

不動産 投資 レポート

「広島オフィス市場」の現況と見通し (2025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

広島オフィス市場では、2025年第1四半期に3年ぶりに大規模ビルが竣工した一方で、立地改善や設備のグレードアップを図るオフィス需要も旺盛であり、空室率は前年同月比で低下した。こうしたなか、成約賃料はコロナ禍以降、一進一退で推移している。本稿では、広島オフィス市場を概観した上で、2029年までの賃料予測を行う。

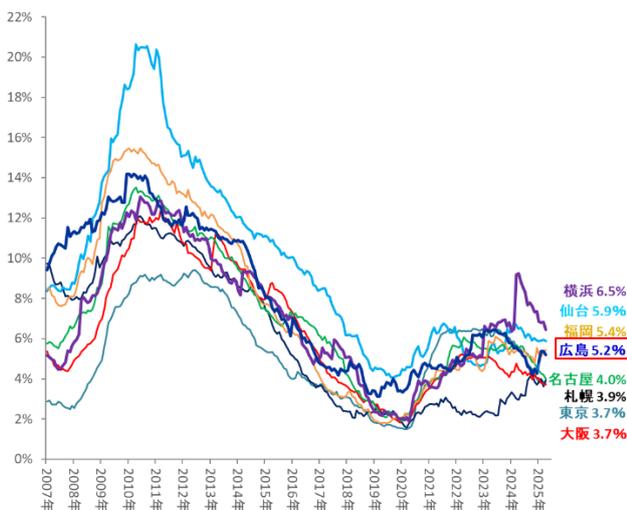
2. 広島オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

三鬼商事によると、広島市の空室率（2025年4月時点）は5.2%となり、前年同月比▲0.3ppt低下した。2025年第1四半期に「明治安田広島ビル」と「大同生命広島ビル」が竣工したが、立地改善や建物設備のグレードアップを図る移転需要が新規供給を吸収し、空室率は前年の水準を下回った（図表-1）。

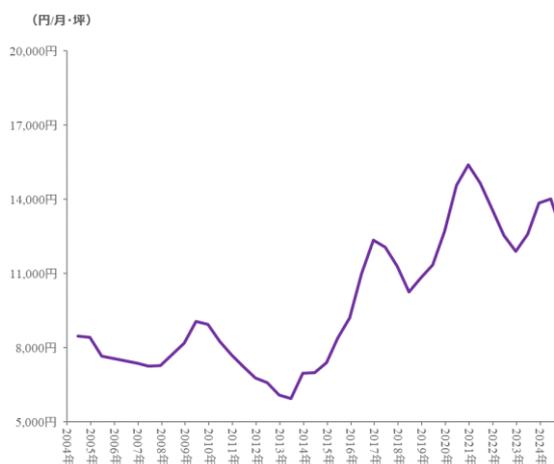
また、ニッセイ基礎研究所の推計によれば、広島市の成約賃料はコロナ禍以降、一進一退で推移しており、2024年下期は前年比▲9.2%下落した（図表-2）。

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

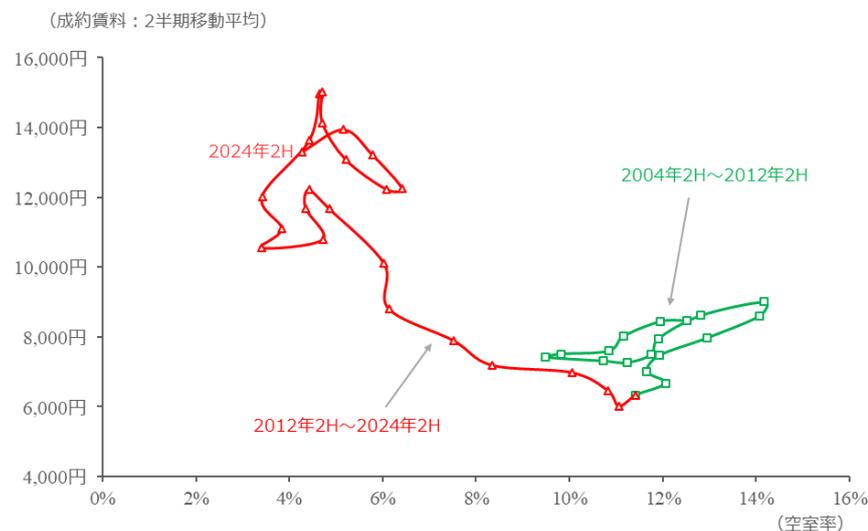
図表-2 広島市のオフィス成約賃料



(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 年下期を起点とした「空室率低下・賃料上昇」の局面から「空室率上昇・賃料下落」の局面へと移行していたが、2023 年下期以降は空室率が再び低下傾向にある（図表－3）。

