

不動産 投資 レポート

「広島オフィス市場」の現況と見通し (2024年)

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

広島市のオフィス市場は、コロナ禍以降、空室率は上昇基調で推移し、成約賃料は弱含んでいたが、足もとで改善傾向にある。現在、「紙屋町・八丁堀地区」や「広島駅周辺地区」を中心に複数の大規模開発計画が進行中であり、今後のオフィス市場への影響が注目される。本稿では、広島市のオフィス市場を概観した上で、2028年までの賃料予測を行う。

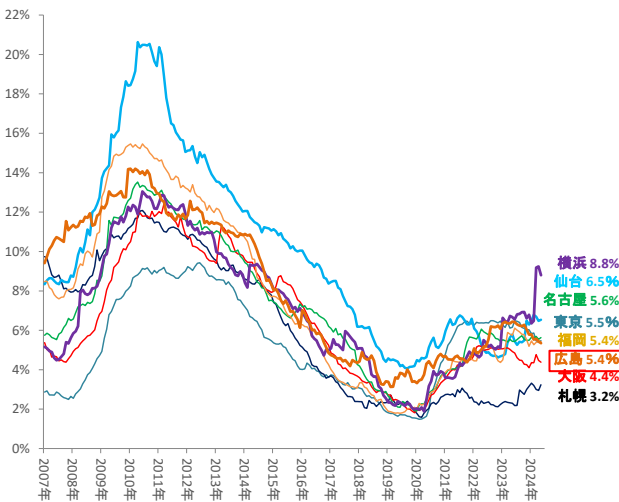
2. 広島オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

広島市のオフィス空室率は、2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、上昇基調で推移していたが、2024年に入り改善に向かっている。三鬼商事によると、2024年5月時点の空室率は5.4%（前年比▲1.0ppt）に低下した（図表-1）。

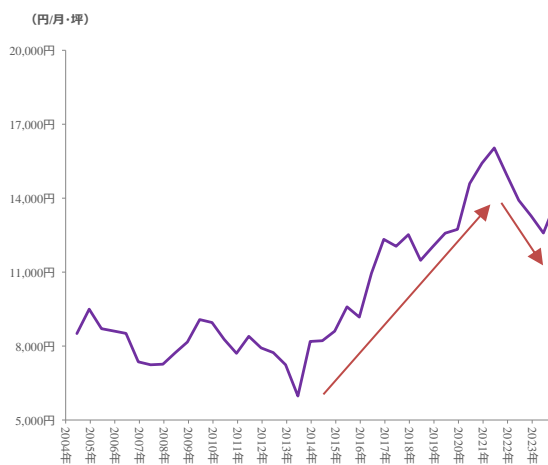
また、需給バランスの改善に伴い、成約賃料も回復している。ニッセイ基礎研究所の推計によれば、広島市の成約賃料は、2021年上期をピークに下落基調で推移していたが、2023年下期は前年比+4.1%となった（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(資料)三鬼商事のデータから作成

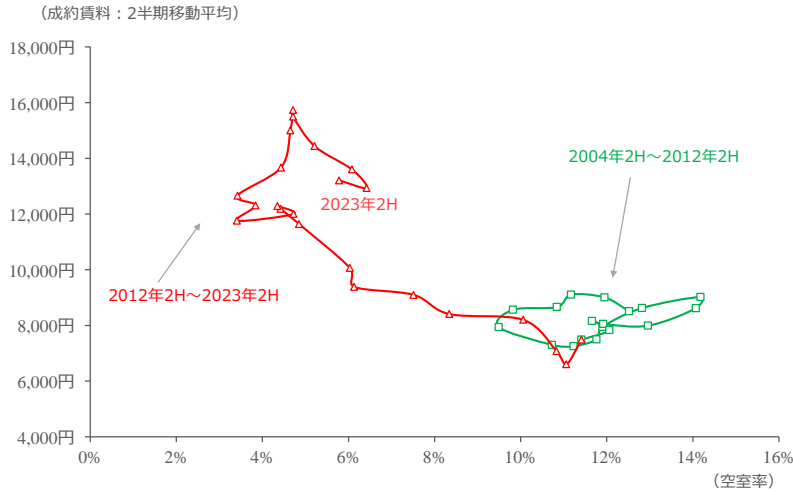
図表-2 広島市のオフィス成約賃料



(資料)ニッセイ基礎研究所

賃料と空室率の関係を表した広島市の賃料サイクル¹は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面から「空室率上昇・賃料上昇」の局面を経て、2022 年下期からは「空室率上昇・賃料下落」の局面へ移行し、足もとでは再び空室率が低下している（図表－3）。

