

大阪および全国主要都市 オフィス賃貸マーケット の動向と、今後の見通し

シービーアールイー（株）
リサーチ
ディレクター
岩間 有史



01

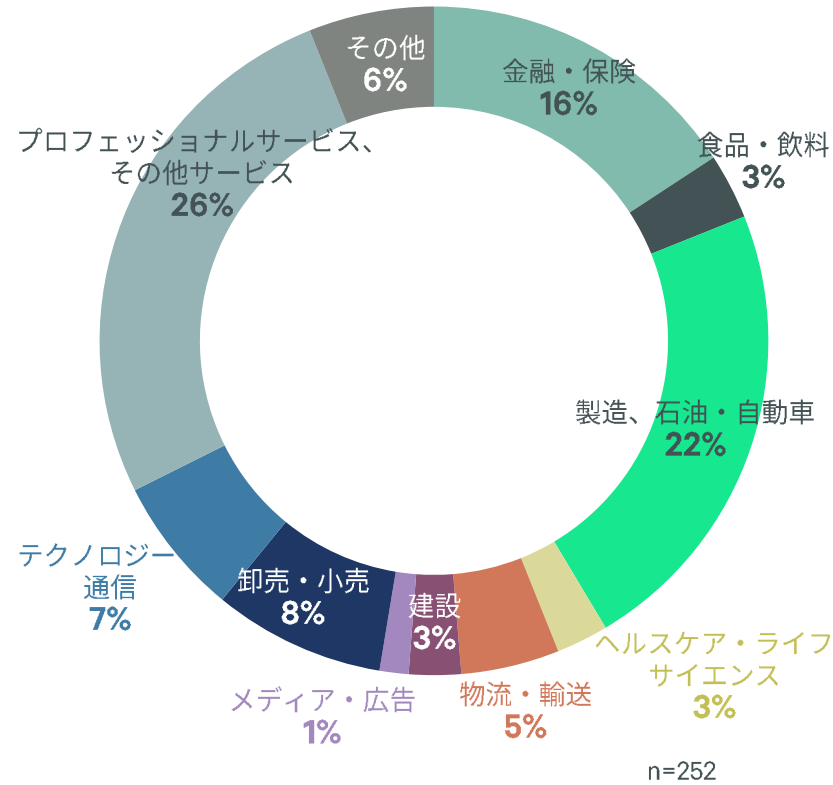
社員アンケートから考察する オフィス利用の状況と意識の変化

「オフィスの利用状況に関する調査」2022年8月 主催：日本経済新聞社イベント・企画ユニット 調査：日経リサーチ 調査協力：CBRE
「オフィス利用に関する意識調査2022」2022年3月 調査：CBRE

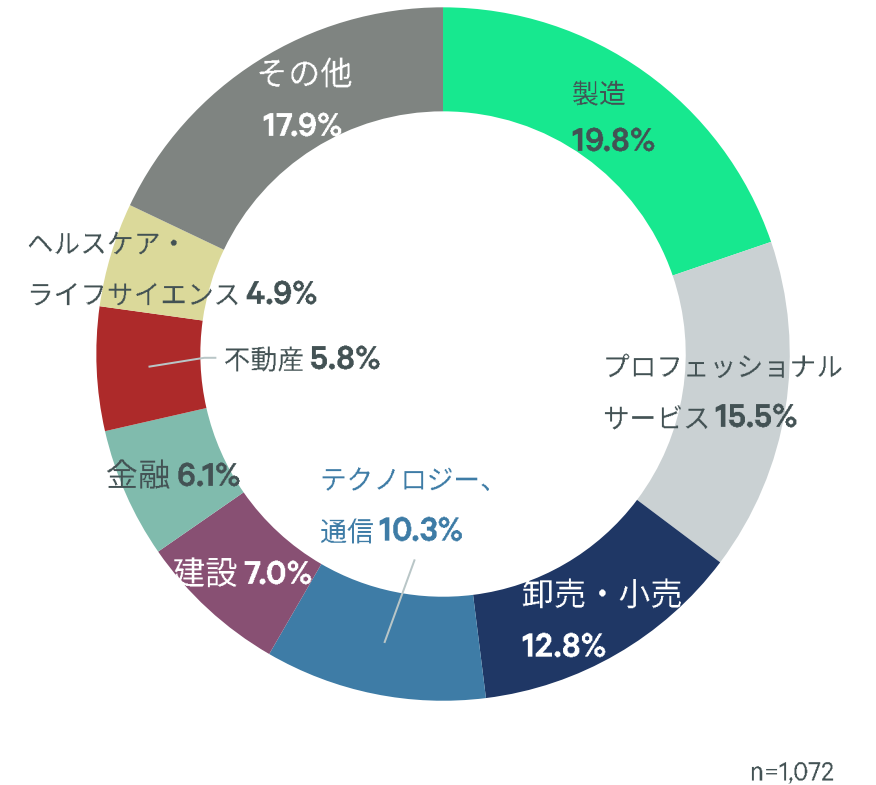
社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

回答者の業種属性

一般社員



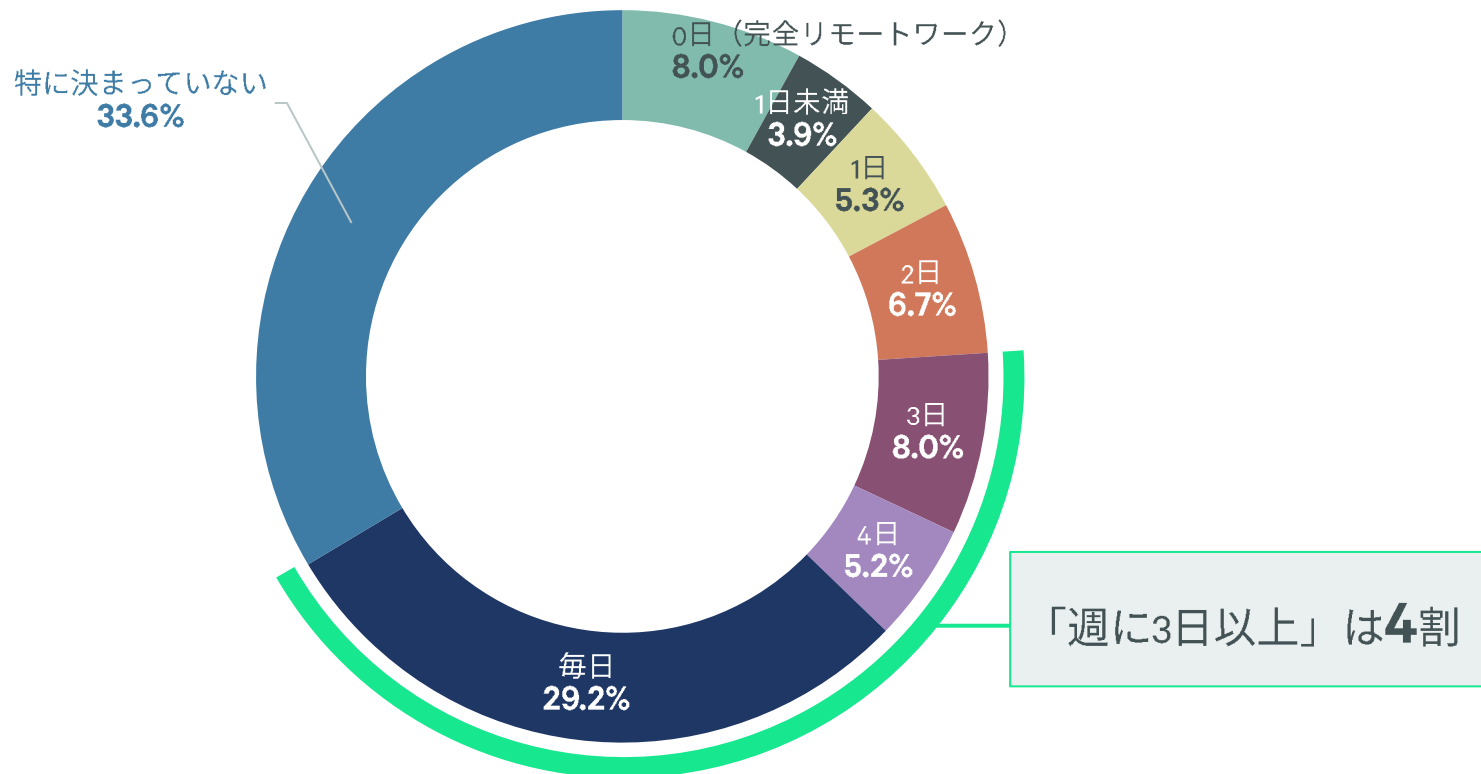
総務



社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

2022年4月以降において、あなたの会社が定めている、1週間当りの最低限のオフィスへの出社日数をお選びください。（週5日間勤務想定）（単一回答）

4割の社員が
週3日以上の出社が
求められていると回答

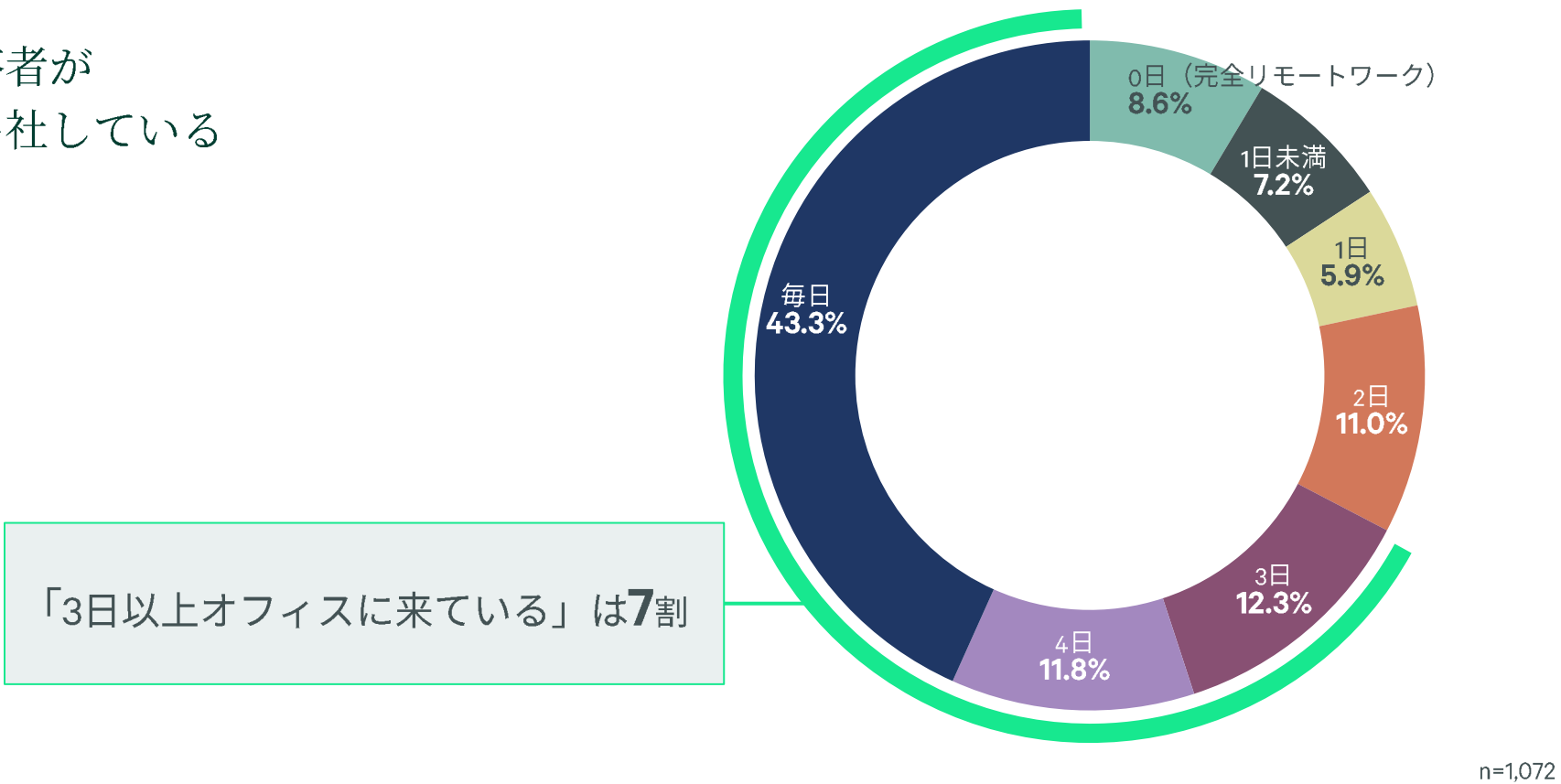


n=1,072

社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

2022年4月以降において、1週間のうち、オフィスに出社されている平均日数をお選びください。
(週5日間勤務想定) (単一回答)

