

2019年7月24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(2019年第2四半期)を発表

東京オールグレードの空室率は2年ぶりに上昇 東京グレードA賃料は向こう1年間(2019年Q2-2020年Q2)で1.7%の下落を予想

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2019年第2四半期(Q2)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空室率是对前期比+0.2ポイントの0.8%、5期ぶりの上昇
- ◆ 大阪では全グレードで空室率は過去最低。グレードA空室率是对前期比-0.3ポイントの0.2%
- ◆ 名古屋グレードA空室率是对前期比-0.1ポイントの0.0%、オールグレードは初の1%割れ

【今後1年間(2019年Q2-2020年Q2)の賃料予測】

- ◆ 東京グレードA賃料:今後1年間では1.7%の下落を予想
- ◆ 大阪グレードA賃料:今後1年間では3.5%の上昇を予想
- ◆ 名古屋グレードA賃料:今後1年間では2.7%の上昇を予想

■東京23区

今期(Q2)の東京オールグレード空室率是对前期比+0.1ポイントの0.7%。2017年Q2から8四半期連続で低下していた空室率がわずかながら上昇しました。その主因としては、2018年竣工のビルへテナントが移転した後の二次空室が発生したことです。また、新築ビル1棟が空室を残したまま竣工したため、グレードAの空室率も5期ぶりに上昇しました。その一方、拡張移転の他、分室や建替えに伴う立ち退き移転等の需要は引き続きみられています。即入居可能なスペースの選択肢は依然として限定的であるため、今期発生した二次空室についても、拡張移転を計画している複数の企業が検討しているとみられます。

東京オールグレード賃料は22,490円/坪と、対前期比0.6%上昇しました。全グレードの中で唯一空室率が低下したグレードBの賃料は前期に比べて1.3%上昇しました。

2019年と2020年に竣工するグレードAの新規供給は合計30万坪です。2019年6月末時点における未竣工ビルのテナント内定率は、2019年竣工予定のビルで9割超、2020年竣工予定のビルで6割超と、プレリーシングは進んでいます。とはいえ、内定しているテナントの多くは既存ビルからの移転で、後継テナントが見つからないリスクが高まっています。景気の見通しに対する不透明感が高まる中、館内増床のペースに一服感が出てきており、テナントが退出したスペースが募集に出るケースもみられ始めています。このような既存ビルにおける二次空室の発生が、今後も空室率を押し上げる可能性が高まっています。東京グレードA賃料については向こう1年間(2019年Q2-2020年Q2)で

1.7%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、「マーケットの潮目が変わりつつある。拡張ニーズは相変わらず強い。しかし物件によってはテナントとオーナーの賃料目線が乖離し、後継テナントの誘致に時間を要するケースもみられる。二次空室も出始めた中、条件面で柔軟に対応するオーナーも徐々に増えている」とコメントしています。

■大阪

今期(Q2)の大阪オールグレード空室率は1.2%と、調査開始(1993年)以来の最低値の更新が続いています。立地やグレードを問わず、スペースを確保しようとするテナントが多くみられます。新規供給が本格化する2022年以降まで需給の緩和は考えにくく、空室の希少性が期を追うごとに高まっています。大阪オールグレード賃料は対前期比+1.7%の13,440円/坪となりました。

大阪グレードA空室率は対前期比-0.3ポイントの0.2%となりました。わずかな空室が館内増床により消化され、過去最低値となりました。大阪グレードA賃料は対前期比+3.5%の25,200円/坪と、初の25,000円台にのせました。需給逼迫が続く中、賃料はさらに上昇するとみられます。向こう1年間でグレードA賃料は3.5%の上昇をCBREでは予想しています。

CBRE関西支社シニアディレクターの大上英男は、「需給逼迫を背景としたオーナーの強気の条件提示に対し、テナントがスペース確保を優先して応諾するケースが増えている。賃料が強含みな状況はまだまだ続くだろう」とコメントしています。

■名古屋

今期(Q2)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0.9%と、初の1%割れとなりました。手狭となったオフィスをすぐにでも拡張したい企業が、まとまった空室のある「名古屋東」エリアのビルへ移転した事例が複数みられています。この結果、同エリアの空室率は対前期比1.9ポイントの低下となりました。中心部では新規開設や、館内増床などの拡張ニーズが依然強く、募集前にテナントが決定する事例が散見されています。名古屋グレードAの空室率は対前期比-0.1ポイントの0.0%と、全く空きがない状況となっています。

名古屋オールグレード賃料は対前期比+1.4%の13,110円/坪、グレードA賃料は対前期比+0.9%の26,900円/坪となりました。グレードAでは、現時点で今後5年間、新規供給の予定がなく、当面は貸し手優位の状況が続く見通しです。そのため、名古屋グレードA賃料は向こう1年間では2.7%の上昇をCBREでは予想しています。

