Japan Office, Q3 2015

賃料は引き続き上昇基調
丸の内空室率は7年ぶりの1%割れ

GDP成長率 Q3 **+1.1%** 予測値※ 前年同期比

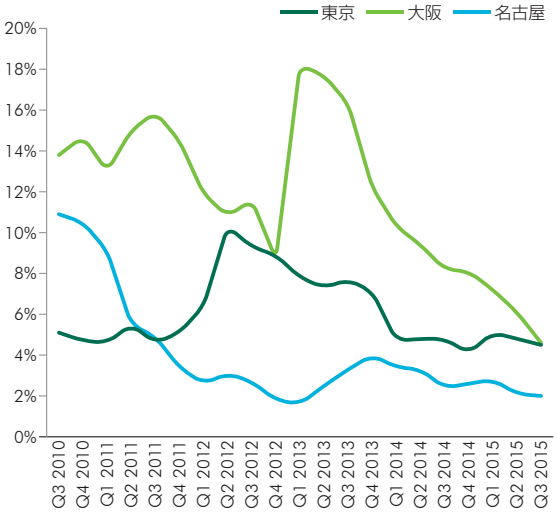
日銀短観DI Q3 **+8**（全規模・全産業）

東京グレードA賃料Q3 **+0.7%** 対前期比

東京グレードA空室率Q3 **−0.3pts** 対前期比

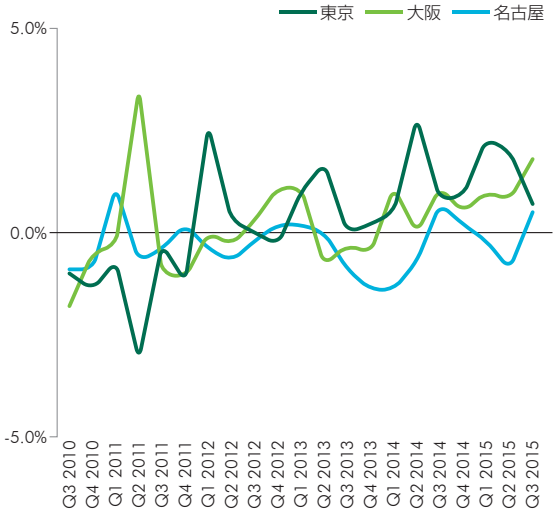
※出所：日本経済研究センター

Figure 1：グレードA　空室率



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 2：グレードA　平均想定成約賃料（対前期比）



出所：CBRE, Q3 2015

- 東京ではオールグレード空室率が11期連続の低下で3.6%となり、「丸の内·大手町」エリアでは7年ぶりに1%割れとなった。
- 東京グレードAの想定成約賃料は対前期比0.7%の上昇で、過去1年間のペースに比べてやや鈍化。テナント動向にもやや慎重さがみられる。
- 大阪ではグレードA空室率が6年ぶりに5%割れとなった。グレードA想定成約賃料も6年半ぶりに20,000円／坪に上昇。今後、グレードBを含むマーケット全体の賃料上昇に弾みがつくだろう。
- 名古屋では来期（Q4）竣工の大型ビル2棟の床を含め、募集に出ているスペースは極めて少ない。オールグレードの空室率は8年ぶりに5%を下回った。中でも、新規供給を控えた「名駅」エリアで空室率は1.7%と、需給は極めてタイト。

調査対象全てのオフィス市場において、空室率の低下基調、賃料の上昇基調が続いている。東京では「丸の内·大手町」エリアの空室率が7年ぶりに1%割れとなった。一方、マクロ面では、中国の経済成長鈍化の影響が日本企業の生産や輸出に及んでいる可能性を示すデータが散見された。8月半ば以降の株式市場の調整もあり、大企業製造業を中心として企業マインドもやや後退したとみられる。9月の日銀全国企業短期経済観測調査（短観）では、大企業製造業の業況判断指数が3四半期ぶりの低下となった。東京オフィス市場でも、テナントの動きにはやや慎重さがみられる。特にグレードAオフィスについては、賃料が今年に入って上昇のペースがやや加速したこともあり、従前に比べると移転決定に時間を要しているようだ。ただし、直近の日銀短観調査での2015年度の設備投資計画ならびに収益予想は、前回調査から上方修正されている。収益拡大を背景とした企業の業容拡大ニーズは引き続き強いと推察され、オフィス需給についてもタイトな状況に大きな変化はないと予想する。

©2015 CBRE, Inc.

東京オールグレード

空室率は低下するも、新規需要は低水準

今期（Q3）の東京のオフィス市場では、新規供給が5,000坪未満にとどまった。そのため、オールグレードオフィスの新規需要もプラス11,700坪と、2013年Q4以来の低水準となった。空室率は3.6%で対前期比−0.1ポイントとわずかながら低下し、11期連続の低下となった。

空室率の低下・賃料の上昇という基調は変わっていない。特に大型のスペースは選択肢が限定されており、新築を中心とするグレードAビルの賃料水準は上昇傾向にある。一方、夏頃から景況感の不透明感が高まったことを背景に、オフィスの拡張ニーズがあっても、移転にはやや慎重な姿勢もみられている。賃料が今年になって急速に上昇していることも、移転の意思決定を鈍らせている一因のようだ。

エリア別の空室率では、「丸の内・大手町」エリアで0.9%（対前期比−0.2ポイント）と、7年ぶりに1%を下回った。前期からの低下幅がもっとも大きかったのは「新宿」である。ここ3年あまり新規供給がほとんどなかったこともあり、同エリアの空室率は2.3%（対前期比−0.6ポイント）と極めてタイトな状況だ。

東京グレードA

賃料上昇率はやや鈍化

今期（Q3）は、グレードAでも賃料が割安な複数のビルで、金融機関やシンクタンクが比較的大きいスペースに入居する事例がみられた。こういった事例を中心に、東京のグレードAオフィスの空室率は対前期比−0.3ポイントの4.5%となった。

前期に空室在庫を抱えて竣工したビルでは、引き続き企業からの問い合わせが多い。設備スペックが高く、かつワンフロア単位でスペースを確保できるようなビルは極めて少なくなっているからだ。ただし、従前に比べると成約に至るまでにやや時間を要している。経済見通しにやや不透明がでてきたことが背景と考えられる。

エリア別では、賃料水準が割安な「大崎」エリアで空室率は最も大きく低下し、対前期比−3.0ポイントの0.4%となった。「丸の内・大手町」エリアでは対前期比0.2ポイント低下して0.2%と、2008年Q4以来の最低値を更新した。一方、「八重洲・日本橋」エリアと「品川・田町」エリアは、新築ビルの空室消化が遅れていることから、空室率はそれぞれ12.2%（対前期比0.5ポイント上昇）、13.3%（同0.4ポイント低下）で高どまりしている。

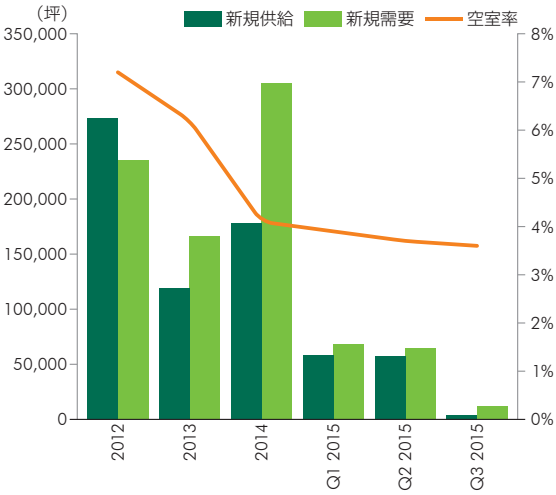
今期のグレードAの想定成約賃料は対前期比＋0.7%の33,850円／坪となった。2015年に入ってからの賃料上昇率は、2期連続で2.0%を上回っていた。今期は、賃料水準の高