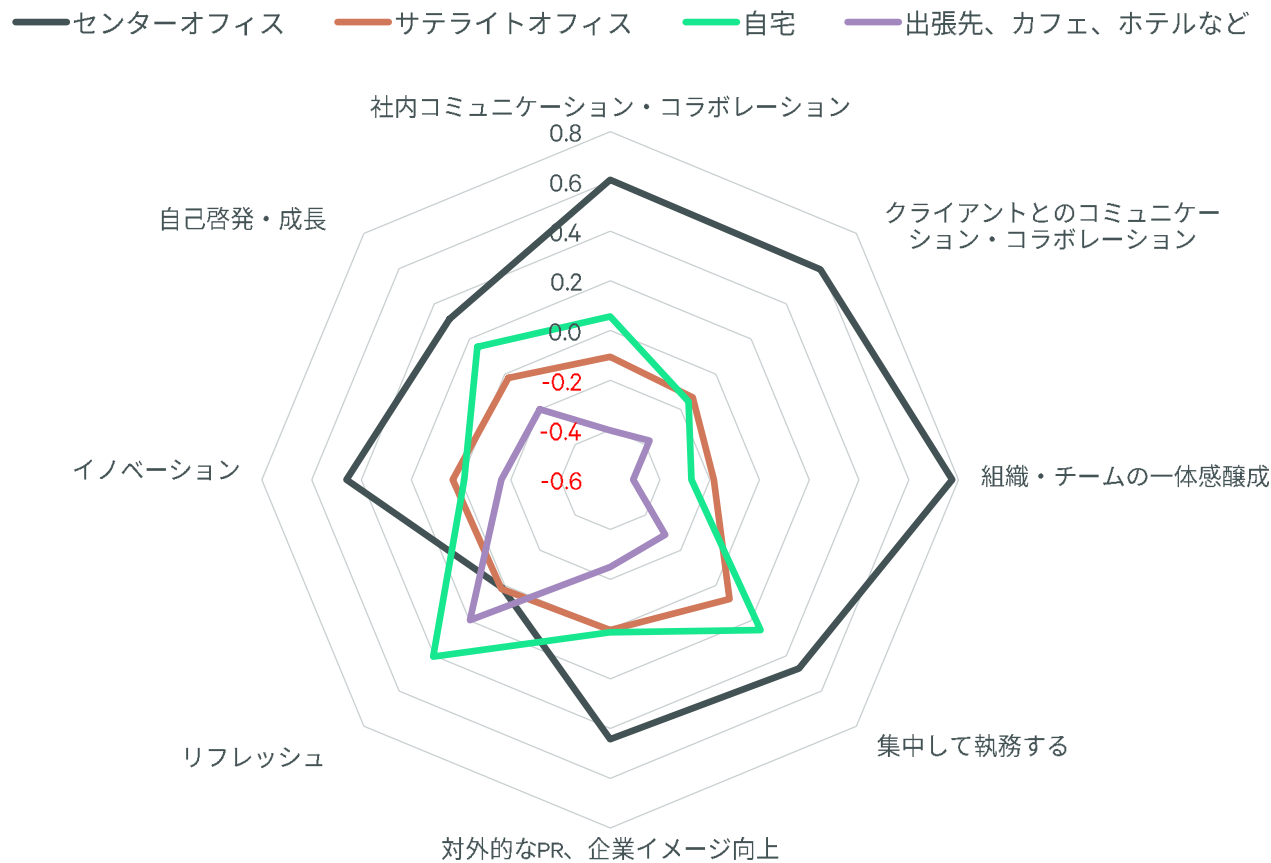
実際には、
7割以上の回答者が
週に3日以上出社している



社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

次の各項目について、今後どの場所で働くことがもっとも効率的と思われますか。（5段階評価）

社員は、
オフィスで働くことが
もっとも効率的と感じている



n=1,072

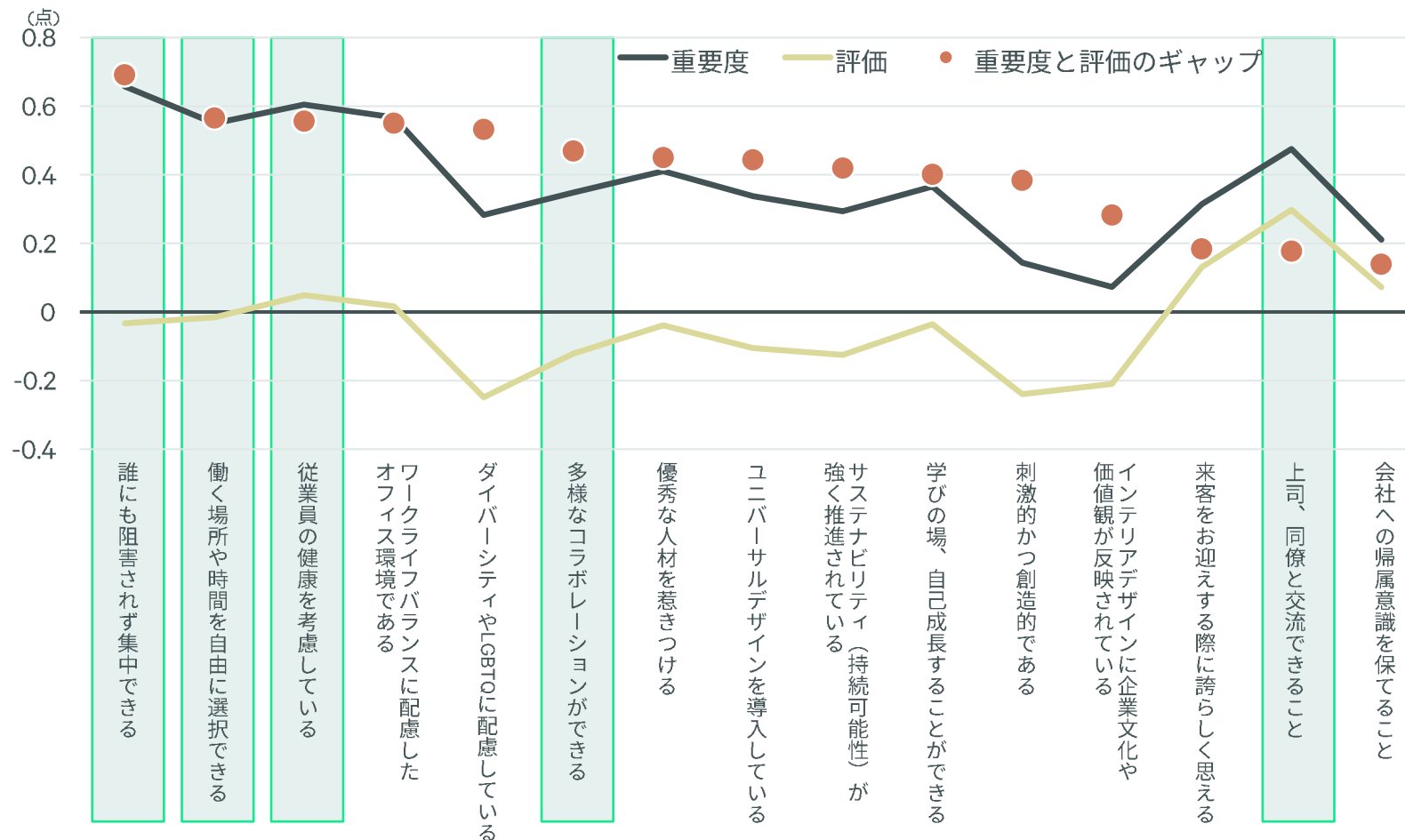
最も効率的：2点、どちらかと言えば効率的：1点、どちらでもない：0点、どちらかと言えば非効率：-1点、非効率：-2点 として、平均値を算出

主催：日本経済新聞社イベント・企画ユニット 調査：日経リサーチ 調査協力：CBRE 「オフィスの利用状況に関する調査」2022年8月

社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

オフィスに対する希望と現実のギャップのトップ3は：
 「仕事に集中できる」
 「自由に選択できる」
 「健康に配慮されている」

これからのオフィス環境における重要度と現在のオフィス環境における評価のギャップ



n=1,072

※重要度 とても重要：2点、重要：1点、どちらでもない：0点、わからない：0点 重要でない：-1点、全く重要でない：-2点 として、平均値を算出

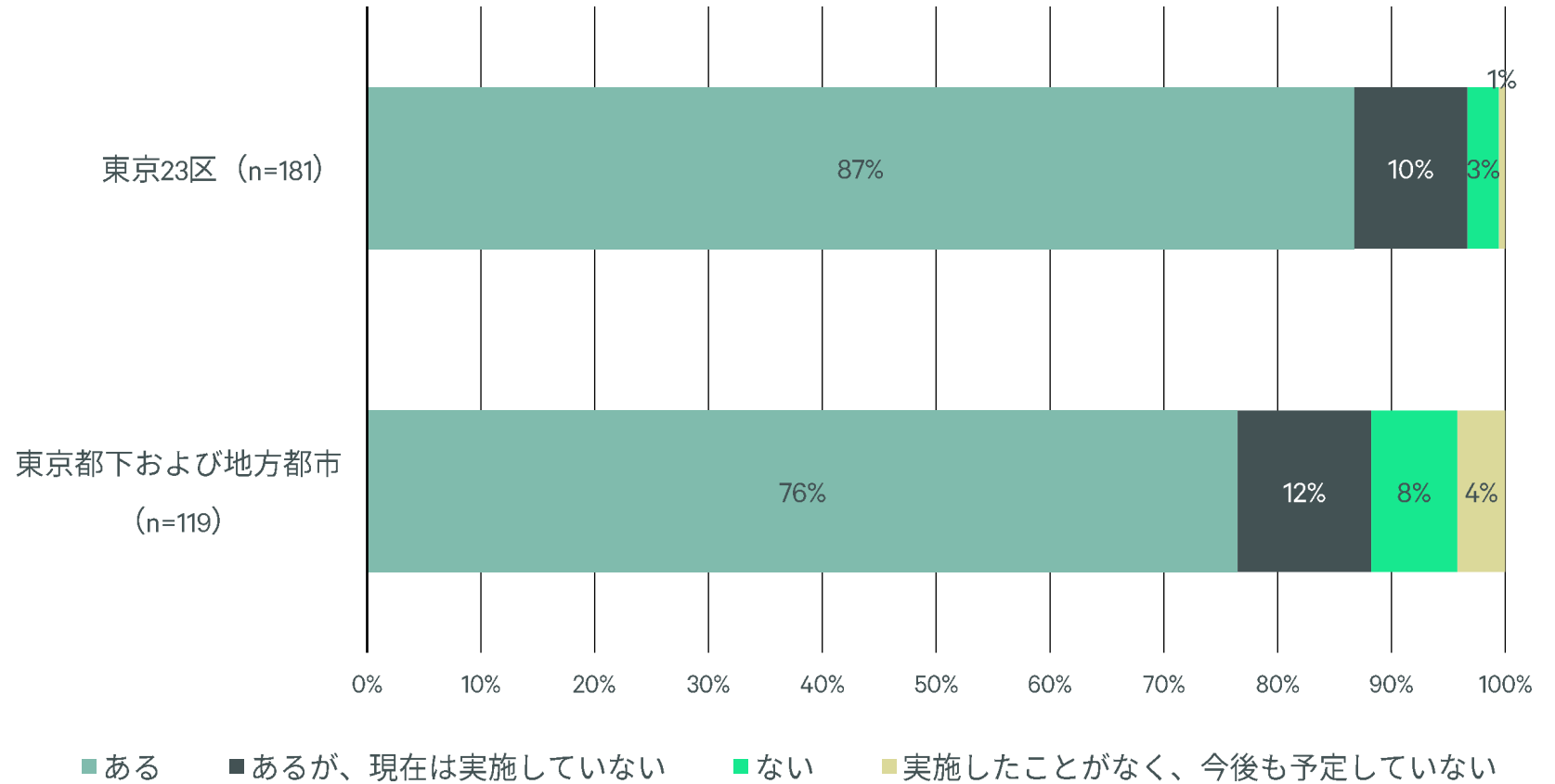
※評価 とてもそう思う：2点、そう思う：1点、どちらともいえない：0点、わからない：0点 そう思わない：-1点、全くそう思わない：-2点 として、平均値を算出