CBRE名古屋支店ディレクターの宮崎順一は、「優良ビルで募集が出ると、複数テナントが競合するケースが多い。そのため、移転の必要性が高いテナントは、エリアを広げて候補先を探す傾向にある」とコメントしています。

【地方都市の注目動向】

- ◆ 札幌： 賃料は調査開始以来初の14,000円台に
- ◆ 横浜： 空室率は12年ぶりに最低値を更新
- ◆ 福岡： 賃料の上昇率が高い状況が続く

今期(Q2)の地方都市の空室率は、10都市中6都市で前期に比べて低下し、3都市で上昇、1都市で横ばいとなりました。新規開設のほか、立地改善を目的とした郊外から中心部への移転ニーズも堅調です。「札幌」では新規開設や拡張移転により、今期竣工のビルはほぼ満室でのスタートとな

りました。「仙台」ではコールセンターの分室や、新規開設により空室が消化されています。「横浜」では、ビルのグレードアップや立地改善を目的とした移転が「みなとみらい」に集中しました。「京都」では、需給の逼迫が続き、オフィススペースの不足が深刻になっています。「広島」では、再開発の進む広島駅周辺でテナントの動きが活発です。「福岡」でも、依然として新規開設や拡張移転ニーズは多く、需要は旺盛です。

想定成約賃料は、6期連続で10都市全てで上昇しました。中でも、需給が極めて逼迫している「福岡」や「札幌」、「仙台」、「京都」では対前期比で+2%以上の上昇率となりました。「札幌」では調査開始以来、初の14,000円台となりました。「福岡」は今期も過去最高値を更新しています。「横浜」、「さいたま」、「金沢」、「神戸」も賃料上昇率が1%以上となりました。

■各都市のマーケット

		空室率					想定成約賃料(円/坪)				
		Q2 2018	Q1 2019	Q2 2019	対前期比	対前年同期比	Q2 2018	Q1 2019	Q2 2019	対前期比	対前年同期比
東京	グレードA	1.4%	0.6%	0.8%	+ 0.2pts	- 0.6pts	36,550	37,600	37,950	+ 0.9%	+ 3.8%
	グレードAマイナス	1.1%	0.8%	1.0%	+ 0.2pts	- 0.1pts	25,500	26,400	26,600	+ 0.8%	+ 4.3%
	グレードB	0.9%	0.5%	0.3%	- 0.2pts	- 0.6pts	21,800	22,800	23,100	+ 1.3%	+ 6.0%
	オールグレード東京23区	1.1%	0.6%	0.7%	+ 0.1pts	- 0.4pts	21,380	22,360	22,490	+ 0.6%	+ 5.2%
	オールグレード主要5区	1.0%	0.5%	0.5%	± 0.0pts	- 0.5pts	22,490	23,590	23,720	+ 0.6%	+ 5.5%
大阪	グレードA	0.2%	0.5%	0.2%	- 0.3pts	± 0.0pts	23,050	24,350	25,200	+ 3.5%	+ 9.3%
	グレードB	1.6%	0.9%	0.8%	- 0.1pts	- 0.8pts	12,800	13,700	14,000	+ 2.2%	+ 9.4%
	オールグレード	1.9%	1.3%	1.2%	- 0.1pts	- 0.7pts	12,170	13,220	13,440	+ 1.7%	+ 10.4%
名古屋	グレードA	0.9%	0.1%	0.0%	- 0.1pts	- 0.9pts	25,250	26,650	26,900	+ 0.9%	+ 6.5%
	グレードB	1.3%	1.0%	1.0%	± 0.0pts	- 0.3pts	12,750	13,250	13,350	+ 0.8%	+ 4.7%
	オールグレード	1.4%	1.0%	0.9%	- 0.1pts	- 0.5pts	12,440	12,930	13,110	+ 1.4%	+ 5.4%
横浜	オールグレード	3.7%	1.6%	1.2%	- 0.4pts	- 2.5pts	14,760	15,330	15,560	+ 1.5%	+ 5.4%
さいたま	オールグレード	0.3%	0.4%	0.5%	+ 0.1pts	+ 0.2pts	17,520	18,190	18,390	+ 1.1%	+ 5.0%
札幌	オールグレード	1.1%	0.8%	0.6%	- 0.2pts	- 0.5pts	13,530	13,970	14,350	+ 2.7%	+ 6.1%
仙台	オールグレード	3.2%	1.9%	1.9%	± 0.0pts	- 1.3pts	10,170	10,680	10,980	+ 2.8%	+ 8.0%
金沢	オールグレード	6.7%	5.7%	5.6%	- 0.1pts	- 1.1pts	10,320	10,440	10,600	+ 1.5%	+ 2.7%
京都	オールグレード	0.7%	0.5%	0.4%	- 0.1pts	- 0.3pts	13,500	14,300	14,640	+ 2.4%	+ 8.4%
神戸	オールグレード	2.3%	1.7%	1.8%	+ 0.1pts	- 0.5pts	11,200	11,580	11,740	+ 1.4%	+ 4.8%
広島	オールグレード	3.0%	3.2%	3.1%	- 0.1pts	+ 0.1pts	11,030	11,420	11,510	+ 0.8%	+ 4.4%
高松	オールグレード	8.4%	6.9%	6.6%	- 0.3pts	- 1.8pts	9,030	9,310	9,370	+ 0.6%	+ 3.8%
福岡	オールグレード	0.5%	0.2%	0.4%	+ 0.2pts	- 0.1pts	13,980	15,190	15,630	+ 2.9%	+ 11.8%

