

### マクロ経済

#### 2021年4-6月期 実質GDP成長率 2四半期ぶりのプラス成長を予想

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、8月16日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2021年4-6月期）は、年率プラス1.5%と予想される。2四半期ぶりのプラス成長が予測されるが、緊急事態宣言の影響で民間消費の減少が続いたことから1-3月期の落ち込みを取り戻す水準には届いていない。7-9月期も前期比年率プラス1%程度が見込まれている。

#### 失業率 前月比0.1ポイント低下 3カ月ぶりの改善

図表1

2021年6月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月比0.1ポイント低下の2.9%となり、3カ月ぶりの改善となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から上昇（＝改善）、その先行指標である新規求人倍率は前月から概ね横ばいだった。

図表1 主要経済指標データ

	2020年度 (実績)	2021年度 (予測)	2022年度 (予測)
実質GDP成長率	-4.6%	3.5%	1.9%
【矢印：対前年度比較】	↓	↑	↓
失業率	2.9%	3.1%	2.9%
【矢印：対前年度比較】	↑	↓	↓

出所：ニッセイ基礎研究所

※ 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
 ※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募集面積：既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象  
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

### オフィスマーケット

#### 空室率、潜在空室率とも上昇傾向が継続 オフィス戦略見直しに伴う大口の現空床が発生

図表2

空室率は12カ月連続の上昇となった。コロナ後のオフィス戦略の見直しに伴う統合移転により、まとまった面積の現空床が生じている。上昇傾向は継続しているものの、前月からは小幅な動きに止まった。潜在空室率も18カ月連続で上昇しているが、上昇幅は0.22ポイントに止まっており、上昇ペースがこのまま鈍化に向かうか、今後の動向が注目される。

#### 募集賃料 低下傾向が継続 条件緩和によりテナント誘致を促進

図表3

募集賃料は2カ月連続の下落となり、低下傾向が継続している。依然として募集面積は60万坪を上回り、借り手側の選択肢は多い。早期のテナント誘致のため、賃料引き下げやフリーレント等、条件緩和を行うオーナー側の動きが広がっている。

#### 成約面積 第2四半期は前年同期比プラス34% リーシング活動は回復に向かう動き

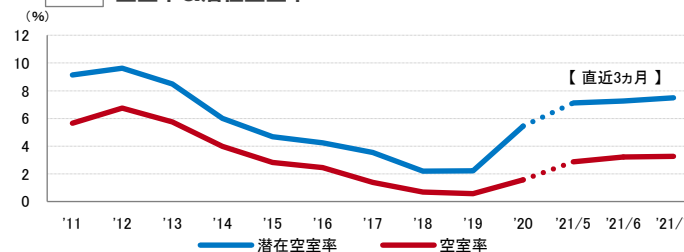
図表4

新型コロナウイルスの影響により前年同期比での減少が続いていた成約面積だが、2021年第2四半期（4-6月期）は9万坪を超え、34%の増加となった。前年同期比がプラスになるのは2019年第3四半期以来であり、リーシング活動は回復に向かう動きが出始めている。

#### アナリストの視点

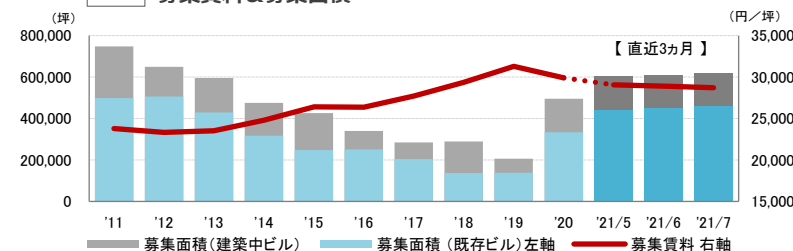
新型コロナウイルスの影響で停滞していたリーシング活動が、活発になりつつある。需要の中心はコロナ後を見据えたオフィス戦略に基づくもので、出社率の低下とフリーアドレス導入を前提に執務スペースを縮小する一方、オンライン会議に対応した設備やカフェスペース等の非執務エリアを充実させる傾向が見られる。全体としてはオフィスを統合、縮小するニーズが中心だが、空室率の上昇ペースを緩める効果は期待できる。