図表－3 広島オフィス市場の賃料サイクル

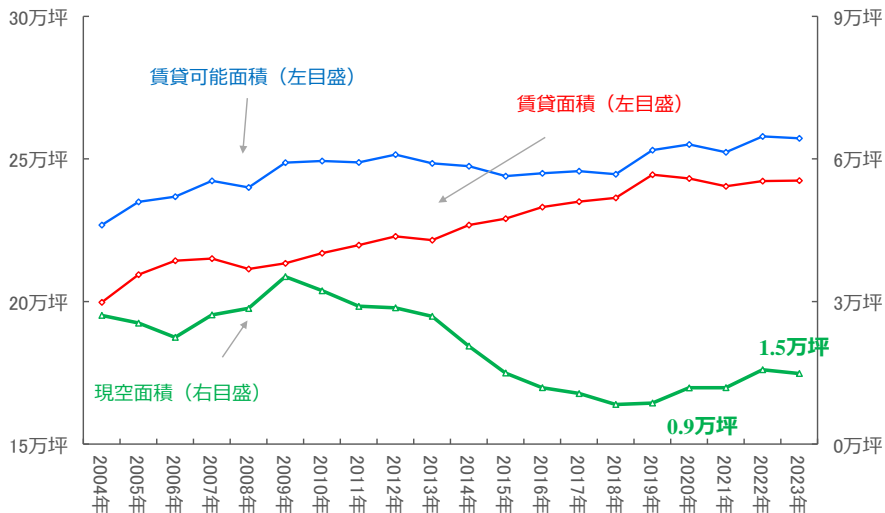


(資料)空室率:三鬼商事、賃料:ニッセイ基礎研究所

2-2. 需給動向

三鬼商事によると、広島市における 2023 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は 25.7 万坪となり、前年末から▲0.1 万坪減少した。これに対して、賃貸面積（総需要面積）は 24.2 万坪（前年比±0.0 万坪）となった。この結果、広島ビジネス地区の空室面積は 1.5 万坪となり、前年末から▲0.1 万坪減少した。（図表－4、5）。

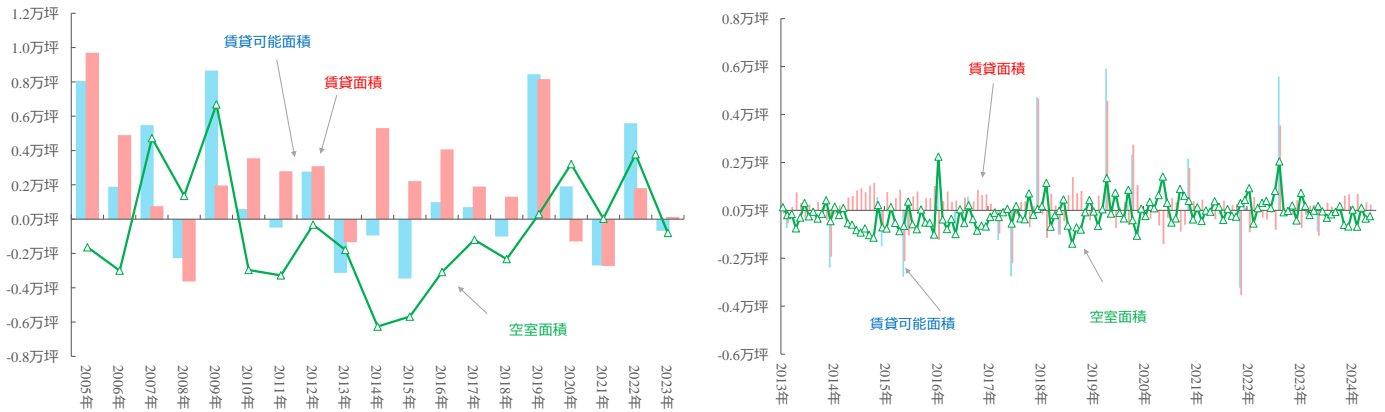
図表－4 広島市の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(資料)三鬼商事のデータから作成

