

年間変動 今後12カ月の予測

**-5.18%**  
賃料 (前年同期比)

**3.18%**  
空室率

**7.92%**  
募集面積率

日本経済指標 (四半期) Q2 2021

年間変動 今後12カ月の予測

**1.9%**  
実質GDP成長率

**-0.5%**  
コアCPI

**2.9%**  
失業率

出典：内閣府、総務省；実質GDP季節調整済前期比の年率値、コアCPIは季節調整済値の前年同期比

調査対象・定義

グレードAオフィスの定義	都心5区/2000年以降竣工/賃床面積6,000坪以上/基準階面積500坪以上
調査対象 (棟数)	116棟
調査対象 (賃床面積)	2,095,207坪
賃料	想定成約賃料で共益費込みの賃料総額 (グロス・レント)
空室率	当期末時点での空室面積を賃床面積合計で除したものの
募集面積率	公開されている募集面積を賃床面積合計で除したものの

国内経済：国内景気回復の足取りは鈍く、東京都の雇用回復も弱含みのままで推移

2021年4-6月期の実質GDPは2四半期ぶりプラス成長となるものの、年率換算で前期比1.9%増に留まった。米国の同6.6%増や、ユーロ圏の同8.3%増と比較し、日本は遅れを取っている。緊急事態宣言が長引き、個人消費は0.9%増と回復が鈍く、海外への輸出は2.8%増となったものの、ワクチン輸入加速等により輸入が輸出を上回り、外需の寄与度はマイナス0.3ポイントとなった。生産食品を除く消費者物価指数（コアCPI）は携帯電話通信料のウェイト増などから前年同期比0.5%減。全国の失業率は2.9%と、就業者数（季節調整値）は前年同期比で21万人増も、コロナ前の前々年同期と比較すると49万人減にとどまる。同、東京都の就業者数は約803万人で、前年同期比10万人減少。年間平均失業率は3.1%と2019年第3四半期の2.3%をボトムに漸増傾向にある。ただし、2021年9月末時点の雇用人員判断DI（全国）では宿泊・飲食を除き人員不足を示す業種が大半であり、コロナ後の不透明感払拭とともに、雇用が回復していくことも期待される。

需給動向：空室面積の減少を優先させるオーナーが増加、前年同期比の賃料下落のペースは加速へ

第3四半期の都心5区グレードAオフィスにおける空室率は前年同期比2.69pp増の3.18%、想定成約賃料（賃料）は、前年同期比5.18%減の36,287円となった。好立地でアメニティに優れた競争力の高いビルであれば、床需要も高く、貸借条件の緩和に応じて早期の成約が期待できる。一方、貸床面積に対する「募集面積」の割合となる募集面積率と、貸床面積に対する「空室面積」の割合となる空室率のギャップは、2020年第2四半期以降で2.17pp拡大した。このためオーナーの多くが、年度末を視野に年度内の成約を目指し、より柔軟な賃料条件を提示し始め、賃料は前年同期比でマイナス幅が拡大する傾向にある。テナント側による需要の変化を反映し、エリア単位での二極化が強まりつつある。日本橋の賃料は前年同期比9.03%減となったものの、空室率は前年同期比0.98pp増の1.27%にとどまった。また、優良物件を多く有する丸の内・大手町の空室率も同1.74pp増の2.19%にとどまっている。新橋・汐留における空室率は二次空室を消化できず、前年同期比10.25pp増の10.46%となった。

期中動向：都心の優良物件にかかる賃料下落に乗じた周辺拠点から都心部への移転が見え

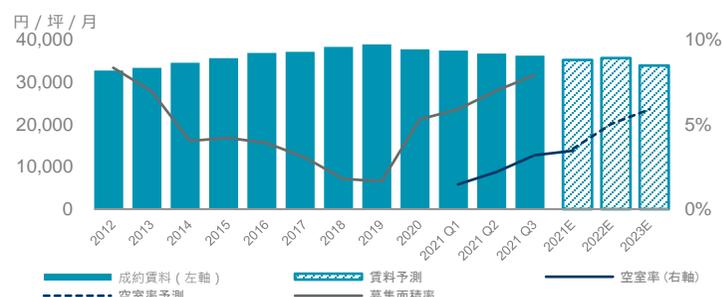
第3四半期に公表された移転計画を総括すると、富士通及び同グループ会社が10拠点、計21,680坪の減床予定であることも影響し、開示ベースでの移転計画面積は約41,372坪の純減となった。縮小移転理由はテレワーク導入が多数を占めており、先端的大企業を中心にコロナ後を見据えたオフィス戦略が本格化しつつある。2021年の新規供給ビルは、8月にKABUTO ONEが満室稼働となり、期末内定率は84.45%に達した。一方で、2022年に竣工が予定されている物件の内定率は5.31%と低水準にとどまっている。移転動向としては、都心5区以外から都心5区へ拠点を集約する動きも注目される。期中においては、物流業界のSBSHDが錦糸町から西新宿へ、金融業界の第一フロンティア生命保険が大崎から日比谷へ移転する計画が公表された。グレードAオフィス賃料の下落傾向を好機とらえた企業の移転件数は、緩やかに増加していく見通しである。