図表2 空室率&潜在空室率



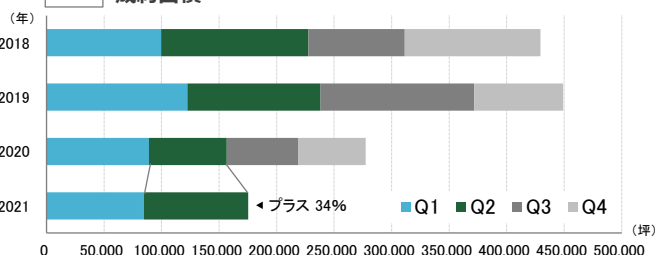
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
空室率	2.21%	2.57%	2.88%	3.23%	3.26%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
潜在空室率	6.69%	7.01%	7.13%	7.27%	7.49%

図表3 募集賃料&募集面積



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
募集賃料 (共益費込)	29,296円/坪	29,039円/坪	29,075円/坪	28,897円/坪	28,720円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	↓
募集面積	572,209坪	615,974坪	603,133坪	609,146坪	617,443坪

図表4 成約面積



# Office Market

8 Aug. 2021 首都圏・6大都市マーケットデータ

監修：チーフアナリスト 今関豊和

www.sanko-e.co.jp

## エリア別募集賃料 (円/坪)

2021年7月末現在および各年12月31日時点

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	39,827	30,000	19,333	26,700
麹町・番町	26,815	22,122	19,389	16,259
内神田・鍛冶町	26,414	21,287	17,483	14,692
外神田・岩本町	23,333	19,308	16,125	14,250
飯田橋・九段	26,778	19,305	16,803	15,474
募集面積 (坪)	111,395	24,016	22,501	21,586
募集棟数	163	129	243	524

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	27,771	21,386	18,209	17,858
新宿・歌舞伎町	26,866	21,514	16,907	15,288
四谷・市ヶ谷	25,167	19,538	15,200	14,379
高田馬場・大久保	21,667	15,519	14,024	13,587
早稲田・神楽坂	20,286	17,125	13,628	11,333
募集面積 (坪)	54,040	14,228	14,525	11,888
募集棟数	67	89	161	304

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	22,447	20,529	17,273	13,366
池袋・西池袋	21,375	19,891	16,056	15,139
巢鴨・大塚	13,000	14,667	11,607	10,181
湯島・本郷・後楽	22,208	17,267	14,296	12,049
募集面積 (坪)	15,152	9,854	8,990	10,106
募集棟数	37	58	117	254

千葉	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	11,289	10,362	9,584	11,503
募集面積 (坪)	31,413	5,687	5,699	4,524
募集棟数	67	54	86	114

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	34,857	27,231	22,876	20,487
銀座	29,714	24,929	24,004	20,865
日本橋本町・室町	29,600	21,818	19,326	15,594
築地・新富・茅場町	23,824	18,478	17,127	14,126
東日本橋・新川	20,444	17,137	14,669	12,882
募集面積 (坪)	86,586	28,103	37,382	23,907
募集棟数	109	145	327	573

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	30,714	27,956	24,708	22,663
桜丘・南平台	31,500	23,000	21,786	19,792
代々木・千駄ヶ谷	26,000	24,373	21,030	18,325
恵比寿・広尾	30,929	23,967	21,491	19,798
初台・本町・笹塚	19,167	14,563	13,732	12,724
募集面積 (坪)	37,019	15,744	18,575	16,946
募集棟数	59	91	188	379

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	24,111	16,722	17,265	15,193
世田谷区	19,333	17,111	16,113	13,998
中野区	22,833	13,500	12,682	13,829
杉並区	20,750	15,750	12,595	9,669
募集面積 (坪)	9,885	4,712	6,902	6,921
募集棟数	23	25	96	163

