

# 賃料が下落した都市は4年ぶりにゼロ 全国的にオフィス需要は増加

▲ **+0.2%** 予測値\* 前年同期比 GDP成長率 Q1  
 ▼ **12pts** 前期比-1pts 日銀短観DI (全規模・全産業) Q1  
 ▲ **+0.7%** 前期比 東京グレードA賃料 Q1  
 ▼ **-0.9pts** 前期比 東京グレードA空室率 Q1

\*出所：日本経済研究センター (ESPフォーキャスト調査)

## 東京：賃料は全てのグレードで2期連続の上昇

– 今期 (Q1) のオールグレード空室率は対前期比-0.4ポイントの4.3%と2期連続で低下した。新規需要は過去四半期平均の約1.5倍の6.3万坪となった。築浅の大型ビルを中心に、グレードアップや立地改善、建て替えによる移転などで空室消化が進んだ。賃料は全てのグレードで2期連続で上昇した。空室消化が進んだビルで賃料を従前の水準に上げ戻すケースが増えている。

## 大阪：新規供給により空室率は上昇も、需要は堅調

– 今期のオールグレードの空室率は対前期比+0.6ポイントの3.5%。空室率上昇の主因は、一四半期で過去年間平均の1.3倍に相当する新規供給が空室を抱えて竣工したこと。ただし、堅調な需要を背景に面積帯を問わず空室消化が進んだため、空室率は小幅上昇にとどまった。グレードA賃料は対前期比横ばい。約3年間下落傾向が続いたが、堅調な需要を受けて横ばいとなった。

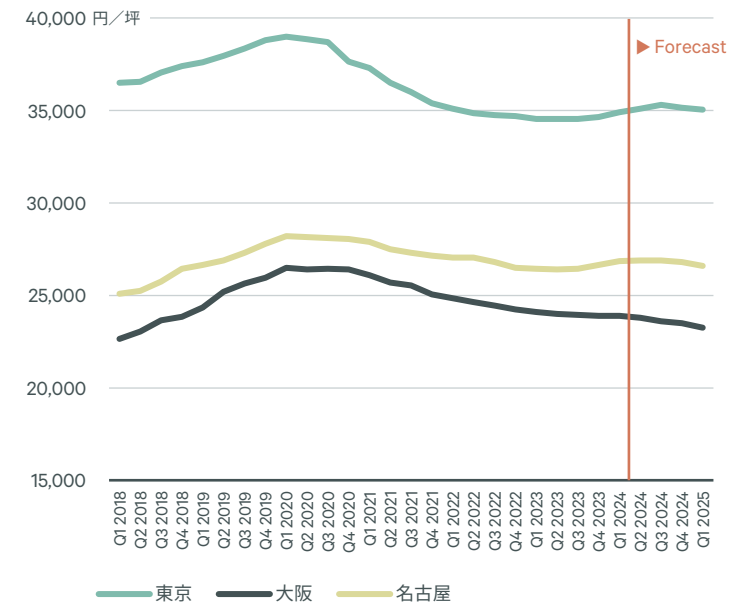
## 名古屋：賃料は約4年ぶりに全てのグレードで上昇

– 今期のオールグレード空室率は対前期比+0.2ポイントの5.8%。新規供給が空室を抱えて竣工したことが空室率上昇の主因。ただし、築浅ビルを中心に空室消化が進み、新規需要面積は過去四半期平均の3倍超の1.1万坪となった。賃料は4年ぶりに全てのグレードが対前期比で上昇した。特にグレードBで賃料を引き上げる動きが増え、全体の水準を底上げした。

## 地方都市：コロナ禍以降はじめて、賃料の下落した都市みられず

– 今期のオールグレード空室率は、10都市中7都市で対前期比低下、3都市で上昇した。新規供給を主因に空室率が上昇した都市は見られたものの、拡張移転や建て替え移転、館内増床などで全国的に空室消化が進んだ。オールグレード賃料は、10都市中9都市で対前期比上昇、1都市で横ばいとなり、2020年Q1以来4年ぶりに下落した都市がゼロとなった。