都心5区グレードAオフィス：区別の年度別供給動向の見通し



出所: Cushman & Wakefield

都心5区グレードAオフィス：想定成約賃料と空室率の見通し



出所: Cushman & Wakefield

## グレード A オフィス市場 Q3 2021

## グレードAオフィス市場：全体の需給動向

期末稼働面積 (坪)	新規供給 (坪)	ネットアブソープション <sup>1</sup> (坪)	期末空室面積 (坪)	空室率	前年同期比	募集面積率	前年同期比	想定成約賃料 (月/坪・共益費込み)	前年同期比
2,028,551	7,462	-13,394	66,656	3.18%	+2.69pp ↑	7.92	+3.31pp ↑	36,287円	-5.18% ↓

<sup>1</sup>ネット・アブソープション = 前四半期末空室面積 + 当四半期内竣工済新規供給 - 当四半期末空室面積

出所) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

## 主要なオフィス移転事例

テナント名	業種	移転時期 (見込み)	移転先		移転元		想定賃借面積 (坪)
			建物名	地区	建物名	地区	
SBSホールディングス	物流	2022年2月	住友不動産新宿グランドタワー	西新宿	オリナスタワー	錦糸町	2,400
第一フロンティア生命保険	金融サービス	2021年9月 - 2022年4月	日比谷FORT TOWER	日比谷	大崎ウィズタワー	大崎	2,160
D2C、D2C R、D2C dot、D2C X、カケザン	TMT <sup>2</sup>	2021年8月	東京汐留ビルディング	新橋・汐留	野村不動産銀座ビル	銀座	1,700
第一生命保険	金融サービス	不明	紀尾井タワー	四谷・番町・麹町・紀尾井町	GINZA SIX	銀座	1,500
ユーザベース、ニュースピックス	TMT	2022年春	三菱ビル	丸の内・大手町	TRI-SEVEN ROPPONGI	六本木	1,400

<sup>2</sup>TMT：テクノロジー/メディア/テレコム（通信）の産業区分を業種として参照している

出所) 日経不動産マーケット情報

## 主要なオフィス減床及び移転キャンセル事例

テナント名	業種	状況	要因	地区	地区	想定賃借面積 (坪)
富士通、グループ会社	TMT	返却	テレワーク導入	10カ所	汐留、虎ノ門、銀座、芝浦、品川、西新宿、台場、川崎、横浜	△21,680
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ	TMT	返却	テレワーク導入	汐留ビルディング	汐留	△9,000
三井情報	TMT	返却	テレワーク導入	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	神谷町	△900
あずさ監査法人	サービス	返却	テレワーク導入	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ、S-GATE大手町北	大手町	△1,700
みずほリサーチ&テクノロジーズ	TMT	返却	拠点戦略	安田シーケンスタワー	神田錦町・神保町	△956
トランスコスモス	サービス	返却	拠点戦略	NBF渋谷ガーデンフロント	渋谷	△4,400

出所) 日経不動産マーケット情報

## グレードAオフィス市場：新規供給予定、新規竣工したビル

物件名	サブマーケット	区	延床面積 (坪) (共有面積を含む)	竣工時期
TOKYO TORCH 常盤橋タワー	丸の内・大手町	千代田区	44,165	6月
日比谷FORT TOWER/日比谷フォートタワー	霞ヶ関・内幸町	港区	31,936	6月
KABUTO ONE	日本橋	中央区	11,849	8月

注) 2021年以内に竣工予定の物件はすべて竣工済

出所) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

## 加藤 圭至 (オーナー側)

シニア・ディレクター リーシング・アドバイザー・グループ  
+81 3 3596 7865 / keiji.kato@cushwake.com

## 榎木 真奈美 (テナント側)

ディレクター テナント・アドバイザー・グループ  
+81 3 3596 7077 / manami.chisaki@cushwake.com

## cushmanwakefield.com

## A CUSHMAN &amp; WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2019 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.