

※このリリースは、国土交通省記者会にて資料配布しております。



Press Release

三幸エステート株式会社
〒104-0061 東京都中央区銀座 4-6-1
銀座三和ビル
www.sanko-e.co.jp

報道関係者各位 ー 2017年7月28日

東京都心部 A クラスビル成約ベース賃料 低下傾向に歯止め

B クラスビル賃料 前期比で小幅な低下となり、天井感が漂う横ばいが継続

C クラスビル賃料 3期連続の上昇で前期に続いて直近の賃料ピークを更新 市況は拡大傾向

～ 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」2017年第2四半期(4～6月)～

三幸エステート株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:種田 充博)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:野呂 順一)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」2017年第2四半期版を7月28日に公表します。

<オフィスレント・インデックス 2017年第2四半期(4～6月)ポイント>

- 東京都心部^{*1} A クラスビル^{*2} 賃料・空室率 (P.1)

A クラスビル賃料(成約賃料ベース)は 34,755 円/坪(共益費除く)となり、前期比でプラス 4.1%(+1,357 円/坪)と、緩やかな低下傾向に歯止めがかかる形となった。空室率は前期比マイナス 0.7 ポイントと 4 期ぶりで低下に転じ、再び 3%台前半に回帰している。

- 東京都心部 B クラスビル^{*3} 賃料・空室率 (P.2)

B クラスビル賃料は前期比マイナス 1.9%(-367 円/坪)の 19,375 円/坪(共益費除く)に低下した。空室率は前期比で 3 期連続のマイナスとなり、1.6%に低下している。

- 東京都心部 C クラスビル^{*4} 賃料・空室率 (P.3)

C クラスビル賃料は 3 期連続で上昇し、対前期比でプラス 4.6%(+720 円/坪)となる 16,491 円/坪(共益費除く)に達した。空室率は 2.3%で、前期の横ばいから再び低下に転じている。

- 東京都心部 A・B・C クラスビル 賃料対前年変動率 (P.4)

対前年変動率は A クラスビルがプラス 9.9%、B クラスビルがプラス 0.2%、C クラスビルがプラス 8.9%となった。3 クラス全てでプラスを記録するのは 2 期ぶり。

本リリース・公表データは下記の URL からご覧いただけます。(7月28日公開) <http://www.sanko-e.co.jp>

*1 東京都心部: 都心 5 区および周辺区オフィス集積地域

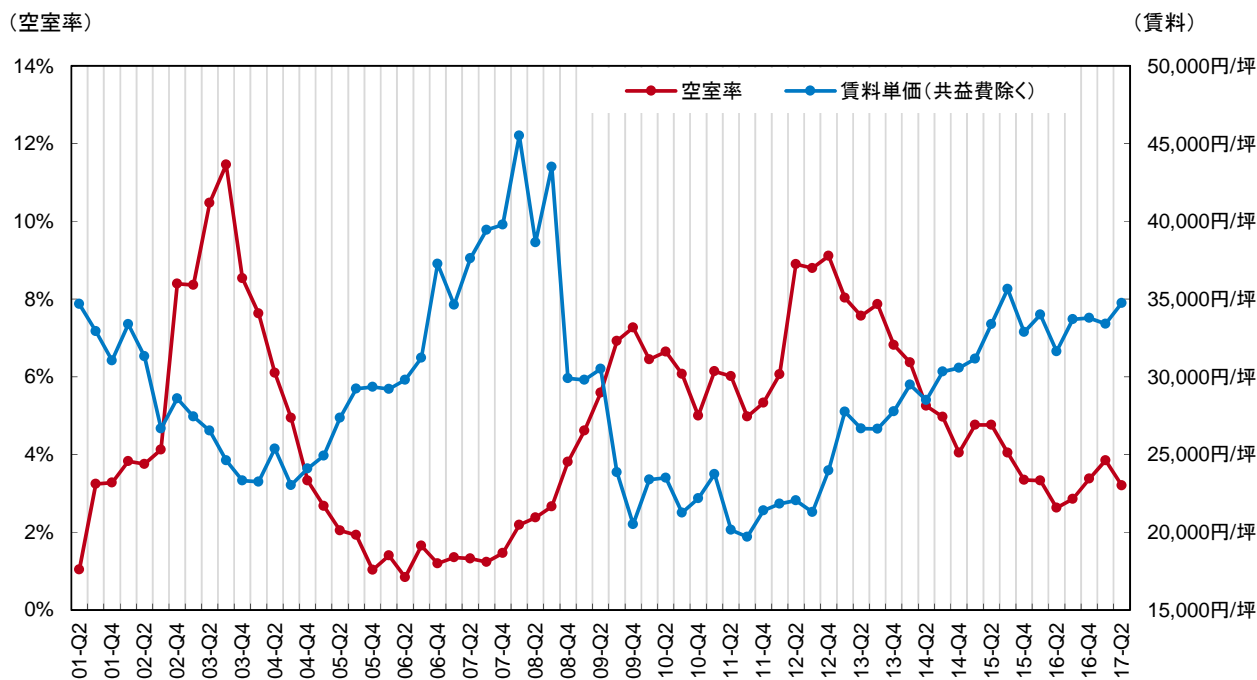
*2 A クラスビル: 延床面積: 10,000 坪以上、基準階貸室面積: 300 坪以上、築年数: 15 年以内