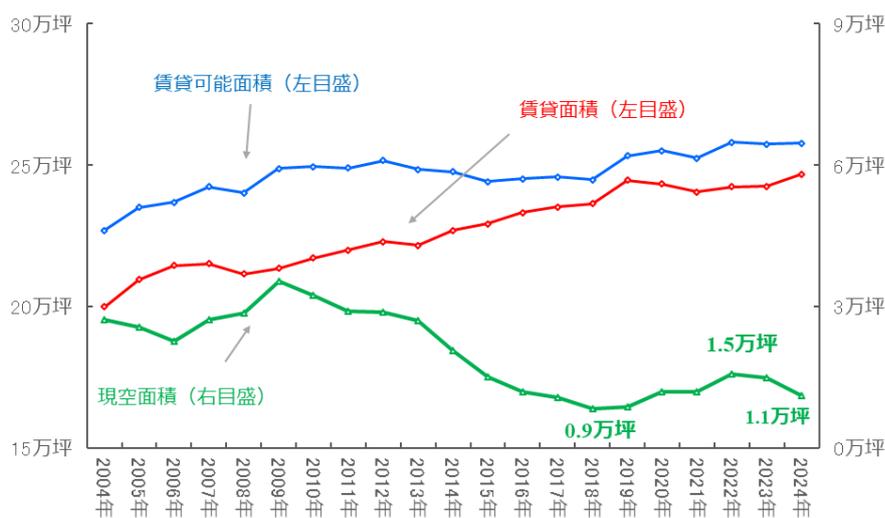
図表－3 広島オフィス市場の賃料サイクル



2-2. 需給動向

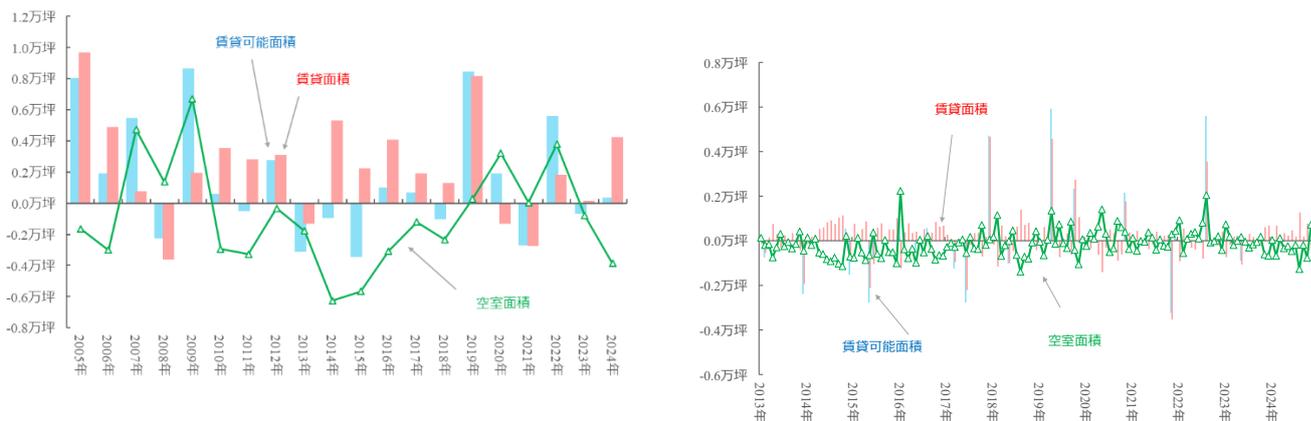
三鬼商事によると、広島市における 2024 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は 25.7 万坪（前年比+0.04 万坪）となり、前年末と同水準であった。これに対して、賃貸面積（総需要面積）は前年末から+0.4 万坪増加し 24.6 万坪となった。この結果、広島ビジネス地区の空室面積は 1.1 万坪（前年比▲0.4 万坪）に減少した（図表－4、5）。

図表－4 広島市の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



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、と時計回りに動く。

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

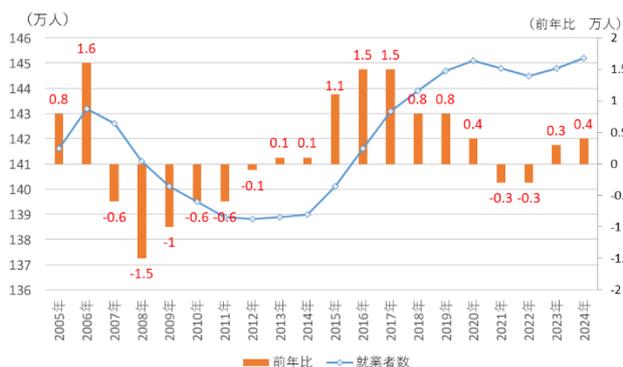
3-1. 新規需要の見通し

(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、2024年の広島県における就業者数は145.2万人（前年比+0.4万人）となり、2年連続で増加した（図表-6）。

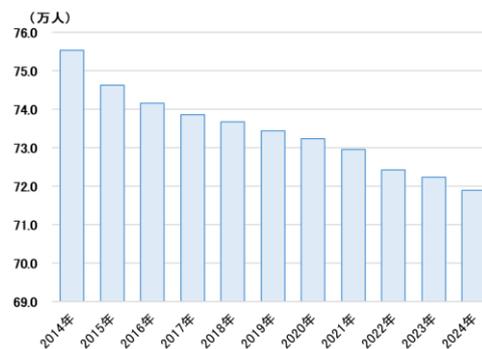
一方、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、広島市の生産年齢人口は減少傾向が続いており、2024年は71.9万人（前年比▲0.5%）となった（図表-7）。国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」によれば、広島市の生産年齢人口は今後も減少が継続し、2030年は70.2万人（2024年対比▲2.3%）、2035年は67.0万人（同▲6.8%）となる見通しである。

