

2018年10月23日

お問い合わせ先:
CBRE
マーケティング & コミュニケーション
03-5288-9283

**CBREが全国13都市のオフィスビル市場動向(2018年第3四半期)を発表
東京グレードA空室率は、2007年Q2以来11年ぶりの1%割れ
全ての都市・グレードで賃料は上昇、大阪グレードA賃料は調査開始以来の高値**

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2018年第3四半期(Q3)の全国13都市オフィスビル市場動向を発表しました。

【東名大の注目動向】

- ◆ 東京グレードA空室率は対前期比-0.5ポイントの0.9%と、2007年Q2以来11年ぶりの1%割れ
- ◆ 大阪グレードA空室率は対前期比+0.7ポイントの0.9%、ただし賃料は調査開始以来の高値を更新
- ◆ 名古屋グレードA空室率は対前期比-0.3ポイントの0.6%と、最低値を更新

【今後1年間(2018年Q3-2019年Q3)の賃料予測】

- ◆ 東京グレードA賃料は予想を上方修正:今後1年間では1.5%の上昇を予想
- ◆ 大阪グレードA賃料:今後1年間では4.6%の上昇を予想
- ◆ 名古屋グレードA賃料:今後1年間では2.8%の上昇を予想

■東京23区

今期(Q3)竣工したグレードAビル4棟が、大手企業のグループ集約や立地改善の受け皿となり、ほぼ満室で竣工しました。また、既存ビルにおいても、わずかに残っていた空室が消化されました。このため、新規需要はプラス7.6万坪となり、2014年Q2に記録したプラス7.9万坪に次ぐ高水準となりました(過去平均はプラス2.3万坪)。この結果、グレードA空室率は対前期比0.5ポイント低下の0.9%と、2007年Q2以来11年ぶりの1%割れとなっています。また、オールグレード空室率は対前期比-0.2ポイントの0.9%となり、2期連続して過去最低値を更新しました。

新築のグレードAビルについては、2018年に竣工済みもしくは竣工予定のビルの空室はほとんどなく、2019年に竣工予定のビルのテナント内定率が70%以上と推定されています。一方、新築ビルに移転するテナントの移転元ビルでは、他の既存テナントによる館内増床が散見されており、まとまった二次空室が発生する可能性は低くなりつつあります。

今期、グレードA賃料は対前期比1.4%と、過去1年間の平均上昇率(0.7%)を上回りました。竣工予定のグレードAビルでテナント内定率が当初の見込みを上回って推移しているため、CBREは予想賃料をやや上方に修正しました。その結果、グレードA賃料については向こう1年間でピークを迎え、1.5%上昇するものなのでその後の1年間では約1.1%下落すると予想しています。

ビル営業本部長の上遠野孝は、「IT やサービス関連企業の移転ニーズは引き続き旺盛である。優秀な人材獲得のためにより良いオフィスへ移転を検討している企業も少なくない。企業は賃料水準については引き続き慎重であるものの、大量供給を控えた 2020 年の新築ビルさえも物色し始めているのが実情だ」とコメントしています。

■大阪

今期(Q3)の**大阪オールグレード空室率**は 1.9%と、3 期連続して調査開始(1993 年)以来の最低値が続きました。今期は 1 年ぶりの新規供給があったものの、需給逼迫の解消にはつながりませんでした。旺盛な新規開設や拡張ニーズに対して深刻な受け皿不足が続いています。

グレード A 空室率は対前期比+0.7 ポイントの 0.9%となりました。今期竣工した新築ビルが一部空室を残して竣工したことが空室率上昇の要因です。しかし、同ビルは大手コワーキングオペレーターが新規開設を決めるなど、高稼働での竣工となりました。今期の新規供給も需給逼迫の解消にはつながらず、依然として空室率は 1%割れの状況が続いています。**グレード A 賃料**は対前期比 2.6%上昇の 23,650 円と、2005 年の調査開始以来の最高値を更新しました。今後、賃料はさらに上昇するとみられ、向こう 1 年間で 4.6%の上昇を CBRE では予想しています。

