

# 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/>

三幸エステート株式会社



2019年5月10日

## オフィスレント・インデックス2019年第1四半期

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」2019年第1四半期版を本日、5月10日に公表します。

### オフィスレント・インデックス 2019年第1四半期(1~3月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	38,733円/坪	前期比 -735円/坪▼
	空室率	0.6%	前期比 -0.2ポイント▼
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	21,312円/坪	前期比 -117円/坪▼
	空室率	0.6%	前期比 -0.1ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く)	18,761円/坪	前期比 197円/坪▲
	空室率	0.6%	前期比 ±0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>

#### 2019年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 6期ぶりで下落、上昇ペースは鈍化に向かう可能性も

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 再び下落へ、Aクラスビル同様に上昇ペースは鈍化の兆し

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 小幅ながら3期連続で上昇

※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

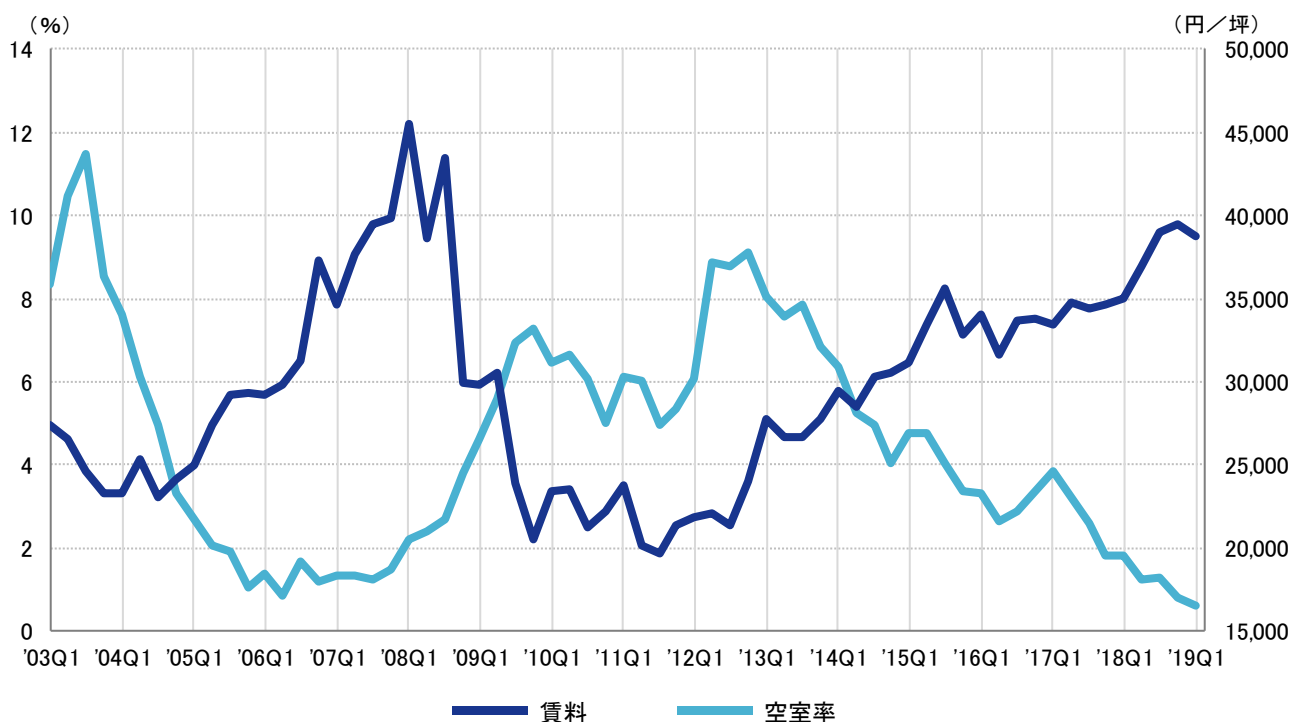
TEL: 03-3564-8089 FAX: 03-3564-8040  
pr@sanko-e.co.jp