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

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。

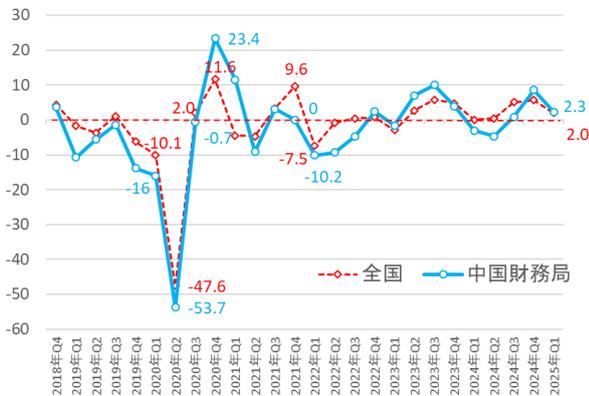
まず、「企業の経営環境」に関して、内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の

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、2025 年第 1 四半期は「+2.3」となった（図表－8）。

次に、「雇用環境」に関して、「従業員数判断 BSI³」（中国財務局）は、2020 年第 1 四半期の「+13.1」から第 2 四半期には「▲3.9」（第 2 四半期）と大幅に低下した。その後は順調に回復し、足もとは「+24.8」となり、人手不足感が一段と強まっている（図表－9）。

広島県商工会議所連合会の調査⁴によれば、約 5 割の企業が「人手が不足している」と回答しており、人手不足への対策として「採用活動の強化」との回答が約 8 割を占めた。

図表－8 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－9 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

広島県の就業者数は 2 年連続で増加している。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。以上のことを勘案すると、広島市の「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。ただし、広島市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しであり、引き続き動向を注視する必要がある。

(2) 広島県内企業におけるオフィス環境整備の方針

広島県「県内企業への経営に関するアンケート調査」（調査時点：2024 年 8 月末）によれば、設備投資の予定に関して、6 割超の企業⁵が設備投資を予定・検討していると回答した（図表－10）。業種別にみると、オフィスワーカーの多い「情報通信業」では、7 割超の企業が設備投資を予定・検討していると回答した。設備投資の内容としては、「既存設備の改修・定期更新（65%）」が最も多く、次いで「省力化・生産性向上を目的とした設備投資」（42%）が挙げられた。前述の人手不足等を背景に、多くの企業がオフィスを含む職場環境の改善を目的とした設備投資を予定していると考えられる。

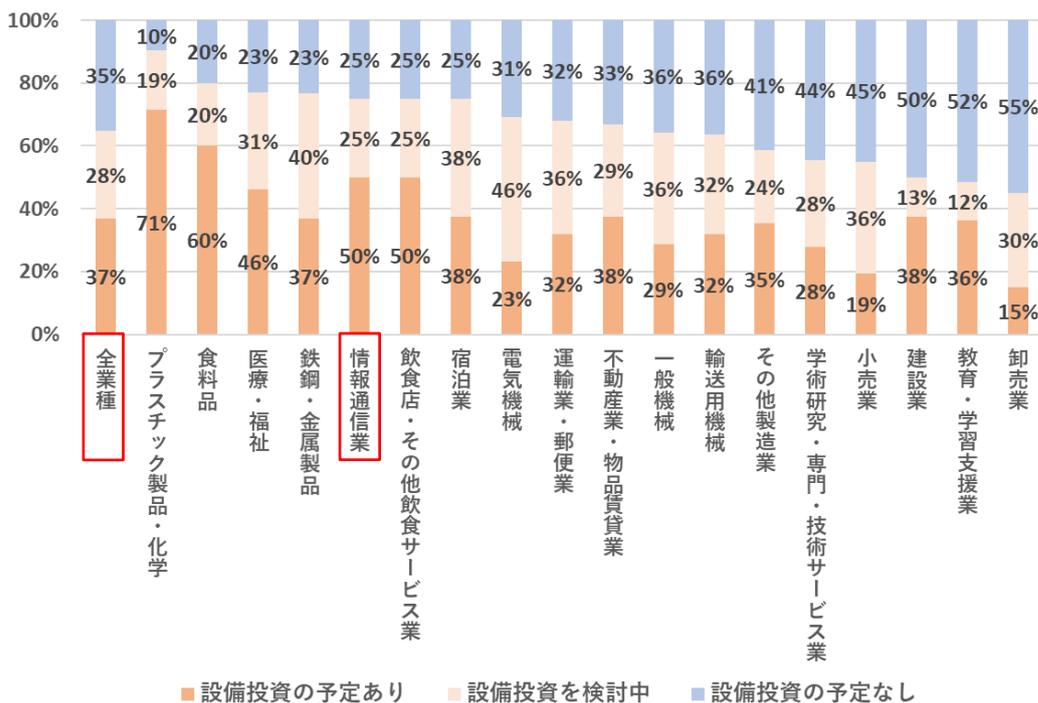
² 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

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。

⁴ 広島県商工会議所連合会「中小企業等の人手不足、賃金値上げに関する調査結果(2025 年 4 月)