出所: CBRE, Q2 2019

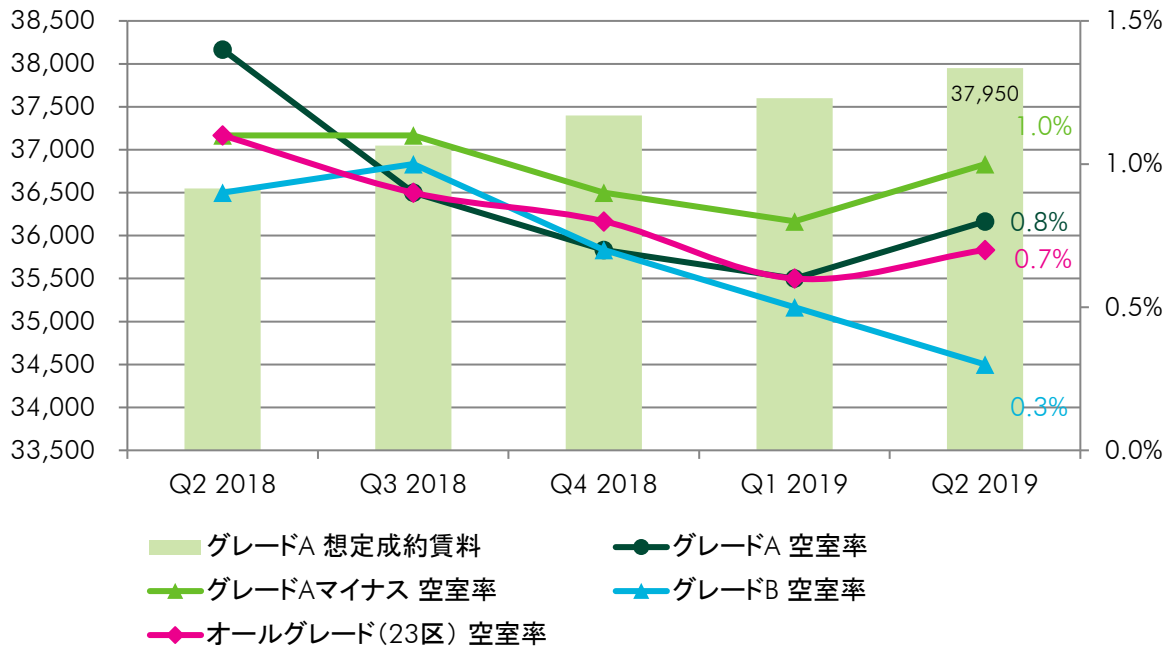
■3大都市の空室率、賃料予測(グレードA)

		空室率			想定成約賃料(円/坪)		
		Q2 2019	Q2 2020	変動率	Q2 2019	Q2 2020	変動率
東京	グレードA	0.8%	2.0%	+ 1.2pts	37,950	37,300	- 1.7%
大阪	グレードA	0.2%	0.2%	± 0.0pts	25,200	26,080	+ 3.5%
名古屋	グレードA	0.0%	0.0%	± 0.0pts	26,900	27,630	+ 2.7%