Figure 3 : 東京マーケットサマリー

	空室率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
グレードA	4.5%	−0.3pts	33,850	+0.7%
グレードAマイナス	2.8%	−0.2pts	23,500	+1.3%
グレードB	3.9%	−0.1pts	20,000	+1.3%
オールグレード	3.6%	−0.1pts		

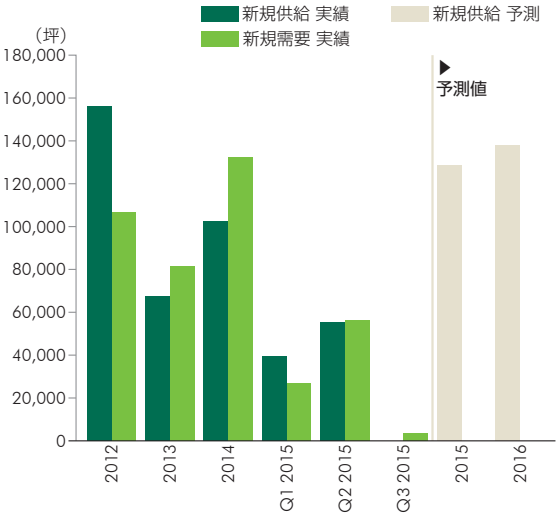
出所：CBRE, Q3 2015

Figure 4 : 東京オールグレード 需給バランス



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 5 : 東京グレードA 需給バランス



出所：CBRE, Q3 2015

©2015 CBRE, Inc.

いビルで空室消化の勢いが鈍化したことを背景に、賃料の上昇率も抑えられた。ただし、エリアによって強弱はまちまちであった。賃料水準の最も低い「大崎」エリアでは、空室在庫を抱えた新築ビルがほぼ満室となったほか、複数のビルで空室が消化された。その結果、同エリアのグレードA想定成約賃料は対前期比で2.1%上昇し、今期上昇率が最も高かった「新宿」エリア(+2.7%)に次ぐ上昇率となった。

今期、グレードAオフィスの新規供給はなかった。来期(Q4)は、「大手門タワー·JXビル」と「鉄鋼ビルディング」の2棟が「丸の内·大手町」エリアに竣工する。「大手門タワー·JXビル」はすでに満室予定であるが、「鉄鋼ビルディング」は一部空室を残して竣工することが予想される。

東京グレードAマイナス

2万円／坪前半のビルで賃料水準を引き上げる動きに

今期(Q3)、グレードAマイナスの新規需要は前期から増加してプラス3,940坪となり、この結果、空室率は対前期比−0.2ポイントの2.8%となった。空室率が3%を下回ったのは2009年Q1の2.9%以来、6年ぶりである。

老朽化したビルの取り壊しによる大型移転や、分散していたグループ企業の集約移転など、1,000坪単位の空室が消化された。館内増床ニーズも引き続き強く、解約が出ると募集に出る前に後継テナントが決定する傾向も続いている。一方で、賃料が上昇基調にある中でなるべくコストを抑えるため、対象立地や築年数を幅広に物色するテナントも多い。また、新築グレードAビルで一部空室が残っている中で、グレードAマイナスビルの中には条件面で柔軟に対応するケースもみられている。

来期(Q4)は、2014年Q3以来、1年ぶりとなる新規供給が「品川·田町」エリアで1棟竣工予定である。既に1棟貸しでグループ企業の集約移転が予定されており、当グレードの需給逼迫は解消されない。

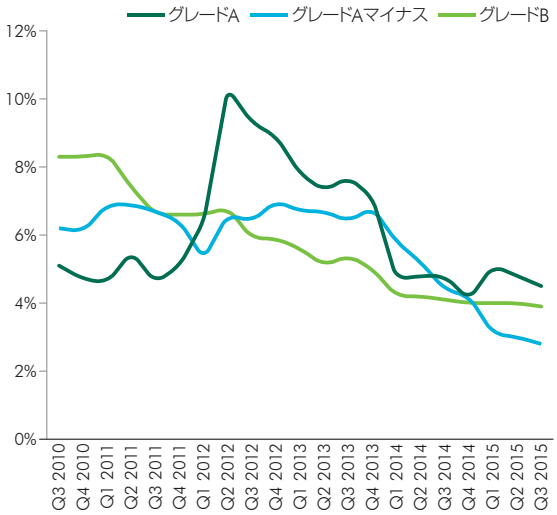
想定成約賃料は対前期比+1.3%の23,500円／坪となった。賃料水準が2万円台前半のビルが多い「品川·田町」、「大崎」、「城西」エリアでは、稼働率が向上したビルを中心に賃料を引き上げる動きがみられ、いずれも今期は対前期比2%以上の上昇となった。

東京グレードB

賃料水準は6年ぶりに2万円台を回復

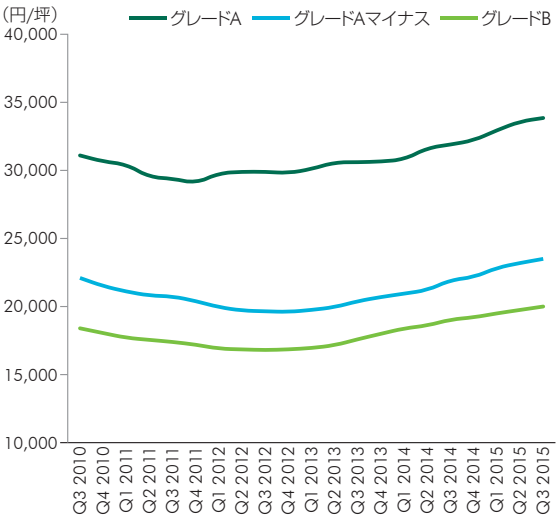
グレードBビルの新規需要は前期(Q2)のプラス390坪から増加して1,255坪となり、空室率は対前期比−0.1ポイントの3.9%となった。4%を下回ったのは2009年Q1以来、6年ぶりである。

Figure 6 : 空室率



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 7 : 想定成約賃料



出所：CBRE, Q3 2015

今期(Q3)は、前期に二次空室が発生したビルをサービス系企業が一棟借りする事例がみられた。グレードBビルは一棟貸しが多い。そのため、仮に空いた場合は、まとまった面積に対するニーズの受け皿になりやすい。グレードBオフィスは満室ビルの割合が約8割(棟数ベース)に達しており、拡張ニーズのある企業にとって館内増床の余地がほとんどない状況である。

今期のグレードBの想定成約賃料は対前期比1.3%上昇して20,000円／坪となった。2万円台を回復したのは2009年Q4以来、6年ぶりである。

©2015 CBRE, Inc.