主催：日本経済新聞社イベント・企画ユニット 調査：日経リサーチ 調査協力：CBRE「オフィスの利用状況に関する調査」2022年8月

社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

リモートワークの実施について

ほとんどの企業がリモートワークを実施するも、東京に比べ、地方都市のほうがリモートワークの実施率は低い

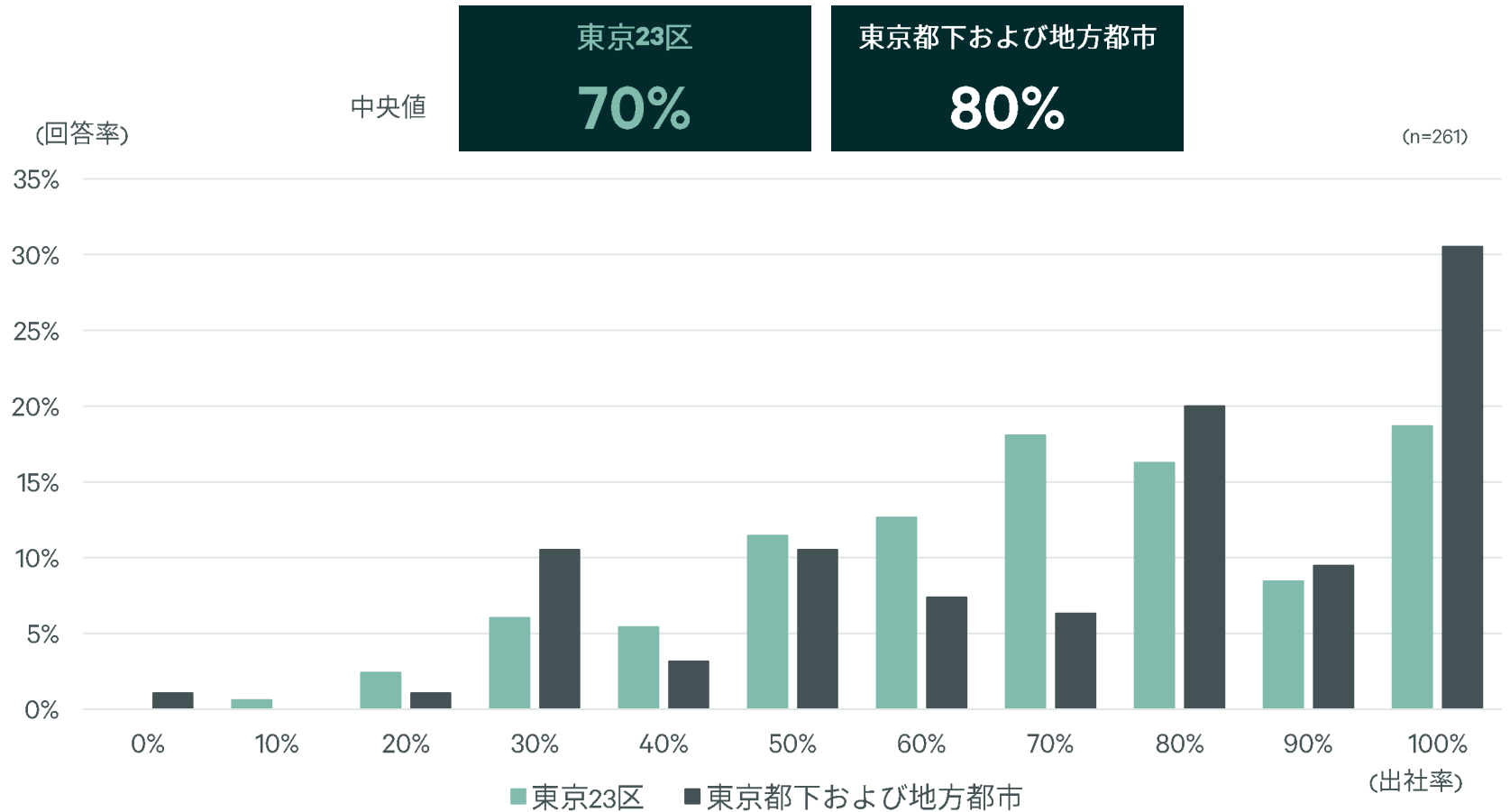


出所：CBRE, 2022年3月「オフィス利用に関する意識調査2022」

社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

出社率 新型コロナウイルス収束後（想定）

コロナ禍収束後の想定出社率は、東京23区に比べ地方都市の方が高い

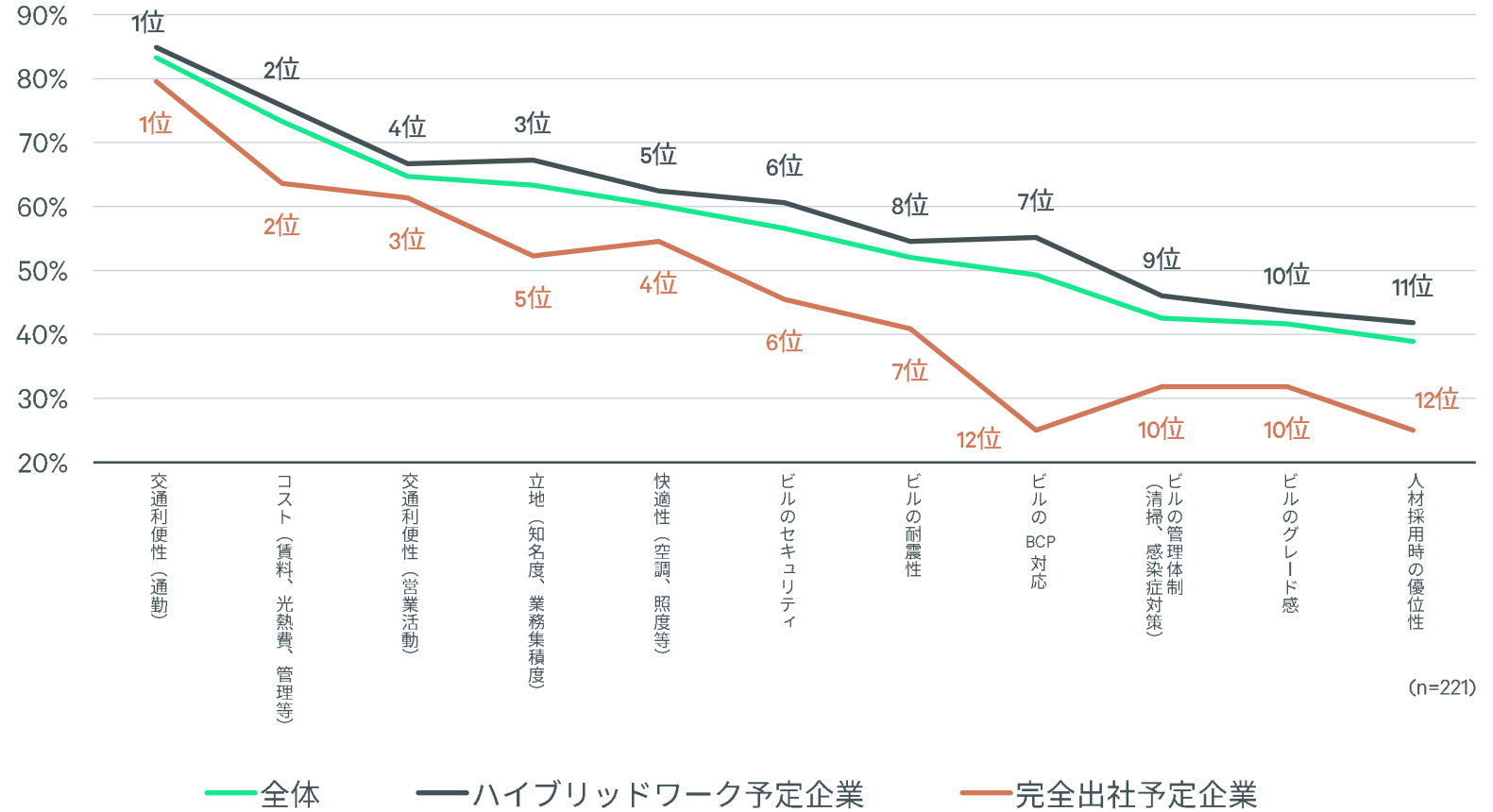


出所：CBRE, 2022年3月「オフィス利用に関する意識調査2022」

社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

移転先ビル選定の重視項目（ハイブリッドワーク予定企業と完全出社予定企業の違い）（全国）

完全出社を予定する企業に比べ、ハイブリッドワークを予定する企業のほうが、より条件の良いビルを求める傾向が見られる

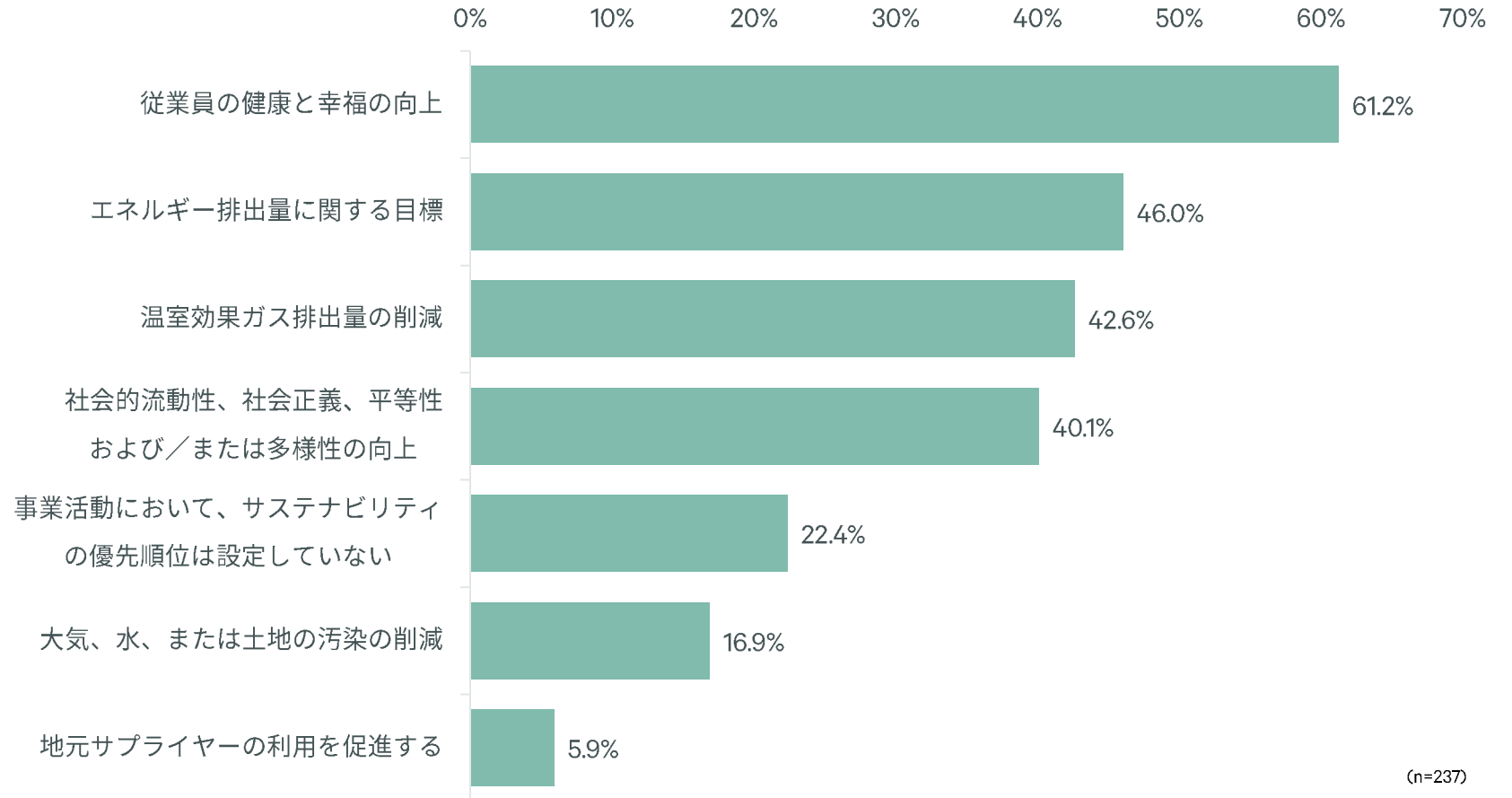


出所：CBRE, 2022年3月「オフィス利用に関する意識調査2022」

社員アンケートから考察するオフィス利用の状況と意識の変化

事業活動におけるサステナビリティの優先事項（3つまで選択）（全国）

サステナビリティに関する重視項目では、従業員の健康と幸福を第一に考える企業が多い



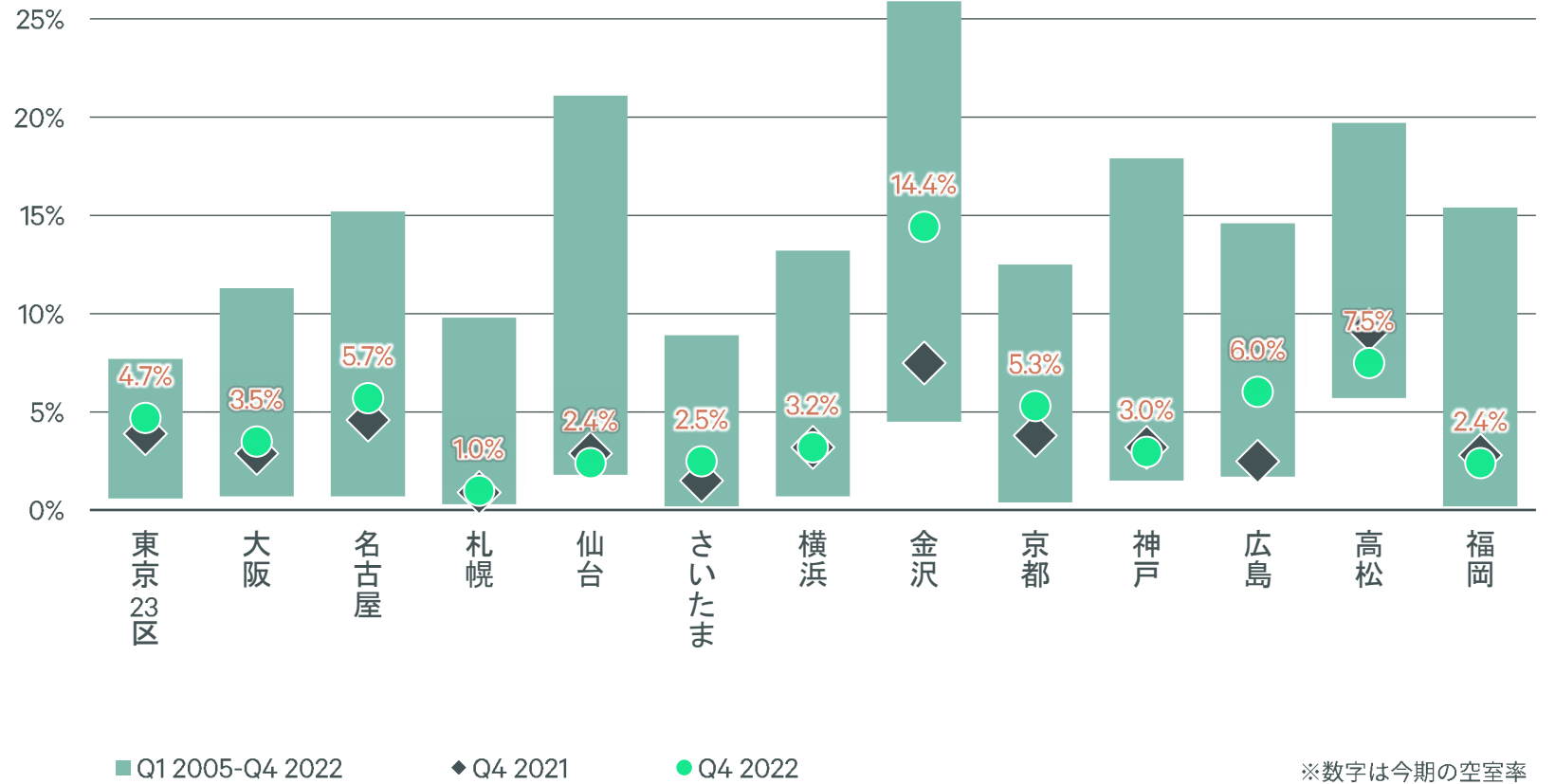
出所：CBRE, 2022年3月「オフィス利用に関する意識調査2022」

02

オフィスマーケットの概況と見通し

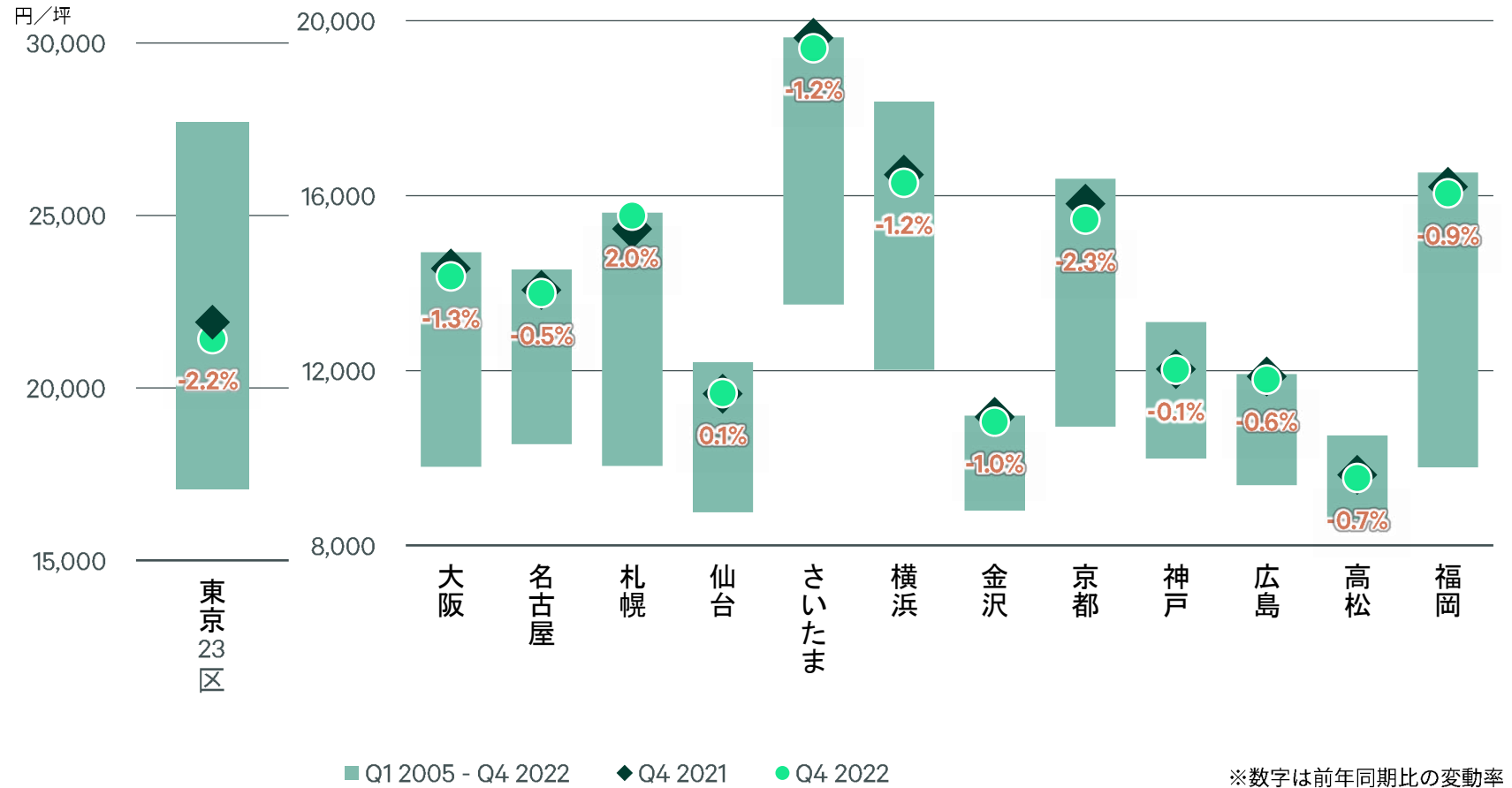
全国オフィス空室率（オールグレード）

全国オフィス空室率：
多くの都市で対前年同期から
横ばいもしくは上昇。全国的
に需給の緩和が続く



全国オフィス想定成約賃料 (オールグレード)