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	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1
賃料 (円/坪)	33,995	31,634	33,703	33,785	33,398	34,755	34,401	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468	38,733
空室率 (%)	3.3	2.6	2.9	3.4	3.9	3.2	2.6	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8	0.6

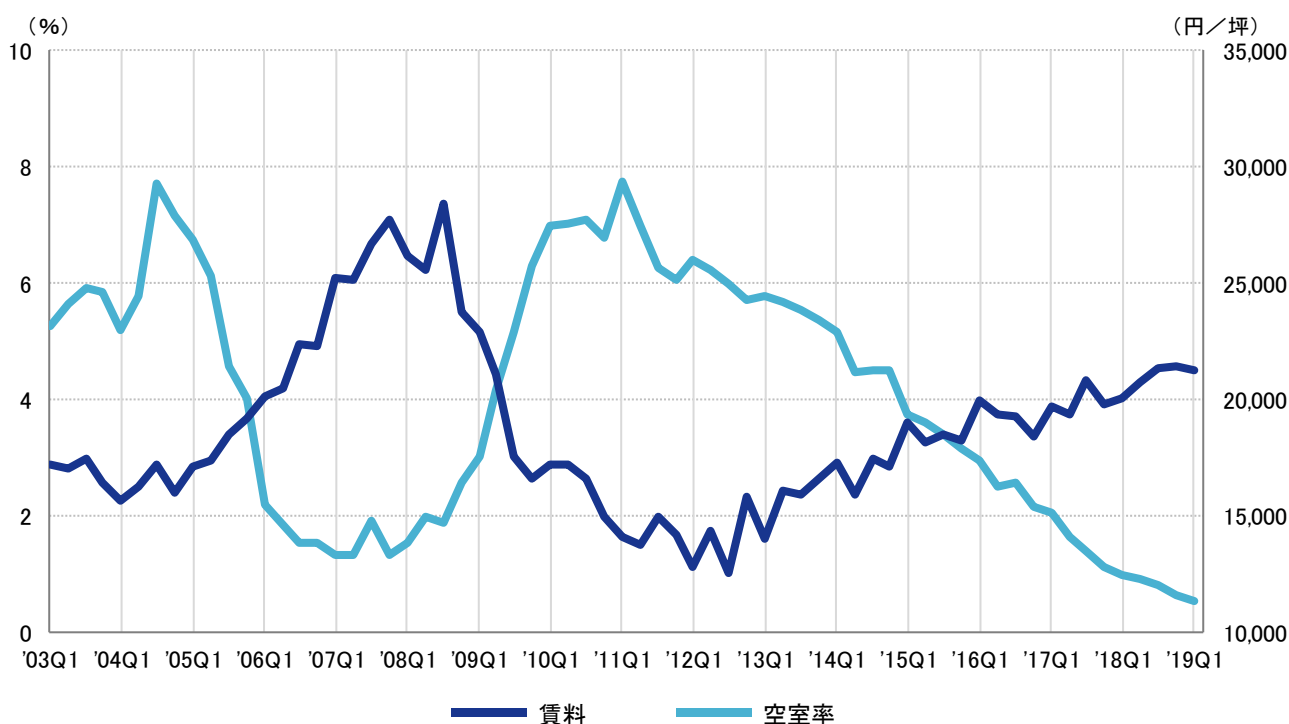
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2019年第1四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス735円/坪の38,733円/坪(共益費除く)となり、6期ぶりで下落に転じた。需給バランスが一段と引き締まる中での下落のため、過去4期の急上昇に対する調整とみられるが、景気は拡大ペースの鈍化が鮮明になりつつあるだけに、賃料も上昇ペースが鈍化に向かう可能性がある。

空室率は2期連続の低下で、前期及び2006年第2四半期に記録した0.8%を下回り、2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を記録した。旺盛なオフィス需要を背景に、既存ビルで空室床の解消が進んだことに加えて、新築ビルもほぼ満室で竣工するケースが多いため、空室率は一段と低下した。ファンドバブル時に記録した空室率の最低値を下回り、品薄感はかつてない水準に達している。

※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」)  
 ※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	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1
賃料 (円/坪)	19,971	19,343	19,273	18,385	19,742	19,375	20,824	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429	21,312
空室率 (%)	3.0	2.5	2.6	2.2	2.0	1.6	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	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

