

PRESS RELEASE

〒104-0061
東京都中央区銀座4-6-1
銀座三和ビル
<http://www.sanko-e.co.jp/>

三幸エーステート株式会社



2019年2月7日

オフィスレント・インデックス2018年第4四半期

東京都心部 A・B・Cクラスビルの成約ベース賃料、空室率を発表

三幸エーステート株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:武井重夫)は、株式会社ニッセイ基礎研究所(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:手島恒明)と共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標、「オフィスレント・インデックス」2018年第4四半期版を本日、2月7日に公表します。

オフィスレント・インデックス 2018年第4四半期(10~12月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	39,468円/坪	前期比 465円/坪▲
	空室率	0.8%	前期比 0.5ポイント▼
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	21,429円/坪	前期比 42円/坪▲
	空室率	0.7%	前期比 0.1ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く)	18,564円/坪	前期比 1,782円/坪▲
	空室率	0.6%	前期比 0.3ポイント▼

※本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます <http://www.sanko-e.co.jp>

2018年第4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: リーマンショック後の最高値を3期連続で更新

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 微増ながらも、4期連続の上昇

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: A、Bクラスビルと同様、リーマンショック後の最高値更新が継続

※1 東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)
※2 Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内(詳細は「オフィスレントデータ2019」掲載のAクラスビル・ガイドライン参照)
※3 Bクラスビル: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)
※4 Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

本件についての報道関係者お問い合わせ

三幸エーステート株式会社

広報室: 福田・中田

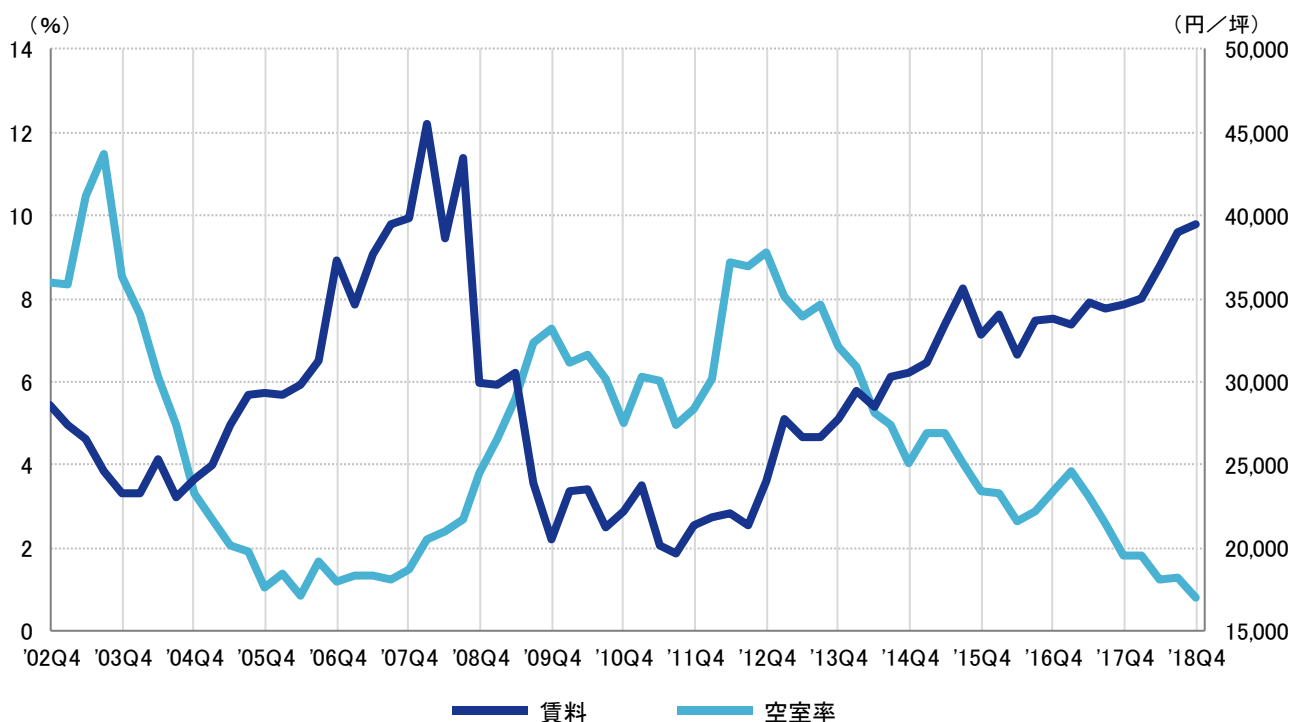
TEL: 03-3564-8089 FAX: 03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン(広報代理)