⁵ 「設備投資の予定あり」との回答が 37%、「設備投資を検討中」との回答が 28%。

図表-10 今後の設備投資の予定



(資料)広島県「県内企業への経営に関するアンケート調査」から作成

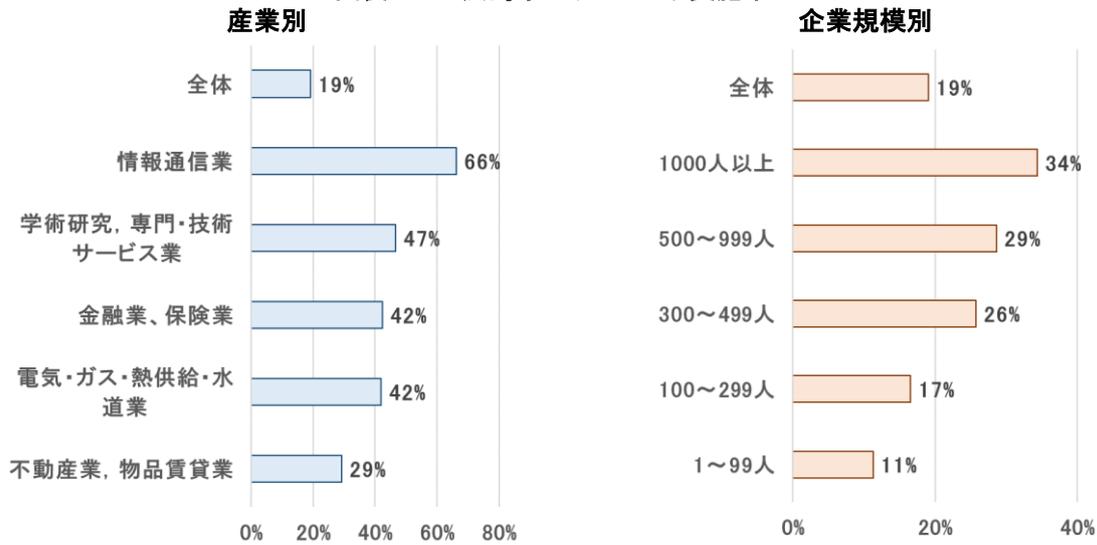
また、従業員満足度の向上等を目的とした働き方改革が進展するなかで、企業は多様な働き方を許容しつつある。広島県「令和6年度広島県職場環境実態調査」によれば、広島県内の事業所に「働き方改革に取り組んでいる内容」を尋ねたところ、「時間や場所についての多様な働き方（テレワーク、時差出勤、副業・兼業、短時間勤務など）」との回答が34%を占めた。

総務省「令和4年就業構造基本調査」によれば、広島市におけるテレワーク実施率は19%で、全国平均（19%）と同水準であった。産業別にみると、「情報通信業」（66%）が最も高く、次いで「学術研究、専門・技術サービス業」（47%）、「金融業、保険業」（42%）の順となっており、オフィスワーカー比率の高い業種ほどテレワークが普及している（図表-11 左図）。また、従業員数の多い企業ほど、テレワークの採用が進んでいるようだ（図表-11 右図）。

広島県では、育児や介護などにより就業時間や勤務地に制約のある人材の活躍を後押しする観点から、テレワークの普及など、働きやすい職場環境の整備に取り組んでいる⁶。今後は、多様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。

⁶ 広島県「働きやすさの整備(多様な働き方)取組サポートページ」

図表-11 広島市のテレワーク実施率



(注)上位5業種

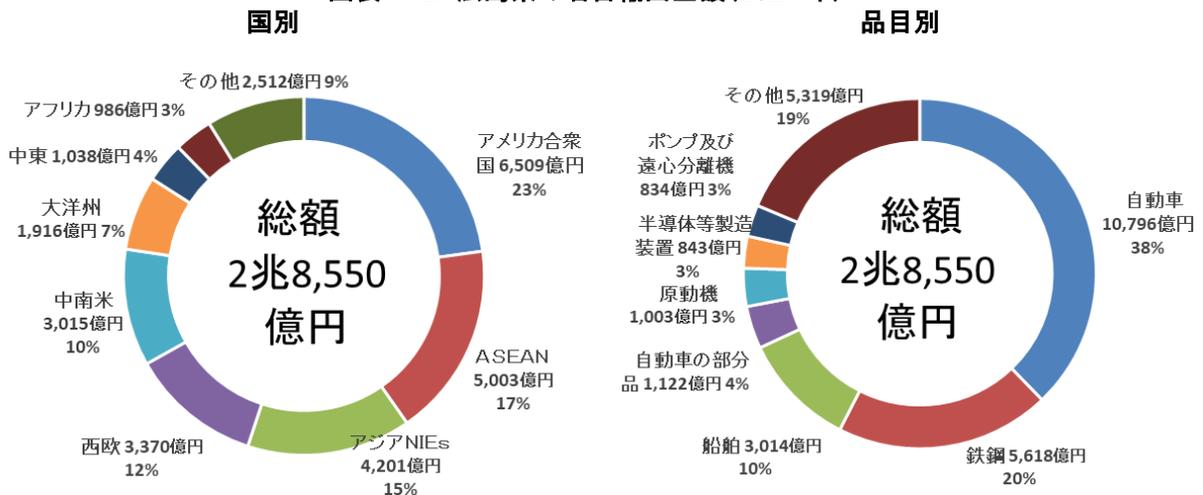
(資料)総務省「令和4年就業構造基本調査」から作成

(3)トランプ関税が及ぼす地域経済への影響

トランプ政権が発表した関税措置により、日本企業の事業環境や地域経済への影響が懸念されている。

広島県の名目輸出金額(2024年・約2.9兆円)の国別内訳を確認すると、米国(約6,500億円・23%)が最大で、全体の約4分の1を占める(図表-12左図)。また、品目別にみると、自動車(約1.1兆円・38%)が最大で、全体の約4割に達する(図表-12右図)。米国向けの自動車輸出金額は、輸出総額の約15%⁷を占めている。

