は堅調である。幅広い業種でニーズがみられ、前期に引き続き、中小型のビルでも空室消化が進んでいる。この結果、オールグレードの空室率は同横ばいの3.5%であった。2024年に予定されている過去最大の新規供給量8.6万坪のうち、すでに55%が竣工した。今後も足元の堅調な需要は続くと思込まれるため、空室率の上昇幅は抑えられるであろう。

今期の賃料は、グレードAで対前期比+0.2%の23,950円/坪、グレードBで同横ばいの14,650円/坪、オールグレードで同+0.1%の14,240円/坪となった。グレードAでは2020年Q3以来、約4年ぶりに上昇した。またオールグレードでは3期連続の上昇となった。リーシングの好調な好立地の物件に加えて、賃料水準が相場よりもやや低い物件で賃料の底上げがみられた。しかし、今後もまとまった供給が続くことから、立地や設備面などで劣る物件では賃料は緩やかな調整が進むと見込む。グレードA賃料は向こう1年間で-1.0%を見込む。

名古屋

グレードAの賃料は4期連続で上昇

今期のオールグレード空室率は対前期比-0.6ポイントの5.2%。グレードAは同-1.7ポイントの7.1%と大幅に低下した。今期の新規供給が1,000坪超とわずかだったうえ、新築・築浅の大型ビルを中心にまとまった空室が消化されたことが低下要因。グレードアップや拡張移転、館内増床のほか、郊外から都心部への移転により空室消化が進んだ。オールグレードの新規需要は約6,000坪と、過去四半期平均の2倍弱となった。一方、これら移転事例の移転元では立地や設備水準に劣るビルも少なからず見られ、今後、まとまった空室が発生する可能性がある。しかし、2025年Q4まで新規供給はないため、市場全体の空室率は低下基調が続こう。

今期の賃料はグレードAで対前期比+0.6%の27,000円/坪、グレードBで同+0.3%の14,500円/坪、オールグレードで同+0.3%の13,970円/坪。引き合いの多いビルを中心に、募集賃料を引き上げる動きが散見され、想定成約賃料は全てのグレードで2期連続で上昇した。中でもグレードAは上昇幅が最も大きく、4期連続で上昇した。ただし、グレードAの賃料は向こう1年間では横ばいを予想する。グレードAの空室率は低下したとはいえ、歴史的に未だ高い水準にある。また、過去1年でグレードAとグレードBの賃料差は広がり続けている。この傾向が続けば、グレードAの需要層の一部が賃料に割安感のあるグレードBに取り込まれる可能性がある。このため、グレードAの中でも、まとまった空室を抱え、競争力に劣るビルでは、賃料の調整圧力は強まるとみられる。

地方都市

(札幌・仙台・さいたま・横浜・金沢・京都・神戸・高松・広島・福岡)

全国的にテナントの需要は堅調、空室消化が進む

今期(Q2)のオールグレード空室率は、10都市中6都市で対前期比低下、3都市で上昇、1都市で横ばいとなった。引き続き、全国的にテナントの需要は堅調で、順調に空室消化が進んでいる。今期、地方都市の中で最も空室率の低下幅が大きかったのは横浜で、対前期比-0.8ポイントとなった。エリア外からの移転や拡張移転などのニーズを中心に、昨年および前期に竣工した物件で大型の空室が消化されたことが、空室率の低下につながった。次いで低下幅が大きかったのは同-0.5ポイントの金沢。築古の自社社屋から賃貸オフィスビルへの本社移転がみられた。能登半島地震を契機に、オフィスビルのBCP対策のための移転およびその検討を進めるテナントが複数みられている。福岡では今期1棟の新規竣工があったが、空室率は同-0.1ポイントとなった。グレードアップ、立地改善、拡張移転などを理由とする移転により、昨年竣工した複数の大型ビルでそれぞれ100坪超の空室が消化され、今期の供給量を上回った。

一方、空室率が上昇したのは札幌、さいたま、神戸の3都市。札幌は新規供給が上昇の主因。さいたまと神戸については、築古物件や駅からやや距離のあるビル等で解約がいくつかみられた。一方で増床ニーズもみられているものの、テナントの条件に合う物件が限定されており、今期の空室率は上昇した。