CBRE 関西支社ディレクターの宮崎順一は、「待望の新規供給も、スペース不足の解消にはいたらなかった。次の新規供給は 2020 年までない。スペース確保が困難で賃料上昇が続くという、テナントにとって厳しい状況はまだまた続くだろう」とコメントしています。

■名古屋

今期(Q3)の**名古屋オールグレード空室率**は対前期比-0.1 ポイントの 1.3%と、2 期連続して調査開始(1993 年 Q4)以来の最低値を更新しました。企業規模の大小を問わず、幅広い業種でオフィス床の物色は続き、名古屋オフィスマーケットのビル全体の 75%(棟数ベース)が満室となっています。今期も拡張移転や、郊外からの立地改善移転によってまとまった空室が消化されました。わずかに残された空室に対する館内増床の動きも継続しています。

グレード A 空室率も対前期比-0.3 ポイントの 0.6%と、前期に続いて最低値を更新しました。**グレード A 賃料**は対前期比 2.0%上昇。テナントの拡張意欲は強く、オーナーの希望賃料によって成約する事例が目立ちます。今後、リニア新駅開発に関わる立ち退き移転が見込まれる一方で、大型供給の予定はしばらくないため、貸し手優位な状況が当面続くと考えられます。そのため、賃料は向こう 1 年間では 2.8%の上昇を CBRE では予想しています。

CBRE 名古屋支店シニアディレクターの大上英男は、「業種に関わらず、借り手側の増床意欲は旺盛。スペース確保に向けて意思決定のスピードも上がってきている。一方、空室率の低下や供給不足により、予定の時期までにスペースが確保ができないという企業も出てきている」とコメントしています。

【地方都市の注目動向】

- ◆ **さいたま:** 賃料は対前期比2.5%と大幅上昇、過去最高値を更新
- ◆ **神戸:** 空室率は過去最低値を大幅に更新、初の2%割れ
- ◆ **福岡:** 賃料上昇率は対前期比+3.6%と、過去最高の上昇率

今期(Q3)の地方都市の空室率は、10 都市中 8 都市で前期に比べて低下し、2 都市で横ばいとなりました。拡張や新規開設、立地改善といった前向きな移転や、ビル老朽化に伴う建て替えによる移転によって、わずかに残った空室が消化されています。「札幌」では前期に竣工した大型ビルの成約や、

既存ビルでの新規開設により、空室率は再び1%を割りました。「横浜」では大手メーカーの研究開発拠点の新規開設により大型の空室が消化されました。「仙台」では自社ビル建て替えにともなう移転が続き、空室率は4期連続して最低値を更新。「神戸」では、この1年間で空室率が大幅に低下したため、スペース不足を懸念した駆け込み需要により、空室率は1996年Q4の調査開始以来初の2%割れとなりました。

想定成約賃料は、3期連続で10都市全てで上昇しました。特に、空室率が1%未満と需給が非常に逼迫した都市では、賃料上昇が加速しています。中でも、受け皿が枯渇する「福岡」では、対前期比+3.6%と、過去最高の上昇率を記録しました。また、慢性的なスペース不足が続いている「さいたま」、「京都」でも賃料上昇率が2%超となり、「さいたま」では賃料が17,960円と、過去最高値を更新しました。