大阪オールグレード

空室率はグレードA主導で10期連続低下

空室率は対前期比−0.3ポイントの5.8%となった。前期（Q2）に引き続き立地改善とビルグレードの向上を動機とする移転需要が堅調。全国展開企業の支社や支店、地場企業に加えて、外資系企業でも強い動きがみられた。

エリア別では「梅田」エリアの人気が高い。同エリアの空室率はグレードAビルを中心に対前期比−1.6ポイントの6.7%と大幅に低下。一方「淀屋橋」エリアの空室率は対前期比+2.9ポイントの6.3%と大幅に上昇。製薬会社の自社ビル完成による退去後の二次空室の発生が主因。ただし、当該スペースに対する引き合いは多く、消化に時間はかからないとみられる。「堂島」、「中之島」、「新大阪」など他のエリアも空室率は3〜4%と需給逼迫が続く。

前期はグレードAの空室率が大きく低下して、オールグレードとグレードAの空室率が同水準に並んだ。今期はついに約5年ぶりにグレードAの空室率がオールグレードを下回った。今後も、大阪のマーケットはグレードAが牽引役となって、空室率が低下する見通しである。

大阪グレードA

6年ぶりに空室率は5%割れ、賃料は2万円台

空室率は4.6%と、2009年Q2以来6年ぶりに5%割れとなった。近年の大型再開発中心のグレードAの大量供給は完全に乗り越えたと言えよう。これを節目として、今後はグレードAの賃料の上限が切り上がり、グレードA全体、ひいてはグレードB、オールグレードにまで賃料上昇が波及する可能性が出てきた。また、賃料の上昇ペースも加速するであろう。前回グレードAの空室率が5%を下回っていた2009年Q2時点と現在を比べると、グレードAのマーケット環境は大きく変化している。同期間に市場規模は1.7倍、稼働面積は1.6倍に増加した。長年にわたって大阪マーケットの重しとなっていたグレードAの大量供給問題が払拭されたことは、今後、需給面、賃料面のいずれにもプラスに作用するだろう。

外資系企業が、立地改善ならびに集約を目的として、周辺部から「梅田」エリアに大型移転を決めたことが今期の空室率低下の主因。この他にも、業績好調な企業が、業容の拡大とともに立地やビルグレードの改善を図るという動きがあった。

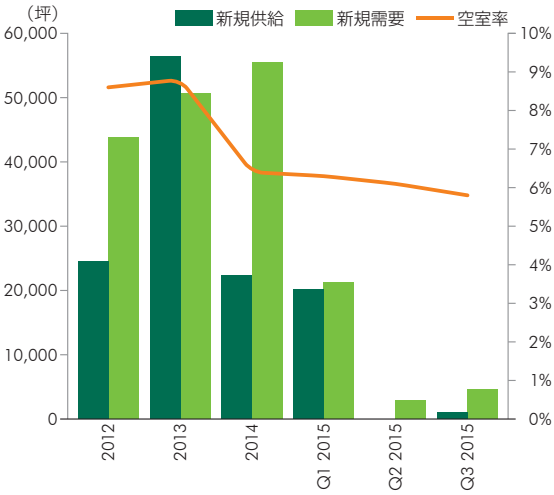
想定成約賃料は2009年Q1以来6年半ぶりに20,000円／坪となった。前期（Q2）まで賃料は+1%前後の小幅な上昇にとどまっていたが、足もとの需給逼迫を受けて今期は対前期比+1.8%と大幅な上昇となった。今後も上昇の勢いは増す見通し。

Figure 8 : 大阪マーケットサマリー

	空室率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
グレードA	4.6%	−1.5pts	20,000	+1.8%
グレードB	5.1%	+0.2pts	11,000	+0.5%
オールグレード	5.8%	−0.3pts		

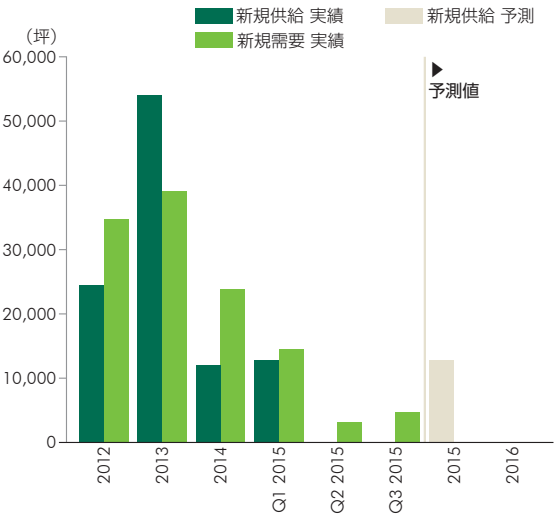
出所：CBRE, Q3 2015

Figure 9 : 大阪オールグレード 需給バランス



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 10 : 大阪グレードA 需給バランス



出所：CBRE, Q3 2015

©2015 CBRE, Inc.

大阪グレードB

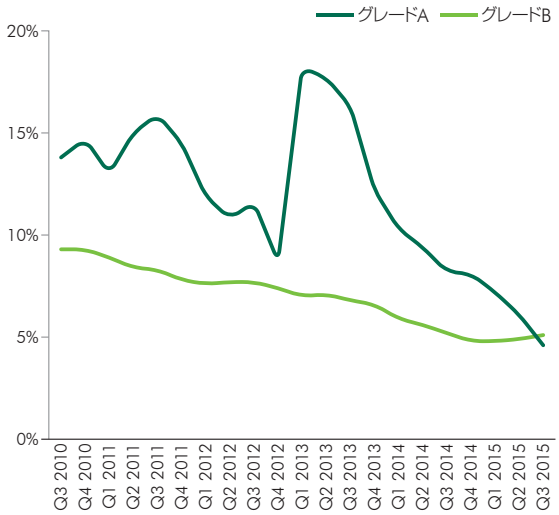
空室率上昇は一時的

好調なグレードAをよそにグレードBの空室率は2期連続の上昇。今期（Q3）は対前期比+0.2ポイントの5.1%となった。年初に竣工した大手生命保険会社の本社にかかわる再編と、製薬会社の自社ビル完成の影響が主因。「淀屋橋」エリアではこの影響を受けて1万坪を超える二次空室が発生する。しかし、このうち既にテナントが退去したスペースにおいて後継テナントのリースアップは順調に進んでいる。二次空室の発生が、むしろテナントの動きを活性化している状況だ。空室率の上昇は極めて短期的なものとなろう。

その他の主要エリアでは、「本町」エリアの空室率が大きく低下した。当エリアは築年数の経過した物件が多く、空室率が高どまりしている。しかし、主要エリアの中では相対的に賃料に割安感があり、かつまとまった面積を確保しやすいため、足もとではテナントの人気を集めている。一方、「梅田」や「新大阪」エリアでは、相変わらずテナントの引き合いは多いものの、受け皿不足でテナントの選択肢が少ない状況が続く。

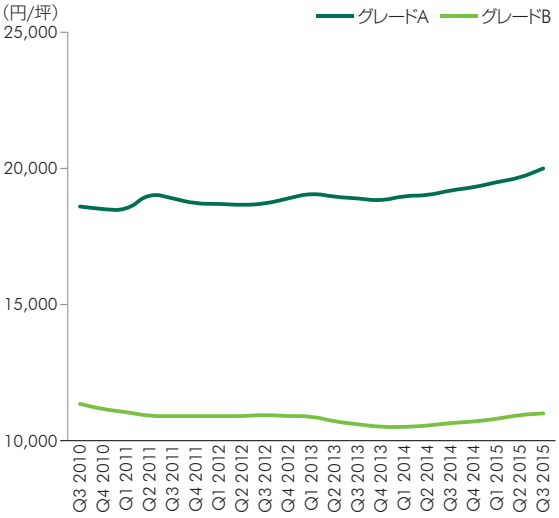
想定成約賃料は対前期比+0.5%の11,000円／坪となった。これまでは、割安感のあるビルの賃料が徐々に上がることでグレードB全体の賃料を押し上げてきた。しかし、今後はグレードAの賃料上昇が加速する中で、グレードBの賃料も高額帯のビルが上昇を牽引していくとみられる。

Figure 11 : 空室率



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 12 : 想定成約賃料



出所：CBRE, Q3 2015

©2015 CBRE, Inc.