2019年第1四半期のBクラスビル賃料は再び下落に転じ、前期比マイナス117円/坪の21,312円/坪(共益費除く)となった。空室率低下が一段と進む中での賃料下落はAクラスビルと同様であり、Bクラスビルでも賃料の上昇ペースが鈍化に向かう可能性がある。

空室率は前期比で10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6期連続で更新した。Aクラスビル同様、底堅いオフィス需要が続く一方で、空室率の低下余地は一段と縮小しており、前期比マイナス0.1ポイントの小幅な低下は5期連続に達している。企業の強い求人意欲が続いているだけに、需給バランスは今後、さらに引き締まる可能性もある。

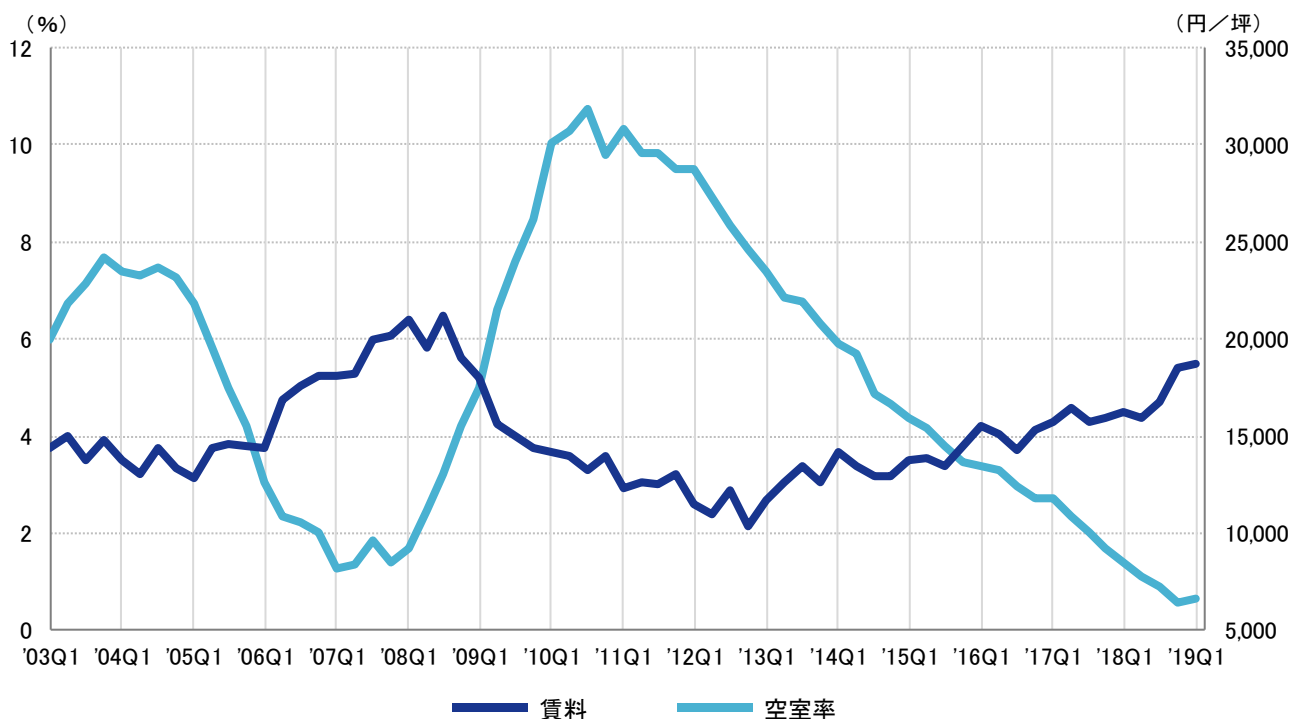
※東京都心部:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1
賃料 (円/坪)	15,468	15,148	14,278	15,345	15,771	16,491	15,706	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564	18,761
空室率 (%)	3.4	3.3	3.0	2.7	2.7	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6	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