■各都市のマーケット

		空室率					想定成約賃料(円/坪)				
		Q3 2017	Q2 2018	Q3 2018	対前期比	対前年同期比	Q3 2017	Q2 2018	Q3 2018	対前期比	対前年同期比
東京	グレードA	2.5%	1.4%	0.9%	-0.5pts	-1.6pts	36,500	36,550	37,050	+1.4%	+1.5%
	グレードAマイナス	1.6%	1.1%	1.1%	±0.0pts	-0.5pts	25,000	25,500	25,800	+1.2%	+3.2%
	グレードB	1.4%	0.9%	1.0%	+0.1pts	-0.4pts	21,150	21,800	22,100	+1.4%	+4.5%
	オールグレード東京23区	1.7%	1.1%	0.9%	-0.2pts	-0.8pts					
	オールグレード主要5区	1.6%	1.0%	0.8%	-0.2pts	-0.8pts					
大阪	グレードA	0.3%	0.2%	0.9%	+0.7pts	+0.6pts	21,800	23,050	23,650	+2.6%	+8.5%
	グレードB	2.5%	1.6%	1.4%	-0.2pts	-1.1pts	12,200	12,800	13,050	+2.0%	+7.0%
	オールグレード	2.7%	1.9%	1.9%	±0.0pts	-0.8pts					
名古屋	グレードA	4.6%	0.9%	0.6%	-0.3pts	-4.0pts	24,350	25,250	25,750	+2.0%	+5.7%
	グレードB	2.6%	1.3%	1.2%	-0.1pts	-1.4pts	12,450	12,750	12,900	+1.2%	+3.6%
	オールグレード	3.4%	1.4%	1.3%	-0.1pts	-2.1pts					
横浜	オールグレード	6.0%	3.7%	3.1%	-0.6pts	-2.9pts	14,550	14,760	15,040	+1.9%	+3.4%
さいたま	オールグレード	0.4%	0.3%	0.3%	±0.0pts	-0.1pts	16,500	17,520	17,960	+2.5%	+8.8%
札幌	オールグレード	0.5%	1.1%	0.9%	-0.2pts	+0.4pts	12,590	13,530	13,680	+1.1%	+8.7%
仙台	オールグレード	4.7%	3.2%	3.0%	-0.2pts	-1.7pts	9,850	10,170	10,330	+1.6%	+4.9%
金沢	オールグレード	7.2%	6.7%	6.5%	-0.2pts	-0.7pts	10,080	10,320	10,370	+0.5%	+2.9%
京都	オールグレード	0.7%	0.7%	0.4%	-0.3pts	-0.3pts	12,870	13,500	13,810	+2.3%	+7.3%
神戸	オールグレード	4.8%	2.3%	1.9%	-0.4pts	-2.9pts	10,890	11,200	11,280	+0.7%	+3.6%
広島	オールグレード	2.8%	3.0%	2.9%	-0.1pts	+0.1pts	10,670	11,030	11,130	+0.9%	+4.3%
高松	オールグレード	9.4%	8.4%	7.1%	-1.3pts	-2.3pts	8,840	9,030	9,160	+1.4%	+3.6%
福岡	オールグレード	0.6%	0.5%	0.5%	±0.0pts	-0.1pts	12,940	13,980	14,480	+3.6%	+11.9%