(詳細は「オフィスレントデータ 2017」掲載の A クラスビル・ガイドライン参照)

*3 B クラスビル: 基準階貸室面積 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: 基準階貸室面積 100 坪以上 200 坪未満のビル (築年数による制限はありません)

東京都心部・Aクラスビル・賃料・空室率



(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

都心部 Aクラスビル	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2
賃料(共益費除く)	28,503	30,335	30,573	31,166	33,392	35,652	32,872	33,995	31,634	33,703	33,785	33,398	34,755
空室率 (%)	5.3	5.0	4.0	4.8	4.8	4.0	3.3	3.3	2.6	2.9	3.4	3.9	3.2

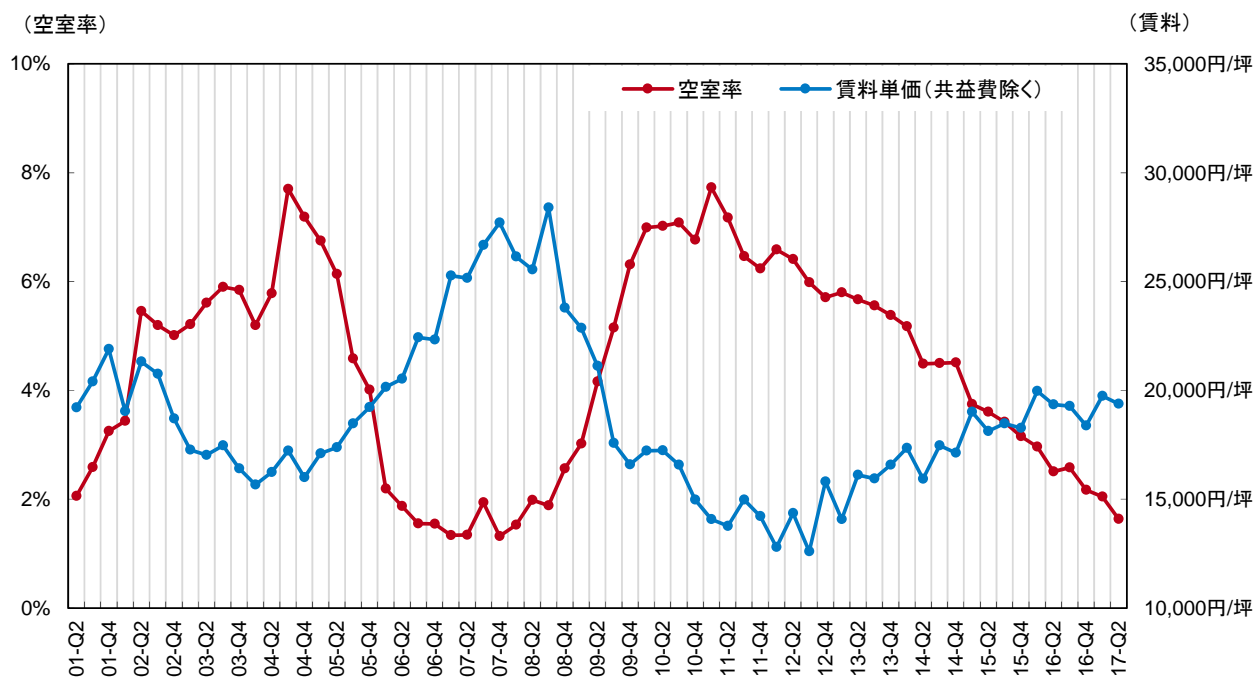
2017年第2四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は34,755円/坪(共益費除く)となり、前期比でプラス4.1%(+1,357円/坪)を記録し、緩やかな低下傾向に歯止めがかかる形となった。2017年は新規供給が比較的少なく、新築・築浅ビルを中心とする品薄感が市況に影響を及ぼしている。空室率が3%前半に低下した2015年第4四半期以来、オフィス需要は館内増床や分室開設などの小口需要が中心になっていたが、2018年以降の竣工予定ビルで募集活動が活発になり、本格的なオフィス移転が検討しやすい環境へと変化しつつある。成約や移転情報に比べて、テナント移転に伴う二次空室情報は遅れて開示される傾向がある。マーケットでは当面、移転や需要関連の情報が先行的に広がることも予想される。