¹ 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

図表-5 広島市の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減
 <年次・増減> <月次・増減>



(資料)三鬼商事のデータから作成

3. 広島オフィス市場の見通し

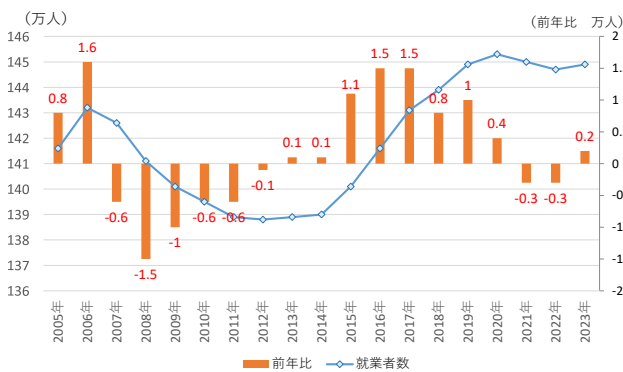
3-1. 新規需要の見通し

(1) オフィスワーカーの見通し

総務省「労働力調査」によれば、2023年の広島県の就業者数は144.9万人（前年比+0.2万人）となり、3年ぶりに増加した（図表-6）。

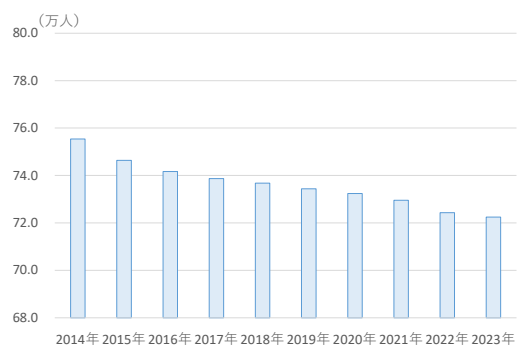
また、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、広島市の生産年齢人口は減少傾向で推移しており、2023年は72.2万人（前年比▲0.3%）となった（図表-7）。国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」によれば、広島市の生産年齢人口の減少は今後も継続し、2025年は71.8万人（2020年対比▲2.0%）、2030年は70.2万人（同▲4.2%）となる見通しである（図表-8）。

図表-6 広島県の就業者数



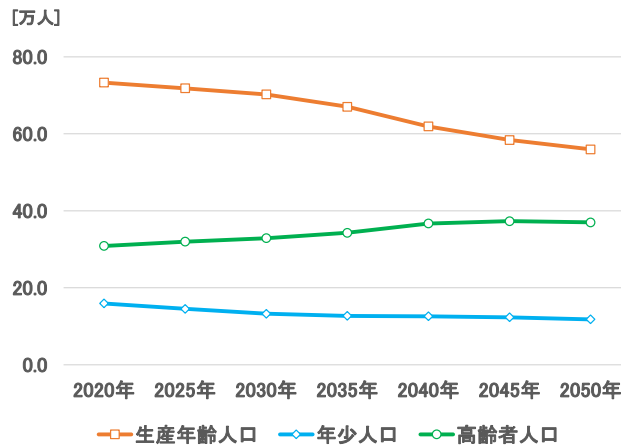
(資料)総務省「労働力調査」から作成

図表-7 広島市の生産年齢人口



(資料)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」から作成

図表-8 広島市の年齢帯別人口(予測)



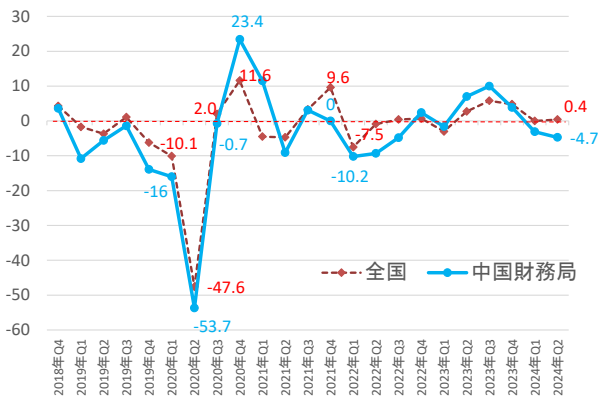
(資料)国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 (令和5(2023)年推計)」から作成

続いて、広島のおフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「中国財務局」の管轄下5県（広島県・岡山県・山口県・鳥取県・島根県）における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認する。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI²」（中国財務局）は、コロナ禍を受けて2020年第2四半期に「▲53.7」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら推移しており、2024年第2四半期は「▲4.7」と弱含みの動きとなっている（図表-9）。

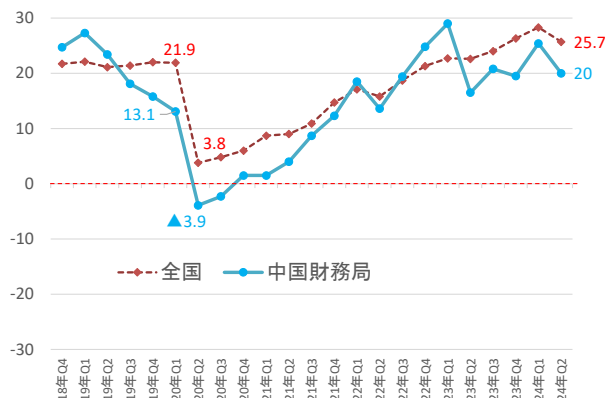
また、「従業員数判断 BSI³」（中国財務局）は、新型コロナウイルス感染拡大後、「+13.1」（2020年第1四半期）から「▲3.9」（第2四半期）へ大幅に低下した。その後は順調に回復し、足もとでは「+20.0」となり、人手不足感が強まっている（図表-10）。

図表-9 企業の景況判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

図表-10 従業員数判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

² 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。
³ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