Figure 1: グレードA 想定成約賃料



出所：CBRE, Q1 2024

## 東京

### 賃料は全てのグレードで2期連続の上昇

今期(Q1)のオールグレード空室率は対前期比-0.4ポイントの4.3%と2期連続で低下した。今期のオールグレードの新規需要は過去四半期平均の約1.5倍の6.3万坪となった。築年数を経たビルや、周辺18区のビルなどで減床や二次空室が散見されたものの、これら新たに発生した空室は、消化された空室の規模を下回った。前期に続き、人材のつなぎとめを目的としたオフィスの環境改善ニーズが需要を牽引した。今期の新規供給は計14棟で、過去の四半期平均より約3割少ない3.3万坪。このうち半数は満室または高稼働で竣工したものの、もう半数はまとまった空室を抱えて竣工した。最寄駅との近接性やワンフロア面積の広さなど、ビルの競争力が明暗を分けた。既存ビルでは、築浅の大型ビルを中心に、グレードアップや立地改善、建て替えによる移転のほか、館内増床などで空室消化が進んだ。特にグレードAでは、新規供給が今期はなかったことに加え、昨年竣工した新築ビルで複数の大型空室が消化されたため、空室率は対前期比-0.9ポイントと全グレードで最も低下幅が大きかった。

賃料は全てのグレードで2期連続で上昇した。昨年以降、空室を抱えるビルは減少傾向にあり、空室消化が進んだビルでは賃料を従前の水準に上げ戻すケースが増えている。ただし、交通便利性やグレードの向上を求める移転が進む中、競争力に劣る移転元のビルでは、今後、空室が増える可能性がある。また、2025年にはオールグレードで過去年間平均より2割超多い21万坪の供給が控えているため、賃料の調整圧力は再び強まるだろう。当面、グレードA賃料は小幅上昇が続くも、2024年末には緩やかながら再び下落に転じるとみられ、向こう1年間では+0.4%を見込む。

## 大阪

### 新規供給により空室率は上昇も、需要は堅調

今期の空室率は、グレードAで対前期比+3.4ポイントの5.8%となった。2024年に予定されている新規供給の4割にあたる約3.4万坪が竣工した。そのうちグレードAが約2.7万坪と大半を占めており、それらが一定の空室を残して竣工したことが空室率上昇の主因。しかし、足元の需要は堅調で、立地改善やグレードアップ移転、BCP対策などで新築ビルへの移転を決めるケースが散見された。グレードBでは、3棟約7,000坪の竣工があり、うち1棟は満室で竣工した。立地や賃料水準で競合となる物件が少なかったことが要因。また既存ビルでも拡張や

立地改善移転で空室消化が進んだため、空室率は同一0.1ポイントの2.8%となった。前期に引き続き、テナントのニーズはいずれの面積帯でもみられており、小型の物件でも空室の消化は進んでいる。また空室の発生も限定的だった。そのため、今期だけで過去年間平均の1.2倍に相当する供給量だったにも関わらず、オールグレードの空室率は同+0.6ポイントの3.5%と小幅な上昇にとどまった。しかし、今後も新規供給が続くため、空室率の上昇基調は続く予想する。

今期の賃料は、オールグレードで対前期比+0.2%の14,220円/坪、グレードA、グレードBいずれも対前期比横ばいでそれぞれ23,900円/坪、14,650円/坪となった。特にグレードAでは2020年Q4以降、約3年間緩やかな低下傾向が続いていたが、既存ビルでの堅調な需要を受けて今期は横ばいとなった。しかし、来期以降も空室率は引き続き上昇することが見込まれているため、すべてのグレードで賃料は緩やかな調整が続くとみられる。グレードA賃料は向こう1年間で-2.7%を見込む。

## 名古屋

### 賃料は約4年ぶりに全てのグレードで上昇

今期のオールグレード空室率は対前期比+0.2ポイントの5.8%となった。今期の新規供給は1四半期で過去年間平均に相当する1.3万坪。グレードAビル1棟を含む計3棟がいずれも空室を残して竣工したことが空室率上昇の主因。ただし、今期も需要は堅調で、オールグレードの新規需要は過去四半期平均の3倍超の1.1万坪となった。今期竣工したグレードAビル、グレードBビルは、いずれも近隣や郊外からのオフィス環境改善の需要を取り込み、全体では5割程度の稼働率で竣工した。既存ビルでは、まとまった空室を抱えていた築浅ビルを中心に、グレードアップや立地改善移転、館内増床などで空室消化が進んだ。グレードAは同グレードストックの5%に相当する0.9万坪の供給があったものの、空室率は対前期比+0.3ポイントの8.8%と小幅上昇にとどまった。グレードBでは同一0.1ポイントの4.9%と2期連続で低下した。

