

# 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8月1日

## オフィスレント・インデックス2019年第2四半期

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」2019年第2四半期版を本日、8月1日に公表します。

### オフィスレント・インデックス 2019年第2四半期(4~6月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	41,392円/坪	前期比 2,659円/坪▲
	空室率	0.9%	前期比 0.3ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	22,609円/坪	前期比 1,297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)	19,366円/坪	前期比 605円/坪▲
	空室率	0.8%	前期比 0.2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2四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 2008年第3四半期以来の40,000円/坪台へ上昇

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 再び上昇に転じ、緩やかな上昇傾向が継続

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 今期は再び上昇幅が拡大

※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

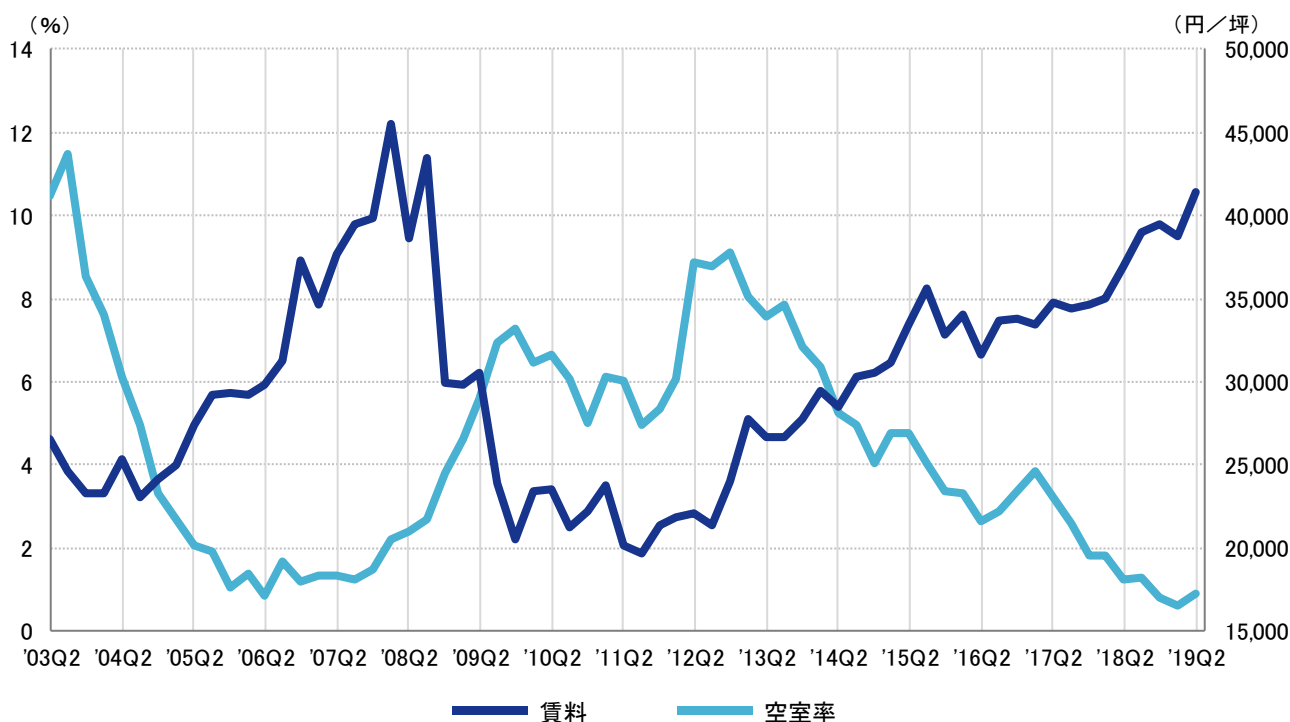
TEL: 03-3564-8089 FAX: 03-3564-8040  
pr@sanko-e.co.jp

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	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2
賃料 (円/坪)	31,634	33,703	33,785	33,398	34,755	34,401	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468	38,733	41,392
空室率 (%)	2.6	2.9	3.4	3.9	3.2	2.6	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8	0.6	0.9