名古屋オールグレード

空室率は8年ぶりに5%を下回る

今期(Q3)は、新規需要はプラス3,131坪と大きく伸長し、空室率も7期連続して低下、対前期比−0.6ポイントの4.4%となった。名古屋オールグレードの空室率が5%を下回ったのは2007年Q4以来、8年ぶりである。市内では幅広い賃料レンジで活発な移転需要がみられている。

業績が向上した企業を中心に新規開設や拡張の引き合いは増えており、館内増床ニーズも堅調である。来期竣工する予定の大型ビル2棟も、いずれも高稼働でのスタートとなることが予想されている。また、これらの新築ビルにテナントが移転した後の中心部のオフィススペースに対する引き合いもますます増えている。一方、中心部からやや外れたエリアでも、割安な賃料水準でまとまった空室が確保できることから、空室は順調に消化されている。

空室率が5%を下回る水準まで低下したことで、老朽化した賃貸ビルの大型再開発計画や建て替え案件が動きだしている。これらのビルのテナントが移転先を検討する事例も散見され、中には早々と移転した事例も見受けられる。

全エリアで空室率は低下している。中でも「名駅」エリアでは空室率は1.7%と需給は極めてタイトである。当該エリアの物件の引き合いは強く、来期の大型新規供給による空室率等への悪影響はほとんどない。

名古屋グレードA

「名駅」エリアを中心に需給は極めてタイト

名古屋のグレードA空室率は2014年下期以降、3%を下回って推移している。来期(Q4)竣工予定の大型ビルの床を含め、募集に出ているスペースは少なくなっており、従って成約事例もほとんどみられない状況が続いている。今期は、わずかに出ていた募集床でテナントが内定したことのほか、マンション業者による館内増床があったため、空室率は前期に比べてさらに0.1ポイント低下し、2.0%となった。

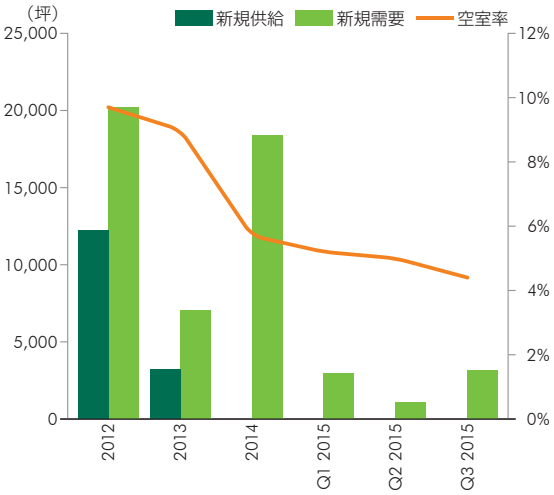
来期は、「大名古屋ビルヂング」と「JPタワー名古屋」が相次いで竣工する。グレードAビルとしては2009年Q2以来、6年ぶりの新規供給である。2棟はいずれも「名駅」エリアに立地し、名古屋駅に直結する好立地であることから、賃料水準が少々高くても、これを機に「名駅」エリアに移転しようとする企業は多い。「大名古屋ビルヂング」では、ワンフロア単位で確保できる区画は既にほとんどない。当ビルは従前入居していたテナントの大半が現在入居中のビルから移転する。ただ、このスペースに既に複数の企業から問い合わせがあり、新たな募集の発生は今のところ想定されていない。また「JPタワー名古屋」は基準階700坪以上で、名古屋では最大級

Figure 13 : 名古屋マーケットサマリー

	空室率	対前期比	想定成約賃料(円／坪)	対前期比
グレードA	2.0%	−0.1pts	21,350	+0.5%
グレードB	4.1%	−0.5pts	11,950	+0.8%
オールグレード	4.4%	−0.6pts		

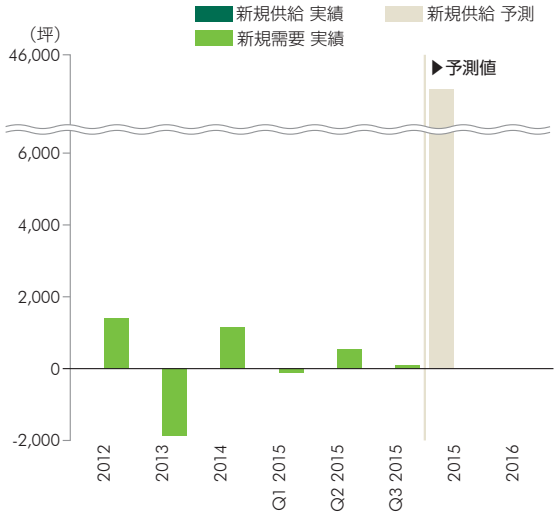
出所：CBRE, Q3 2015

Figure 14 : 名古屋オールグレード 需給バランス



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 15 : 名古屋グレードA 需給バランス



出所：CBRE, Q3 2015

©2015 CBRE, Inc.

のビルとなるが、大型移転を検討していた企業の受け皿となり、既に高稼働での竣工が見込まれる。

グレードAの想定成約賃料は対前期比+0.5%の21,350円／坪となった。前期は、竣工予定のビルよりも賃料水準の高かった既存ビルで賃料が調整され、平均賃料は低下した。しかし、このような賃料調整も既に一段落している。現在は竣工予定のビルの募集床も限られており、周辺では後継テナントを確保済みの既存ビルも多い。そのため、現状ではむしろ既存のグレードAビルの賃料にも上方圧力がかかっている状況だ。

名古屋グレードB

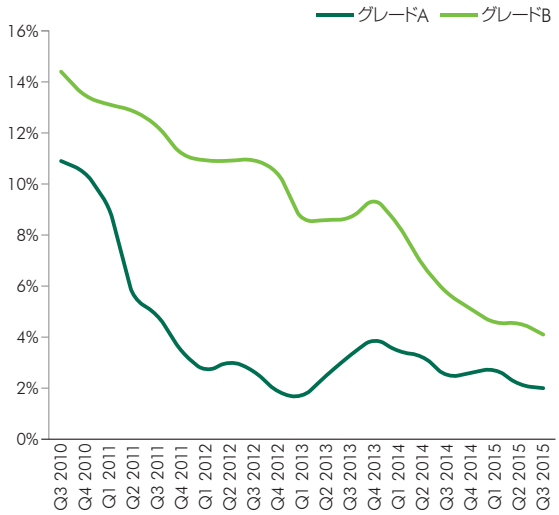
低い空室率でも新規開設や立地改善の動き

今期（Q3）は、拡張移転や郊外からの移転のほか、館内増床による空室消化の動きが広がった。その結果、新規需要はプラス1,746坪となり、空室率は4.1%（対前期比−0.5ポイント）に低下した。

今期は、100坪以上の空室が消化される事例が複数みられた。例えば、中心部からやや外れたエリアから拡張移転した事例のほか、保険会社が業容拡大のため、賃貸用に募集していた床を自社で利用することに決めた事例等もみられた。

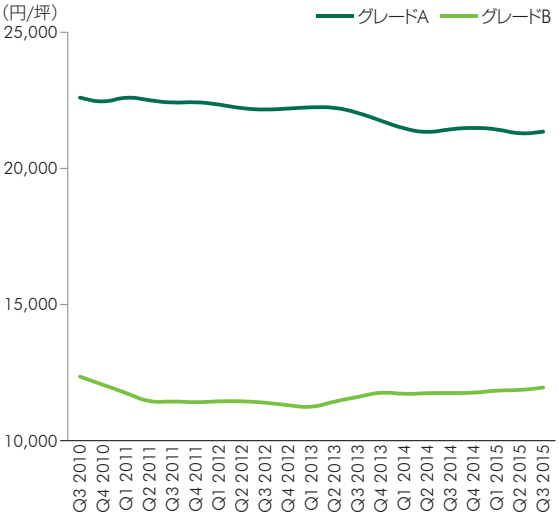
グレードBの想定成約賃料は対前期比+0.8%の11,950円／坪となった。特に「伏見·丸の内」エリアでは対前期比+1.4%の10,950円／坪となり、5年ぶりに11,000円台に乗せようとしている。

Figure 16 : 空室率



出所：CBRE, Q3 2015

Figure 17 : 想定成約賃料



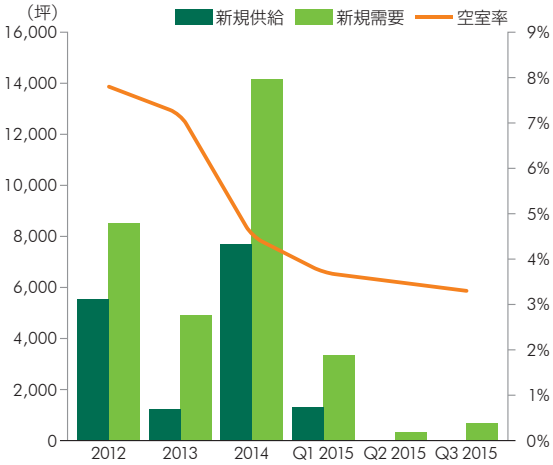
出所：CBRE, Q3 2015

©2015 CBRE, Inc.