全国オフィス賃料の動向：
賃料は多くの都市で横ばい
もしくは下落傾向も、三大都市に比べ、
その他地方都市の賃料の下落幅は小さい



出所: CBRE, Q4 2022

オフィスマーケットの概況と見
通し

大阪オフィスマーケット： 調査対象エリア

新大阪

淀屋橋

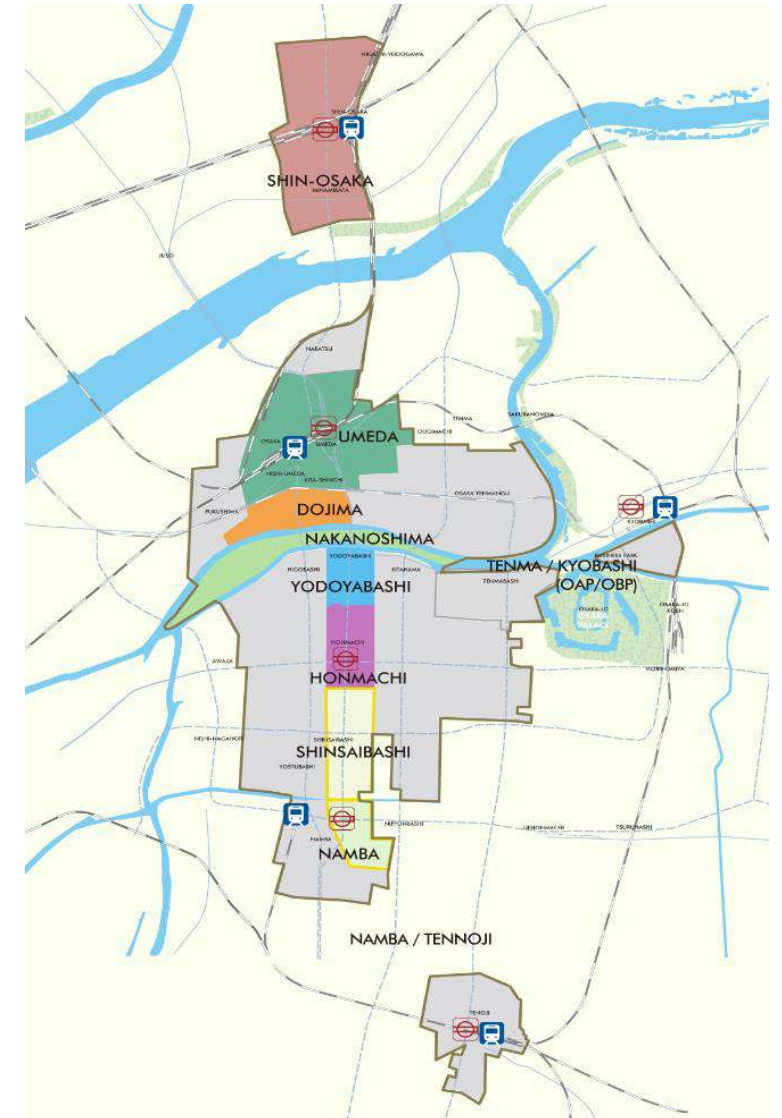
梅田

本町

堂島

大阪その他
天満/京橋
難波/天王寺等

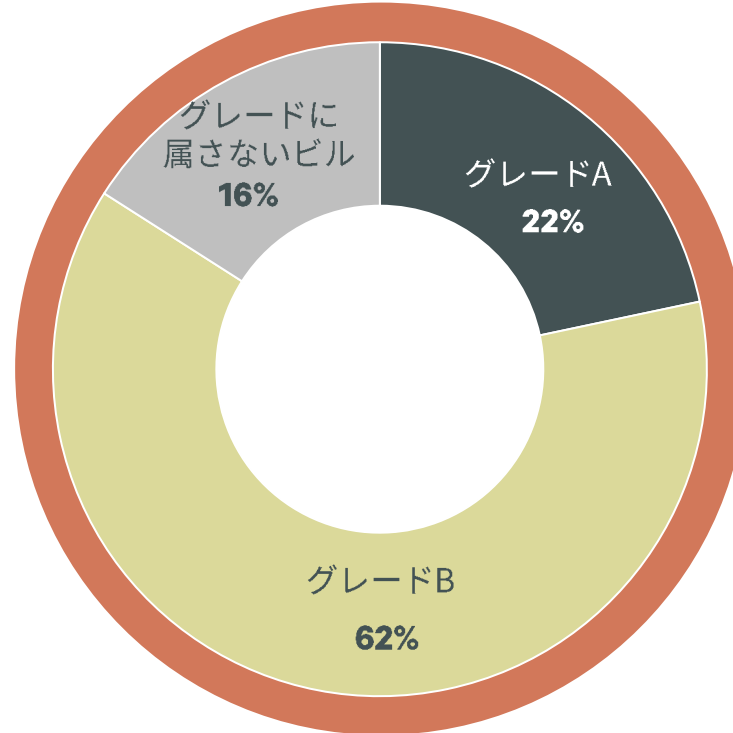
中之島



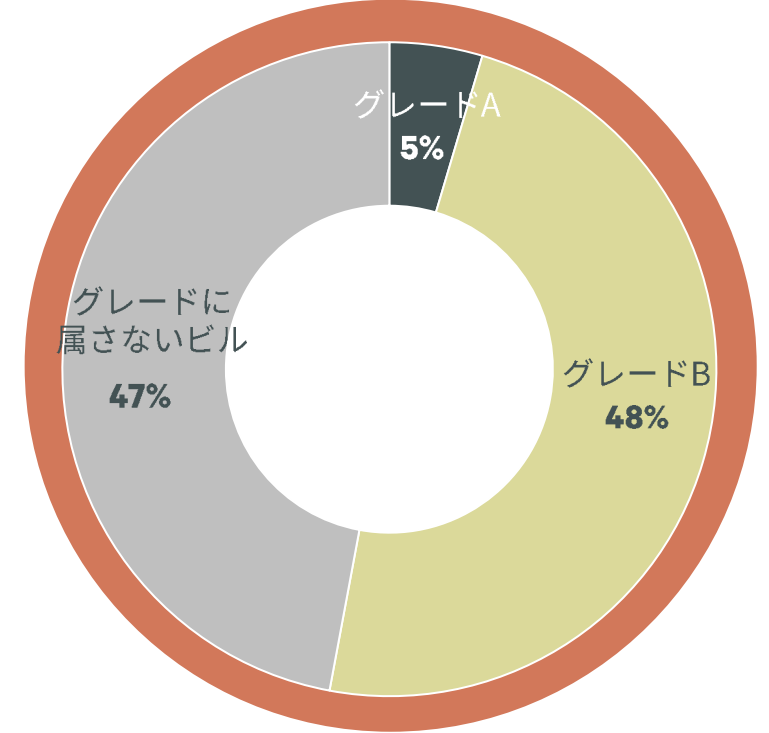
出所: CBRE,Q4-2022

各ビルグレードの 基本的な定義と市場シェア

面積シェア



棟数シェア

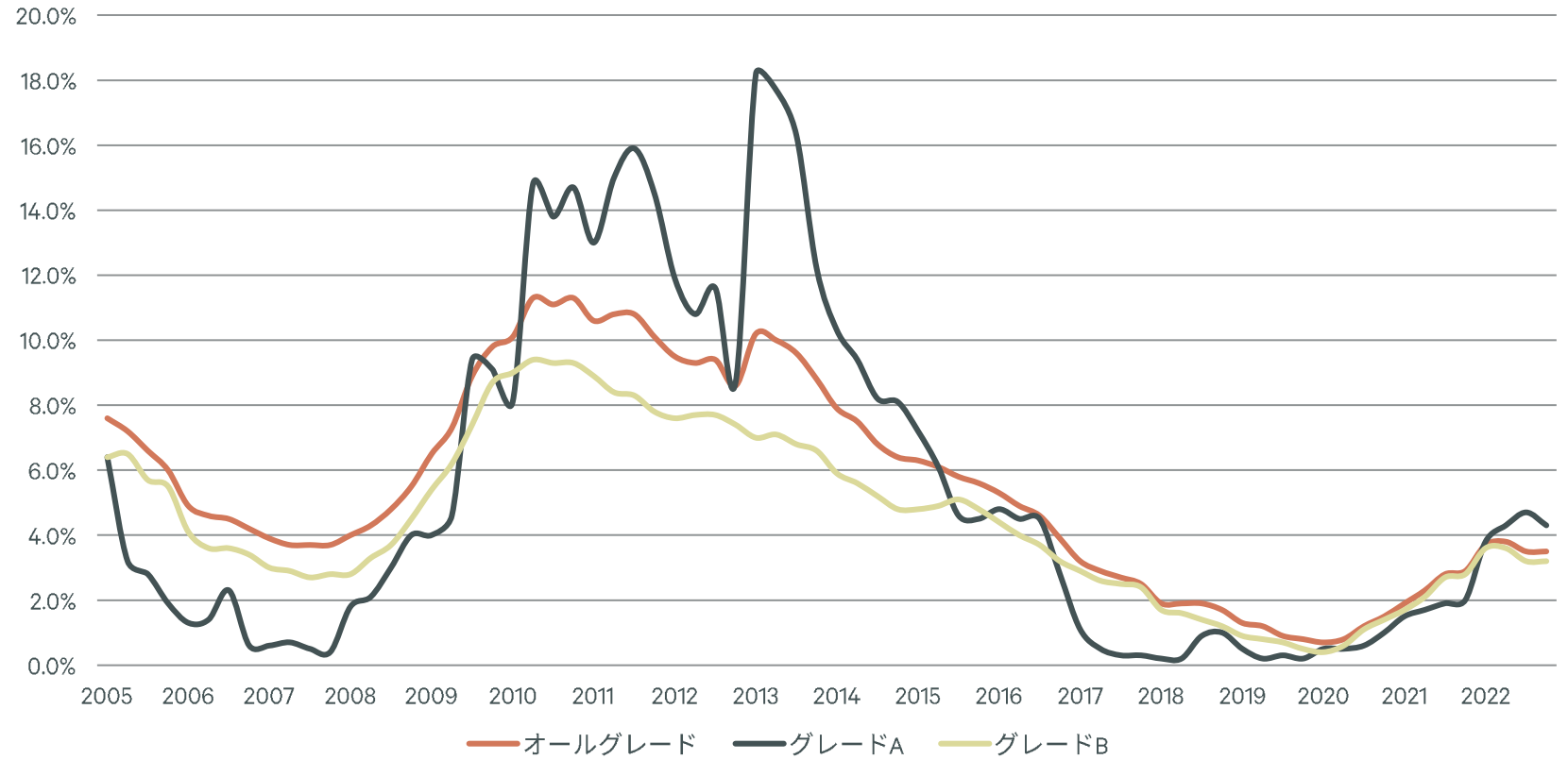


グレード	グレードA	グレードB	オールグレード
規模	貸室総面積 6,500坪以上 延床面積 10,000坪以上 基準階面積 350坪以上	延床面積 2,000坪以上 (グレードAを除く)	延床面積 1,000坪以上
築年数	概ね築15年未満	新耐震基準に準拠したビル	