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	19,768	16,669	13,736	13,172
募集面積 (坪)	5,408	3,372	4,276	2,402
募集棟数	23	25	52	63

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	30,633	24,813	20,321	17,386
赤坂・青山	31,463	26,432	20,683	19,855
六本木・麻布	28,384	19,531	19,406	17,632
浜松町・高輪	25,447	21,174	18,268	15,290
芝浦・海岸	23,750	19,222	16,139	14,200
募集面積 (坪)	328,403	35,241	31,818	22,964
募集棟数	210	168	298	507

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,214	18,436	16,926	15,059
北品川・東品川	19,283	16,000	12,000	13,547
大森・蒲田	15,400	13,898	12,266	11,762
募集面積 (坪)	73,736	11,898	7,137	6,078
募集棟数	75	60	85	125

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	22,333	18,791	14,358	11,973
東陽町・木場・豊洲	16,798	13,344	12,024	11,303
錦糸町・亀戸	17,080	13,542	11,633	10,661
募集面積 (坪)	62,061	9,393	9,589	10,481
募集棟数	69	44	118	273

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,637	13,038	11,364	11,437
川崎市	18,151	15,500	13,271	11,721
募集面積 (坪)	100,211	18,469	12,897	8,676
募集棟数	173	137	189	217

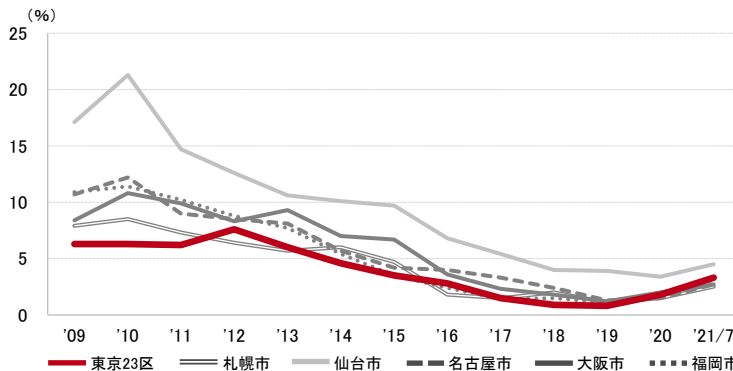
その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,296	9,067	8,500	6,474
宇都宮市	11,400	10,357	6,721	7,011
高崎市	11,300	10,056	8,260	13,000
前橋市	7,000	8,720	7,273	-
甲府市	10,000	9,289	8,443	7,401
新潟市	11,750	11,013	10,100	7,600
募集面積 (坪)	15,734	13,550	7,521	3,001
募集棟数	44	93	90	52

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)  
 ・大型 (100坪以上200坪未満)  
 ・中型 (50坪以上100坪未満)  
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

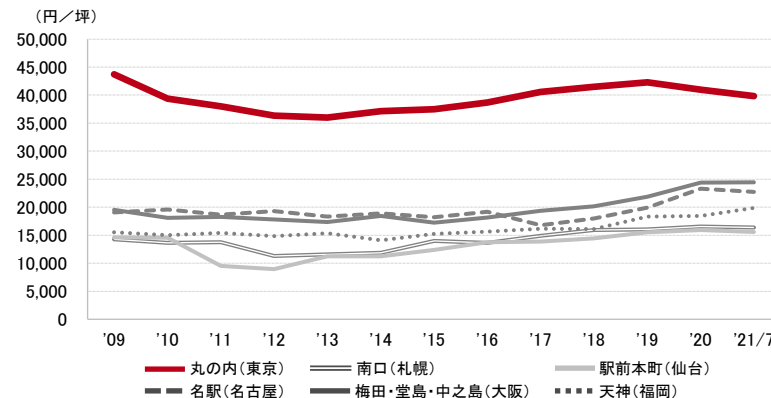
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3%	2.5%	4.5%	2.7%	2.7%	2.8%



## 募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
39,827 円/坪	16,402 円/坪	15,561 円/坪	22,726 円/坪	24,418 円/坪	19,863 円/坪



※ 募集賃料：共益費込

※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します