空室率は4期ぶりで低下に転じた。前期比マイナス0.7ポイントと大幅に低下し、再び3%前半に回帰した。低水準の新規供給を背景に、新築・築浅ビルでまとまった面積の募集床が解消され、需給バランスが一気に引き締まる結果となった。

オフィスレント・インデックスの詳細に関しては「レントデータ2017」もご参照ください。

<http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2017>

東京都心部・B クラスビル・賃料・空室率



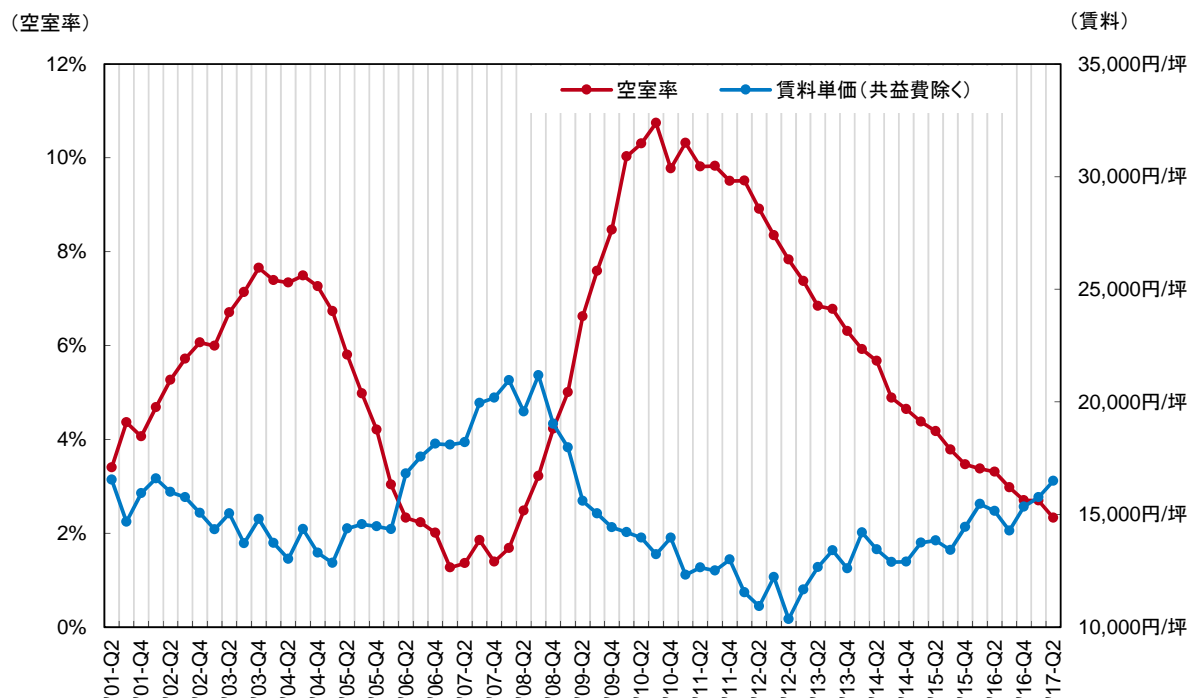
(出所) 空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

都心部 Bクラスビル	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2
賃料(共益費除く)	15,926	17,461	17,132	19,006	18,129	18,471	18,261	19,971	19,343	19,273	18,385	19,742	19,375
空室率(%)	4.5	4.5	4.5	3.7	3.6	3.4	3.2	3.0	2.5	2.6	2.2	2.0	1.6

2017年第2四半期のBクラスビル賃料は、前期比マイナス1.9%(-367円/坪)の19,375円/坪(共益費除く)に低下した。前期は大幅なプラスを記録したが、今期は再び低下に転じた。賃料は依然として天井感が漂う状況が続いており、18,000～20,000円/坪での値動きが10期連続している。Aクラスビルとの比較で値ごろ感があるBクラスビルへの需要は底堅いが、賃料は依然として2016年第1四半期のピークを超えておらず、横ばい傾向が続いている。

空室率は前期比で3期連続のマイナスとなり、1.6%に低下した。1%台を記録するのは2008年第3四半期以来であり、需給バランスは一段と引き締まっている。企業の強い求人意欲から、今後も雇用増に伴うオフィス需要拡大が見込まれ、価格重視の底堅い需要が集まっている。Aクラスビルで新規供給が増加する2018年以降、二次空室の顕在化が加速するまでは、引き締まった需給バランスが続くと予想される。