出所: CBRE, Q4 2022

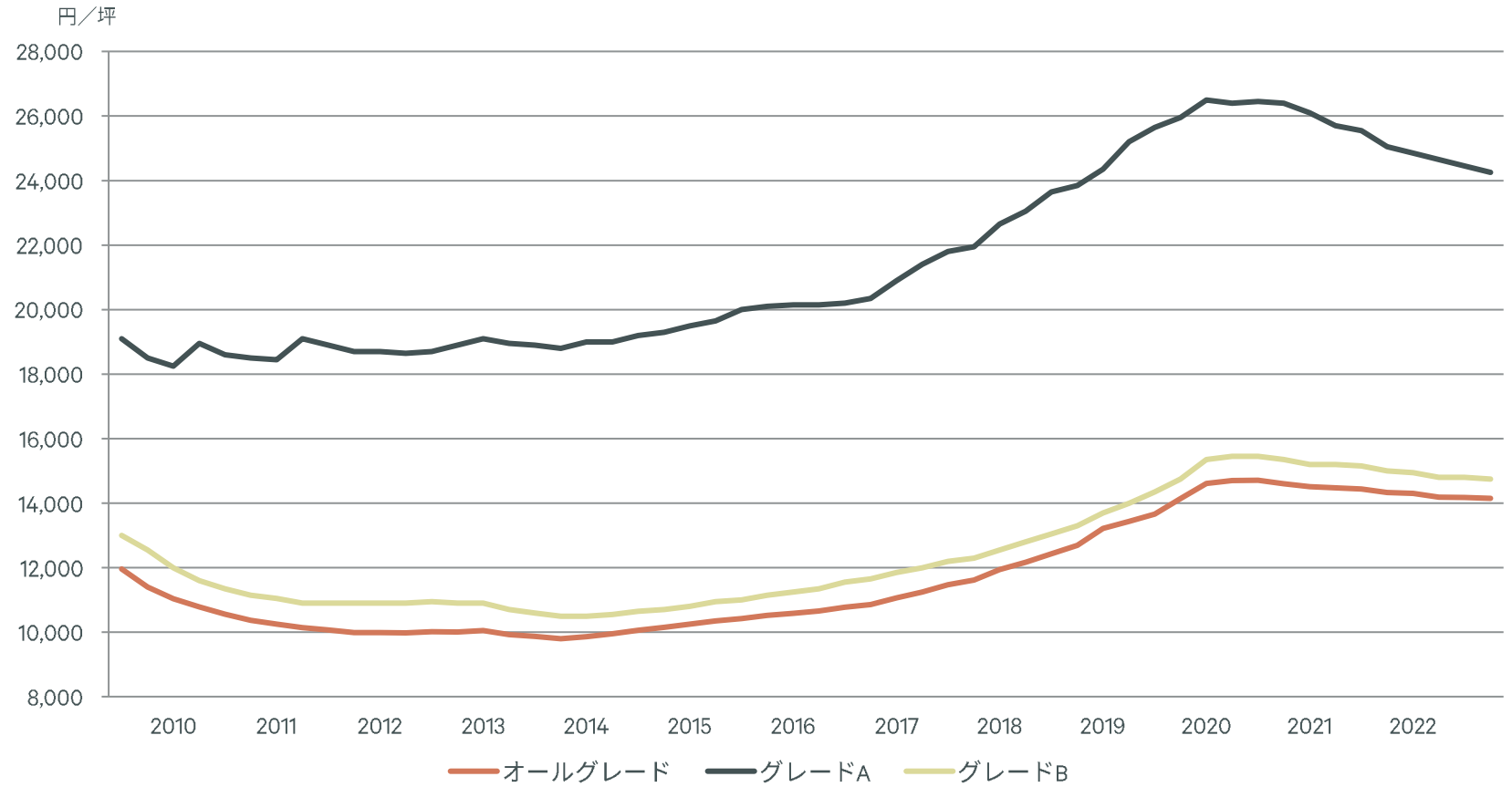
大阪オフィス市場：ビルグレード別空室率の推移

テナントの動きはグレードB
などの中型ビルで活発



出所: CBRE, Q4 2022

高額賃料帯のビルを中心に賃
料調整が進んでいる

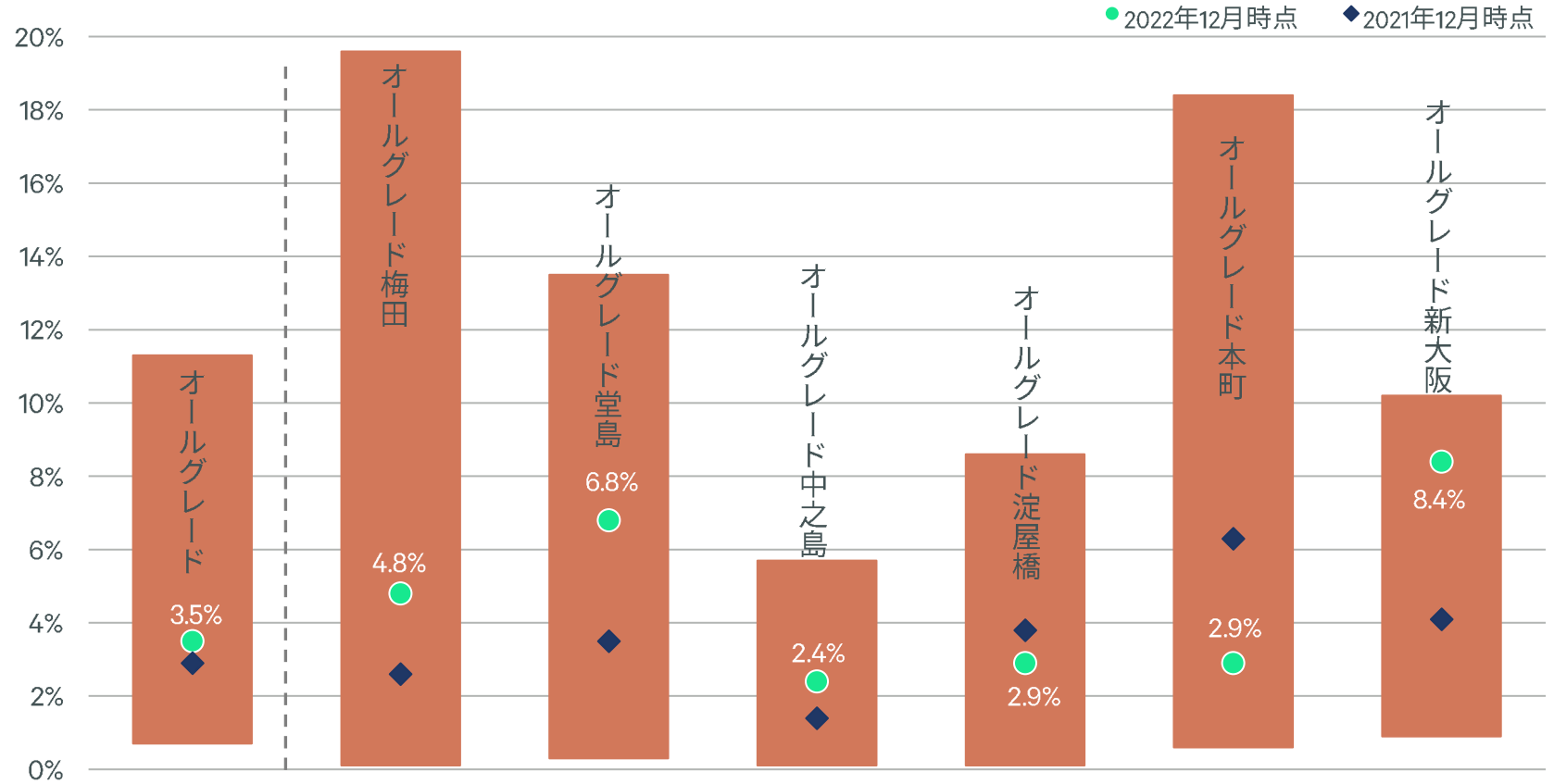


出所: CBRE, Q4 2022

大阪オフィス市場：エリア別空室率のポジション

空室率が上昇したエリアは、
新規供給ならびに二次空室の
発生が主因

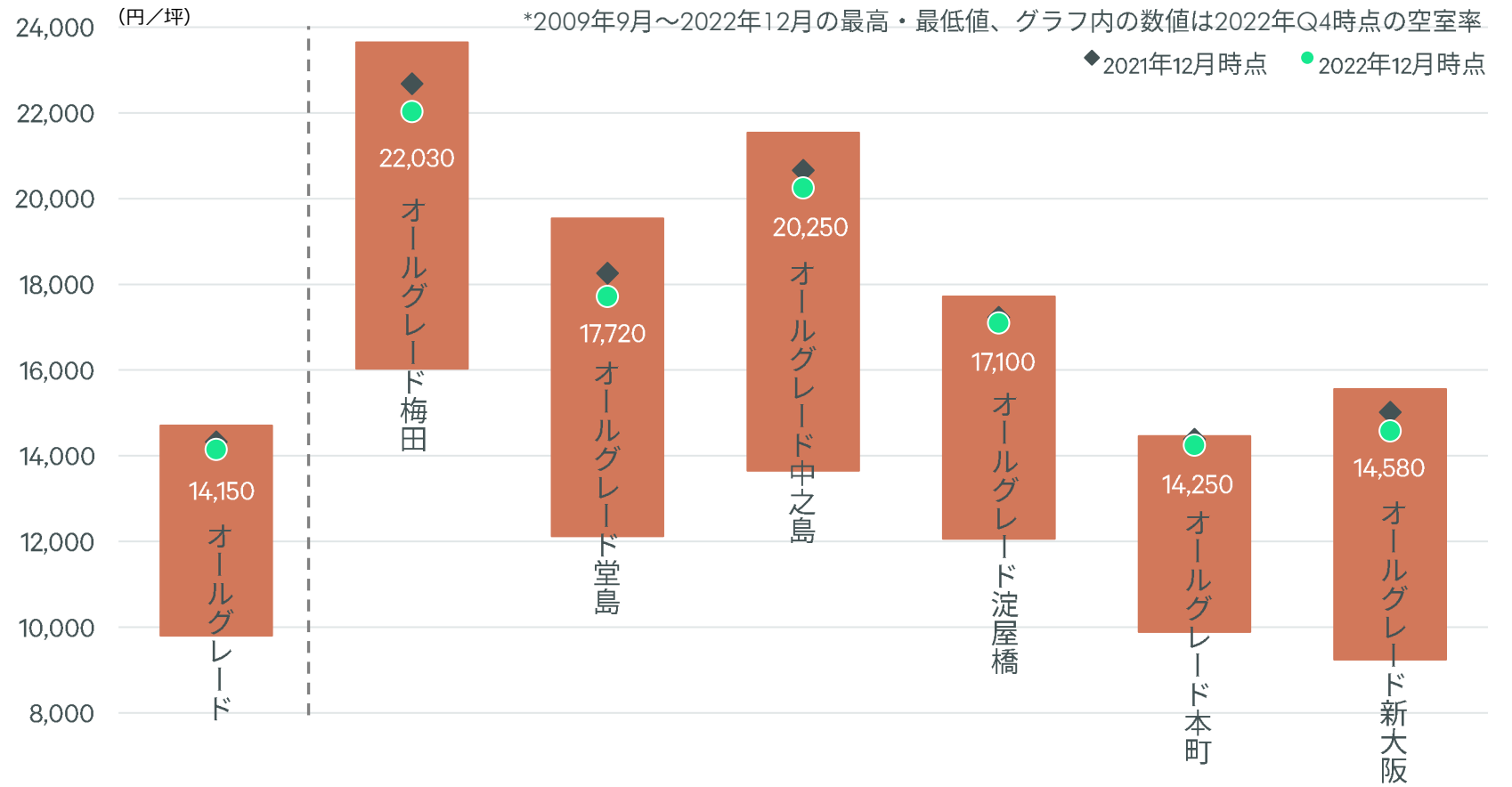
*2009年9月～2022年12月の最高・最低値、グラフ内の数値は2022年Q4時点の空室率