担当: 老川・米津

TEL: 03-4580-9107 FAX: 03-4580-9133
r-oikawa@prap.co.jp e-yonezu@prap.co.jp

東京都心部 Aクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Aクラスビル	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4
賃料 (円/坪)	32,872	33,995	31,634	33,703	33,785	33,398	34,755	34,401	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468
空室率 (%)	3.3	3.3	2.6	2.9	3.4	3.9	3.2	2.6	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8

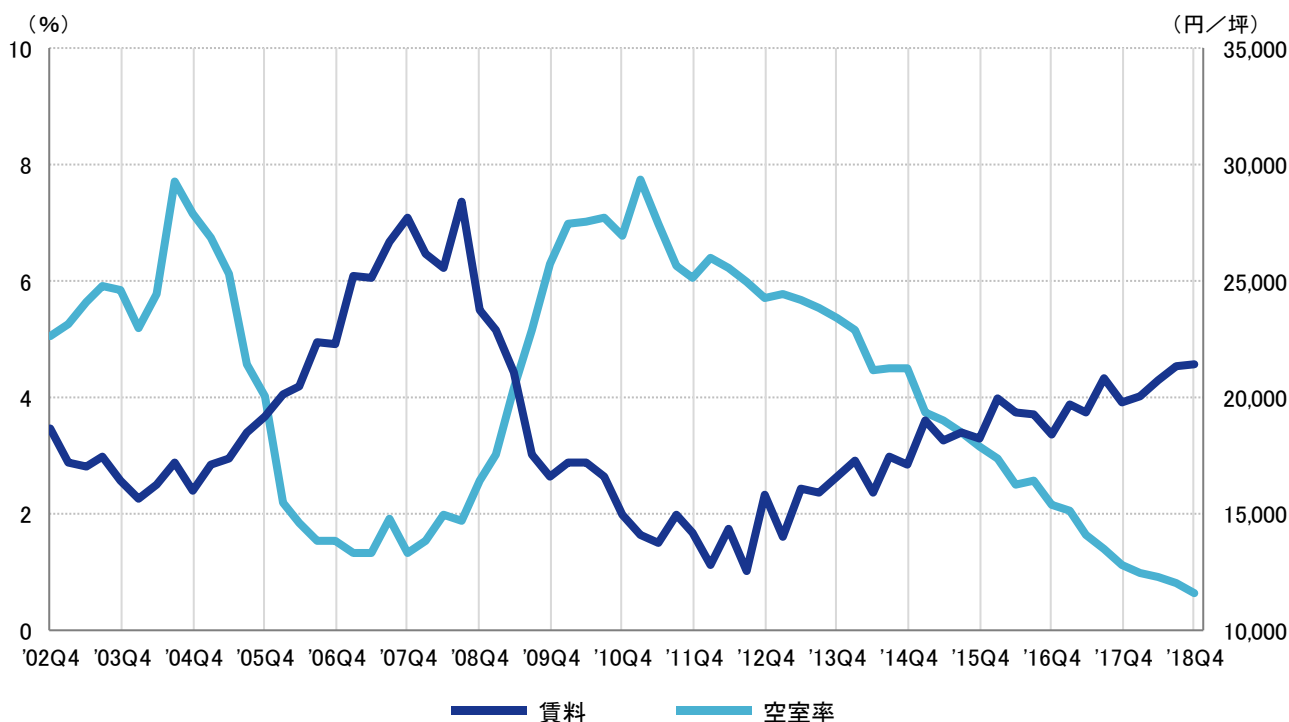
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2018年第4四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス465円/坪の39,468円/坪(共益費除く)となった。空室率が1%を下回ったことでマーケットには品薄感が一段と広がっており、リーマンショック後の最高値を3期連続で更新している。40,000円/坪も視野に入りつつあり、市況回復が着実に進んでいる。

前期はまとまった空室を抱えて竣工したビルの影響から、空室率はわずかに上昇したが、今期は再び低下に転じた。0.8%は2006年第2四半期以来であり、2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値に再び並んでいる。底堅いオフィス需要を背景に、建築中ビルでのテナント誘致が順調に進んでいることから、今後も引き締まった需給バランスが継続する可能性は高い。加えて昨年以來、WeWorkに代表されるコワーキングオフィスが、積極的にAクラスビルでの施設開設を続けており、空室率を一段と押し下げている。

