

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11月1日

オフィスレント・インデックス2019年第3四半期

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3四半期版を本日、11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3四半期(7~9月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	39,624円/坪	前期比 1,768円/坪▼
	空室率	0.6%	前期比 0.3ポイント▼
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	23,060円/坪	前期比 451円/坪▲
	空室率	0.7%	前期比 ±0ポイント
Cクラスビル	賃料(共益費除く)	20,111円/坪	前期比 745円/坪▲
	空室率	0.7%	前期比 0.1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3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 再び39,000円/坪台に低下 40,000円/坪前後で天井感の兆しも

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: Aクラスビルとは対照的に、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: 上昇傾向が継続し、底値からは約2倍の水準まで回復

※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

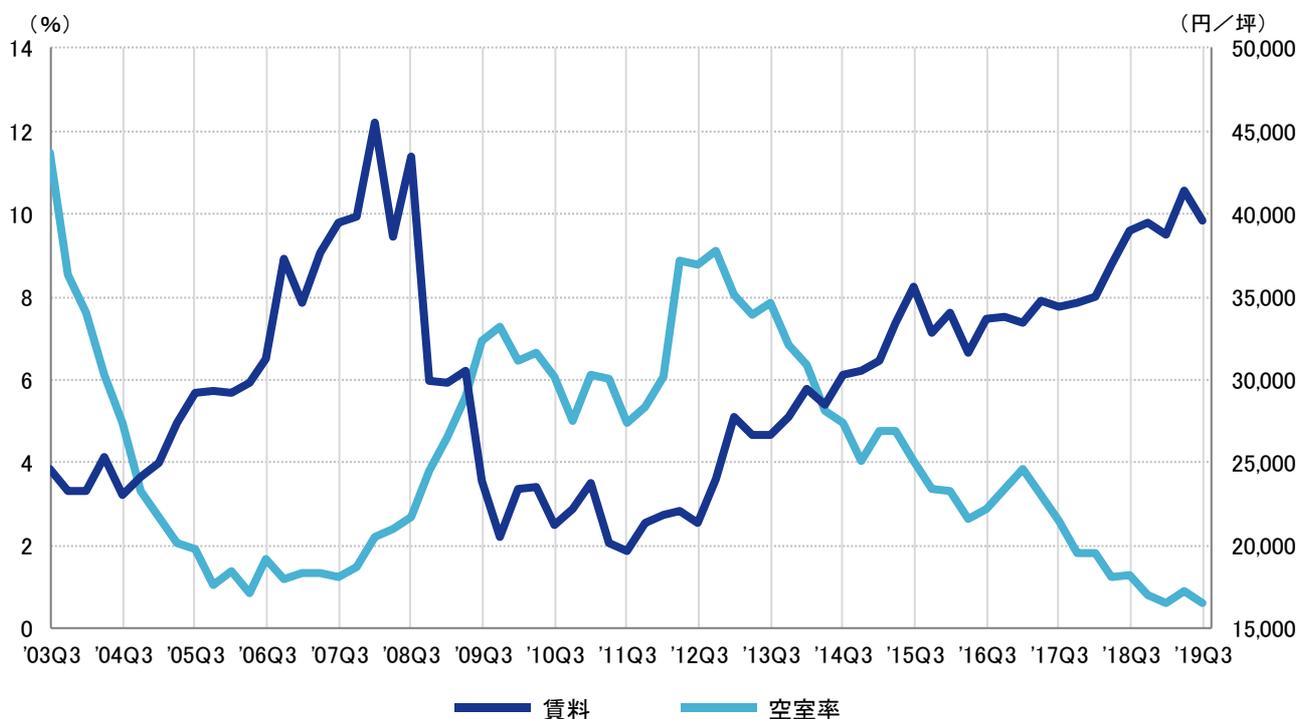
TEL: 03-3564-8089 FAX: 03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン(広報代理)

担当: 老川・手川

TEL: 03-4580-9107 FAX: 03-4580-9133
r-oikawa@prap.co.jp h-tegawa@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	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3
賃料 (円/坪)	33,703	33,785	33,398	34,755	34,401	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468	38,733	41,392	39,624
空室率 (%)	2.9	3.4	3.9	3.2	2.6	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8	0.6	0.9	0.6