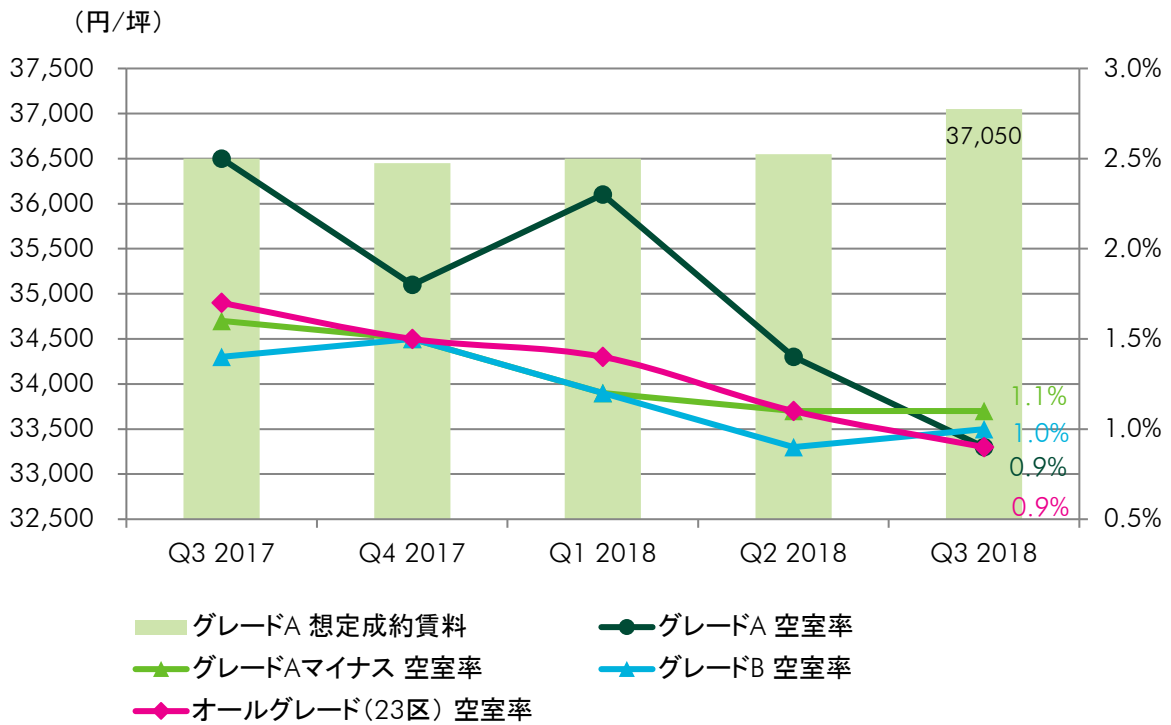
出所: CBRE, Q3 2018

■3大都市の空室率、賃料予測(グレードA)

		空室率			想定成約賃料(円/坪)		
		Q3 2018	Q3 2019	変動率	Q3 2018	Q3 2019	変動率
東京	グレードA	0.9%	1.3%	+0.4pts	37,050	37,600	+1.5%
大阪	グレードA	0.9%	0.7%	-0.2pts	23,650	24,730	+4.6%
名古屋	グレードA	0.6%	0.4%	-0.2pts	25,750	26,480	+2.8%