札幌市

Figure 18 : 札幌市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
3.3%	−0.2pts	10,890	+0.4%



出所：CBRE, Q3 2015

空室在庫の消化は築年数の経ったビルにも広がり

今期（Q3）は、拡張移転および館内増床によって、ビルの築年数を問わず空室が消化された。空室率は対前期比−0.2ポイントの3.3%で、2003年の調査開始以来の最低値を更新した。

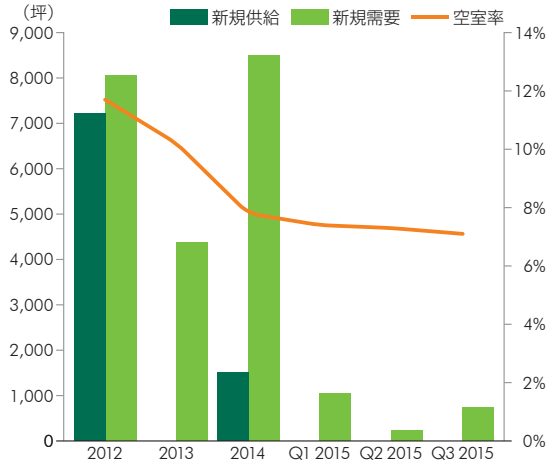
市内では小口ではあるが新規開設もみられる。またビル管理会社の子会社が入居する築年数の経ったビルに移転した事例や、サービス系企業による拡張移転の事例などもみられた。しかし、市内では100坪程度のまとまった空室在庫はほとんどなく、拡張移転需要が潜在化するケースも増えている。

想定成約賃料は対前期比+0.4%の10,890円／坪となった。6期連続の上昇となり、2009年Q1以来の水準まで値を戻している。新築･築浅ビル、また大型ビルの賃料は上昇傾向でも成約に至っており、ほぼ満室となっている。そういった背景から、空きがあっても賃料水準を引き下げて募集する事例はほとんどなく、稼働率が高まったビルでは賃料を引き上げるケースが散見される。早期にスペースを確保しなければならないテナントにとっては、周辺に空きがほとんどないため、多少の賃料上昇には応じざるを得ない状況である。拡張ニーズは引き続き強く、解約が出れば館内で消化されるケースが多い。このため、市内の約5割の物件は満室となっている。仮にそのようなビルで空きが発生しても、貸主の条件に近い賃料で決まると思われる。

仙台市

Figure 19 : 仙台市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
7.1%	−0.2pts	9,270	+0.7%



出所：CBRE, Q3 2015

企業のスペース確保の動きが活発化

今期（Q3）は、オフィス集約移転による二次空室の発生や館内減床による新たな募集面積が発生したが、新規開設や館内増床･分室、また郊外からの流入需要もみられ、新規需要はプラス729坪となった。結果として、空室率は対前期比−0.2ポイントの7.1%と、12期連続の低下となった。

今期の大型事例としては、IT系企業による、築浅で設備グレードの高い大型ビルへの拡張移転がみられた。また、30〜50坪程度の小口ではあるが、新規開設の事例も多い。

新規開設のほか、拡張移転やオフィス環境改善のための移転など、9月に入ってからテナントの動きがより活発化している。来期も空室在庫の消化はさらに進むとみられ、空室率は2008年Q1以来約8年ぶりに7%を割り込む可能性が高い。

企業のオフィス拡張意欲が引き続き旺盛である一方、館内での面積確保は難しくなっている。今年初めに分室によってオフィス床を確保した企業が、周辺の別のビルでさらに分室を確保するといった事例も今期はみられた。空室率の低下が続き、2017年までは新規供給もないため、まとまったオフィス床の確保は今後ますます難しくなるとみられている。

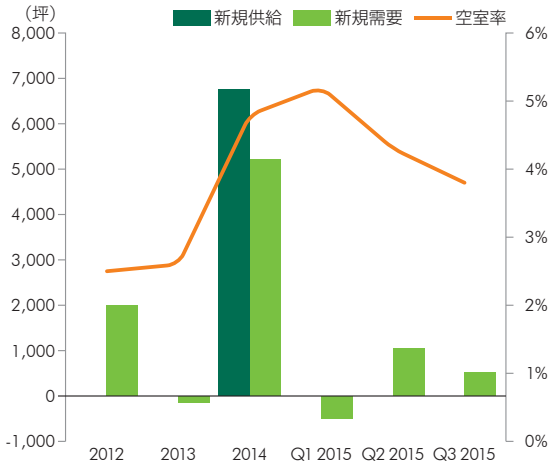
今期の想定成約賃料は対前期比+0.7%上昇して9,270円／坪となった。仙台駅前の大型ビルでは、賃料は上昇傾向にある。とはいえ、市全体の空室率はまだ高めの水準であるため、本格的な上昇局面はまだこれからと言えよう。

©2015 CBRE, Inc.

さいたま市

Figure 20 : さいたま市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
3.8%	−0.5pts	14,860	+0.5%



出所：CBRE, Q3 2015

地元企業の新規開設等の動きにより空室率は低下

さいたまの空室率は対前期比0.5ポイント低下し、7期ぶりに4%を下回った。エリア内での立地改善や拡張ニーズは引き続き底堅い。今期（Q3）は、地元企業が周辺エリアから大宮駅前に本社機能を拡張移転した事例のほか、地元の製薬会社が郊外の事務所とは別に、大宮駅周辺で新規開設した事例などがみられた。引き続き、「大宮JPビルディング」竣工に伴って発生した周辺の大型ビルの空室消化が進んでいる。

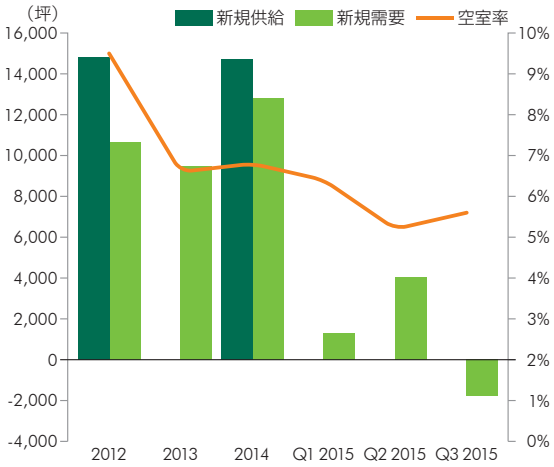
前期には、日本初進出となる外資系企業がコールセンター開設のためにさいたま新都心で800坪超のスペースを確保する事例がみられた。今期もこのような大口の引き合いがみられたものの、受け皿となるようなワンフロアの広いビルでは空室がない状況である。今後、新規供給の予定がなく、退去事例も少ないとみられることから、オフィス移転需要は次第に潜在化する可能性がある。

今期の想定成約賃料は対前期比+0.5%の14,860円／坪となり、5期連続の上昇となった。空室消化したビルを中心に賃料を引き上げる事例が増えている。

横浜市

Figure 21 : 横浜市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
5.6%	+0.4pts	13,760	+0.3%