今期の賃料は2020年Q1以来、4年ぶりに全てのグレードが対前期比で上昇した。メーカーなどの需要が底堅いグレードBでは、前期に比べ賃料を引き上げる動きが増え、全体の水準を底上げした。今後、2025年末までの新規供給は合計で1万坪に満たないため、空室率は低下基調となろう。しかし、足元でまとまった空室を抱えるビルは多い。今後も活発な移転の動きは続くと思われる。競争力に劣るビルを中心に賃料調整の動きが再び増える可能性がある。グレードA賃料は向こう1年間で-0.9%を見込む。

## 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)

### 全国的に堅調な需要が続き、空室消化が進む

今期 (Q1) のオールグレード空室率は、10都市中7都市で対前期比低下、3都市で上昇となった。全国的に需要は堅調で、空室消化が進んでいる。特にさいたまでは、前期竣工した新築ビルで新設や拡張移転により複数の大型区画が消化された。新たに発生した空室も少なかったため、空室率は地方都市の中で最も低下し、対前期比-1.1ポイントの0.6%となり、1%を下回った。福岡では今期3棟の新規供給のうち、1棟がほぼ満室で竣工した。また昨年竣工した築浅ビルで立ち退き移転や統合移転などで空室消化が進んだことなどから、空室率は同-0.5ポイントとなった。

一方、空室率の上昇した3都市のうち、仙台と横浜の2都市は新規供給が主因。仙台では2棟の新規供給が今期いずれも空室を残して竣工したため、対前期比+0.6ポイントとなった。しかし今後は、年内の供給もなく、拡張移転や館内増床などテナントのニーズが散見されることから、空室は徐々に消化されていくとみられる。また横浜では、今期だけで過去年間平均の2.7倍に相当する規模の供給があったため、同+3.6ポイントと大幅に上昇した。しかし前期と比較すると大型のテナントの動きが増えている。採用などの面からみなどみらいの比較的新しく機能性の高い大型の物件へ移転するテナントもみられる。

### コロナ禍以降はじめて、賃料の下落した都市みられず

今期のオールグレード賃料は、10都市中9都市で対前期比上昇、1都市で横ばいとなった。いずれの地方都市でも賃料が下落しなかったのは2020年Q1以来となる。空室の多い横浜と金沢では賃料の下落傾向が続いていたが、両都市とも約2年ぶりに上昇に転じた。底堅い需要がみられ、賃料を下げることなく成約に至るケースが増えている模様。特に需給タイトな札幌の賃料は今期も同+0.1%と小幅ながら上昇し、過去最高値を更新した。2025年まで新規供給のないさいたまや広島では、既存ビルで空室消化が進んでいることなどから賃料水準の底上げがみられた。