図表-12 広島県の名目輸出金額(2024年)



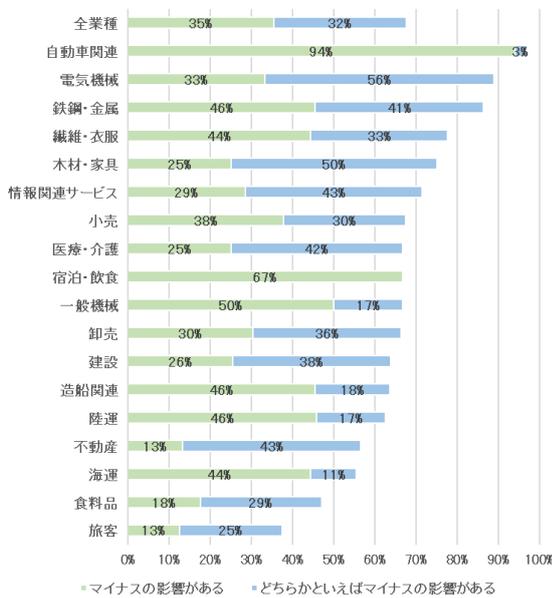
(資料)財務省「貿易統計」から作成 (注)確々報ベース

⁷ 日本銀行広島支店「広島県経済の特徴」(2025年6月5日)

ひろぎんホールディングス「2025年度上期経営者アンケート調査」によれば、トランプ政権の政策が自社のビジネスに与える影響について、「マイナスの影響がある」⁸との回答は67%に達した。業種別では、「自動車関連」(97%)や「電気機械」(89%)、「鉄鋼・金属」(87%)といった輸出関連産業が上位を占めている(図表-13)。

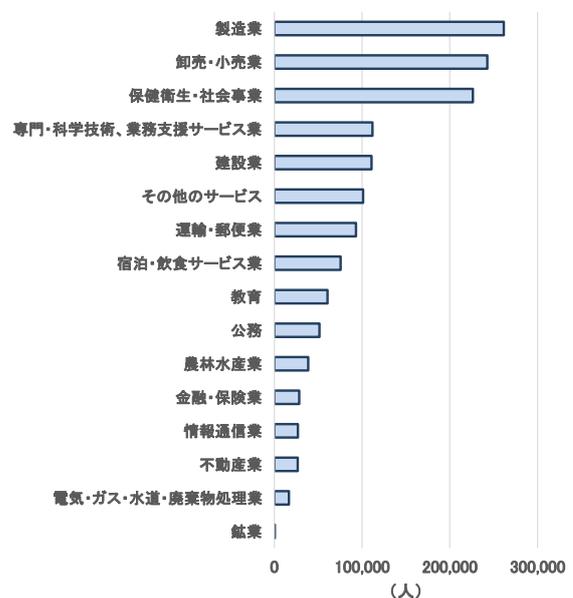
また、広島県「令和4年度広島県県民経済計算結果」によれば、広島県内の業種別就業者数は、自動車産業をはじめとする「製造業」(約26万人)が最も多い(図表-14)。トランプ政権は2025年4月に自動車に対して25%の追加関税を発動し、自動車メーカーの業績は厳しい見通しとなっている⁹。広島県の雇用環境等が悪化する可能性もあり、今後の動向を注視したい。

図表-13 トランプ政権の政策が自社のビジネスに与える影響



(資料)ひろぎんホールディングス「2025年度上期経営者アンケート調査」から作成

図表-14 広島県内の業種別就業者



(資料)広島県「令和4年度広島県県民経済計算結果」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月に竣工した¹⁰(図表-15 ①)。

⁸ 「マイナスの影響がある」と「どちらかといえばマイナスの影響がある」との回答の合計。

⁹ 日本経済新聞「車7社、関税・為替負担重く 今期、3兆円の減益要因に スバルなど3社は予想非開示」2025年5月15日追加関税と為替変動の影響で、主要7社合計で、約3兆1000億円の減益要因になる見通し。