出所：CBRE, Q3 2015

東京への大型移転を主因に、空室率が上昇

今期（Q3）、横浜の空室率は前期に比べて0.4ポイント上昇した。横浜で空室率が上昇するのは4期ぶりである。「横浜駅周辺」エリアで、半導体のメーカーがリストラの一環として東京の事業所に移転集約したことが主因。同エリアではマンションのモデルルーム用に大きく空室が消化される事例がみられた。しかし、全般的に来客型テナントの新規開設は春先と比べてやや減少気味である。

一方、「みなとみらい」エリアでは、複数の企業の新規開設によって空室率は低下した。具体的には、国内のメーカーによる新規プロジェクトの立ち上げ、県内初進出となる医療機器メーカーの新規開設、またエネルギー新会社の設立に伴う拠点開設などの事例がみられた。また、映像配信系の外資系企業がコールセンターを新規開設する事例もあった。

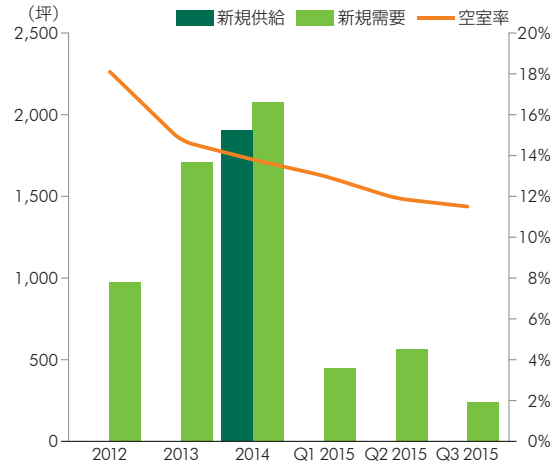
今期、想定成約賃料は対前期比+0.3%の13,760円／坪となり、11期連続での上昇となった。「横浜駅周辺」エリアでは13,180円／坪と前期比横ばいにとどまった。しかし「みなとみらい」エリアでは、空室の消化に伴って複数のビルが募集条件を引き上げた結果、前期比+1.3%の16,160円／坪と大きく上昇した。

©2015 CBRE, Inc.

金沢市

Figure 22 : 金沢市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
11.5%	−0.4pts	9,420	+0.9%



出所：CBRE, Q3 2015

新規開設等の動きによりオフィス需要はさらに活発

オフィス需要は拡大傾向が続いている。今期（Q3）の空室率は対前期比−0.4ポイントの11.5%となり、4期連続の低下となった。集約移転や、自社ビルへの移転による空室等が発生したものの、北陸新幹線の開業を契機とした新規開設や館内増床、エリア外からの流入などによって消化され、新規需要はプラス239坪となった。解約予告が出されても、募集前に後継テナントが決定する事例も散見される。

金沢駅周辺の大型ビルでは、保険会社など複数テナントの館内増床のほか、総合出版企業による新規開設がみられた。また別の大型ビルでは、保険会社や独立行政法人がエリア外の老朽化したビルから拡張移転した事例がみられた。それ以外の中規模ビルでも、医療機器販売やOA機器販売などが、北陸の市場を開拓するため金沢に拠点を開設する事例がみられた。

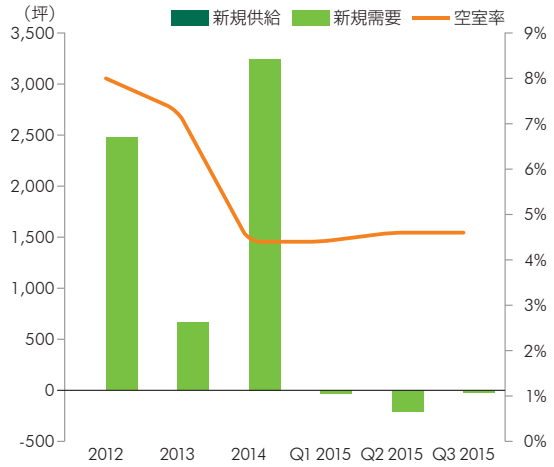
駅周辺では空きもなく、賃料水準も上がってきた。そのため最近では、設備をリニューアルした百万石通り沿いのビルを移転対象として検討する企業が増えている。

今期の想定成約賃料は対前期比+0.9%の9,420円／坪と、3期連続の上昇となった。これまでは空きがほとんどない金沢駅周辺の大型ビルで賃料上昇が先行していた。しかし、それ以外のビルでも新規開設等によって空室は消化されつつあり、賃料上昇の機運は全体的に広がりはじめている。

京都市

Figure 23 : 京都市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
4.6%	±0.0pts	11,390	+0.5%



出所：CBRE, Q3 2015

空室率は横ばい、マーケットは小康状態

京都の空室率は4期連続して4.4〜4.6%のレンジ内で推移しており、今期（Q3）も前期と変わらずであった。空室減少は個人向け商品･サービスを手掛ける大手企業による拡張と立地改善を目的とする移転、ならびに不動産会社による統合移転、そして製薬会社の新設が主因。一方で空室の増加は、生命保険会社の退去後の二次空室によるものである。

拡張や立地改善、新設はみられるもの、事例が相次いでいるとは言えない。移転ニーズはあっても、受け皿のない状況が続いているためである。各種規制により建て替えが促進されにくい中、現状を打開するのは困難な状況だ。

床不足に悩むテナントの中には、京都で確保できない床を関西全体で調整するケースが出てきている。また、こうした対応ができない企業は手狭な状況で運営を続けているのが実情である。

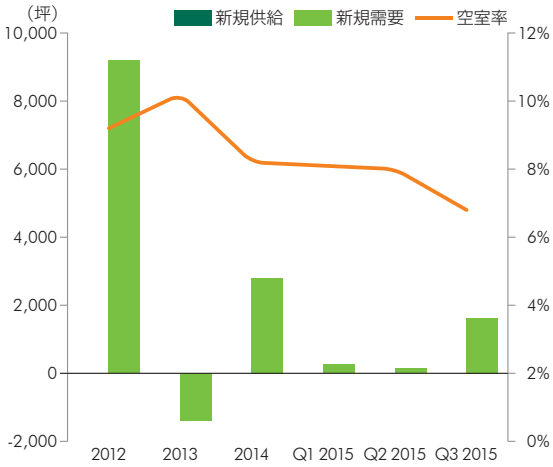
想定成約賃料は対前期比+0.5%の11,390円／坪となった。8期連続して11,300円／坪の前後100円のレンジ内で推移している。ただし、需給の逼迫レベルが高い京都駅周辺の賃料は強含んでいる。

©2015 CBRE, Inc.

神戸市

Figure 24 : 神戸市　オールグレード

空室率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
6.8%	−1.2pts	10,580	−0.2%



出所：CBRE, Q3 2015

大型移転が相次ぎ、空室率は対前期比−1.2ポイント大幅低下

空室率は対前期比−1.2ポイントの6.8%と大幅に低下。2015年以降、テナントの引き合いは増加していたが成約に至らなかったケースが多かった。今期（Q3）はこれらの需要が成約に至る事例が集中し、空室率は大幅な低下となった。

郊外からの移転、人材派遣会社による新設のほか、不動産会社の経営統合にかかわる移転が主因。加えて、賃料設定に割安感を持たせてまとまった空室を消化する事例もみられた。足もとではテナントの引き合いが多く、好立地、まとまった面積が確保可能、賃料が割安といったセールスポイントのあるビルがテナントの人気を集めている。