Figure 2: 空室率 都市別比較

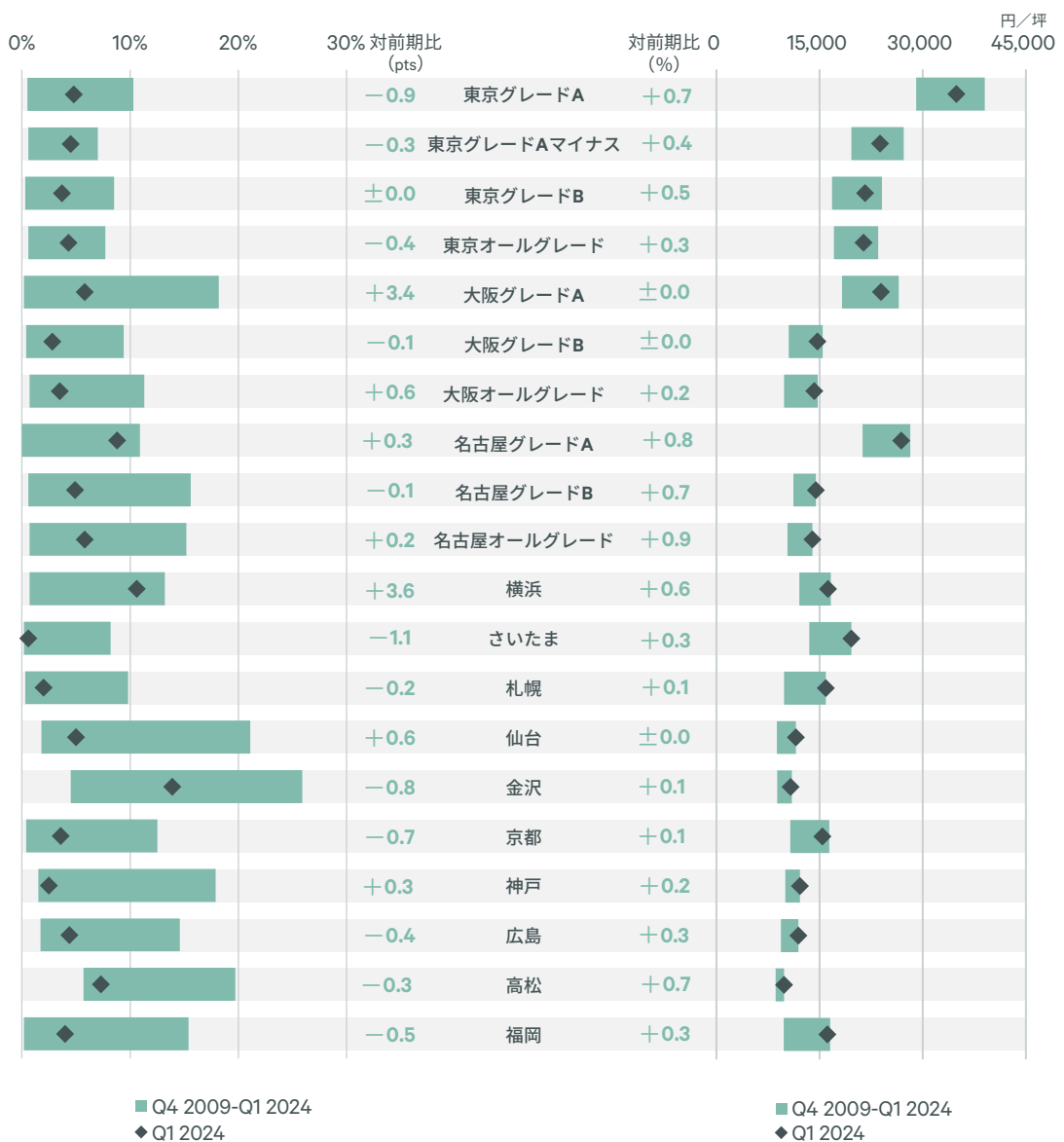


Figure 3: 想定成約賃料 都市別比較



出所: CBRE, Q1 2024

出所: CBRE, Q1 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)						
			Q1 2023	Q4 2023	Q1 2024	対前期比 (pts)	対前年同期比 (pts)	Q1 2023	Q4 2023	Q1 2024	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)		
東京	グレードA	全体	3.9	5.7	4.8	-0.9	+0.9	34,550	34,650	34,900	+0.7	+1.0		
		丸の内大手町	1.8	2.1	1.2	-0.9	-0.6	43,950	44,000	44,200	+0.5	+0.6		
	グレードAマイナス	全体	5.2	4.8	4.5	-0.3	-0.7	23,700	23,700	23,800	+0.4	+0.4		
	グレードB	全体	4.6	3.7	3.7	±0.0	-0.9	21,550	21,500	21,600	+0.5	+0.2		
	オールグレード	全体	4.6	4.7	4.3	-0.4	-0.3	21,350	21,300	21,370	+0.3	+0.1		
		主要5区	4.1	4.1	3.6	-0.5	-0.5	22,550	22,500	22,590	+0.4	+0.2		
		丸の内大手町	2.6	1.8	1.2	-0.6	-1.4	38,190	38,260	38,410	+0.4	+0.6		
		神田飯田橋	3.0	2.6	2.4	-0.2	-0.6	20,340	20,380	20,430	+0.2	+0.4		
		八重洲日本橋	4.9	3.4	2.9	-0.5	-2.0	22,350	22,410	22,540	+0.6	+0.9		
		六本木赤坂	4.9	8.5	8.6	+0.1	+3.7	25,290	24,990	25,110	+0.5	-0.7		
		虎ノ門汐留	4.0	5.1	3.4	-1.7	-0.6	25,360	24,590	24,720	+0.5	-2.5		
		新宿	3.8	3.4	3.3	-0.1	-0.5	22,200	22,290	22,330	+0.2	+0.6		
		渋谷恵比寿	3.3	2.0	2.1	+0.1	-1.2	24,650	24,610	24,690	+0.3	+0.2		
		品川田町	5.8	6.0	5.2	-0.8	-0.6	20,700	20,600	20,690	+0.4	±0.0		
	大崎	4.3	3.4	3.7	+0.3	-0.6	18,360	18,680	18,720	+0.2	+2.0			
	大阪	グレードA	全体	4.2	2.4	5.8	+3.4	+1.6	24,100	23,900	23,900	±0.0	-0.8	
グレードB		全体	3.5	2.9	2.8	-0.1	-0.7	14,700	14,650	14,650	±0.0	-0.3		
オールグレード		全体	3.6	2.9	3.5	+0.6	-0.1	14,120	14,190	14,220	+0.2	+0.7		
		梅田	5.5	3.7	6.8	+3.1	+1.3	21,930	21,750	21,720	-0.1	-1.0		
		堂島	5.9	0.9	0.5	-0.4	-5.4	17,670	17,560	17,590	+0.2	-0.5		
		中之島	2.6	2.2	2.1	-0.1	-0.5	20,030	19,700	19,710	+0.1	-1.6		
		淀屋橋	2.8	2.1	1.4	-0.7	-1.4	17,060	17,110	17,120	+0.1	+0.4		
		本町	4.3	4.1	5.4	+1.3	+1.1	14,220	14,240	14,290	+0.4	+0.5		
