

2018年4月18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1四半期)を発表
好調な企業業績を背景に需要は旺盛、ほとんどの都市で空室率が低下
大阪グレードAでは賃料上昇が加速**

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2018年第1四半期(Q1)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+0.5ポイントの2.3%
- ◆ 大阪の空室率は全グレードで調査開始以来の最低値を更新
- ◆ 名古屋オールグレードの空室率是对前期比-0.6ポイントの2.0%と、1993年Q4の調査開始以来の最低値

【今後1年間(2018年Q1-2019年Q1)の賃料予測】

- ◆ 東京グレードA賃料は周辺相場よりも高いビルの賃料調整により、今後1年間では0.4%の下落を予想
- ◆ 大阪グレードA賃料は上昇が加速、今後1年間では2.6%の上昇を予想
- ◆ 名古屋グレードA賃料は需給逼迫を受けて、今後1年間では1.2%の上昇を予想

■東京23区

今期(Q1)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1.4%となりました。好調な企業業績を背景に、新築・築浅ビルを中心に空室が消化されました。グレードA空室率是对前期比+0.5ポイントの2.3%とわずかながら上昇したものの、今期竣工したグレードAビル2棟はいずれも高稼働でのスタートとなっています。

2018年竣工予定のグレードAビルのテナント内定率は約8割と順調ではあるものの、テナントの多くは既存ビルからの移転です。今後も大型の新規供給が控えていることに加えて、人件費などコストの上昇リスクも高まる中、周辺相場と比べて賃料が高めの既存ビルでは、後継テナントを誘致するにあたって賃料の調整が必要になると推測されます。このため、CBREでは、今後1年間ではグレードA賃料について0.4%の下落を予想しています。

ビル営業本部長の上遠野孝は、「移転を検討する企業からの問い合わせは相変わらず多い。まとまったスペースを確保するには、2019年以降に竣工するビルか、二次空室が発生しそうなビルの情報を収集しておく必要がある。ただし、大型テナントであれば多少長めのフリーレント期間が設定される事例もみられ、少しずつ潮目は変化している」とコメントしています。

■大阪

今期(Q1)の**大阪オールグレード空室率**は対前期比-0.6ポイントの1.9%で、1993年の調査開始以来、初の2%割れとなりました。需給が逼迫している中、拡張意欲が旺盛なテナントの中には、希望条件に合わないエリアやビルであっても、スペースを確保する動きがみられました。

グレードA空室率は対前期比-0.1ポイントの0.2%で2005年の調査開始以来の最低値を更新しました。好立地やハイグレードのビルに対するニーズは依然として旺盛ですが、受け皿がない状況が続いています。**グレードA賃料**は対前期比+3.2%となりました。1四半期で3%超の上昇率は2005年Q2以来で、上昇ペースが加速しています。CBREではグレードAの賃料はさらに上昇し、今後1年間で2.6%上昇すると予想しています。

CBRE 関西支社ディレクターの宮崎順一は、「スペースを確保できるかどうかを懸念するテナントが増えている。賃料の上昇ペースも加速しており、テナントにとっては非常に厳しい環境だ」とコメントしています。

■名古屋

今期(Q1)の**名古屋オールグレード空室率**は対前期比-0.6ポイントの2.0%と、1993年Q4の調査開始以来の最低値となりました。拡張や、ビルのグレードアップを兼ねた立地改善ニーズが強く、幅広い業種で積極的な動きがみられました。特に「名駅」エリアでは、新築のグレードAビルで拡張移転や館内増床がみられたほか、同グレードの他の築浅ビルでも稼働率が向上しています。

2018年に予定されている大型ビルの新規供給は今期竣工した1棟のみで、これも既に満室稼働。空室がいよいよ少なくなっている中、IT関連など業績好調な企業が移転を早々に決めるケースが目立つようになっています。**グレードA賃料**は対前期比2.2%上昇しました。稼働率が高まり、募集賃料を引き上げる動きがさらに広がっています。グレードA賃料については今後1年間で1.2%上昇すると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、「空室率の低下を背景に、募集賃料の上昇と、継続賃料の値上げが同時に進行している。テナントは、入居を継続するか、移転するか意思決定を早めに行わなければならない状況だ」とコメントしています。