広島県「県内企業への経営に関するアンケート調査」（2024年5月実施）によれば、広島県内に事業所を置く企業に「1年前と比較した令和6年3月の売上高について」を尋ねたところ、「減少（40%）」との回答が「増加（38%）」との回答をやや上回った。

また、帝国データバンク「広島県2024年度の業績見通しに関する企業の意識調査」によれば、業績見通し（前年度との比較）について、「増収増益」との回答が26%を占めて最多であったものの、次いで、「減収減益」との回答が24%を占めた。

広島県の就業者数は3年ぶりに増加したものの、生産年齢人口の減少は今後も続く見通しである。また、人手不足感が強い一方、コロナ禍からの企業活動の回復は鈍い傾向にある。以上のことを勘案すると、広島市の「オフィスワーカー数」の増加はやや力強さに欠ける懸念がある。

(2)在宅勤務の進展に伴うオフィスの見直し

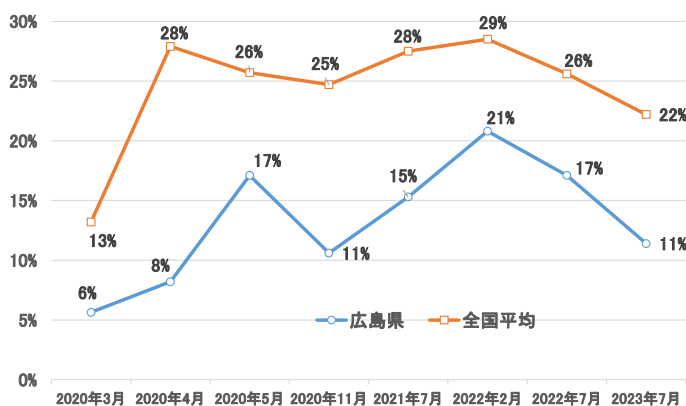
パーソル総合研究所「テレワークに関する調査／就業時マスク調査」によれば、広島県のテレワーク実施率は、コロナ禍以降、1割から2割の範囲で推移し、2023年7月調査では11%となった（図表-11）。広島県のテレワーク実施率は、一貫して全国平均を下回っている。

一方、ひろぎんホールディングス「コロナ禍を通じた働く人の意識と行動変容に関する調査」によれば、産業別にみたテレワーク実施率は、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業（42%）」や「学術研究、専門・技術サービス業（33%）」では高い水準となっている（図表-12）。また、テレワーク経験者に「テレワークの今後の意向」を尋ねたところ、「行いたい」との回答が約6割を占めた（図表-13）。

こうした就業者の意向を受けて、企業も多様な働き方を許容しつつある。広島県「令和5年度広島県職場環境実態調査」によれば、広島県内の事業所に「働き方改革に取り組んでいる内容」を尋ねたところ、「時間や場所についての多様な働き方（テレワーク、時差出勤、副業・兼業、短時間勤務など）」との回答が31%を占めた。

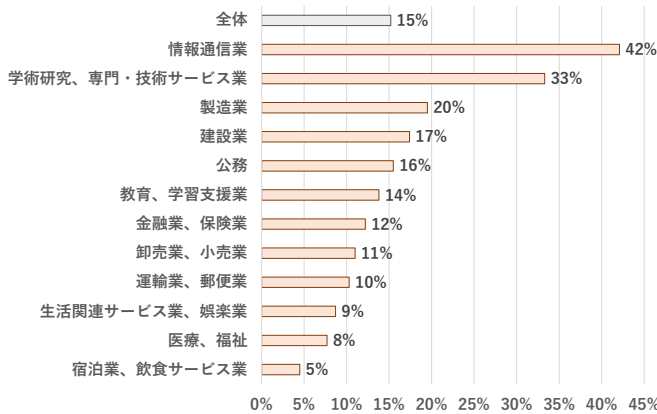
広島においても、コロナ禍を経て、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」等を中心に、在宅勤務とオフィス勤務を組み合わせた働き方が普及しつつあるようだ。今後、フレキシブルな働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

図表-11 広島県 テレワーク実施率



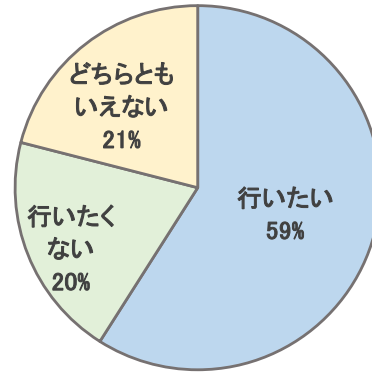
(資料) パーソル総合研究所「テレワークに関する調査／就業時マスク調査」から作成

図表-12 アフターコロナ期(2023年5月以降)のテレワーク実施率(産業別)