※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)
 ※Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内(詳細は「オフィスレントデータ」のAクラスビル・ガイドライン参照)
 ※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)
 ※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 Bクラスビル 賃料・空室率



(賃料:共益費除く)

Bクラスビル	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4
賃料 (円/坪)	18,261	19,971	19,343	19,273	18,385	19,742	19,375	20,824	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429
空室率 (%)	3.2	3.0	2.5	2.6	2.2	2.0	1.6	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7

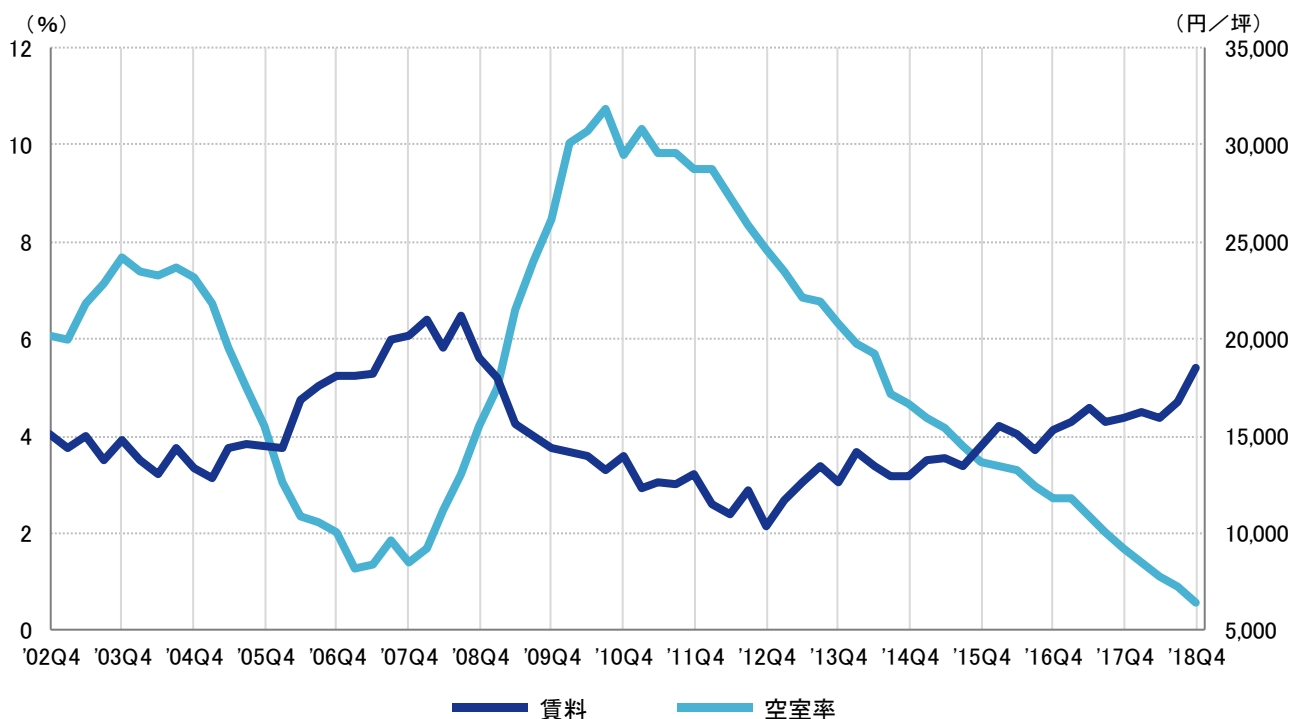
【出所】賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率:三幸エステート

2018年第4四半期のBクラスビル賃料は21,429円/坪(共益費除く)と、前期比プラス42円/坪の微増ながら、4期連続の上昇となった。上昇ペースは緩やかだが、2期連続でリーマンショック後の最高値を更新しており、空室率が一段と低下する中、賃料の上昇傾向が続いている。

空室率は前期比で9期連続の低下となり、2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を5期連続で更新した。需要の強さに変わりはないが、低下幅は4期連続で0.1ポイントに止まっており、空室率の低下余地が乏しくなりつつあることを示している。

※東京都心部:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)
 ※Bクラスビル:1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)
 ※賃料:三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)
 ※空室率:各四半期末時点

東京都心部 Cクラスビル 賃料・空室率



(賃料: 共益費除く)

Cクラスビル	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4
賃料 (円/坪)	14,443	15,468	15,148	14,278	15,345	15,771	16,491	15,706	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564
空室率 (%)	3.5	3.4	3.3	3.0	2.7	2.7	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6

