

※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 2018年2月7日

東京都心部 A クラスビル成約ベース賃料 小幅な動きで横ばい傾向継続

B クラスビル賃料 再び 19,000 円/坪台へ低下

C クラスビル賃料 前期に記録した 4 期ぶりの低下から再び上昇へ

～ 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 4 四半期(10～12 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 4 四半期版を 2 月 7 日に公表します。

<オフィスレント・インデックス 2017 年第 4 四半期(10～12 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)は前期比プラス 0.6%(+198 円/坪)の 34,599 円/坪(共益費除く)となり、再び小幅な上昇に転じた。空室率は 3 期連続で低下し、2007 年第 4 四半期以来となる 1%台を記録している。
- **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 4.8%(-1,000 円/坪)の 19,824 円/坪(共益費除く)に低下した。空室率は前期比で 5 期連続のマイナスとなり、統計開始以来最低となる 1.1%を記録している。
- **東京都心部 C クラスビル^{*4} 賃料・空室率 (P.3)**
C クラスビル賃料は再び上昇に転じ、対前期比でプラス 1.7%(+272 円/坪)となる 15,978 円/坪(共益費除く)を記録した。空室率は 2008 年第 1 四半期以来となる 1.7%に低下している。
- **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 2.4%、B クラスビルがプラス 7.8%、C クラスビルがプラス 4.1%となり、3 期連続で 3 クラス全てがプラスを記録した。

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。(2 月 7 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

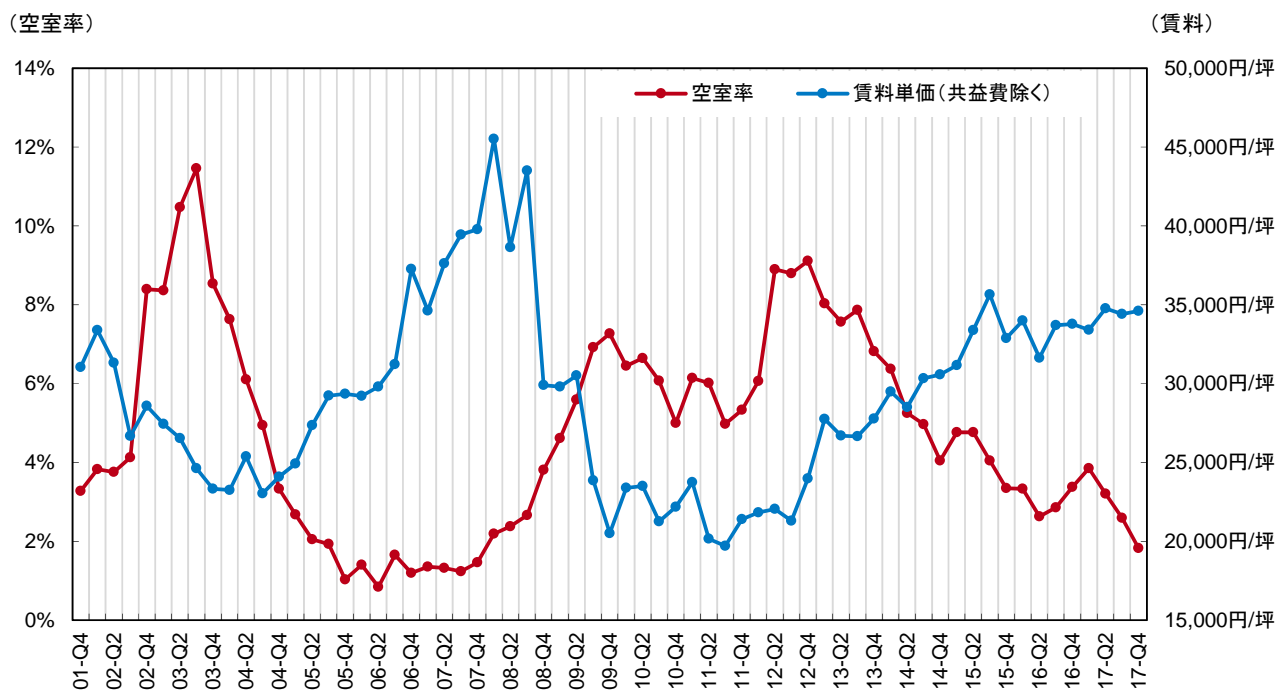
*2 A クラスビル:延床面積:10,000 坪以上、基準階貸室面積:300 坪以上、築年数:15 年以内