賃料水準は緩やかな上昇傾向、相場より賃料水準が低いビルで底上げがみられる

今期のオールグレード賃料は、10都市中8都市で対前期比上昇、2都市で横ばいとなった。前期に続き、今期も賃料の下落した都市はみられなかった。総じて賃料水準は緩やかな上昇傾向にある。最も賃料の上昇幅が大きかったのはさいたまで対前期比+0.5%、6期連続の上昇となった。同都市では空室率も1%を下回っており、募集賃料は上昇傾向にある。札幌の賃料も同+0.2%とわずかな上昇ながら、過去最高値を更新し続けている。全国的に、堅調なテナント需要を背景に、現在の相場より賃料水準が低いビルで底上げの事例が散見される。

Figure 2: 空室率 都市別比較

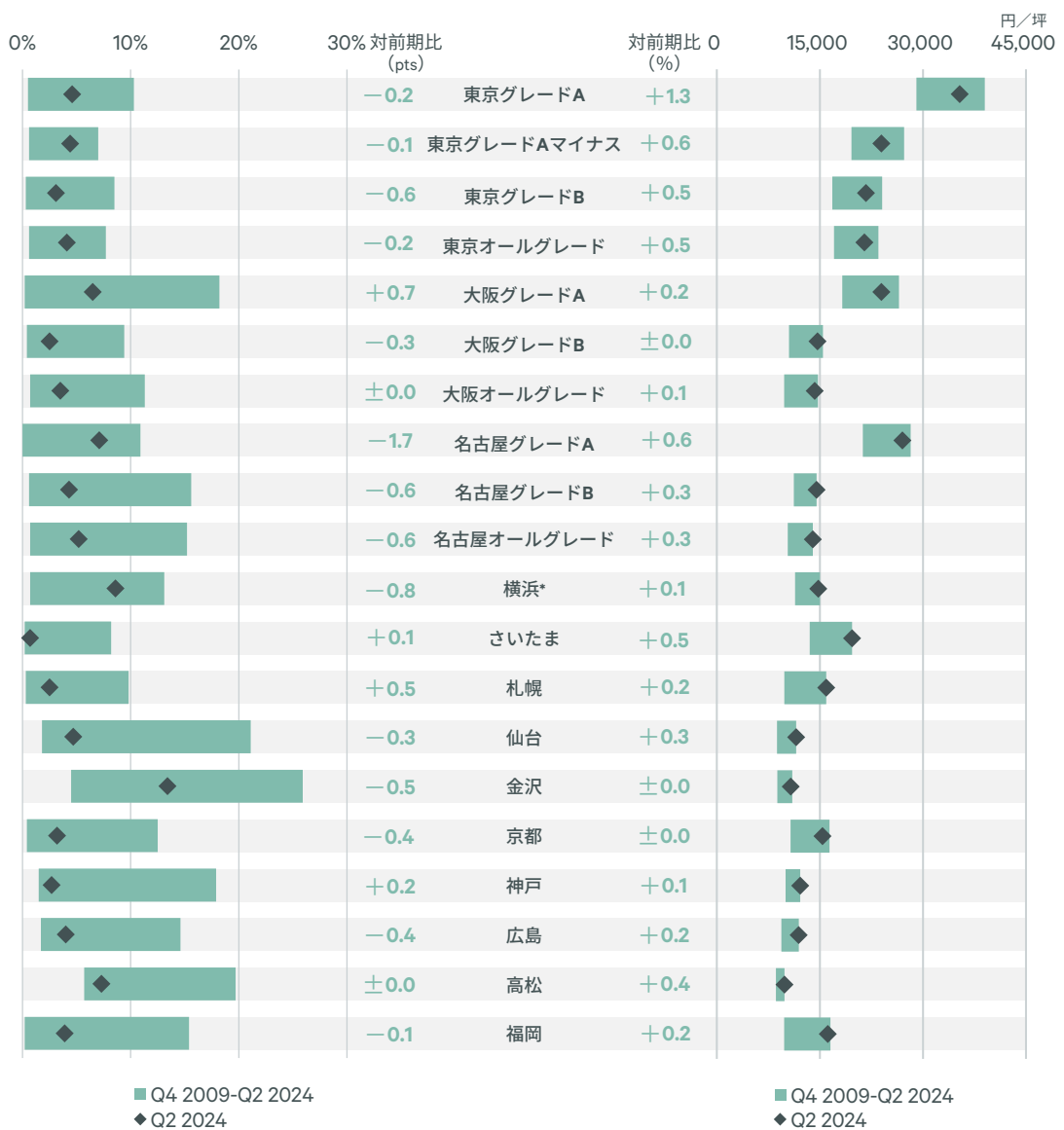
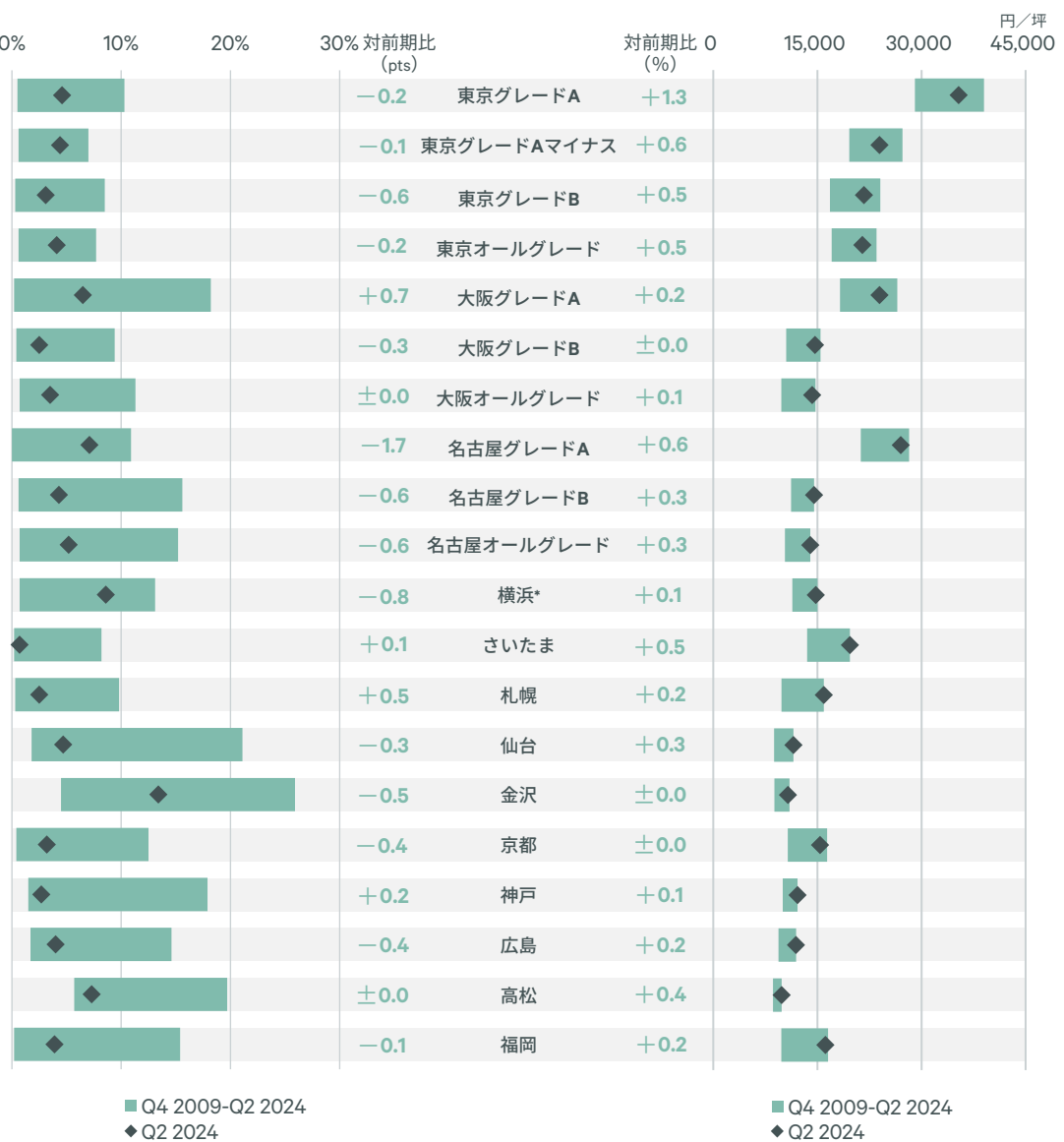


Figure 3: 想定成約賃料 都市別比較



* 2024年第2四半期から、「横浜」のサブマーケットに「関内」エリアを追加しました。これに伴い、「横浜」のデータを過去に遡って再集計しました
出所: CBRE, Q2 2024