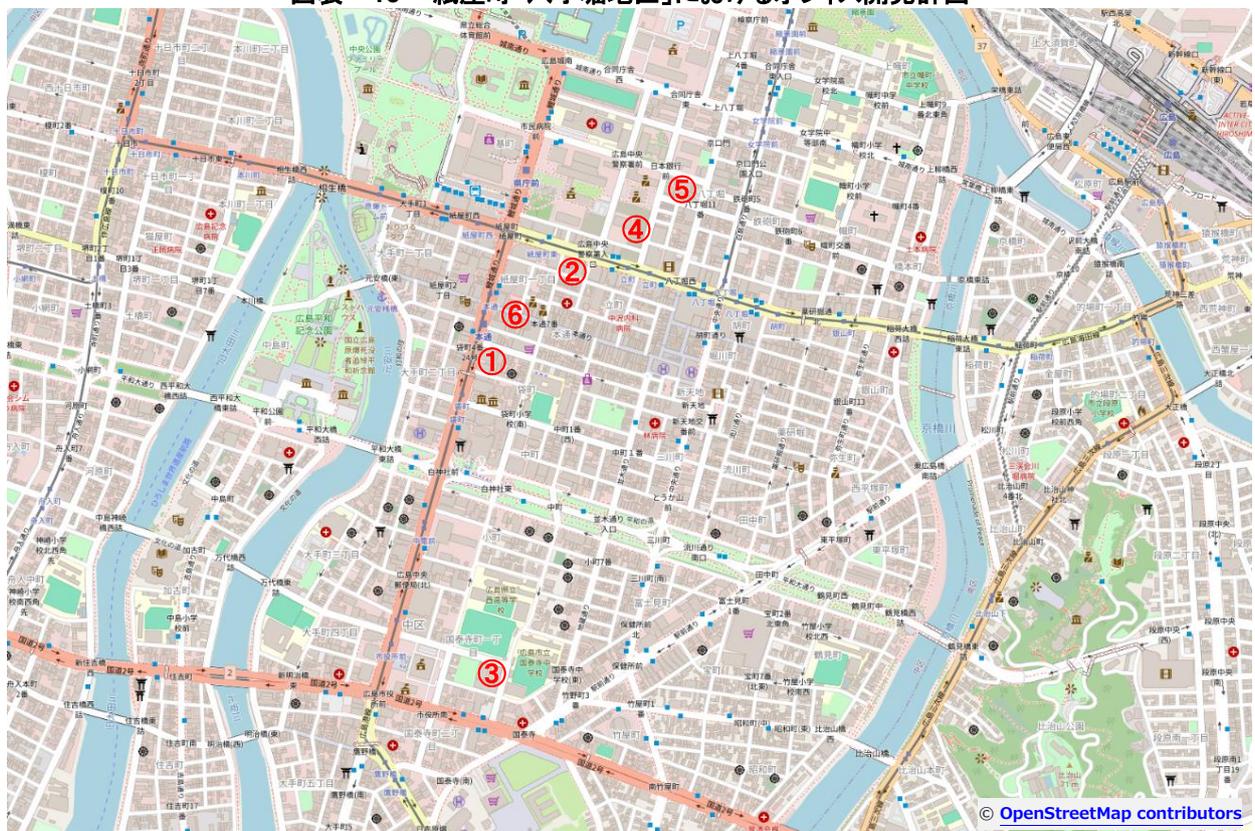
¹⁰ 明治安田生命保険相互会社「明治安田広島ビル落成のお知らせ～地域に新たな賑わいと快適なオフィス空間を創出～」(2025年3月27日)

また、大同生命保険は、中区紙屋町1丁目で地上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2月に竣工した¹¹(図表-15②)。

NTT西日本アセット・プランニングは、中区国泰寺1丁目で地上10階の複合ビル「APエルテージ国泰寺ビル」(延床面積約1.0万㎡)を開発し、2025年12月に竣工予定である。同ビルには、オフィスフロアの一部に広島市役所が入居予定となっている¹²(図表-15③)。

今後も、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8.6万㎡)となり、2027年度に完成予定である¹³。CBREによれば¹⁴、オフィス面積は約6,700坪、基準階面積は約529坪とのことである(図表-15④)。

図表-15 「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

そして、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年代半ばの完成を目指すとしている¹⁵(図表-15⑤)。

また、「中区本通3丁目地区」では、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

¹¹ 大同生命保険株式会社「広島市中区紙屋町に「大同生命広島ビル」が竣工～紙屋町・相生通り沿いに高い環境性能をほこる最新オフィスビル～」(2025年3月5日)

¹² 株式会社NTT西日本アセット・プランニング「オフィス・商業複合ビルの開発について(広島市中区)」(2024年9月12日)

¹³ 基町相生通地区第一種市街地再開発事業HP「かみはちはじまる」

¹⁴ CBRE「BZ空間」(2025 SUMMER)

¹⁵ 中国新聞デジタル「八丁堀再開発の高層ビル3棟、2030年代半ばの完成目指す 広島市中区」(2024年11月20日)