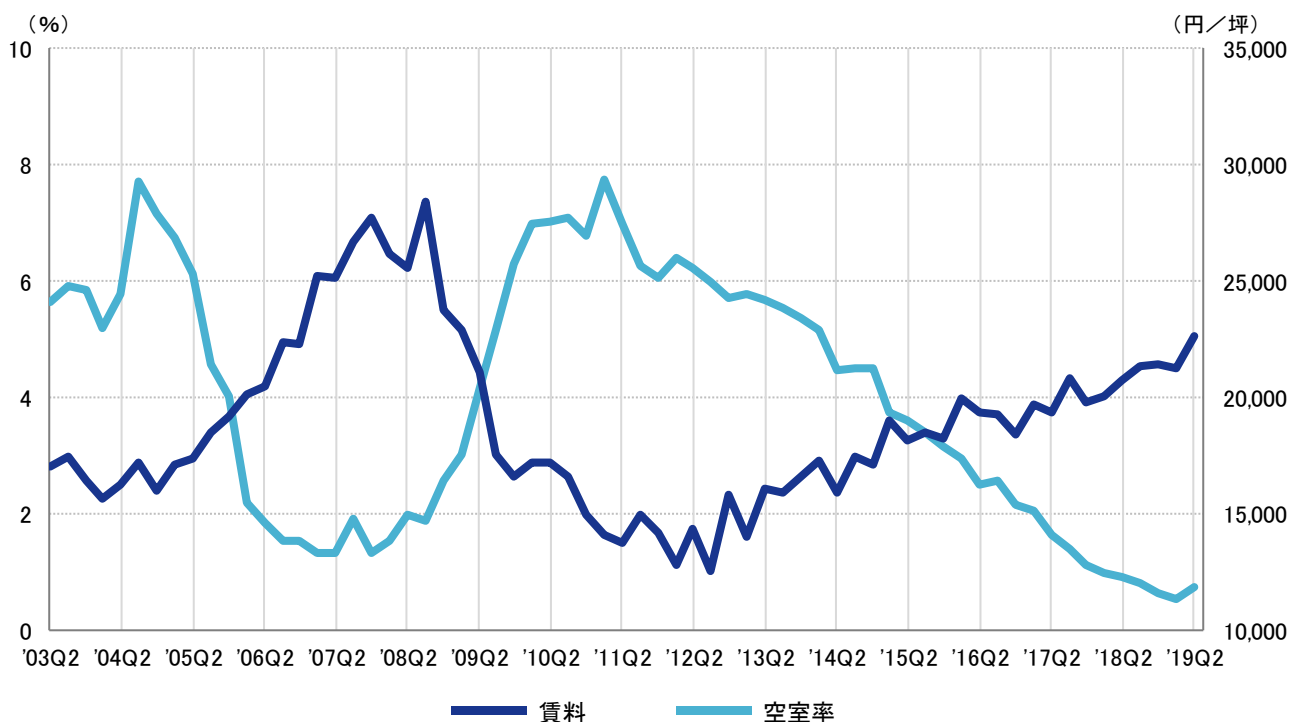
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2019年第2四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス2,659円/坪の41,392円/坪(共益費除く)となり、前期の小幅な下落から、再び上昇に転じた。3期連続で1%を下回る空室率が示すとおり、極めて引き締まった需給バランスを背景に、2011年第3四半期を底値とする賃料の上昇傾向が継続している。Aクラスビル賃料が40,000円/坪台を回復するのは、2008年第3四半期以来。

ファンドバブル時を下回る最低水準に達した空室率だが、3期ぶりで上昇に転じた。まとまった面積の空室を抱えて竣工したビルの影響に加えて、新築ビル等への移転に伴う空室が顕在化した。前期比でプラス0.3ポイント以上の上昇は2017年第1四半期以来であり、空室率は前期に記録した0.6%をボトムに、底打ちに転じる可能性がある。