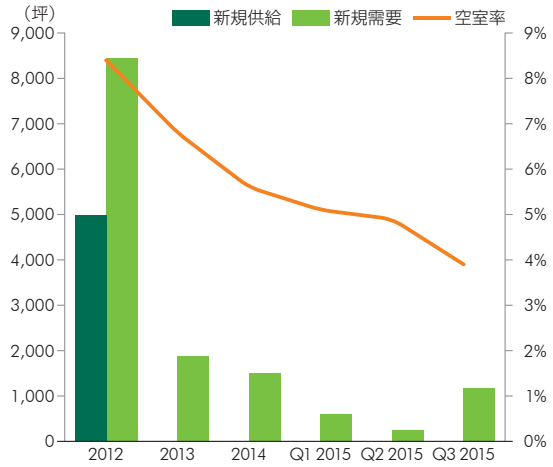
想定成約賃料は対前期比−0.2%の10,580円／坪となった。前期まで4期連続で上昇したが、今期は下落に転じた。上昇トレンドの転換ではなく、オーナーやビル間で強弱が混在している状況である。賃料設定を上方修正して引き合いが減るビルもあれば、割安感のある賃料設定でテナント誘致が促進されるケースもある。本格的に賃料が上昇するためには、空室率がさらに低下し需給の逼迫感が高まることが必要であろう。

今期は需給面では強い動きはみられた一方で賃料面ではやや弱い動きがみられた。しかし、マーケット全体を俯瞰すると好調を維持している。来期は6年ぶりに新規供給の予定がある。市内トップグレードのビルであり、マーケットの活性化に弾みが付くであろう。

広島市

Figure 25 : 広島市　オールグレード

空室率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
3.9%	−1.0pts	9,920	+0.7%



出所：CBRE, Q3 2015

テナントの移転の選択肢が拡大、勢いが続く

広島の空室率は2011年Q3にピークを打って以来16期連続で低下している。さらに2013年Q3以降は、2001年Q4の観測開始以来の最低値を更新し続けている。前期（Q2）に5%を下回り、今期は一気に3.9%にまで低下した。

拡張移転や館内増床が空室率低下の主因。加えて、今期は大手電機メーカーの自社ビル売却後の移転需要が空室率の低下幅の拡大につながった。

需給が逼迫し、移転の選択肢が限られる中でも空室率が低下している理由は二点ある。ひとつはテナントがビルの立地条件や築年数に対する許容度を高めていること。もうひとつは、好立地や築年数の浅いビルでは、入居するテナントが館内増床で床を確保していることである。

想定成約賃料は2013年Q1から10期連続して上昇。今期は対前期比+0.7%の9,920円／坪となった。市内の上位クラスのビルから始まった賃料上昇が中位クラスのビルに波及し、全体の底上げが進んでいる。

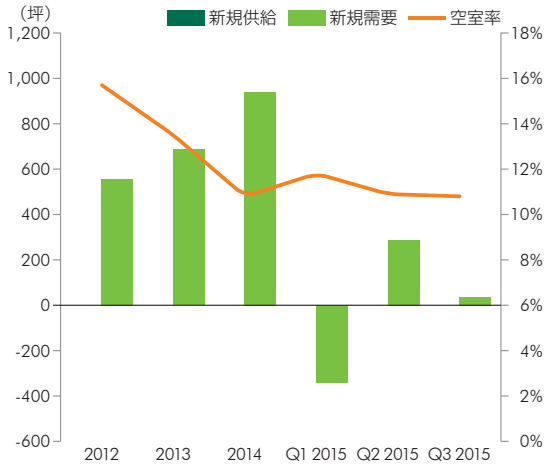
需給逼迫を背景に、複数の建て替え計画の具体化が進んでいるため、今後は建て替えのために貸し止めとなるビルが出てくる見通し。既に広島オフィスマーケットでは、移転ニーズに対する受け皿が不足している状況。今後は移転先を確保しなくてはならないテナントの増加を中心に、需給はさらにタイトになるだろう。

©2015 CBRE, Inc.

高松市

Figure 26 : 高松市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
10.8%	−0.1pts	8,660	+0.7%



出所：CBRE, Q3 2015

空室率は一進一退の動きが継続

今期（Q3）高松の空室率は対前期比0.1ポイント低下して10.8%となった。2014年Q3以降、11%を挟んだ一進一退の動きが継続している。今期は、化学メーカーの郊外からの移転のほか、損害保険会社の関連団体によるBCP対応を目的とした移転がみられた一方で、大手移動通信会社の減床があったことから、空室率は小幅の低下にとどまった。

高松の需要の牽引役は新設と郊外からの移転である。しかし今期は新設が少なく、2015年上期の勢いがやや鈍化している印象だ。

高松では車社会化が浸透しているため、郊外に所在するテナントが景況感の改善によって市内中心部に流入するとは限らない。このため、新設が安定的に続かないと一進一退の状況から抜け出すことはできない。

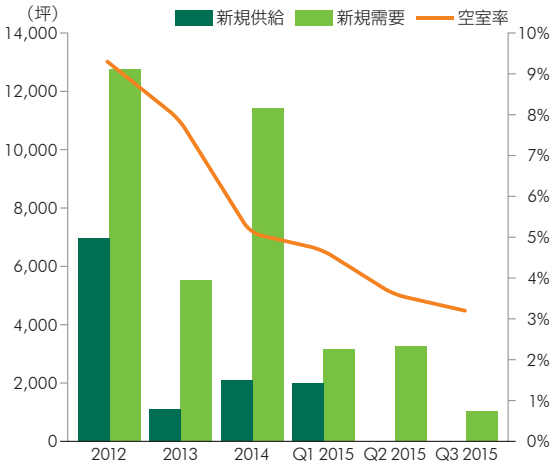
想定成約賃料は対前期比+0.7%の8,660円／坪となった。3期連続下落に歯止めがかかり今期は反転。ただし、2010年に9,000円を下回って以来の8,700円前後のレンジ内の推移にとどまっている。

賃料のトレンドはビルの築年数に応じて異なる。古いビルの多い高松において2000年以降竣工の稀少な築浅ビルの賃料は強含みである。これに次ぐ1990年代竣工のビルは強弱混在。その他のビルは既に下落余地のない水準にまで下落。こうしたビルは今後も下落しない一方、上昇することもないだろう。

福岡市

Figure 27 : 福岡市　オールグレード

空 室 率	対前期比	想定成約賃料（円／坪）	対前期比
3.2%	−0.4pts	10,920	+2.0%



出所：CBRE, Q3 2015

空室率は国内最低の3.2%、賃料上昇率は国内最高

福岡の空室率は2015年Q1に、7年半ぶりに5%を下回った。前期（Q2）は3%台に突入して、観測開始以来最低の空室率を更新した。今期（Q3）、空室率はさらに低下し、対前期比−0.4ポイントの3.2%となった。オールグレードのオフィス空室率では、国内で最も低い水準である。

新設や拡張移転、館内増床が相次ぎ、主要ビルの空室は軒並み減少。人員増で不足するスペースを補うために会議室を分室で手当てするケースもあった。加えて、建て替え計画にかかわる退去の受け皿となって空室消化が進むという追い風もあった。

マーケットが好調であるのは言うまでもないが、テナントが床の争奪戦を繰り広げるような様相ではない。大型の空室が発生しても、募集にかかる前に郊外から、あるいは自社ビルからの移転等で後継テナントが決まるケースが多いため、二次空室が発生せず、空室率の低下が続いている。

想定成約賃料は対前期比+2.0%の10,920円／坪となった。3期連続して1%を超える上昇を示し、賃料上昇が本格化している。需給が逼迫しマーケットは好調だが、オーナーサイドは現実的な条件を設定し、テナントサイドも妥当性を理解して許容するケースが多い。このため、市場競争力の高い上位ビルだけでなく、平均的な競争力のビルもおしなべて賃料は上昇している。

©2015 CBRE, Inc.