出所: CBRE, Q2 2019

■東京

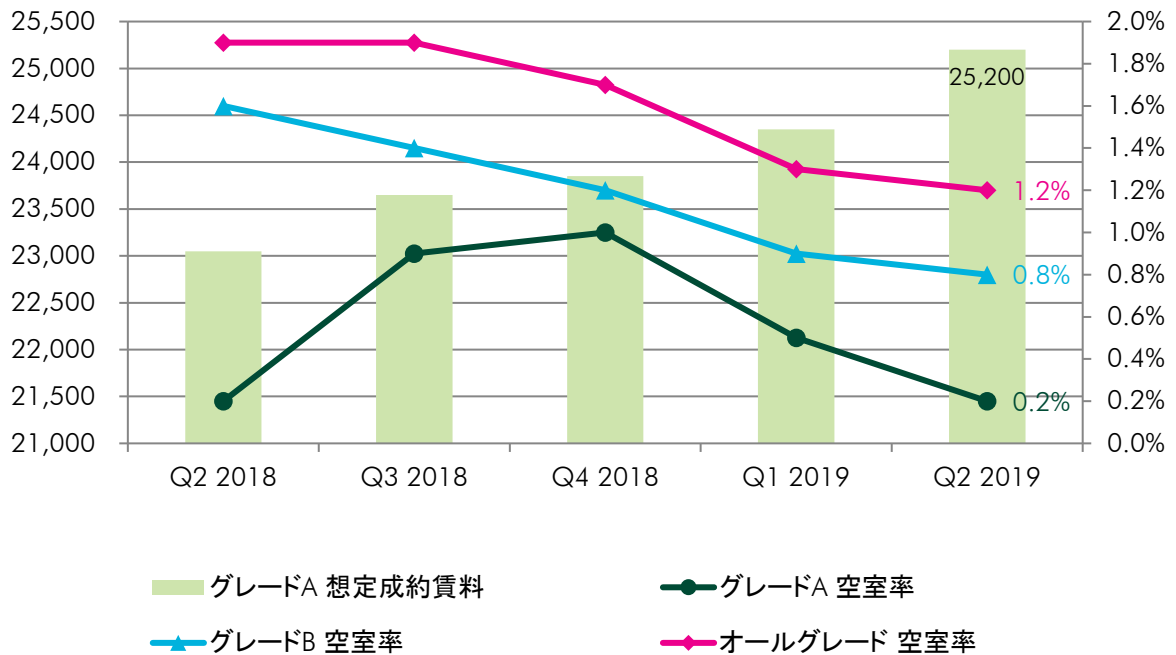
(円/坪)



出所: CBRE, Q2 2019

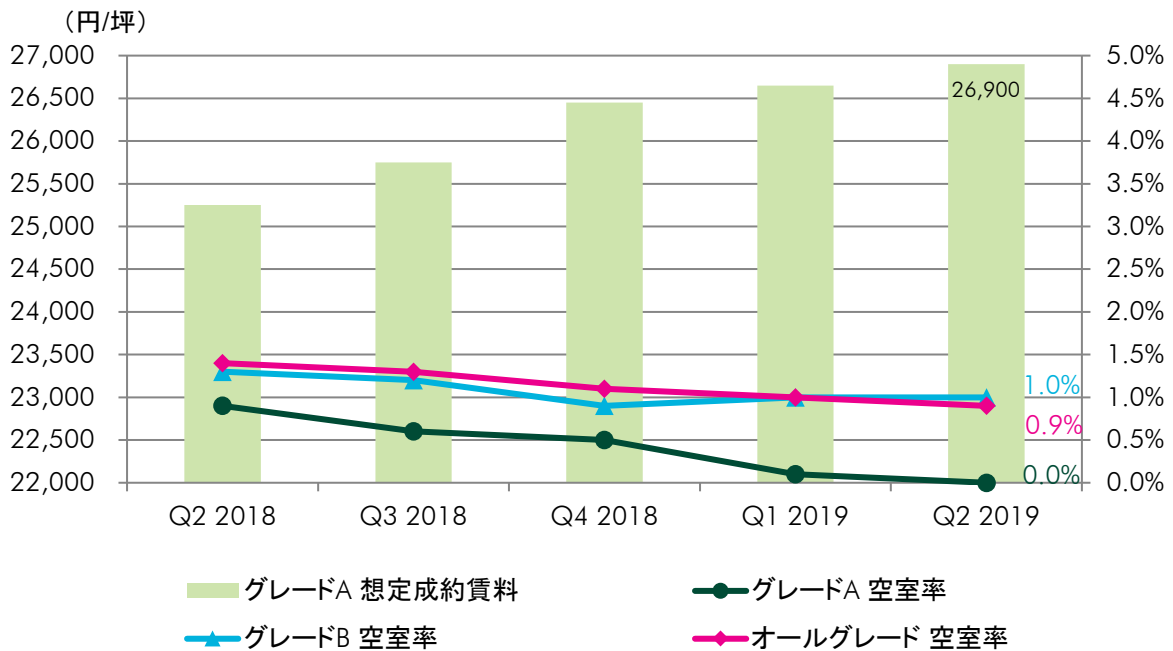
■大阪

(円/坪)



出所: CBRE, Q2 2019

■名古屋



出所: CBRE, Q2 2019

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	東京：85棟 大阪：27棟 名古屋：11棟（2019年6月末時点）

各グレードの基本的な定義

	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

各都市のマーケットデータおよび市況の解説詳細は、本日発刊の「ジャパンオフィスマーケットビュー Q2 2019」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（シービーアールイー株式会社）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ー&サービス企業を目指して、国内約 1,100 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(2018 年の売上ベース)。全世界で 90,000 人を超える従業員、約 480 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。