(資料)ひろぎんホールディングス「コロナ禍を通じた働く人の意識と行動変容に関する調査」から作成

図表-13 テレワークの今後の意向



(資料)ひろぎんホールディングス「コロナ禍を通じた働く人の意識と行動変容に関する調査」から作成

(3) 国有地を活用したレジャー・集客施設の開発。経済波及効果は 1000 億円を超える

広島市中心部では、国有地を活用したサッカースタジアム等のレジャー・集客施設の開発が進んでいる。具体的には、国が広島市に昭和 29 年 12 月より無償貸付している「中央公園」(約 42ha)の敷地内において、「HIROSHIMA GATE PARK」(イベント会場等)や「ひろしまスタジアムパーク」(サッカースタジアム等)が整備されている(図表-14)。

「HIROSHIMA GATE PARK」は、旧広島市民球場跡地(約 4.7ha)の敷地に、屋根付きイベント広場等の公園施設と、飲食・物販施設(SHIMINT HIROSHIMA)を整備し、2023年3月に開業した。開業1年間で、目標の100万人を大幅に上回る約630万人が来場した⁴。

「ひろしまスタジアムパーク」は、サッカースタジアム「エディオンピークウイング広島」(2024年2月開業)や商業施設「HiroPa(ヒロパ)」等を整備し、2024年8月に開業予定である。

サンフレッチェ広島は、ホームスタジアムを広島市安佐南区の「ホットスタッフフィールド広島」(旧エディオンスタジアム広島)から広島中心部の「エディオンピークウイング広島」に移転した効果等で、1試合あたりの平均来場客数が約1.6万人から約2.5万人へと大幅に増加した⁵。

財務局の推計によれば、前述の「HIROSHIMA GATE PARK」と「ひろしまスタジアムパーク」、「広島城三の丸」の整備(2026年度開業予定)による経済波及効果は、合計で約1,160億円に達するとのことである(図表-15)。

広島市中心部の賑わいが高まることで、経済活動やオフィス需要にプラスの効果をもたらし、商業施設を含む複合ビル開発等が促される可能性があり、今後の動向を注視したい。

⁴ 中国新聞「旧広島市民球場跡地「ゲートパーク」、1年で630万人来場 目標の6倍超」(2024年4月18日)

⁵ 中国新聞「広島の新サカサタ、チケット売り上げ好調」(2024年6月27日)

図表-14 中央公園におけるレジャー・集客施設開発



(注)赤枠が中央公園
(資料)財務局「国有地を有効活用した「にぎわいづくり」の経済波及効果について」から転載

図表-15 中央公園におけるレジャー・集客施設開発の経済波及効果

施設名	経済波及効果
HIROSHIMA GATE PARK	229.8億円
ひろしまスタジアムパーク	831.7億円
広島城三の丸	100.3億円
合計	1161.8億円

(資料)財務局「国有地を有効活用した「にぎわいづくり」の経済波及効果について」から作成

3-2. 新規供給見通し

以下では、広島市を代表するオフィスエリアである「紙屋町・八丁堀地区」と「広島駅周辺地区」のオフィス開発計画を概観したい。

(1)「紙屋町・八丁堀地区」

「紙屋町・八丁堀地区」では、明治安田生命保険が、中区袋町4丁目の「明治安田生命広島ビル」の建替えを行い、地上14階のオフィスビル（延床面積約1.7万㎡）を開発し、2025年1月に竣工予定である⁶（図表-16 ①）。

また、大同生命保険は、中区紙屋町1丁目の「広島日興ビル」の建替えを行い、地上14階のオフィスビル「大同生命広島ビル」（延床面積約1.0万㎡）を開発し、2025年4月に竣工予定である⁷（図表-16 ②）。

そして、2025年以降も、複数の大規模開発が計画されている。都市再生機構、朝日新聞社、朝日ビルディング、中国電力ネットワークが「基町相生通地区」（敷地面積約7.5千㎡）で、オフィスやホテル等が入る「高層棟」、「変電所棟」、「市営駐輪場」を整備する。オフィスやホテル等が入る高層棟は31階建ての複合ビル（延床面積7.8万㎡）となり、2027年度に完成予定である⁸（図表-16 ③）。

また、広島YMCAの建物等がある「広島八丁堀3・7地区」（敷地面積1.2ha）では、市街地再開発が予定されており、NTT都市開発が事業協力者に認定された。地上15階、16階、28階建ての3棟の高層ビルを建てる計画で、2030年度以降の完成を目指すとしている⁹（図表-16 ④）。

また、「中区本通3丁目地区」で、市街地再開発が予定されており、野村不動産が事業協力者に認

⁶ 明治安田生命保険相互会社「明治安田生命広島ビル(仮称)新築工事着工のお知らせ～持続可能な社会づくりと地元の活性化に貢献～」(2022年12月21日)