【地方都市の注目動向】

- ◆ 神戸 再開発や市役所の建替えにともなう移転需要が本格化
- ◆ 金沢 空室率は調査開始以来初の6%割れ
- ◆ 京都 賃料は調査開始以来の高値を更新

地方の各都市では拡張や新規開設、立地・ビルグレードの改善など、積極的なニーズが依然強く、今期(Q1)も空室消化が進みました。特に、「神戸」では再開発や市役所の建替えにともなう移転需要が本格化し、空室率は3.2%まで低下。「金沢」では調査開始以来初の6%割れとなりました。「京都」、「広島」の空室率は対前期比0.1ポイント上昇しましたが、来期以降は再び低下トレンドを辿るでしょう。地方都市における今後の新規供給は限られているため、需給タイトな状況は続く見通しです。

想定成約賃料は今期も全ての都市で上昇しました。ビルの稼働率向上を背景に、賃料上昇の動きが大型ビルのみならず築浅中型ビルなどにも広がっています。「京都」では2003年の調査開始以来の最高値を更新しました。「仙台」では8年半ぶりに1万円台を回復。また「札幌」では、今期の賃料

上昇率は対前期比+3.2%と、前期の同+2.8%を上回り、上昇ペースが加速しています。旺盛なニーズに支えられ、地方都市における賃料の上昇傾向は今後も続く見込みです。

■各都市のマーケット

		空室率					想定成約賃料(円/坪)				
		Q1 2017	Q4 2017	Q1 2018	対前期比	対前年同期比	Q1 2017	Q4 2017	Q1 2018	対前期比	対前年同期比
東京	グレードA	4.2%	1.8%	2.3%	+ 0.5pts	- 1.9pts	35,950	36,450	36,500	+ 0.1%	+ 1.5%
	グレードAマイナス	1.8%	1.5%	1.2%	- 0.3pts	- 0.6pts	24,650	25,150	25,250	+ 0.4%	+ 2.4%
	グレードB	2.1%	1.5%	1.2%	- 0.3pts	- 0.9pts	20,900	21,350	21,550	+ 0.9%	+ 3.1%
	オールグレード東京23区	2.4%	1.5%	1.4%	- 0.1pts	- 1.0pts					
	オールグレード主要5区	2.3%	1.4%	1.3%	- 0.1pts	- 1.0pts					
大阪	グレードA	1.1%	0.3%	0.2%	- 0.1pts	- 0.9pts	20,900	21,950	22,650	+ 3.2%	+ 8.4%
	グレードB	2.9%	2.4%	1.7%	- 0.7pts	- 1.2pts	11,850	12,300	12,550	+ 2.0%	+ 5.9%
	オールグレード	3.2%	2.5%	1.9%	- 0.6pts	- 1.3pts					
名古屋	グレードA	5.2%	2.3%	1.7%	- 0.6pts	- 3.5pts	23,800	24,550	25,100	+ 2.2%	+ 5.5%
	グレードB	2.9%	2.5%	1.8%	- 0.7pts	- 1.1pts	12,300	12,550	12,700	+ 1.2%	+ 3.3%
	オールグレード	3.9%	2.6%	2.0%	- 0.6pts	- 1.9pts					
横浜	オールグレード	3.0%	5.5%	4.9%	- 0.6pts	+ 1.9pts	14,330	14,600	14,650	+ 0.3%	+ 2.2%
さいたま	オールグレード	0.6%	0.6%	0.2%	- 0.4pts	- 0.4pts	15,980	16,940	17,040	+ 0.6%	+ 6.6%
札幌	オールグレード	0.7%	0.4%	0.3%	- 0.1pts	- 0.4pts	12,090	12,940	13,360	+ 3.2%	+ 10.5%
仙台	オールグレード	5.5%	3.9%	3.6%	- 0.3pts	- 1.9pts	9,630	9,970	10,070	+ 1.0%	+ 4.6%
金沢	オールグレード	8.3%	6.2%	5.7%	- 0.5pts	- 2.6pts	9,810	10,120	10,170	+ 0.5%	+ 3.7%
京都	オールグレード	1.4%	0.7%	0.8%	+ 0.1pts	- 0.6pts	12,140	13,020	13,250	+ 1.8%	+ 9.1%
神戸	オールグレード	5.6%	3.6%	3.2%	- 0.4pts	- 2.4pts	10,780	10,980	11,120	+ 1.3%	+ 3.2%
広島	オールグレード	3.0%	2.8%	2.9%	+ 0.1pts	- 0.1pts	10,440	10,890	10,940	+ 0.5%	+ 4.8%
高松	オールグレード	9.6%	8.3%	7.7%	- 0.6pts	- 1.9pts	8,790	8,910	8,940	+ 0.3%	+ 1.7%
福岡	オールグレード	1.0%	0.5%	0.4%	- 0.1pts	- 0.6pts	12,270	13,270	13,590	+ 2.4%	+ 10.8%