※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」)  
 ※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	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2
賃料 (円/坪)	19,343	19,273	18,385	19,742	19,375	20,824	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429	21,312	22,609
空室率 (%)	2.5	2.6	2.2	2.0	1.6	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7

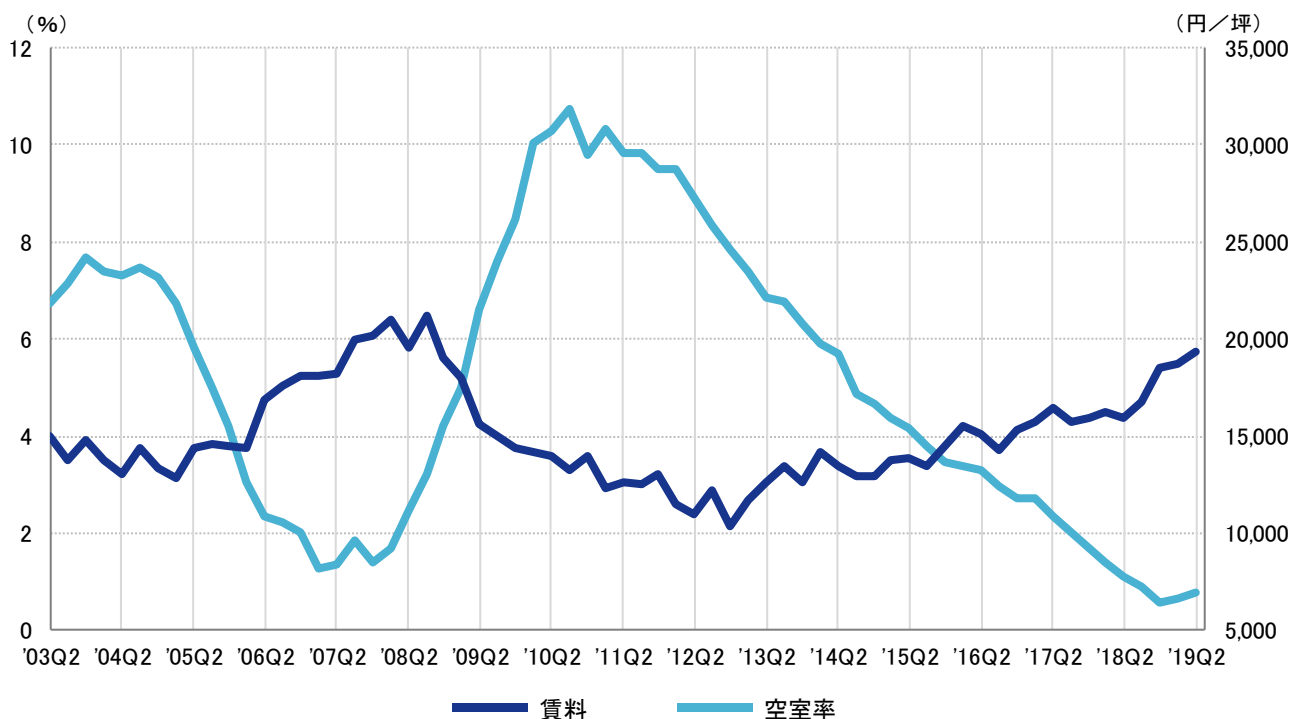
【出所】賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率:三幸エステート

2019年第2四半期のBクラスビル賃料は再び上昇に転じ、前期比プラス1,297円/坪の22,609円/坪(共益費除く)となった。空室率が5期連続で1%を下回る中、賃料は緩やかな上昇傾向を続けている。

2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を6期連続で更新した空室率だが、今期は11期ぶりで上昇を記録した。品薄感の強さに変わりはないが、Aクラスビル同様、前期の0.6%をボトムとして、底打ちに向かう可能性がある。

※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	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2
賃料 (円/坪)	15,148	14,278	15,345	15,771	16,491	15,706	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564	18,761	19,366
空室率 (%)	3.3	3.0	2.7	2.7	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6	0.6	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