【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2018年第4四半期のCクラスビル賃料は対前期比プラス1,782円/坪の18,564円/坪(共益費除く)となった。2017年第2四半期に記録した直近でのピークを2期連続で更新し、A、Bクラスビル同様、リーマンショック後の最高値更新が続いている。

空室率は前期から0.3ポイント低下し、0.6%となった。3期連続で2000年第1四半期の統計開始来となる最低値を更新するとともに、かつてない水準まで需給バランスが引き締まっている。

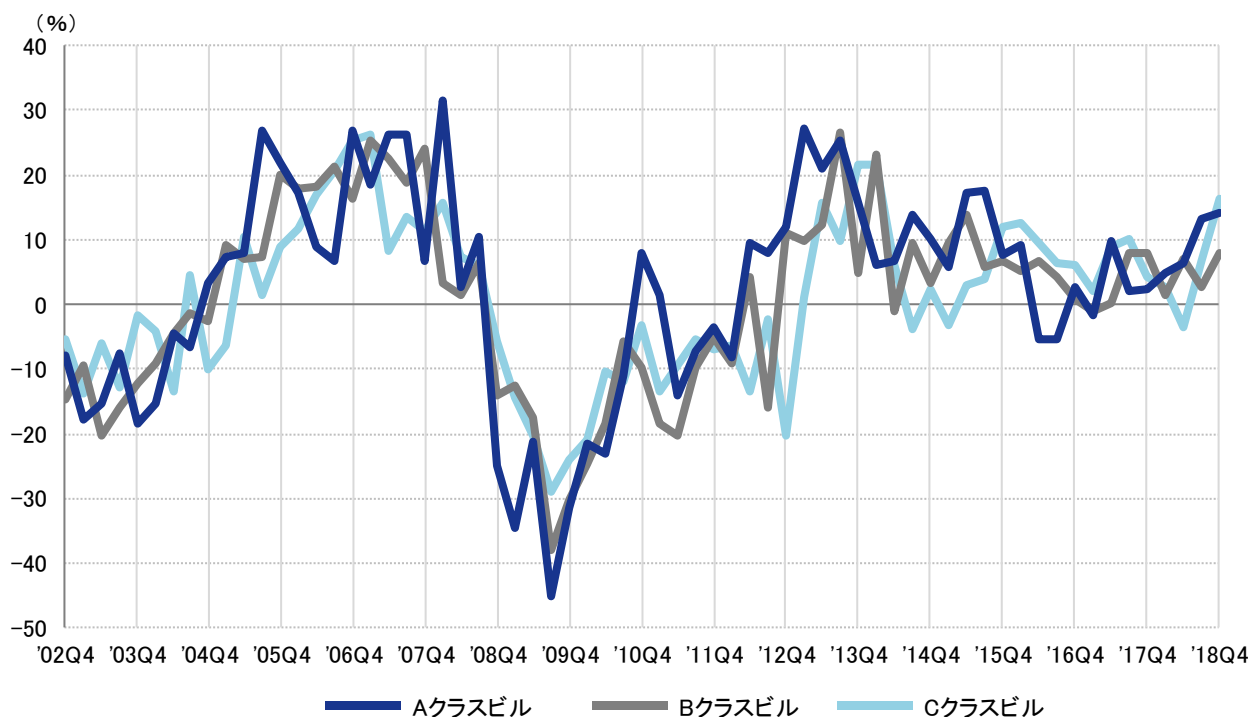
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

※賃料: 三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標(共益費除く)

※空室率: 各四半期末時点

東京都心部 A・B・Cクラスビル 賃料対前年変動率



	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4
Aクラスビル	7.5%	9.1%	-5.3%	-5.5%	2.8%	-1.8%	9.9%	2.1%	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%
Bクラスビル	6.6%	5.1%	6.7%	4.3%	0.7%	-1.1%	0.2%	8.0%	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%
Cクラスビル	12.0%	12.5%	9.5%	6.4%	6.2%	2.0%	8.9%	10.0%	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2017年第4四半期との比較による対前年変動率はAクラスビルがプラス14.1%、Bクラスビルがプラス8.1%、Cクラスビルがプラス16.2%となり、2期連続で3クラス全てがプラスを記録した。各クラスとも上昇幅が拡大傾向を示しており、賃料の上昇基調が再び加速しつつある。

※本リリース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いたします

三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、賃貸オフィスビルの仲介、外資系企業へのサポート活動、オフィス市場の調査・分析など、様々な事業において、情報提供をはじめ、コンサルティングから契約までオフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。