出所: CBRE, Q4 2022

大阪オフィス市場：エリア別想定成約賃料のポジション

賃料水準もしくは空室率の高いエリアでは、市場全体に比べ賃料の下落幅が大きい

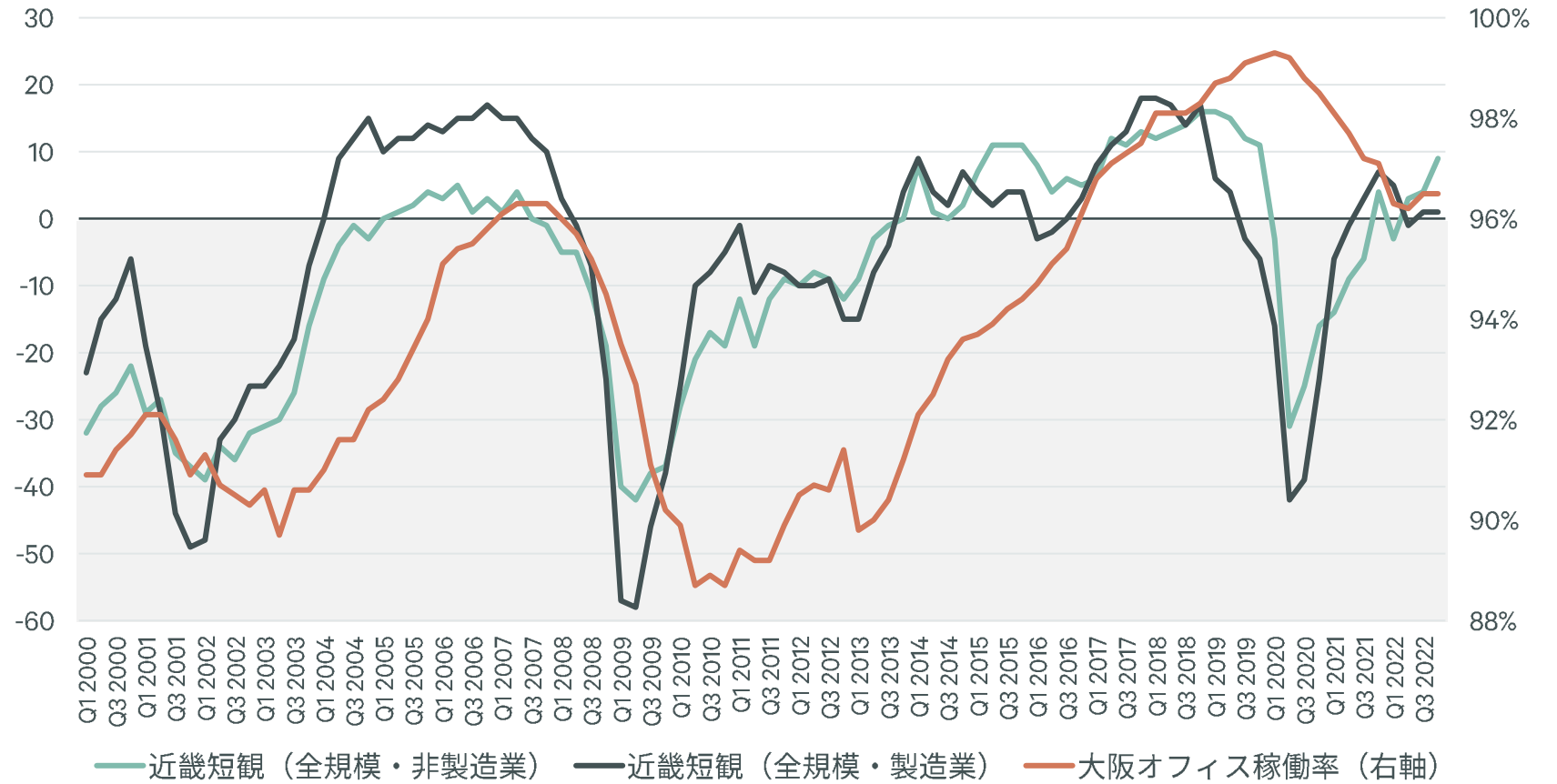


出所: CBRE, Q4 2022

オフィスマーケットの概況と見
通し

近畿短観と大阪オフィス稼働率の推移

近畿の業況判断は製造業で前
期比横ばい、非製造業は+
5%ptと3四半期連続で改善。
強弱入り混じった状況が続く



出所: CBRE, Q4 2022

大阪の主な大型開発プロジェクト 2023~2025年

オフィスマーケットの概況と見通し

2024年は梅田を中心に複数の大型開発が控える



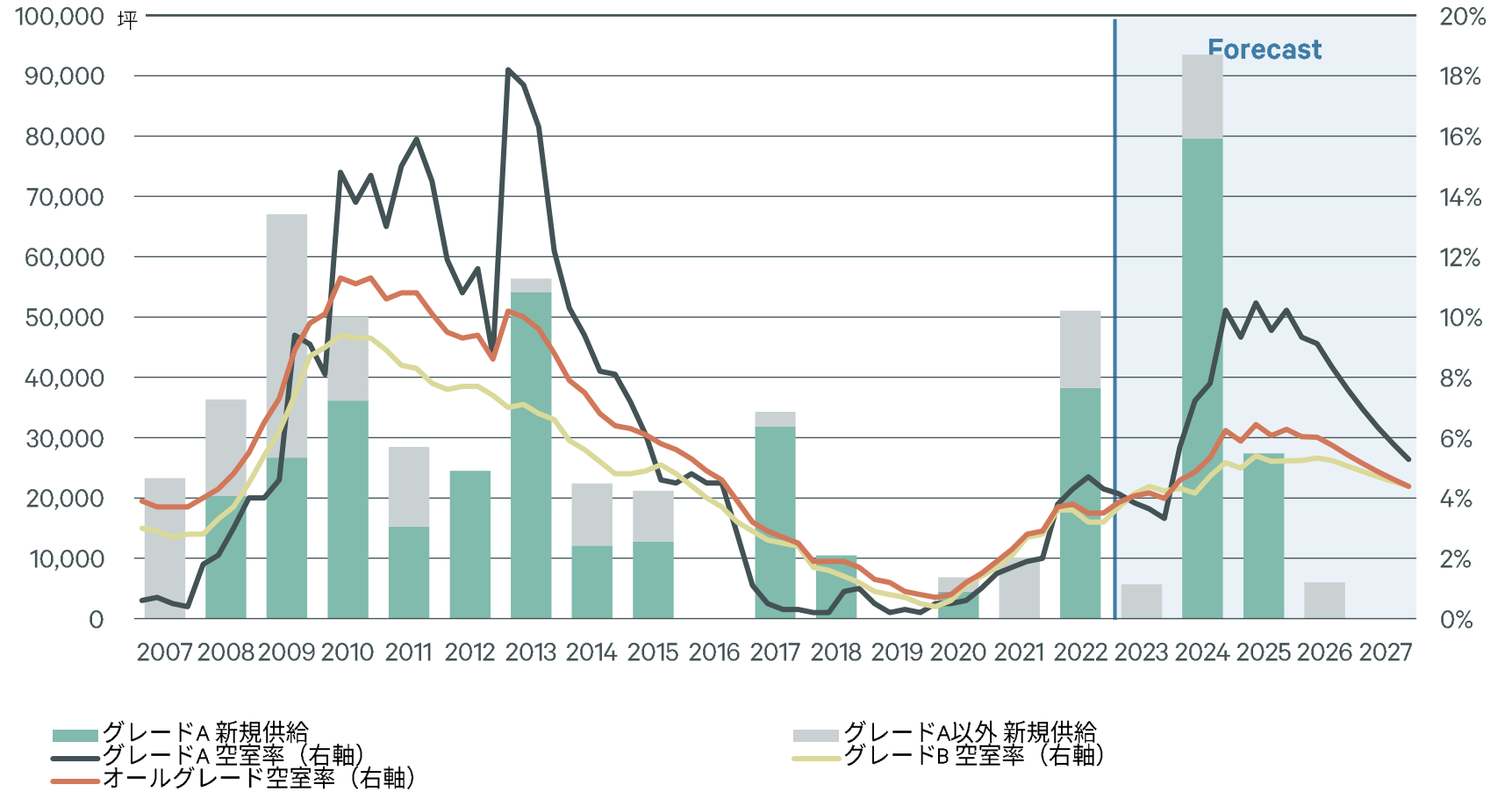
開発名称	竣工予定年	延床面積 (坪)
A パークス サウススクエア	2023年	5,954
B 本町ガーデンシティテラス	2023年	5,780
C アーバンネット御堂筋ビル	2024年	12,815
D 御堂筋ダイビル建替計画	2024年	6,141
E (仮称)梅田3丁目計画	2024年	68,668
F (仮称)大阪三菱ビル建替え計画	2024年	20,268
G 大阪駅新駅ビル (仮称)	2024年	18,283
H グラングリーン大阪(南街区賃貸棟)	2024年	95,061
I 淀屋橋駅東地区都市再生事業	2025年	22,037
J 淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業	2025年	40,030



*面積は計画値 (2022年12月時点、会社情報および報道情報などによりCBRE作成)
出所: CBRE, Q4 2022

大阪 各グレードの空室率と新規供給の見通し

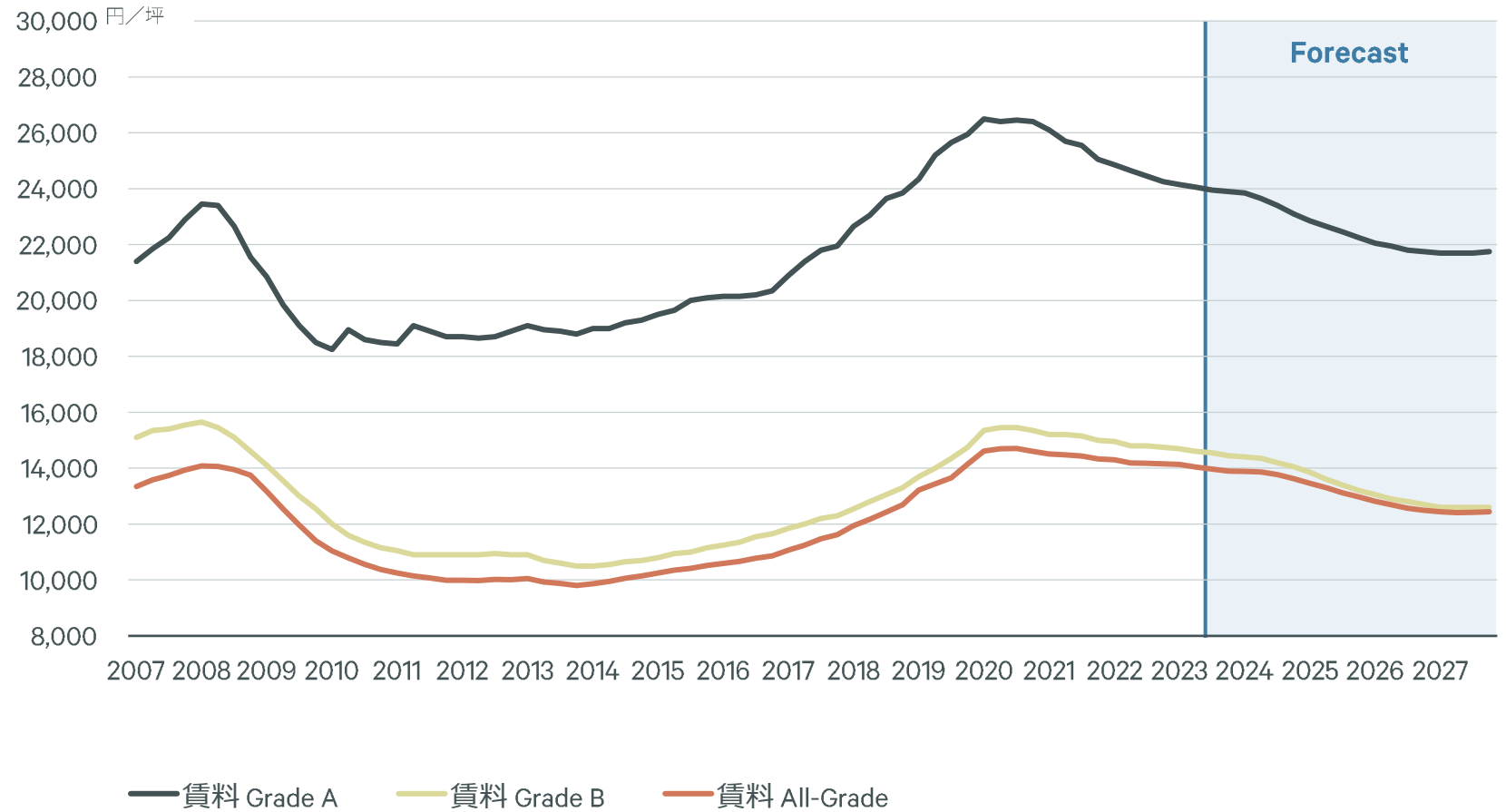
2024年は過去最大9万坪の新
規供給が控える。このうち8
万坪を占めるグレードAの空
室率は10%台まで上昇



出所: CBRE, Q4 2022

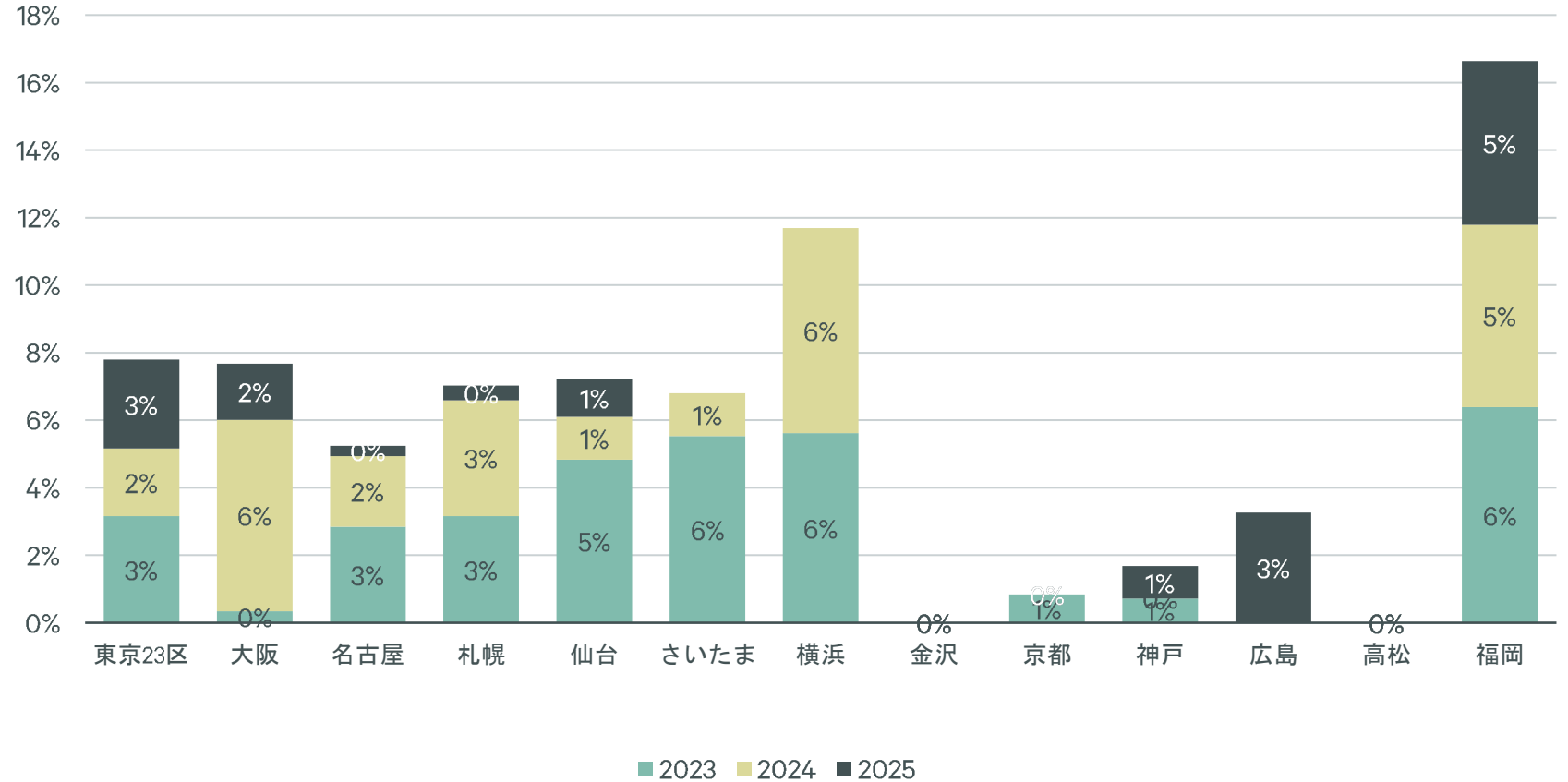
大阪 各グレードの想定成約賃料の見通し

大阪のオフィス賃料は緩やかな下落が続くも、2027年には底を打つと予想



ストックに対する新規供給の割合（2023～2025年）

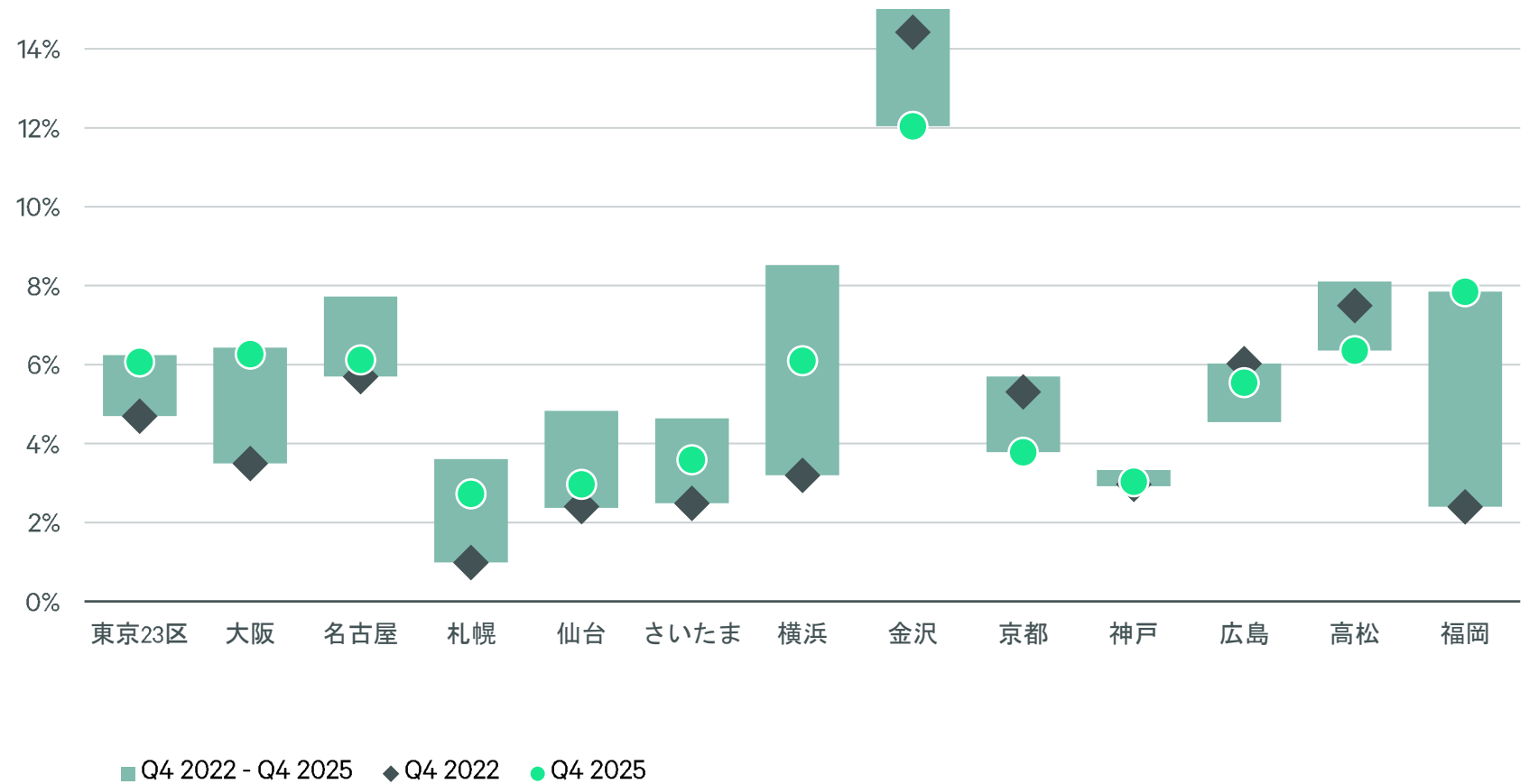
全国の新規供給の見通し：
地方都市の中でも、横浜、福
岡は市場規模に対する今後の
新規供給が多い