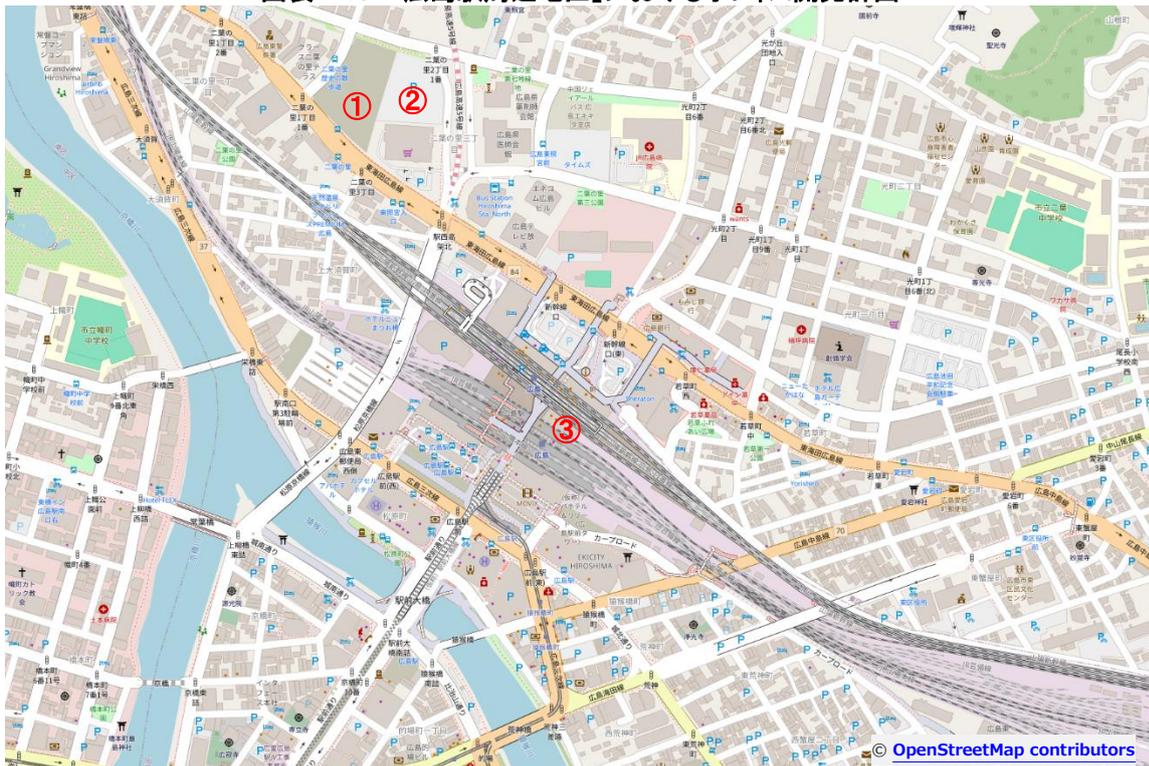
認定された¹⁶。同事業は、「本通商店街」を含む約 1.2 万㎡の敷地に、41 階建ての北棟、53 階建ての南棟のツインタワー（ともに高さ約 185m）と、ツインタワーをつなぐ 8 階建ての低層棟を含む、総延床面積約 17 万㎡の複合ビルを建設し、2033 年度の開業を目指すとしている¹⁷（図表－15 ⑥）。

(2)「広島駅周辺地区」

「広島駅周辺地区」では、大和ハウス工業が JR 広島駅北口の東区二葉の里三丁目で 10 階建ての複合ビル「d_II HIROSHIMA（ディール広島）」（延床面積約 3.2 万㎡）を開発中で、2025 年 11 月に完成予定である¹⁸（図表－16 ①）。また、同施設の東側では、住友不動産が、オフィスやホテル、マンション、温浴施設等が入る 34 階建ての複合ビルを開発中で、2029 年 3 月に完成予定である¹⁹（図表－16 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）」とホテルが入居する新しい広島駅ビルを開発し、2025 年 3 月に開業した。「minamoa」の来館者数は、開業後 20 日間で約 221 万人に達したとのことである²⁰。同ビルの 2 階には、広島電鉄の路面電車が直接乗り入れし、2025 年 8 月に開通予定である（図表－16 ③）。

図表－16 「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

¹⁶ 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)

¹⁷ 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)

¹⁸ 大和ハウス工業株式会社「二葉の里 PROJECT「d_II HIROSHIMA」(ディール広島)パンフレット」

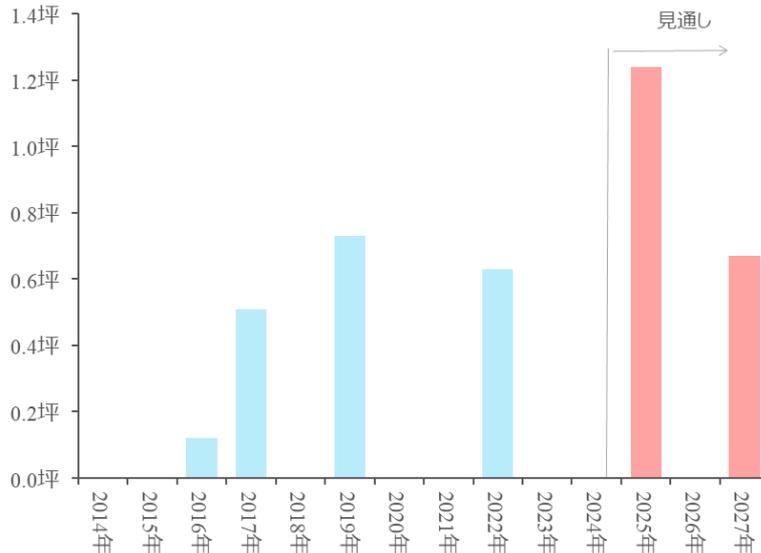
¹⁹ 中国新聞デジタル「イケア売却地 広島駅北口の複合ビル計画、着工2年遅れへ」(2025年3月4日)

²⁰ 中国新聞「[変わる街] 広島駅一帯 ミナモア「順調な滑り出し」 開業1ヵ月 周辺施設に波及効果 紙屋町・八丁堀との競争激化」(2025年4月25日)