Figure 4: 各都市のマーケット指標

			空室率 (%)					想定成約賃料 (円/坪)				
			Q2 2023	Q1 2024	Q2 2024	対前期比 (pts)	対前年同期比 (pts)	Q2 2023	Q1 2024	Q2 2024	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	グレードA	全体	5.7	4.8	4.6	-0.2	-1.1	34,550	34,900	35,350	+1.3	+2.3
		丸の内大手町	1.1	1.2	1.2	±0.0	+0.1	44,000	44,200	44,950	+1.7	+2.2
	グレードAマイナス	全体	5.0	4.5	4.4	-0.1	-0.6	23,600	23,800	23,950	+0.6	+1.5
	グレードB	全体	4.4	3.7	3.1	-0.6	-1.3	21,450	21,600	21,700	+0.5	+1.2
	オールグレード	全体	4.9	4.3	4.1	-0.2	-0.8	21,300	21,370	21,480	+0.5	+0.8
		主要5区	4.4	3.6	3.3	-0.3	-1.1	22,500	22,590	22,700	+0.5	+0.9
		丸の内大手町	1.6	1.2	1.4	+0.2	-0.2	38,170	38,410	38,900	+1.3	+1.9
		神田飯田橋	3.0	2.4	2.4	±0.0	-0.6	20,310	20,430	20,490	+0.3	+0.9
		八重洲日本橋	4.5	2.9	2.2	-0.7	-2.3	22,380	22,540	22,620	+0.4	+1.1
		六本木赤坂	11.4	8.6	9.2	+0.6	-2.2	25,110	25,110	25,220	+0.4	+0.4
		虎ノ門汐留	3.7	3.4	3.4	±0.0	-0.3	24,920	24,720	24,780	+0.2	-0.6
		新宿	3.5	3.3	2.0	-1.3	-1.5	22,230	22,330	22,570	+1.1	+1.5
		渋谷恵比寿	3.0	2.1	1.5	-0.6	-1.5	24,660	24,690	24,920	+0.9	+1.1
		品川田町	5.6	5.2	4.6	-0.6	-1.0	20,610	20,690	20,760	+0.3	+0.7
	大崎	3.5	3.7	3.2	-0.5	-0.3	18,520	18,720	18,790	+0.4	+1.5	
	大阪	グレードA	全体	3.5	5.8	6.5	+0.7	+3.0	24,000	23,900	23,950	+0.2
グレードB		全体	3.9	2.8	2.5	-0.3	-1.4	14,700	14,650	14,650	±0.0	-0.3
オールグレード		全体	3.7	3.5	3.5	±0.0	-0.2	14,120	14,220	14,240	+0.1	+0.8
		梅田	5.1	6.8	7.4	+0.6	+2.3	21,890	21,720	21,780	+0.3	-0.5
		堂島	5.7	0.5	2.3	+1.8	-3.4	17,670	17,590	17,600	+0.1	-0.4
		中之島	2.6	2.1	1.8	-0.3	-0.8	19,890	19,710	19,570	-0.7	-1.6
		淀屋橋	2.3	1.4	1.4	±0.0	-0.9	17,070	17,120	17,120	±0.0	+0.3
		本町	4.9	5.4	5.1	-0.3	+0.2	14,220	14,290	14,310	+0.1	+0.6
		新大阪	7.4	6.3	4.4	-1.9	-3.0	14,520	14,560	14,610	+0.3	+0.6
		名古屋	グレードA	全体	7.7	8.8	7.1	-1.7	-0.6	26,400	26,850	27,000
グレードB	全体	4.3	4.9	4.3	-0.6	±0.0	14,350	14,450	14,500	+0.3	+1.0	
オールグレード	全体	5.2	5.8	5.2	-0.6	±0.0	13,790	13,930	13,970	+0.3	+1.3	
	名駅	5.1	5.9	5.5	-0.4	+0.4	18,290	18,410	18,440	+0.2	+0.8	
	伏見丸の内	7.6	7.7	6.6	-1.1	-1.0	12,700	12,870	12,910	+0.3	+1.7	
	栄	3.0	4.0	3.5	-0.5	+0.5	13,160	13,290	13,310	+0.2	+1.1	
	名古屋東	0.7	0.7	0.8	+0.1	+0.1	10,120	10,200	10,250	+0.5	+1.3	
横浜	オールグレード	全体*	5.7	9.4	8.6	-0.8	+2.9	14,720	14,740	14,760	+0.1	+0.3
		横浜駅周辺	2.4	2.7	2.8	+0.1	+0.4	15,370	15,520	15,540	+0.1	+1.1
		みなとみらい	8.4	14.5	12.9	-1.6	+4.5	19,010	18,550	18,610	+0.3	-2.1
		関内	1.9	1.5	2.6	+1.1	+0.7	11,850	11,880	11,890	+0.1	+0.3
さいたま	オールグレード	1.3	0.6	0.7	+0.1	-0.6	19,390	19,600	19,690	+0.5	+1.5	
札幌	オールグレード	0.8	2.0	2.5	+0.5	+1.7	15,650	15,880	15,910	+0.2	+1.7	
仙台	オールグレード	3.0	5.0	4.7	-0.3	+1.7	11,500	11,520	11,550	+0.3	+0.4	
金沢	オールグレード	13.9	13.9	13.4	-0.5	-0.5	10,770	10,750	10,750	±0.0	-0.2	
京都	オールグレード	4.3	3.6	3.2	-0.4	-1.1	15,410	15,380	15,380	±0.0	-0.2	
神戸	オールグレード	2.2	2.5	2.7	+0.2	+0.5	12,030	12,110	12,120	+0.1	+0.7	
広島	オールグレード	5.6	4.4	4.0	-0.4	-1.6	11,810	11,890	11,910	+0.2	+0.8	
高松	オールグレード	6.5	7.3	7.3	±0.0	+0.8	9,730	9,810	9,850	+0.4	+1.2	
福岡	オールグレード	4.8	4.0	3.9	-0.1	-0.9	16,050	16,120	16,150	+0.2	+0.6	