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：主要区内	東京23区内	東京23区内	大阪市内 名古屋市内	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:6,500坪以上 延 床 面 積:10,000坪以上 基準階面積:500**坪以上	貸室総面積:4,500坪以上 延 床 面 積:7,000坪以上 基準階面積:250坪以上 （グレードAを除く）	延床面積 2,000～7,000坪未満 基準階面積:200坪以上	延床面積:2,000坪以上 （グレードAを除く）	延床面積:1,000坪以上
築年数	築年数11年未満	新耐震基準に準拠したビル			

*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　空　室　率：（1）3月末（2）6月末（3）9月末（4）12月末 時点集計 想定成約賃料：（1）3月末（2）6月末（3）9月末（4）12月末 時点集計 ・年　間　空　室　率：毎年12月時点
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 （2015年9月期）	東京：77棟、大阪：26棟、名古屋：7棟

©2015 CBRE, Inc.

Figure 28 : 三大都市のマーケット

東　京	空室率					想定成約賃料(円/坪)				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
グレードA(東京全体)	4.8%	4.1%	5.1%	4.8%	4.5%	31,900	32,200	32,950	33,600	33,850
グレードA(丸の内・大手町)	1.6%	1.3%	1.0%	0.4%	0.2%	41,800	42,600	43,800	45,450	45,650
グレードAマイナス	4.4%	4.2%	3.1%	3.0%	2.8%	21,950	22,150	22,850	23,200	23,500
グレードB	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	19,050	19,200	19,500	19,750	20,000

東京 オールグレード	空室率				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
全体	4.4%	4.1%	3.9%	3.7%	3.6%
主要5区	4.1%	3.7%	3.5%	3.4%	3.3%
丸の内・大手町	2.3%	2.1%	1.5%	1.1%	0.9%
神田・飯田橋	5.0%	5.4%	3.8%	4.2%	3.9%
八重洲・日本橋	3.7%	3.9%	3.3%	4.8%	5.1%
六本木・赤坂	3.1%	2.4%	1.7%	1.9%	2.1%
虎ノ門・汐留	3.9%	3.3%	3.7%	4.0%	3.8%
新宿	4.3%	3.6%	3.3%	2.9%	2.3%
渋谷・恵比寿	2.2%	1.9%	2.5%	1.1%	1.3%
品川・田町	5.7%	4.2%	6.7%	4.8%	4.6%
大崎	5.2%	5.0%	3.4%	3.4%	3.2%

大　阪	空室率					想定成約賃料(円/坪)				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
グレードA	8.2%	8.1%	7.2%	6.1%	4.6%	19,200	19,300	19,500	19,650	20,000
グレードB	5.2%	4.8%	4.8%	4.9%	5.1%	10,650	10,700	10,800	10,950	11,000

大阪 オールグレード	空室率				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
全体	6.8%	6.4%	6.3%	6.1%	5.8%
梅田	10.6%	9.8%	10.5%	8.3%	6.7%
堂島	5.1%	5.0%	4.9%	3.9%	4.3%
中之島	2.8%	3.2%	2.7%	3.7%	3.4%
淀屋橋	4.0%	3.2%	3.3%	3.4%	6.3%
本町	9.4%	8.7%	9.1%	9.3%	8.5%
新大阪	4.4%	4.2%	3.9%	4.3%	3.4%

名古屋	空室率					想定成約賃料(円/坪)				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
グレードA	2.4%	2.6%	2.8%	2.1%	2.0%	21,450	21,500	21,450	21,250	21,350
グレードB	5.7%	5.1%	4.5%	4.6%	4.1%	11,750	11,750	11,850	11,850	11,950

名古屋 オールグレード	空室率				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
全体	6.2%	5.7%	5.2%	5.0%	4.4%
名駅	2.6%	2.3%	2.2%	1.8%	1.7%
伏見・丸の内	7.1%	6.4%	5.9%	5.8%	5.2%
栄	8.1%	7.5%	6.4%	6.3%	5.4%
名古屋東	9.2%	9.2%	8.9%	8.8%	7.6%

©2015 CBRE, Inc.

Figure 29 : 各都市のマーケット

オールグレード	空室率					想定成約賃料(円/坪)				
	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
横浜(全体)	8.1%	6.8%	6.4%	5.2%	5.6%	13,170	13,300	13,560	13,720	13,760
横浜駅周辺	5.7%	5.0%	5.1%	4.6%	5.9%	12,710	12,820	13,080	13,180	13,180
みなとみらい	10.1%	8.2%	7.4%	5.7%	5.4%	15,100	15,310	15,550	15,960	16,160
さいたま	4.9%	4.8%	5.2%	4.3%	3.8%	14,590	14,630	14,720	14,780	14,860
札幌	4.6%	4.5%	3.7%	3.5%	3.3%	9,940	10,340	10,650	10,850	10,890
仙台	8.7%	7.8%	7.4%	7.3%	7.1%	9,120	9,110	9,130	9,210	9,270
金沢	14.3%	13.8%	13.0%	11.9%	11.5%	8,940	8,910	9,200	9,340	9,420
京都	4.6%	4.4%	4.4%	4.6%	4.6%	11,340	11,290	11,350	11,330	11,390
神戸	8.4%	8.2%	8.1%	8.0%	6.8%	10,380	10,470	10,480	10,600	10,580
広島	6.0%	5.6%	5.1%	4.9%	3.9%	9,690	9,720	9,740	9,850	9,920
高松	11.1%	10.8%	11.8%	10.9%	10.8%	8,720	8,710	8,680	8,600	8,660
福岡	5.8%	5.1%	4.7%	3.6%	3.2%	10,280	10,350	10,550	10,710	10,920

©2015 CBRE, Inc.

本誌に関するお問い合わせ

Japan Research

大久保　寛
エグゼクティブ ディレクター
03 5288 9760
hiroshi.okubo@cbre.co.jp

鈴木　孝一
シニアディレクター
03 5288 9760
koichi.suzuki@cbre.co.jp

山口　武
アソシエイトディレクター
06 6261 8311
takeshi.yamaguchi@cbre.co.jp

各地のマーケットに関するお問い合わせ

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

関西支社
大阪市中央区安土町2-3-13　大阪国際ビルディング
06 6261 2111

札　幌
札幌市中央区北二条西4-1　北海道ビル
011 231 6931

仙　台
仙台市青葉区中央1-2-3　仙台マークワン
022 262 5651

横　浜
横浜市西区北幸1-11-15　横浜STビル
045 316 4311

金　沢
金沢市鞍月5-177　AUBE II
076 239 4041

名古屋
名古屋市中区錦3-20-27　御幸ビル
052 205 6541

広　島
広島市中区袋町3-17　シシンヨービル
082 243 9321

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

DISCLAIMER: 本レポートに含まれる資料に関する著作権等の権利は、別段の記載のない限り、CBREに属します。本レポートに含まれる情報は、予測に関するものを含め、本レポートの発行時点で、信頼に足ると考えられる資料及び情報源から取得したものです。当社は、それらの情報の正確性について疑うべき事由を認識してはおりませんが、それらの情報に関する検証を行ってはおらず、また、それらの情報について表明、保証等を行うものではありません。本レポートの読者は、本レポートに含まれる情報の関連性、正確性及び完全性並びにそれら情報が最新のものであるか否かについて、独自に評価する責任があります。本レポートは、当社の顧客及び専門家のみを対象として、純粋な情報提供の目的でご提供するものであり、従って、本レポートは、有価証券若しくはその他の金融商品の売買若しくは取得の申込み又はその誘引を目的とするものではありません。これら資料に関する一切の権利は留保されており、これら資料、その内容、及び複製物のいずれについても、その方法の如何を問わず、書面による当社の事前の明示的な許可なく、変更し、送信し、複製し、又は他者に配布することはできません。許諾を受けずに当社の調査レポートを公表し、又は再配布することは禁止されています。当社は、何人に対しても、本レポートに含まれる情報を使用し、またはそれらの情報に依拠したことにより生じた損失、損害、費用及び経費について、一切責任を負いません。