		新大阪	7.4	5.2	6.3	+1.1	-1.1	14,520	14,500	14,560	+0.4	+0.3		
		名古屋	グレードA	全体	7.9	8.5	8.8	+0.3	+0.9	26,450	26,650	26,850	+0.8	+1.5
				全体	4.8	5.0	4.9	-0.1	+0.1	14,300	14,350	14,450	+0.7	+1.0
オールグレード	全体		5.5	5.6	5.8	+0.2	+0.3	13,740	13,800	13,930	+0.9	+1.4		
	名駅		5.2	6.6	5.9	-0.7	+0.7	18,200	18,290	18,410	+0.7	+1.2		
	伏見丸の内		8.2	6.9	7.7	+0.8	-0.5	12,680	12,710	12,870	+1.3	+1.5		
	栄		3.3	3.8	4.0	+0.2	+0.7	13,110	13,160	13,290	+1.0	+1.4		
	名古屋東		0.6	0.0	0.7	+0.7	+0.1	10,000	10,110	10,200	+0.9	+2.0		
	横浜		オールグレード	全体	6.0	7.0	10.6	+3.6	+4.6	16,240	16,130	16,230	+0.6	-0.1
さいたま	オールグレード		横浜駅周辺	2.4	3.0	2.7	-0.3	+0.3	15,340	15,370	15,520	+1.0	+1.2	
			みなとみらい	8.0	9.2	14.5	+5.3	+6.5	19,120	18,600	18,550	-0.3	-3.0	
		全体	1.4	1.7	0.6	-1.1	-0.8	19,380	19,550	19,600	+0.3	+1.1		
札幌	オールグレード	1.4	1.7	0.6	-1.1	-0.8	19,380	19,550	19,600	+0.3	+1.1			
札幌	オールグレード	0.7	2.2	2.0	-0.2	+1.3	15,600	15,860	15,880	+0.1	+1.8			
仙台	オールグレード	3.0	4.4	5.0	+0.6	+2.0	11,490	11,520	11,520	±0.0	+0.3			
金沢	オールグレード	14.0	14.7	13.9	-0.8	-0.1	10,790	10,740	10,750	+0.1	-0.4			
京都	オールグレード	5.5	4.3	3.6	-0.7	-1.9	15,440	15,370	15,380	+0.1	-0.4			
神戸	オールグレード	3.1	2.2	2.5	+0.3	-0.6	12,020	12,090	12,110	+0.2	+0.7			
広島	オールグレード	5.9	4.8	4.4	-0.4	-1.5	11,790	11,850	11,890	+0.3	+0.8			
高松	オールグレード	6.8	7.6	7.3	-0.3	+0.5	9,580	9,740	9,810	+0.7	+2.4			
福岡	オールグレード	4.6	4.5	4.0	-0.5	-0.6	16,030	16,070	16,120	+0.3	+0.6			

出所: CBRE, Q1 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、スペ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	東京：101棟 大阪：29棟 名古屋：13棟（2024年3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

© 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。本レポートを閲覧された方は、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。

## 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  
シンシヨールビル  
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