出所: CBRE, Q4 2022

全国 オールグレード空室率の予想 (2022年Q4~2025年Q4)

市場規模に対して新規供給が比較的小さい一部の都市では、空室率の低下を予想



出所: CBRE, Q4 2022

全国 オールグレード賃料の予想 (2022年Q4~2025年Q4、2022年Q4=100)

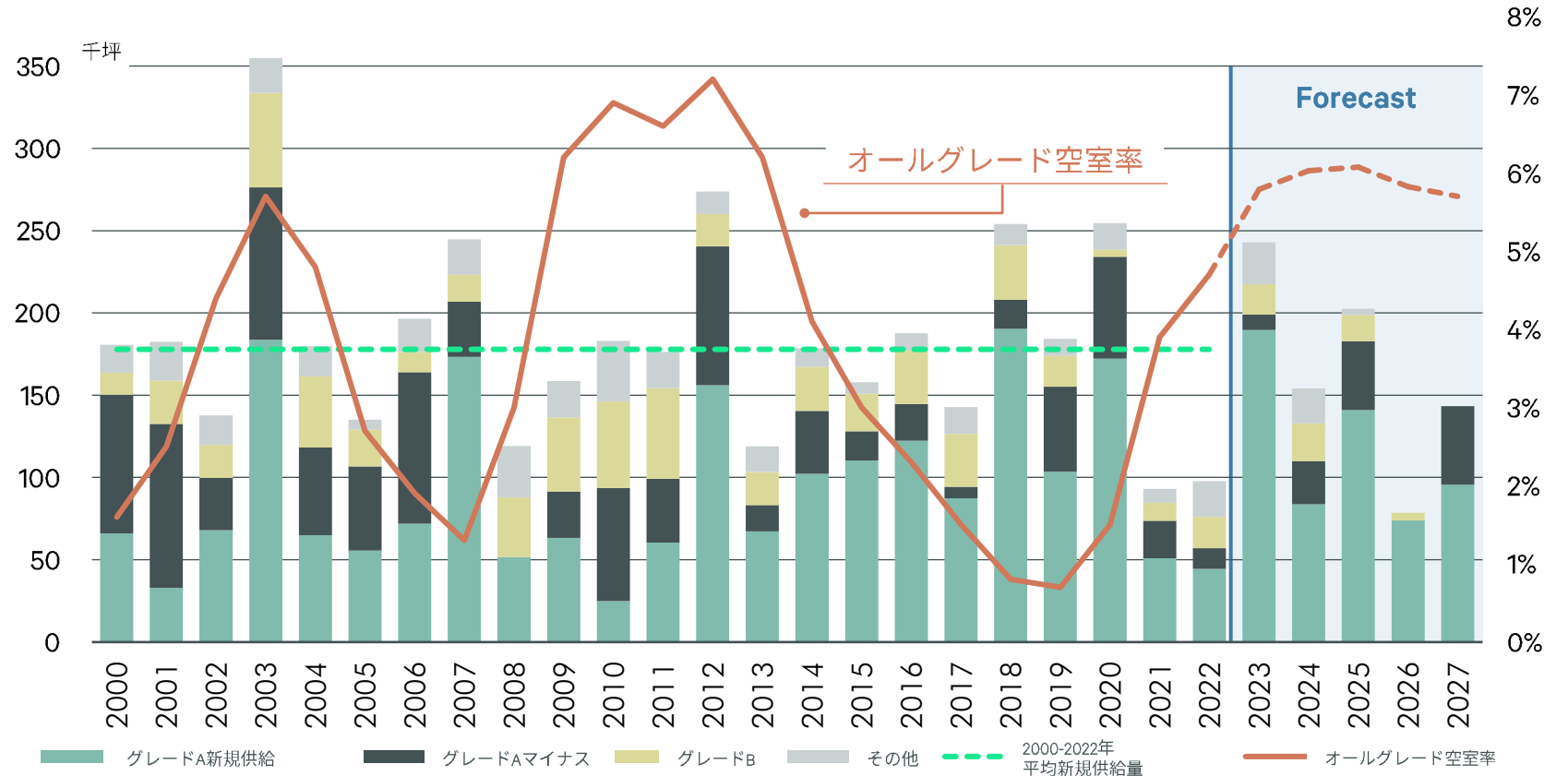
市場規模に対して新規供給が比較的少ない都市では、賃料の調整幅も限定される見込み



出所: CBRE, Q4 2022

東京オールグレード 空室率と新規供給の見通し

東京オールグレード空室率：
今後の空室率は新規供給量の
多寡を主因に変動すると予想



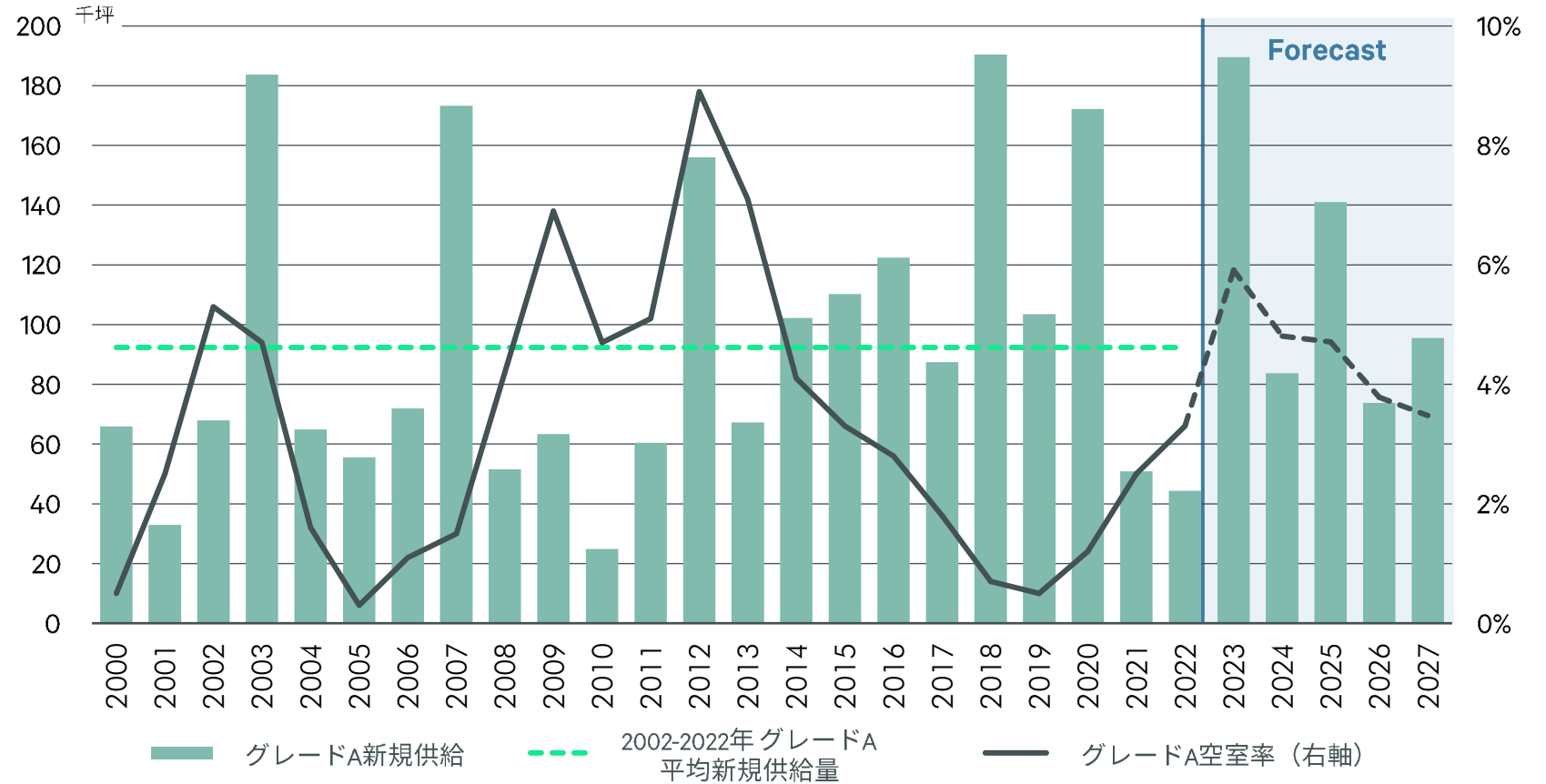
*2022年までのデータについて：空室率は12月時点、新規需要、新規供給は各年の実績

**2023年以降のデータについて：新規供給は予測値

出所: CBRE, Q4 2022

東京グレードA 空室率と新規供給の見通し

東京グレードA空室率：
グレードAの空室率は2023年
をピークに概ね低下傾向を辿
ると予想



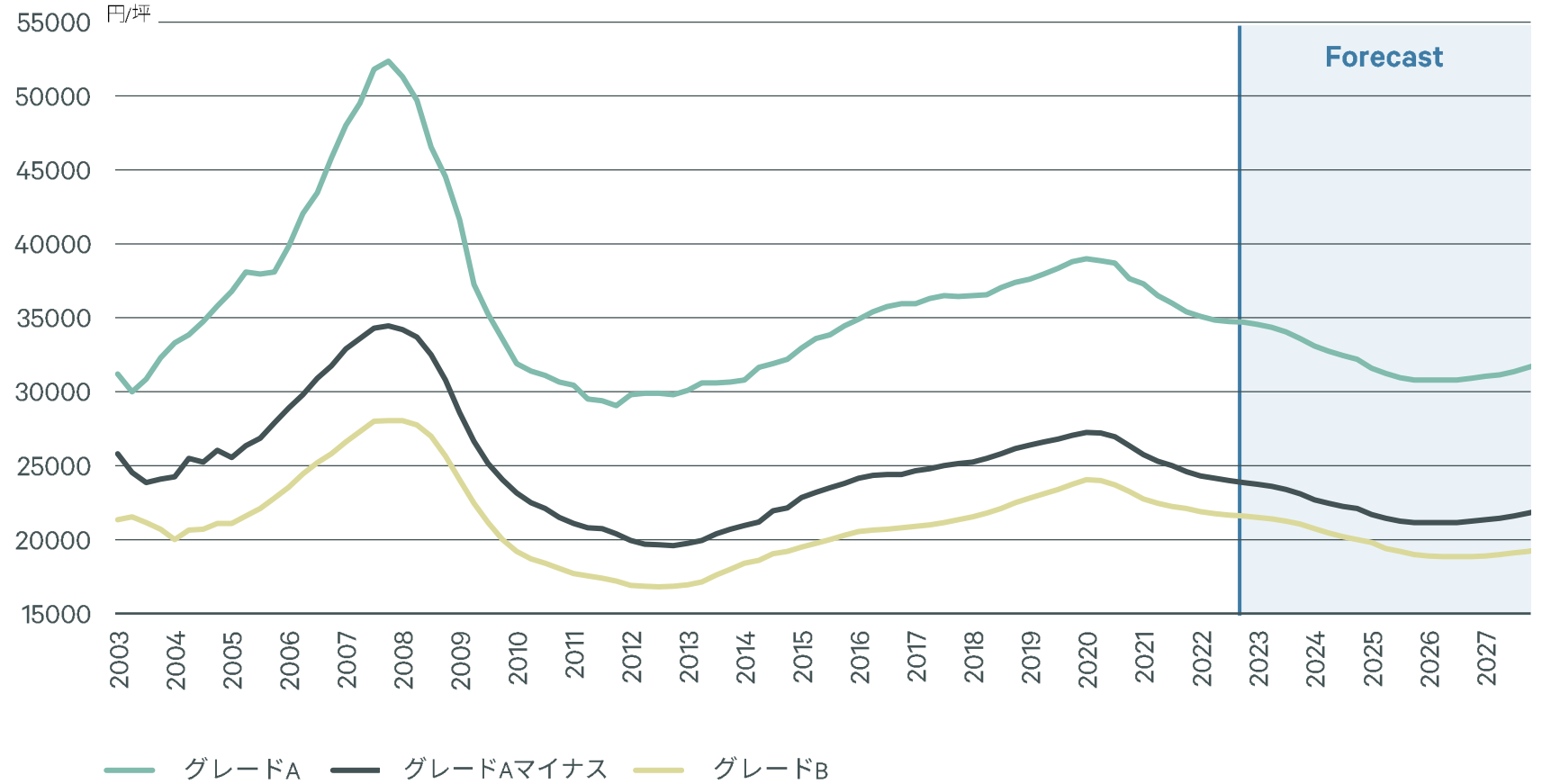
*2022年までのデータについて：空室率は12月時点、新規需要、新規供給は各年の実績

**2023年以降のデータについて：新規供給は予測値

出所: CBRE, Q4 2022

東京 各グレードの想定成約賃料の見通し

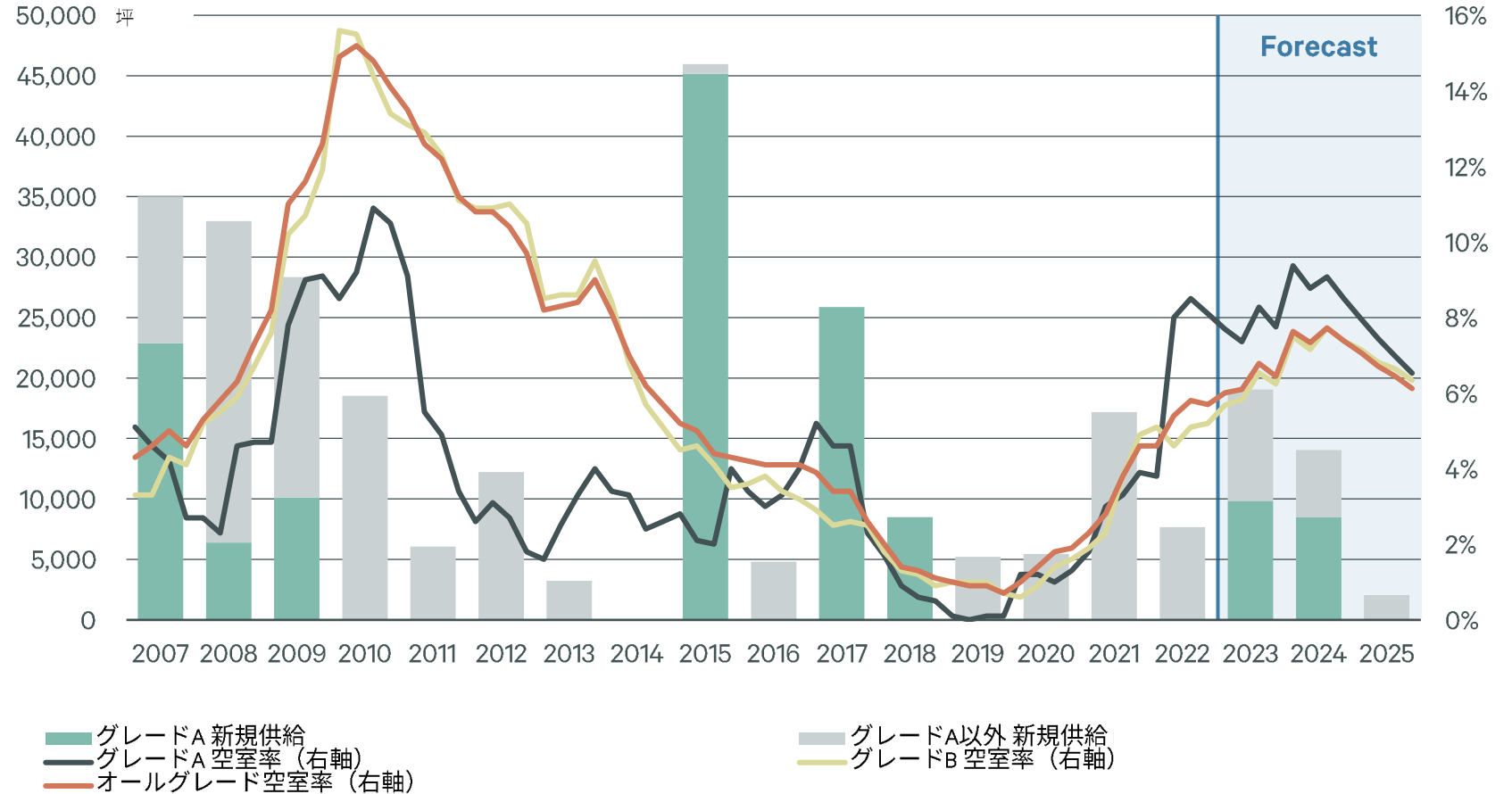
東京オフィス想定成約賃料：
オフィス賃料は2025年から
2026年にかけて底を打ち、
2027年にはやや持ち直すと予
想