2019年第2四半期のCクラスビル賃料は19,366円/坪(共益費除く)となった。前期は小幅な上昇に止まったが、今期は再び上昇幅が拡大している。

統計開始以来の最低値を記録していた空室率は、前期比プラス0.2ポイントと、上昇に転じた。上昇を記録するのは2011年第1四半期以来の8年ぶり。品薄感は依然として強いが、A、Bクラスビルと同様、空室率が底打ちへ向かう可能性もある。

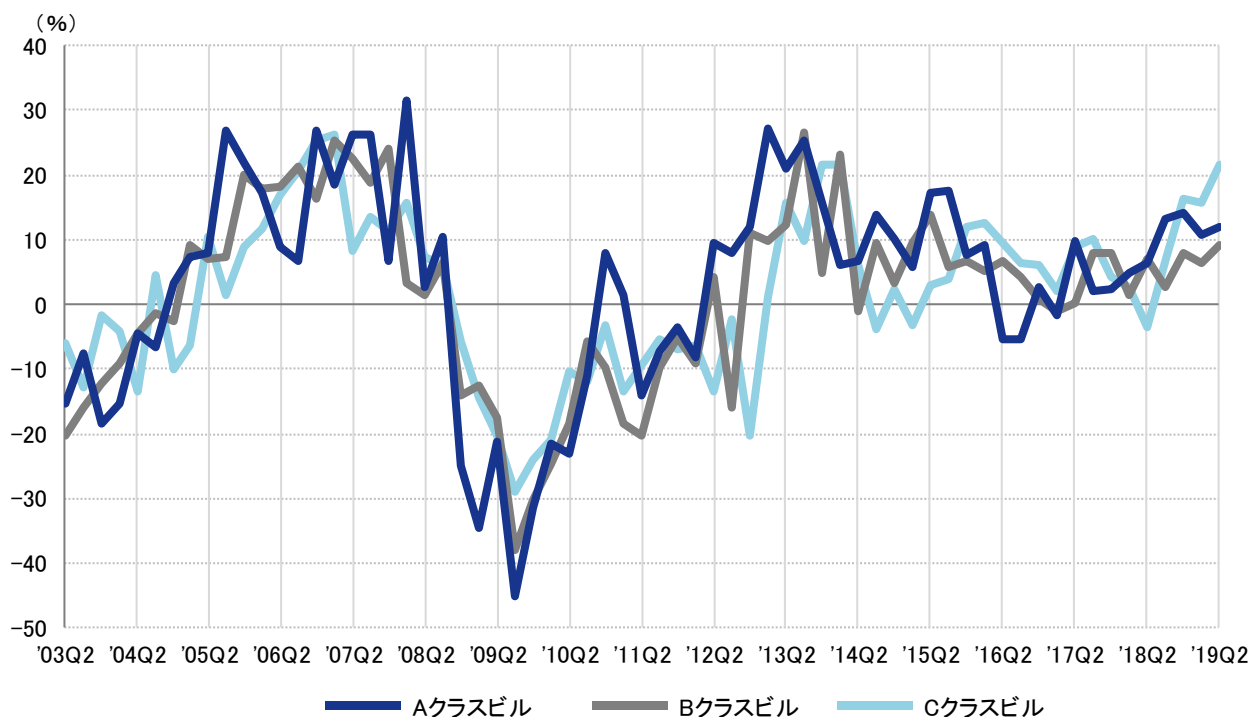
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'16Q2	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2
Aクラスビル	-5.3%	-5.5%	2.8%	-1.8%	9.9%	2.1%	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%	10.6%	12.0%
Bクラスビル	6.7%	4.3%	0.7%	-1.1%	0.2%	8.0%	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%	6.3%	9.1%
Cクラスビル	9.5%	6.4%	6.2%	2.0%	8.9%	10.0%	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%	15.7%	21.7%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2018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12.0%、Bクラスビルがプラス9.1%、Cクラスビルがプラス21.7%だった。4期連続で全てのクラスがプラスを記録するとともに、各クラスとも変動率は前期を上回っている。

※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。