(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。2023年と2024年は大規模ビルの竣工はなく、2025年は「明治安田広島ビル」や「大同生命広島ビル」、「d_11 HIROSHIMA（ディール広島）」等が竣工し、新規供給面積は約1.2万坪と過去10年で最大となる見込みである（図表-17）。翌2026年は大規模ビルの竣工はなく、2027年は「基町相生通地区」で大規模ビルが竣工し、新規供給面積は約0.7万坪となる見通しである。

図表-17 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」、新聞・雑誌記事、各社公表資料等から作成

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、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2029年までの広島市のオフィス賃料を予測した。

広島市のオフィス市場では、2025年第1四半期に3年ぶりに大規模ビルが竣工したが、立地改善や設備のグレードアップを図るオフィス需要も旺盛で、空室率は前年同月比で低下している。

需要面では、広島県の就業者数は2年連続で増加しており、人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。以上のことを勘案すると、広島市のビジネスエリアにおける「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。ただし、広島市の生産年齢人口の減少は今後も続く見通しで、引き続き注視する必要がある。

また、広島では、オフィスを含む職場環境の改善を目的とした設備投資を予定・検討する企業が増えている。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」等を中心にテレワークが普及するなか、多様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。

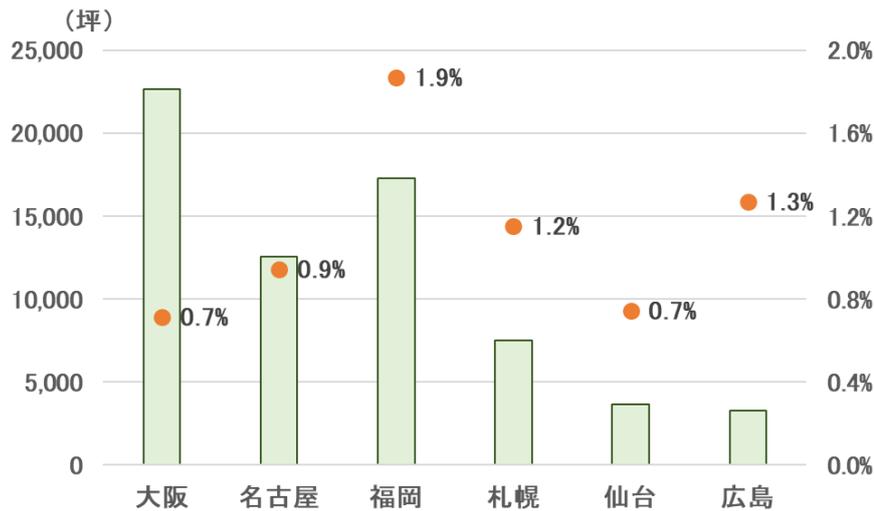
一方で、トランプ政権の追加関税等の影響によって、自動車産業等の景況感が低迷し、地域の雇用環境等が悪化する懸念もあり、今後の動向を注視したい。

供給面では、「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。ただし、新規供給は数年おきに限定されるため、年間の平均供給面積（2018年～2027

年)は地方主要都市のなかで最も小さく、既存ストックに対する比率もほぼ同水準となっている(図表-18)。以上のことを勘案すると、広島の高室率が大きく悪化する懸念は小さいと見込まれる。

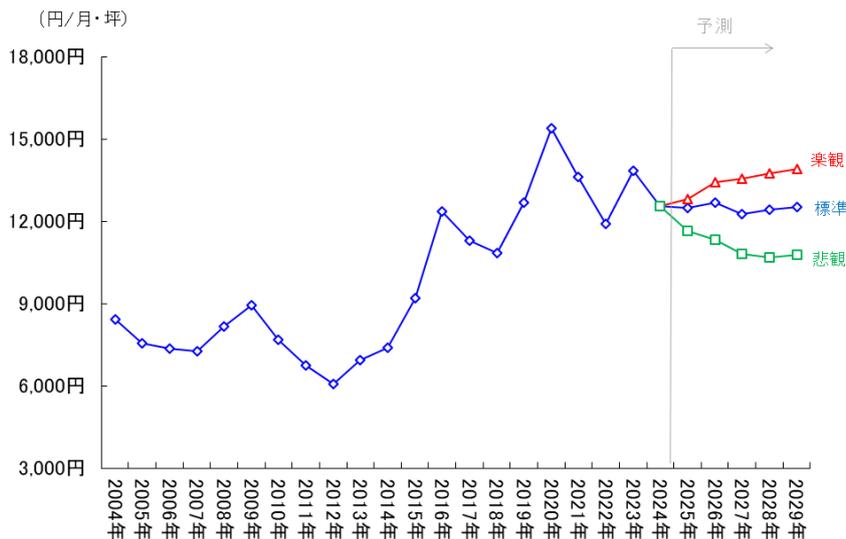
空室率が安定的に推移するなか、成約賃料は概ね横ばいで推移する見通しである。2024年の賃料を100とした場合、2025年は「99」、2026年は「101」、2029年は「100」と推移すると予想される(図表-19)。

図表-18 オフィスビルの新規供給面積(2018年~2027年、年当たり)



(注1)2018年から2027年の平均値
 (注2)2025年から2027年は予測値
 (注3)新規供給平均面積÷2024年のストック量
 (資料)三幸エース「オフィスレントデータ」、新聞・雑誌記事、各社公表資料等から作成

図表-19 広島のオフィス賃料見通し



(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

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料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はありません。