出所: CBRE, Q1 2018

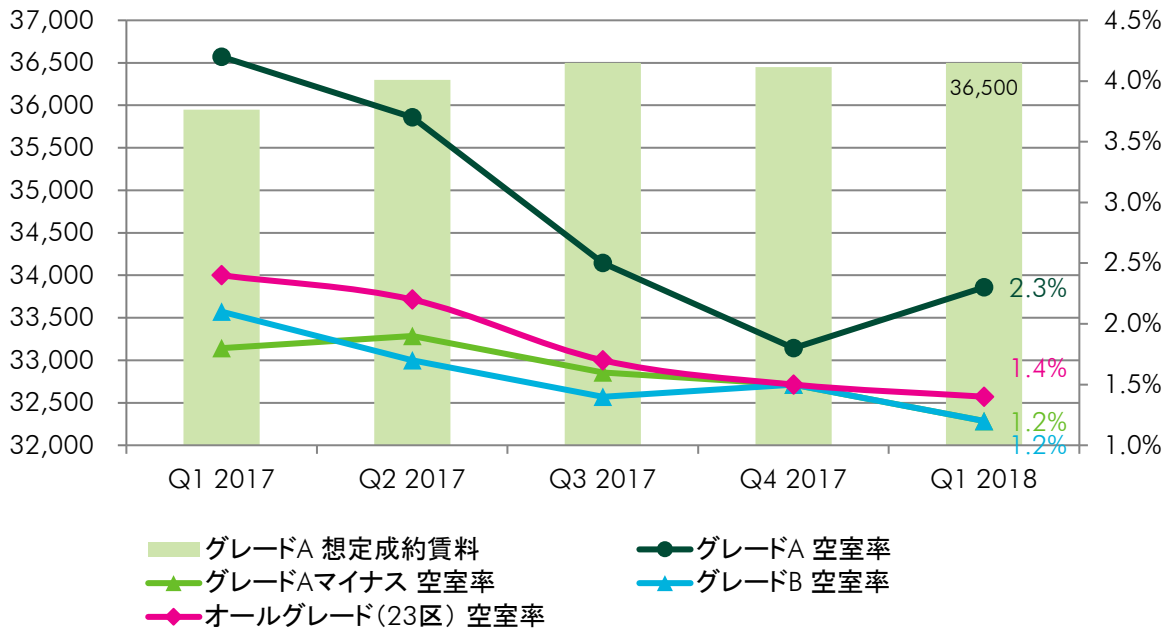
■3大都市の空室率、賃料予測(グレードA)

		空室率			想定成約賃料(円/坪)		
		Q1 2018	Q1 2019	変動率	Q1 2018	Q1 2019	変動率
東京	グレードA	2.3%	2.9%	+0.6pts	36,500	36,350	-0.4%
大阪	グレードA	0.2%	0.9%	+0.7pts	22,650	23,250	+2.6%
名古屋	グレードA	1.7%	1.2%	-0.5pts	25,100	25,400	+1.2%