* 2024年第2四半期から、「横浜」のサブマーケットに「関内」エリアを追加しました。これに伴い、「横浜」の「全体」のデータを過去に遡って再集計しました

出所: CBRE, Q2 2024

各グレードの基本的な定義

	オールグレード				
	グレードA	グレードAマイナス	グレードB		
立地	東京：主要5区*中心 大阪、名古屋：オフィスエリア内	東京23区の オフィスエリア内	東京23区の オフィスエリア内	大阪市、名古屋市の オフィスエリア内	当社が独自に設定した 全国13都市の オフィスエリア内
規模	貸室総面積： 延床面積： 基準階面積：	6,500坪以上 10,000坪以上 500**坪以上	4,500坪以上 7,000坪以上 250坪以上 (グレードA除く)	— 2,000坪以上 200坪以上 (グレードA、 グレードAマイナス除く)	— 2,000坪以上 — (グレードA除く)
築年数	概ね15年未満		新耐震基準に準拠したビル		
その他	原則として上記基準を満たすものとするが、ビルのランドマーク性、スベック等を総合的に勘案して選定				

*主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区 **大阪、名古屋は350坪以上

調査概要

調査対象	当社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル
調査時点	四半期：(1) 3月末 (2) 6月末 (3) 9月末 (4) 12月末 時点集計
空室率	空室は集計時点で即入居可能であるものを対象
想定成約賃料	対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料（共益費を含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない）
新規供給面積	各期間内に竣工したビルの賃貸面積
新規需要面積	各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差
グレードA対象ビル	東京：102棟 大阪：31棟 名古屋：13棟（2024年6月末時点）

Contacts

大久保 寛

マネージングディレクター
リサーチヘッド
hiroshi.okubo@cbre.com

岩間 有史

ディレクター
オフィスチームリーダー
yuji.iwama@cbre.com

五十嵐 芳生

ディレクター
オフィスチームリーダー
yoshitaka.igarashi@cbre.com

二之宮 久美子

アナリスト
オフィスチーム
kumiko.ninomiya@cbre.com

本社

東京都千代田区丸の内2-1-1
明治安田生命ビル
03 5288 9288

金沢

金沢市広岡3-3-11
JR金沢駅西第四NKビル
076 224 6310

関西支社

大阪府大阪市北区大深町4-20
グランフロント大阪 タワーA
06 6292 1800

名古屋

名古屋市中区錦3-20-27
御幸ビル
052 205 6541

札幌

札幌市中央区北3条西4-1-1
日本生命札幌ビル
011 231 6931

広島

広島市中区袋町3-17
シンシヨービル
082 243 9321

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

福岡

福岡市博多区博多駅前2-2-1
福岡センタービル
092 472 1711

横浜

横浜市西区北幸1-11-15
横浜STビル
045 316 4311

© Copyright 2024. 無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを開覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。