(詳細は「オフィスレントデータ 2018」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	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4
賃料(共益費除く)	30,573	31,166	33,392	35,652	32,872	33,995	31,634	33,703	33,785	33,398	34,755	34,401	34,599
空室率(%)	4.0	4.8	4.8	4.0	3.3	3.3	2.6	2.9	3.4	3.9	3.2	2.6	1.8

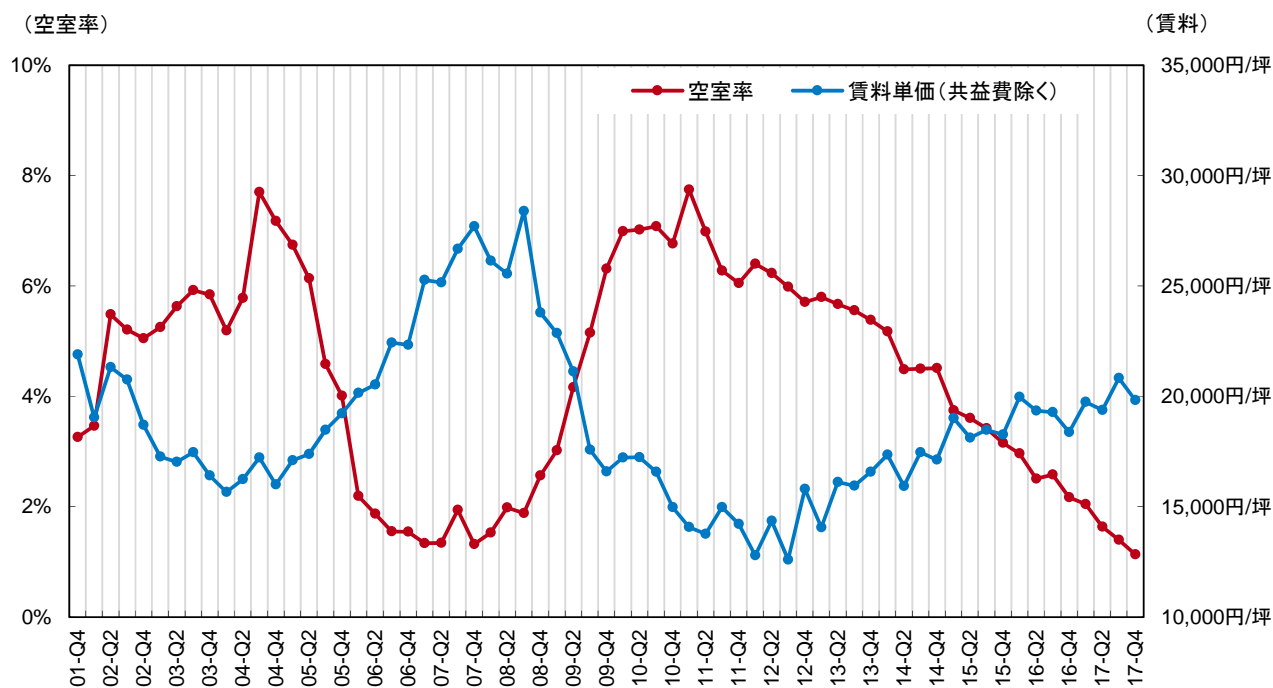
2017年第4四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス0.6%(+198円/坪)の34,599円/坪(共益費除く)となり、再び小幅な上昇に転じた。雇用拡大に伴いオフィス需要は旺盛だが、2015年第3四半期に記録した35,652円/坪をピークに35,000円/坪を下回る水準が9四半期連続している。賃料が依然として横ばい傾向を続ける一方で、2018年に竣工を予定するAクラスビルの多くではテナント誘致が順調に進んでおり、募集活動の中心は2019年以降の竣工予定ビルへと移行しつつある。

空室率は3期連続で低下し、2007年第4四半期以来となる1%台を記録した。2016年第2四半期および前期に記録した2.6%を大幅に下回り、需給バランス改善が一段と進んでいる。2017年は新規供給が比較的低水準に止まった上、女性やシニア層を中心とする就業者数の増加でオフィス需要が拡大しており、需給バランスは一段と引き締まっている。