出所: CBRE, Q1 2018

■東京

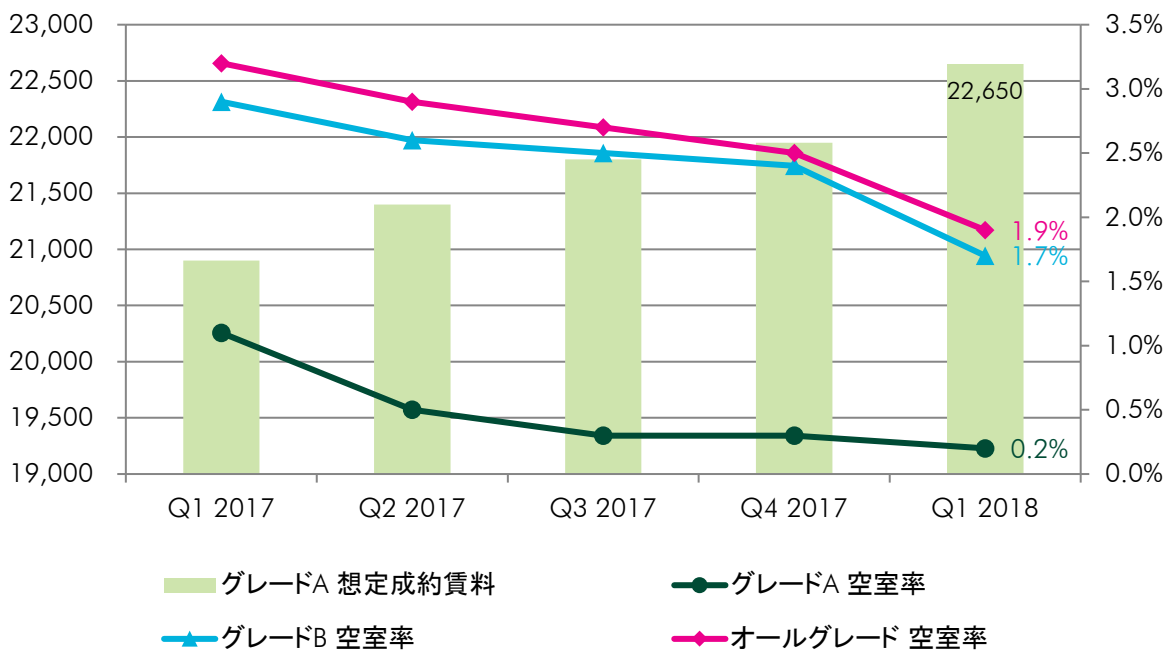
(円/坪)



出所: CBRE, Q1 2018

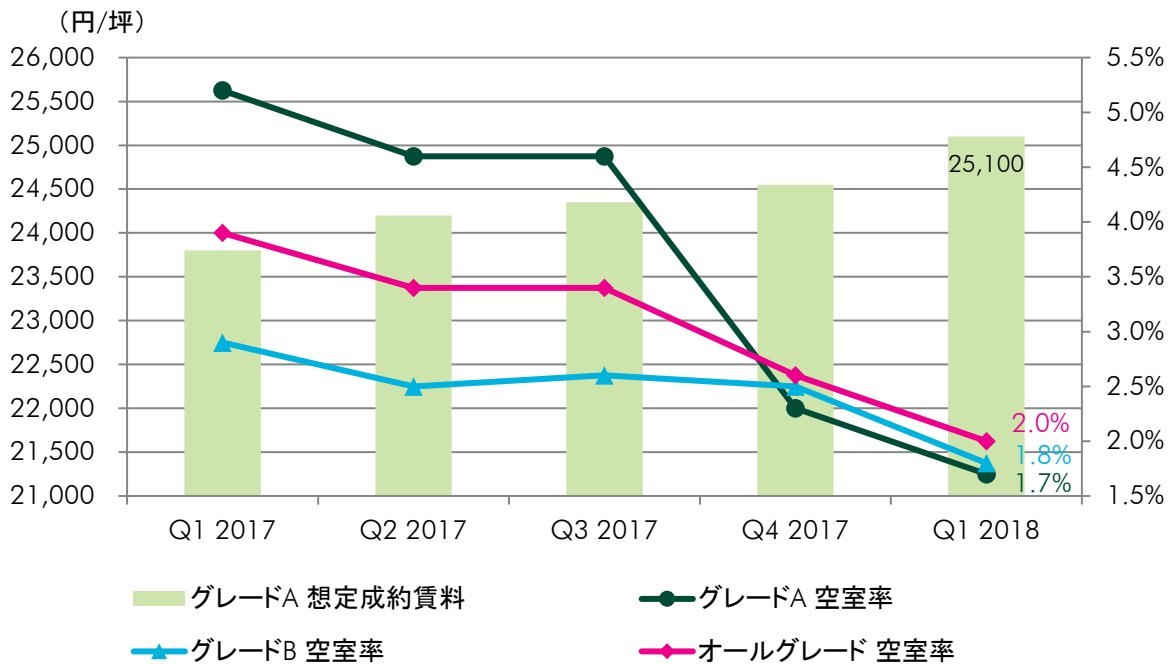
■大阪

(円/坪)



出所: CBRE, Q1 2018

■名古屋



出所: CBRE, Q1 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	東京：82棟、大阪：26棟、名古屋：11棟（2018年3月期）

各都市のマーケットデータおよび市況の解説詳細は、4月26日発刊の「ジャパンオフィスマーケットビュー Q1 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 1,000 名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ確か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

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。