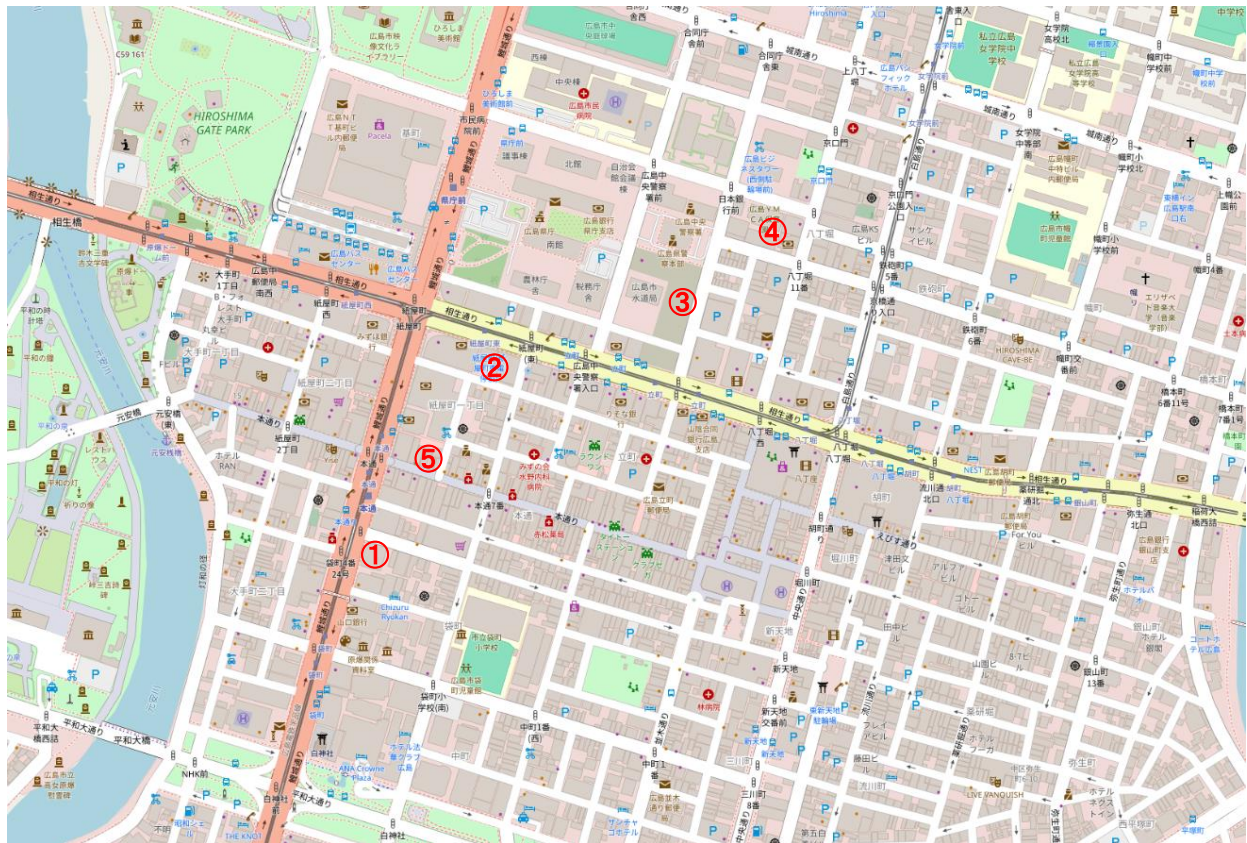
⁷ 大同生命保険株式会社「大同生命広島ビル」新築工事に着工 ～紙屋町・相生通りに、高い環境性能を備えた最新オフィスビルを2025年竣工予定～(2023年3月10日)

⁸ 日刊建設工業新聞「基町相生通地区再開発/きょう既存解体着手、施工は竹中工務店・竹中土木JV」(2023年12月14日)

⁹ 中国新聞「[都心はいま] NTT都市開発が加入 広島・八丁堀再開発 23年度計画決定へ」(2023年2月17日)

定された¹⁰。同事業は、「本通商店街」を含む約 1.2 万㎡の敷地に、41 階建ての北棟、53 階建ての南棟のツインタワー（ともに高さ約 185m）と、ツインタワーをつなぐ 8 階建ての低層棟を含む、総延床面積約 17 万㎡の複合ビルを建設し、2033 年度の開業を目指すとしている¹¹（図表-16 ⑤）。

図表-16 「紙屋町・八丁堀地区」におけるオフィス開発計画



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（2）「広島駅周辺地区」

「広島駅周辺地区」では、日本郵便が南区松原町 2 丁目の「旧広島東郵便局跡地」に「広島 JP ビルディング」（地上 19 階建て・延床面積約 4.4 万㎡）を開発し、2022 年 8 月に竣工した（図表-17 ①）。

その後も、広島駅周辺ではオフィス開発が計画されている。大和ハウス工業が JR 広島駅北口の「二葉の里地区」で 10 階建てのオフィスビル（延床面積約 0.6 万㎡）を開発中で、2025 年 11 月に完成予定である。また、同施設の東側で、住友不動産が、オフィスやホテル、マンション、温泉施設等が入る 34 階建ての複合ビルを開発中で、2027 年に完成予定である¹²（図表-17 ②）。