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2018」もご参照ください。

<http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2018>

東京都心部・B クラスビル・賃料・空室率



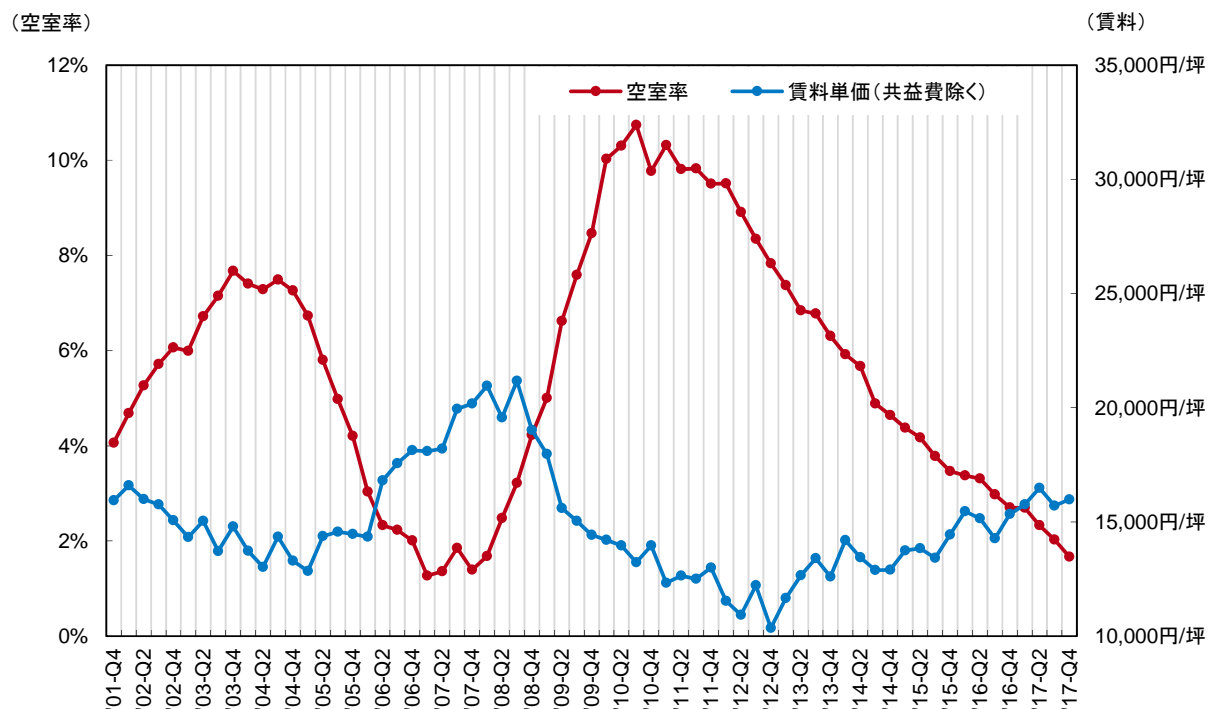
(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

都心部 Bクラスビル	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4
賃料(共益費除く)	17,132	19,006	18,129	18,471	18,261	19,971	19,343	19,273	18,385	19,742	19,375	20,824	19,824
空室率(%)	4.5	3.7	3.6	3.4	3.2	3.0	2.5	2.6	2.2	2.0	1.6	1.4	1.1

2017年第4四半期のBクラスビル賃料は、前期比マイナス4.8%(-1,000円/坪)の19,824円/坪(共益費除く)に低下した。前期は2009年第2四半期以来となる20,000円/坪台を回復したが、今期は再び20,000円/坪を下回った。下落には転じたが、前期の1,400円/坪を越える上昇に対する反動の影響も考慮する必要がある。空室率低下が続いていることから需要は一段と強まっており、賃料の上昇傾向も継続している可能性が高い。

空室率は前期比で5期連続のマイナスとなり、2000年第1四半期の統計開始以来最低となる1.1%を記録した。企業の強い求人意欲を受け、雇用は今後も拡大傾向が続くとみられる。Aクラスビルに比べた値ごろ感も背景に、Bクラスビルへの底堅い需要が引き続き予想される。