東京都心部・Cクラスビル・賃料・空室率



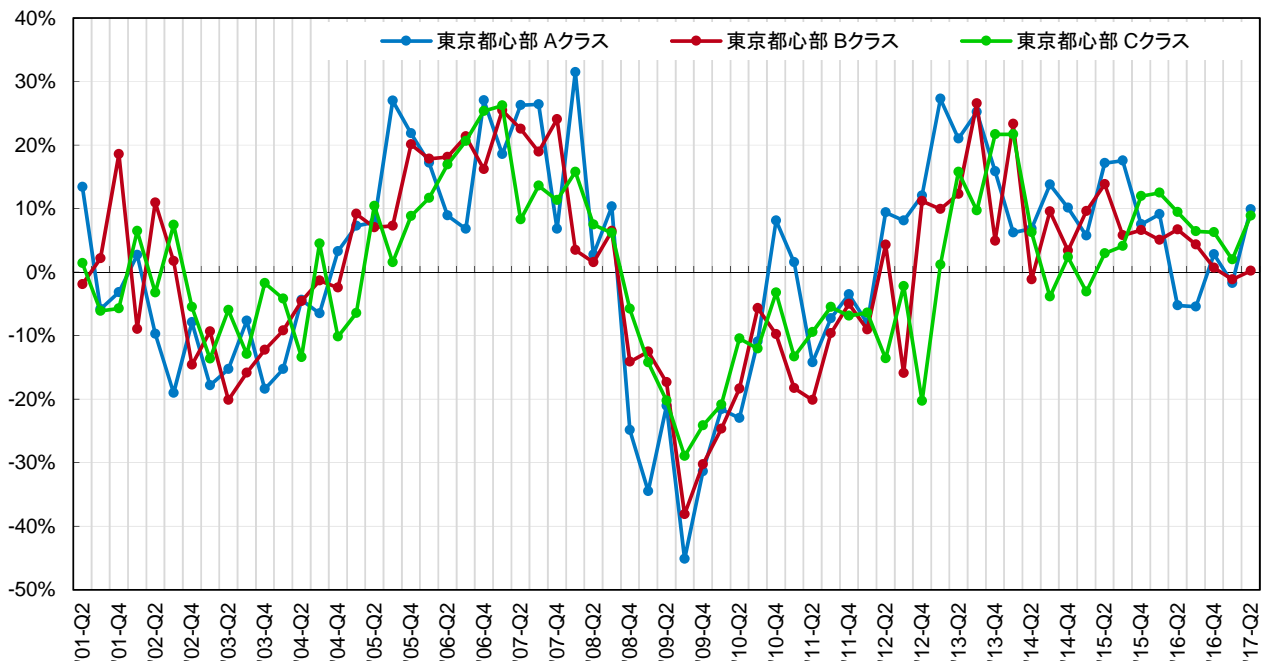
(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

都心部 Cクラスビル	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2
賃料(共益費除く)	13,445	12,896	12,899	13,754	13,839	13,422	14,443	15,468	15,148	14,278	15,345	15,771	16,491
空室率 (%)	5.7	4.9	4.6	4.4	4.2	3.8	3.5	3.4	3.3	3.0	2.7	2.7	2.3

2017年第2四半期のCクラスビル賃料は3期連続で上昇し、対前期比でプラス4.6%(+720円/坪)となる16,491円/坪(共益費除く)を記録した。2016年第3四半期にかけて低下した後、3期連続の上昇となり、前期に続いて直近でのピークを更新している。需給バランスが一段と引き締まる中、Cクラスビルは市況の拡大が続いている。

空室率は2.3%で前期の横ばいから再び低下を記録した。2010年第3四半期をピークに、6年以上にわたって低下傾向が続いており、リーマンショック後では初めて2%台前半を記録した。雇用の拡大傾向が続く中、底堅い需要が期待できるだけに、当面は引き締まった需給バランスが継続する可能性は高い。

東京都心部・A・B・C クラスビル・賃料対前年変動率



(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2
Aクラス	6.8%	13.8%	10.1%	5.7%	17.2%	17.5%	7.5%	9.1%	-5.3%	-5.5%	2.8%	-1.8%	9.9%
Bクラス	-1.1%	9.5%	3.3%	9.6%	13.8%	5.8%	6.6%	5.1%	6.7%	4.3%	0.7%	-1.1%	0.2%
Cクラス	6.2%	-3.8%	2.4%	-3.1%	2.9%	4.1%	12.0%	12.5%	9.5%	6.4%	6.2%	2.0%	8.9%

2016年第2四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9.9%、Bクラスビルがプラス0.2%、Cクラスビルがプラス8.9%となった。3クラス全てでプラスを記録するのは2期ぶりであり、上昇・下降サイクルの境目を行き来する動きが続いている。

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。

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

広報代理 株式会社プラップジャパン 米津・村瀬・柴田
 TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
 e-yonezu@prap.co.jp/ n-murase@prap.co.jp