また、JR 西日本グループが「JR 広島駅ビル」の建て替えを行い、商業施設「minamoa（ミナモア）」¹³とホテルが入居する新しい広島駅ビルを開発中で、2025 年に開業予定である。同ビル

¹⁰ 本通3丁目地区市街地再開発準備組合・野村不動産株式会社「広島市のランドマークとなる大規模複合再開発事業『本通3丁目地区市街地再開発準備組合』設立 ～ 事業協力者を野村不動産(株)に決定～」(2021年4月15日)

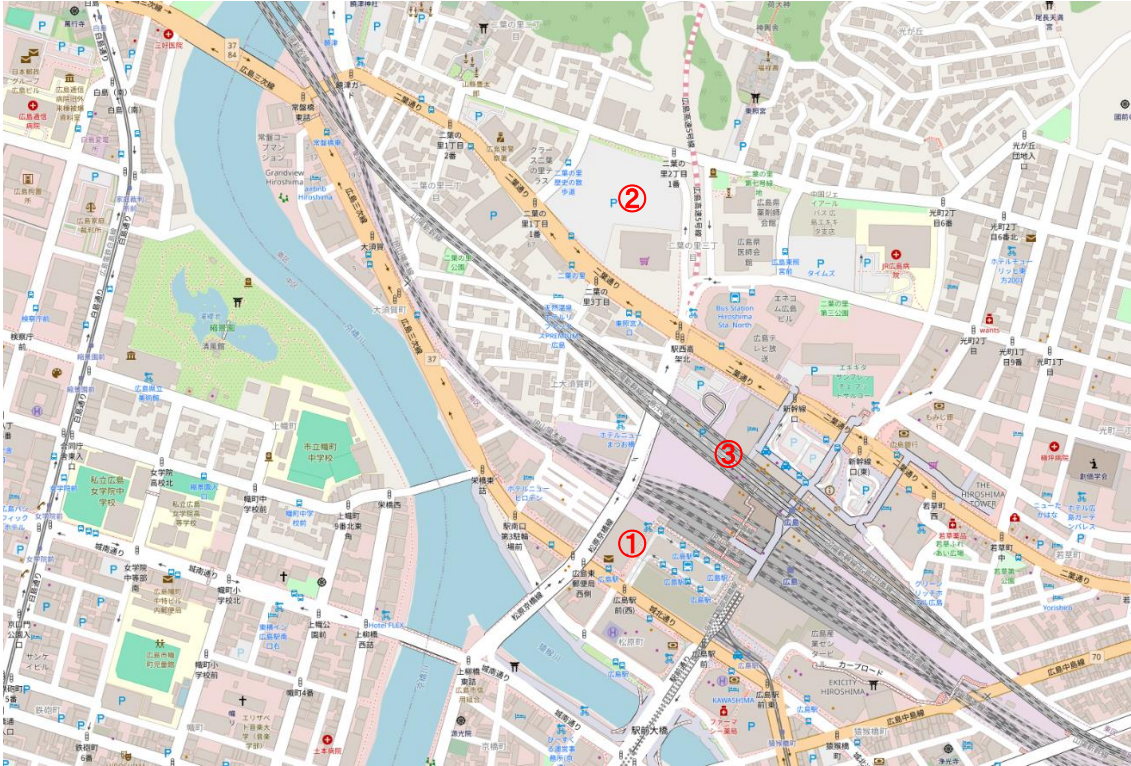
¹¹ 建設通信新聞「環境アセス準備書を縦覧／本通3丁目市街地再開発／広島市」(2024年6月24日)

¹² 中国新聞「イケアの出店計画があった広島駅北口、10階建てオフィスビル着工 2025年11月末の完成予定」(2024年1月27日)

¹³ 西日本旅客鉄道株式会社・中国SC開発株式会社「2025年春開業 広島新駅ビル商業施設名称が決定『minamoa（ミナモア）』へ皆様へ向けて広島新駅ビルに関する情報や各コンテンツの公開もスタート！～」(2024年5月23日)

の2階には、広島電鉄の路面電車が直接乗り入れする予定である¹⁴。(図表-17 ③)。

図表-17 「広島駅周辺地区」におけるオフィス開発計画



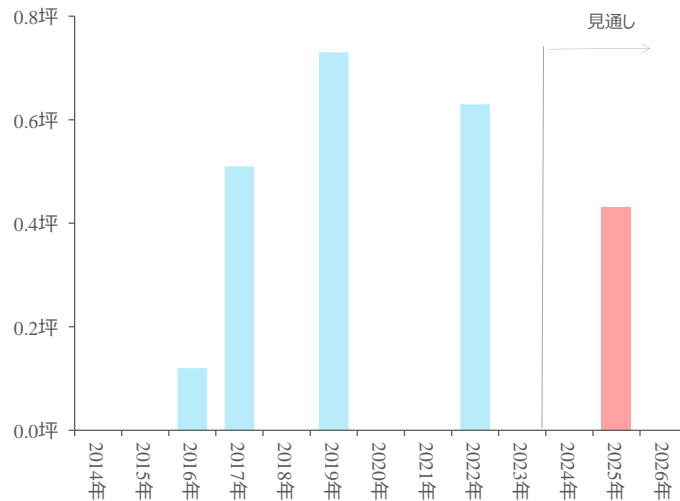
(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