東京都心部・Cクラスビル・賃料・空室率



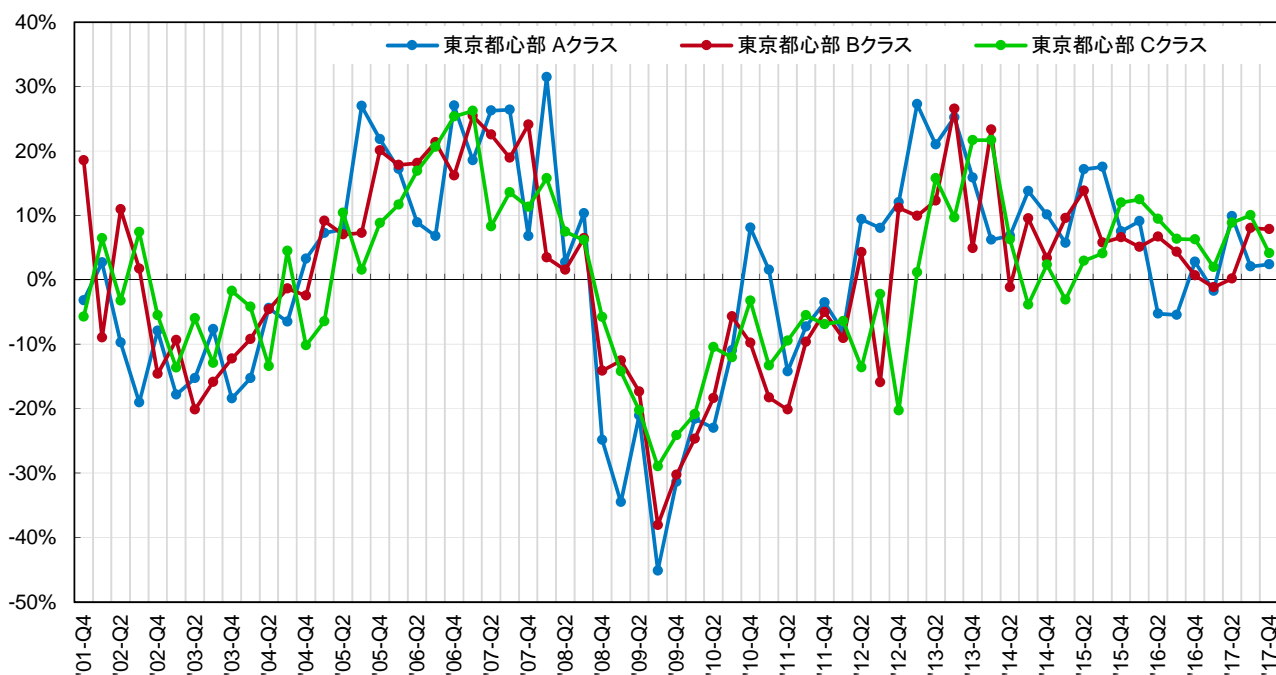
(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

都心部 Cクラスビル	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4
賃料(共益費除く)	12,899	13,754	13,839	13,422	14,443	15,468	15,148	14,278	15,345	15,771	16,491	15,706	15,978
空室率(%)	4.6	4.4	4.2	3.8	3.5	3.4	3.3	3.0	2.7	2.7	2.3	2.0	1.7

2017年第4四半期のCクラスビル賃料は再び上昇に転じ、対前期比でプラス1.7%(+272円/坪)となる15,978円/坪(共益費除く)を記録した。2017年第2四半期に記録した16,000円/坪台は回復していないが、賃料は依然として緩やかな上昇傾向を維持しているとみられる。

空室率は2008年第1四半期以来となる1.7%に低下した。2010年第3四半期の10.7%をピークに7年以上にわたる低下傾向が続いている。拡大が続く景気や歴史的な高水準の求人倍率を背景に、空室率は2000年第1四半期の統計開始以来で最低値となる1.3%も視野に入りつつある。

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

	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4
Aクラス	10.1%	5.7%	17.2%	17.5%	7.5%	9.1%	-5.3%	-5.5%	2.8%	-1.8%	9.9%	2.1%	2.4%
Bクラス	3.3%	9.6%	13.8%	5.8%	6.6%	5.1%	6.7%	4.3%	0.7%	-1.1%	0.2%	8.0%	7.8%
Cクラス	2.3%	-3.1%	2.9%	4.1%	12.0%	12.5%	9.5%	6.4%	6.2%	2.0%	8.9%	10.0%	4.1%

2016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2.4%、Bクラスビルがプラス7.8%、Cクラスビルがプラス4.1%となり、3期連続で3クラス全てがプラスを記録した。マーケットサイクルで見るオフィス市況は、全般的に緩やかながらも上昇サイクルを維持している。

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・柴田
 TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
 e-yonezu@prap.co.jp/ ka-shibata@prap.co.jp