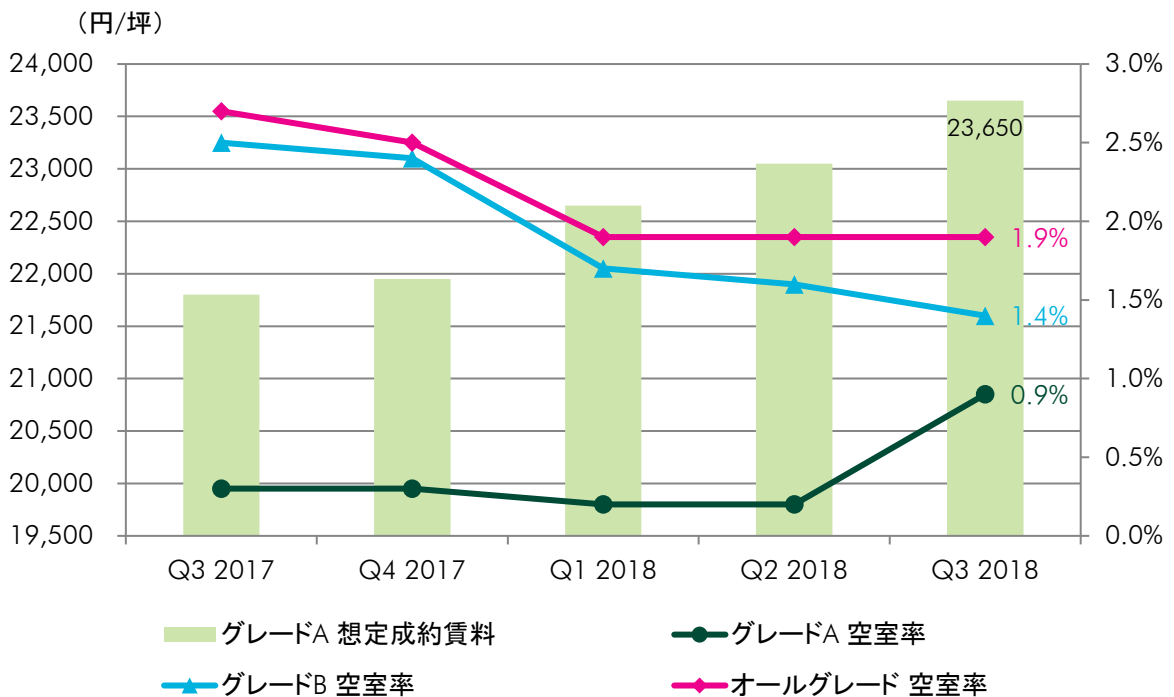
出所: CBRE, Q3 2018

■東京



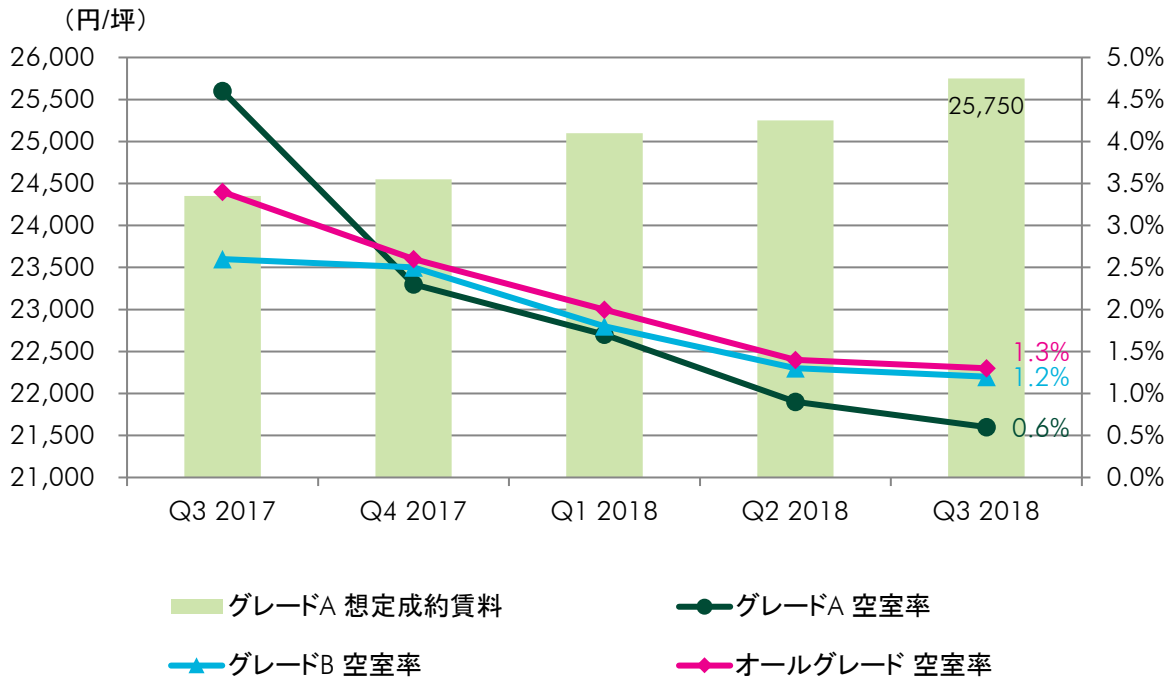
出所: CBRE, Q3 2018

■大阪



出所: CBRE, Q3 2018

■名古屋



出所: CBRE, Q3 2018

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 : 88棟 大阪 : 27棟 名古屋 : 11棟 (2018年9月期)

	オールグレード				当社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内
	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	
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 (グレードA、グレードAマイナスを除く)	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年末満	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

各都市のマーケットデータおよび市況の解説詳細は、10月30日発行の「ジャパンオフィスマーケットビュー Q3 2018」または弊社ホームページ上でもご覧いただけます。

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/japan-research-archives>

CBRE 日本法人について

CBRE 日本法人は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザリー機能やファシリティマネジメント (FM) などの 18 の幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBRE の前身となった生駒商事が 1970 年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国 10 拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザリー&サービス企業を目指して、国内 1,000 名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ的確な不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。詳細につきましては日本国内ホームページ www.cbre.co.jp をご覧ください。公式 Twitter アカウント: [@cbrejapan](https://twitter.com/cbrejapan)

CBRE グループについて

CBRE グループ (NYSE:CBRE) は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスを本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です (2017 年の売上ベース)。全世界で 80,000 人を超える従業員、約 450 カ所以上の拠点 (系列会社および提携先は除く) を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項: 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。