(3) 広島市の新規供給予定面積

広島市では、数年おきに大規模ビルが新規供給されている。2022年は「広島JPビルディング」等が竣工し、新規供給面積は約7,300坪となった。

2024年は大規模ビルの竣工はなく、翌2025年は、「明治安田生命広島ビル」や「大同生命広島ビル」等が竣工し、新規供給面積は約4,300坪となる見込みである。(図表-18)。

図表-18 広島市のオフィスビル新規供給見通し



(資料)三幸エステート「オフィスレントデータ」から作成

¹⁴ JR西日本HP「広島駅ビル開発プロジェクト」

3-3. 賃料見通し

前述のオフィスビルの新規供給見通しや経済予測¹⁵、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2028年までの広島のおフィス賃料を予測した（図表-19）。

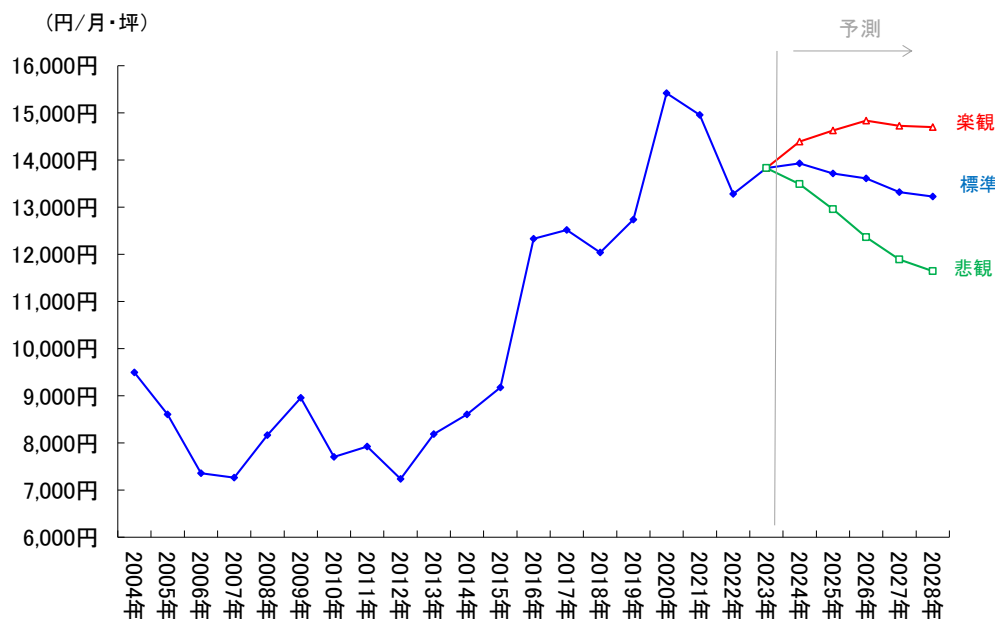
広島県の就業者数は3年ぶりに増加したものの、生産年齢人口の減少は今後も続く見通しである。また、人手不足感が強い一方、コロナ禍からの企業活動の回復は鈍い傾向にあることから、広島市の「オフィスワーカー数」の増加はやや力強さに欠ける懸念がある。

また、広島においても、コロナ禍を経て、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」等を中心に、在宅勤務とオフィス勤務を組み合わせた働き方が普及しつつある。今後、フレキシブルな働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想される。

新規供給について、「紙屋町・八丁堀地区」や「広島駅周辺地区」を中心に複数の大規模開発計画が進行中である。以上のことを勘案すると、広島の空室率は上昇に向かうと予想される。

こうした需給バランスの緩和に伴い、広島のおフィス成約賃料は弱含みで推移する見通しである。2023年の賃料を100とした場合、2024年は「101」、2025年は「99」、2028年は「96」に下落すると予想する。ただし、2023年対比で▲4%下落するものの、2022年と同程度の賃料水準に留まり、大幅な賃料下落には至らない見込みである。

図表-19 広島のおフィス賃料見通し



(注)年推計は各年下半期の推計値を掲載。
(資料)ニッセイ基礎研究所

¹⁵ 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2023～2033年度\)](#)」(2023年10月12日)、などをもとに設定。

(ご注意)本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。