*賃料の計算前提：想定成約賃料は新規で契約する場合を想定。共益費を含み、フリーレント等インセンティブを考慮しない
出所: CBRE, Q4 2022

名古屋 各グレードの空室率と新規供給の見通し

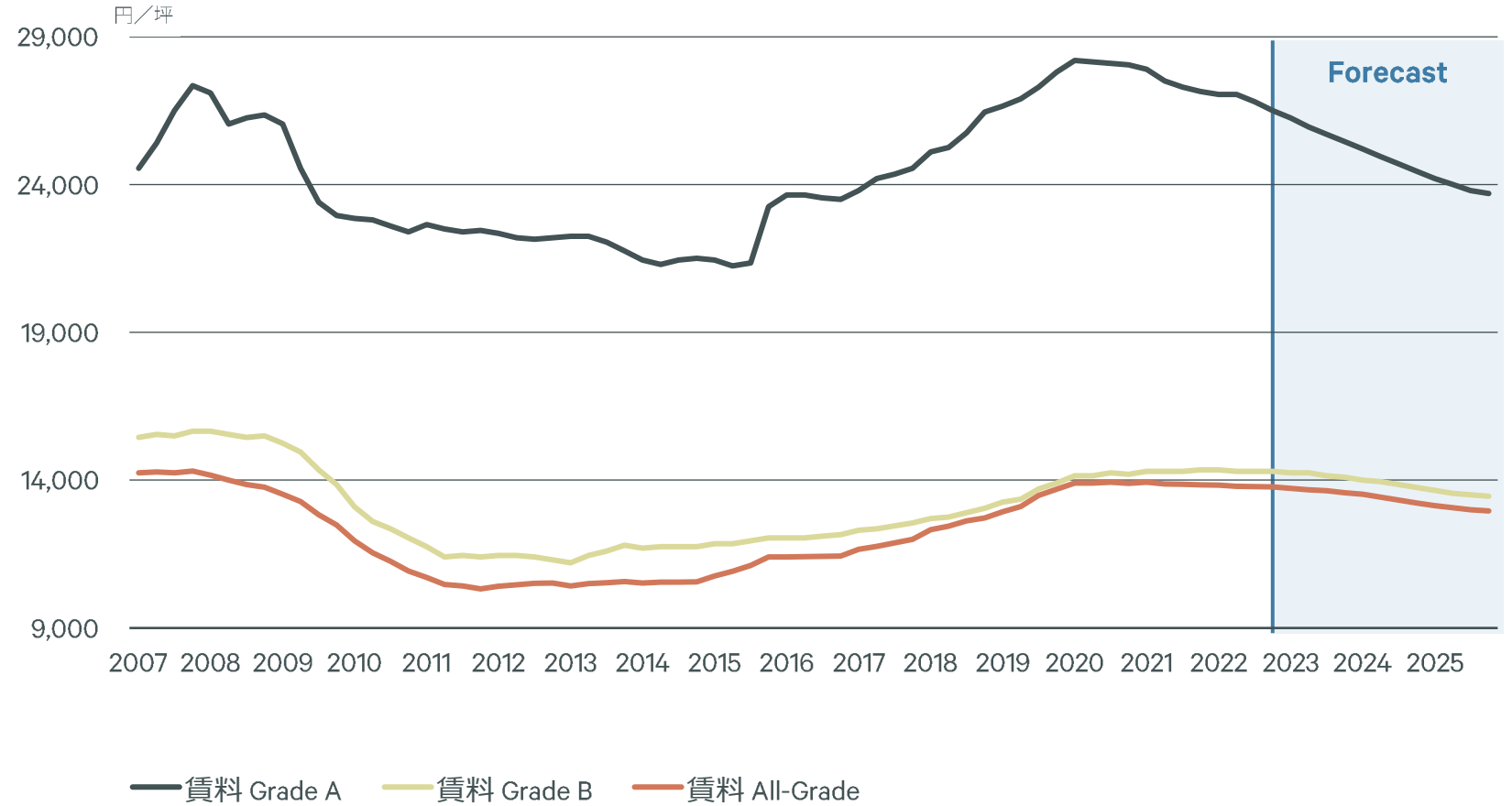
名古屋オフィス市場：
2023年、2024年は例年よりや
や多い新規供給が予定されて
おり、空室率はいずれのグ
レードも上昇基調



出所: CBRE, Q4 2022

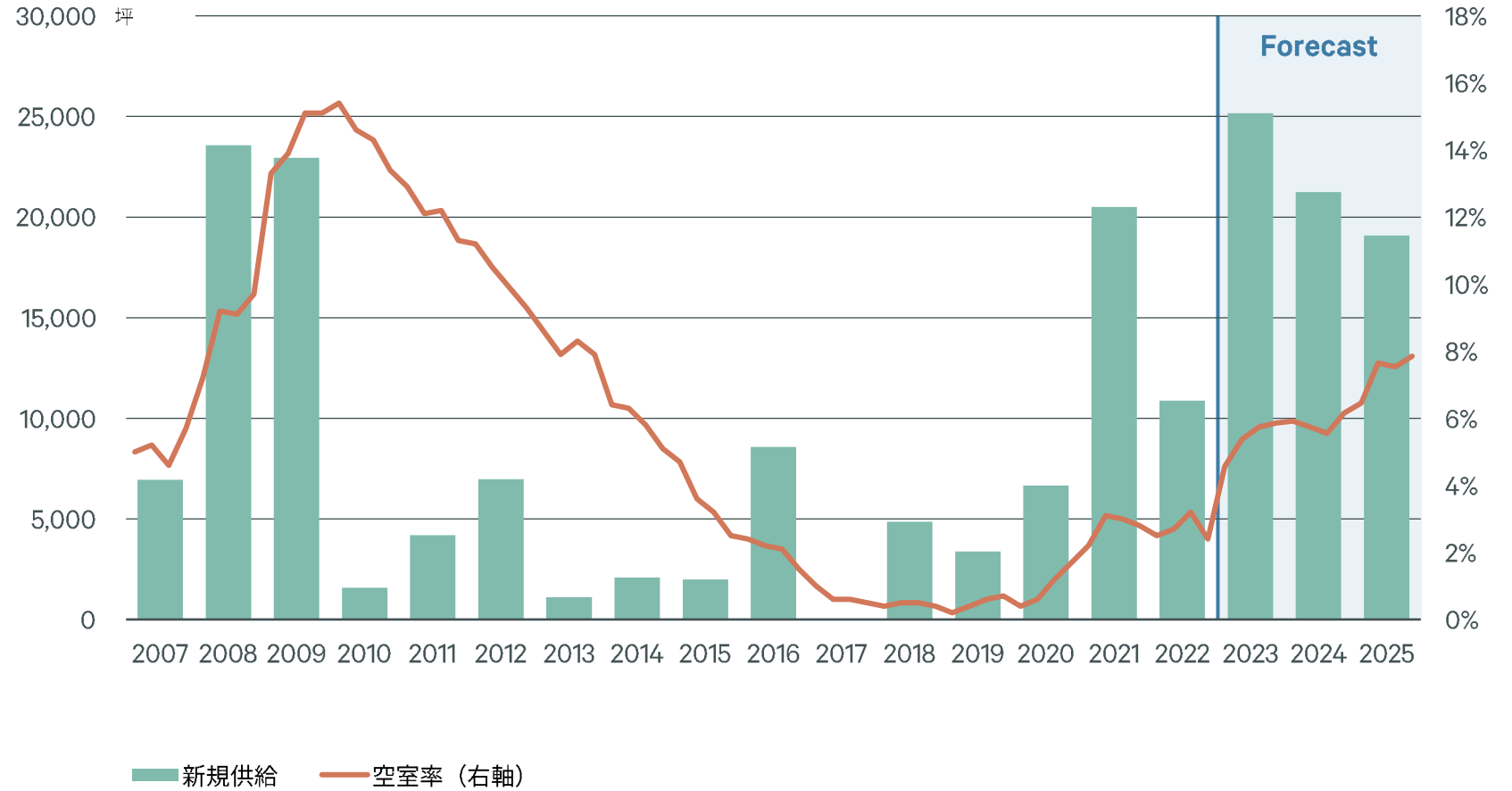
名古屋 各グレードの想定成約賃料の見通し

名古屋オフィス市場：
想定成約賃料は緩やかな下落
が続くも、グレードAに比べ
グレードBの下落幅は小さい
と予想



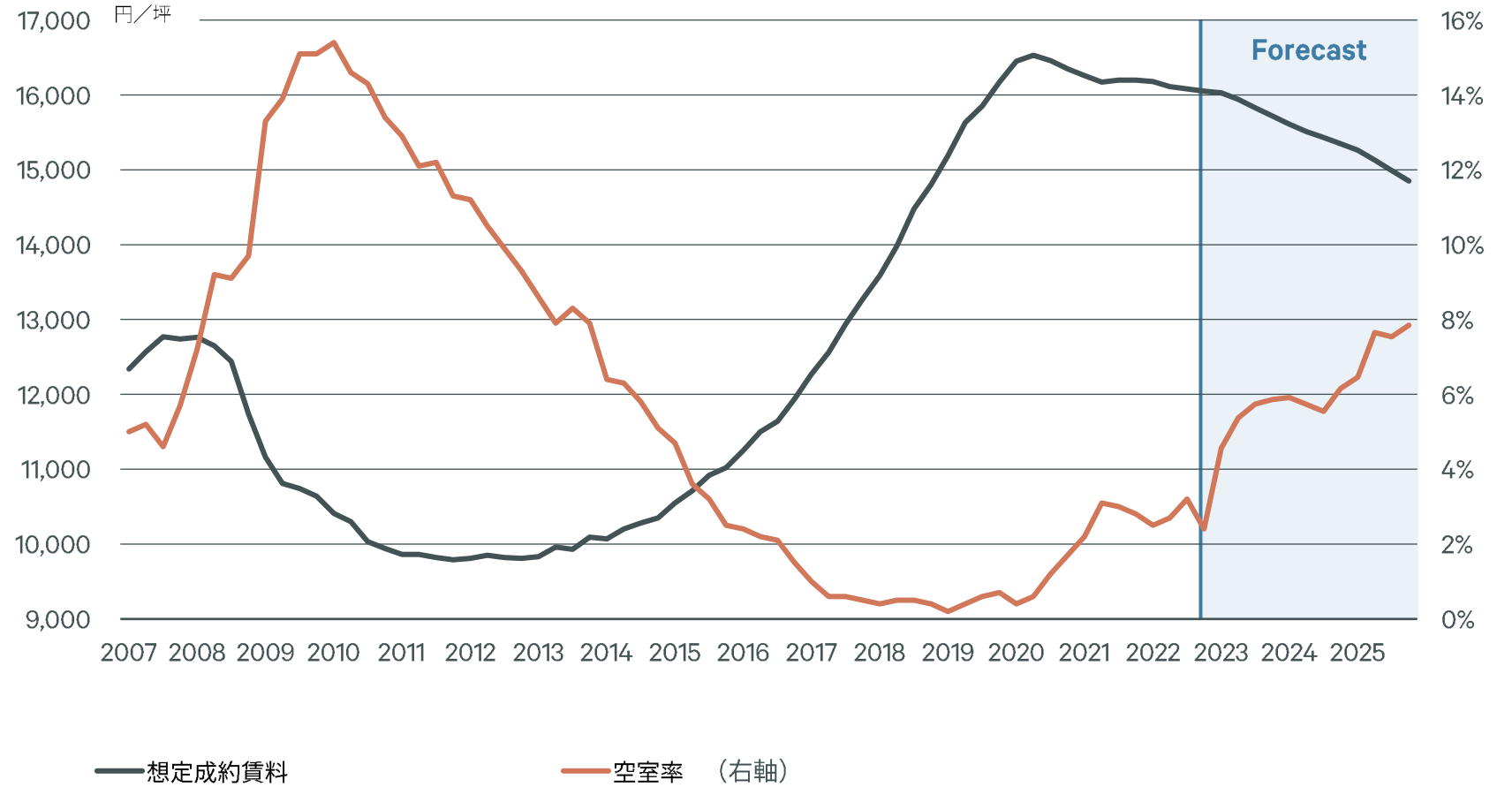
出所: CBRE, Q4 2022

福岡オフィス市場：
2025年までの向こう3年間、
毎年2万坪前後の大量供給が
続き、空室率は7.8%まで上
昇する見込み



出所: CBRE, Q4 2022

福岡オフィス市場：
空室率上昇に伴い、想定成約
賃料は緩やかな下落が続く見
込み



出所: CBRE, Q4 2022

ありがとうございました



この記事の無断転載を禁じます。これらの記事の見解や意見は執筆者に帰属し、必ずしもCBREの見解や意見を代表するものではありません。当社の従業員は、中傷的な条項を作成したり、法的権利を侵害したり、侵害を許可したりしない義務があります。したがって、記事に含まれるこのような記述に起因する損害やその他の責任について、当社は一切の責任を負いません。

© Copyright 2023.