2019年第1四半期のCクラスビル賃料は18,761円/坪(共益費除く)となった。前期は大幅な上昇を記録したが、今期は対前期比プラス197円/坪の小幅な上昇に止まっている。

統計開始以来の最低値更新が3期連続していた空室率は前期から横ばいの0.6%となった。3クラス全ての空室率が0.6%で並ぶとともに、統計開始以来の最低値に達しており、かつてない水準の品薄感がマーケット全体に広がっている。

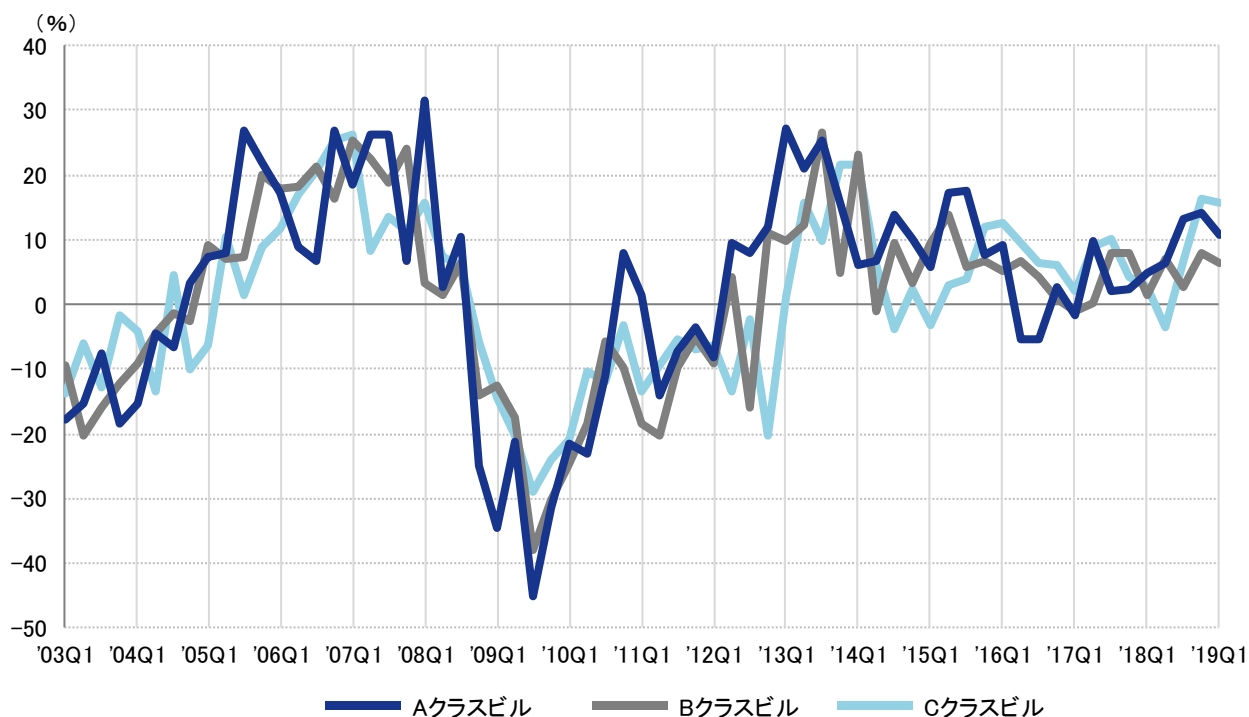
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1
Aクラスビル	9.1%	-5.3%	-5.5%	2.8%	-1.8%	9.9%	2.1%	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%	10.6%
Bクラスビル	5.1%	6.7%	4.3%	0.7%	-1.1%	0.2%	8.0%	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%	6.3%
Cクラスビル	12.5%	9.5%	6.4%	6.2%	2.0%	8.9%	10.0%	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%	15.7%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2018年第1四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10.6%、Bクラスビルがプラス6.3%、Cクラスビルがプラス15.7%となり、3期連続で全てのクラスがプラスを記録した。上昇サイクルが続く一方、各クラスで変動率は前期に比べて低下しており、対前年変動率にも上昇ペース鈍化の兆しが現れている。

※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。