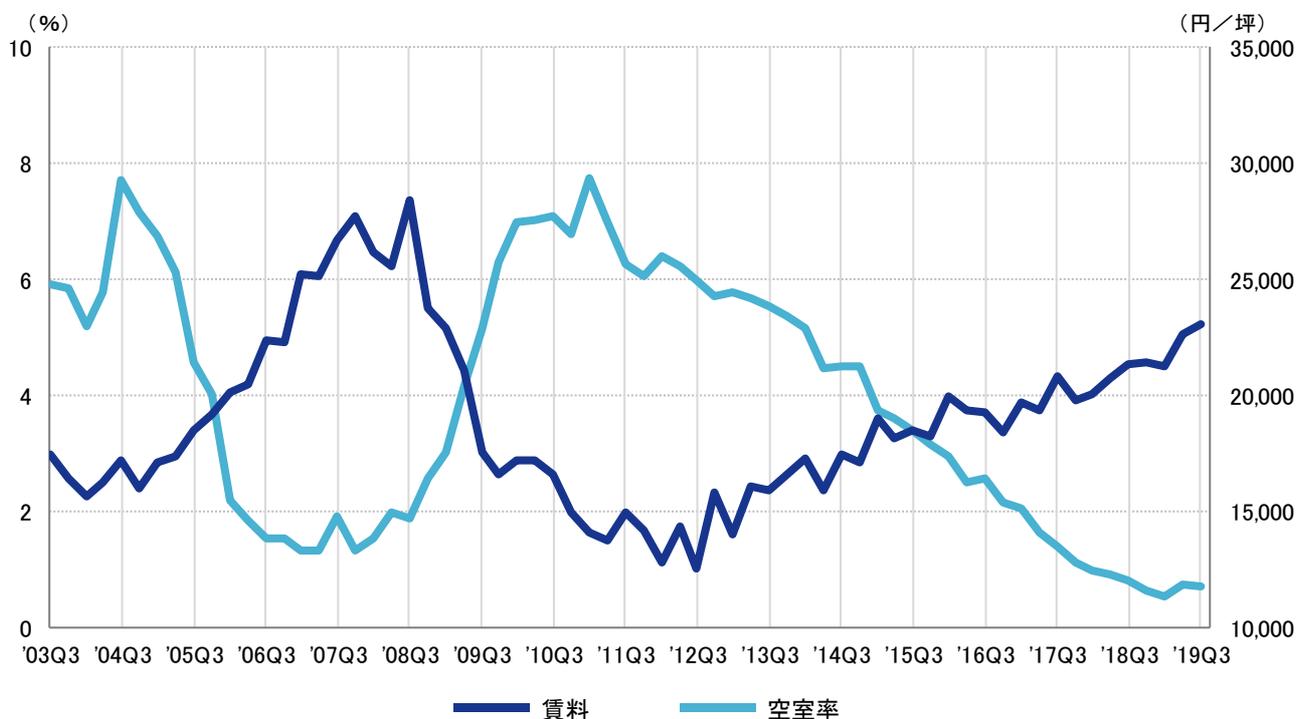
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2019年第3四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス1,768円/坪の39,624円/坪(共益費除く)となり、再び40,000円/坪を下回った。空室率は2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値に並び、品薄感は強いが、テナント側の賃料負担力は伸び悩んでおり、40,000円/坪前後で天井感が広がる兆しも見られる。

空室率は前期から0.3ポイント低下し、2期前に記録した最低値に再び並んだ。1%を下回る水準は4期連続となり、需給バランスの引き締まった状態が続いている。前期はまとまった面積の空室を抱えて竣工したビルが空室率を押し上げたが、その後はテナント誘致が順調に進み、今期は低下要因となっている。

※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」)
 ※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	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3
賃料 (円/坪)	19,273	18,385	19,742	19,375	20,824	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429	21,312	22,609	23,060
空室率 (%)	2.6	2.2	2.0	1.6	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7	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3四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス451円/坪の23,060円/坪(共益費除く)で、2008年第4四半期以来となる23,000円/坪台に上昇した。天井感の兆しが出始めたAクラスビルとは対照的に、2012年第3四半期を底値とする、緩やかな上昇傾向が続いている。

空室率は前期から横ばいの0.7%となり、1%を下回る水準が6期連続している。Aクラスビルに比べて新規供給が限られることに加えて、相対的な割安感から、新築ビルへのテナント移転で生じた二次空室の多くも、空室として外部募集する前に館内テナントの増床や周辺からの分室需要でテナント誘致の目途がつくケースが多い。

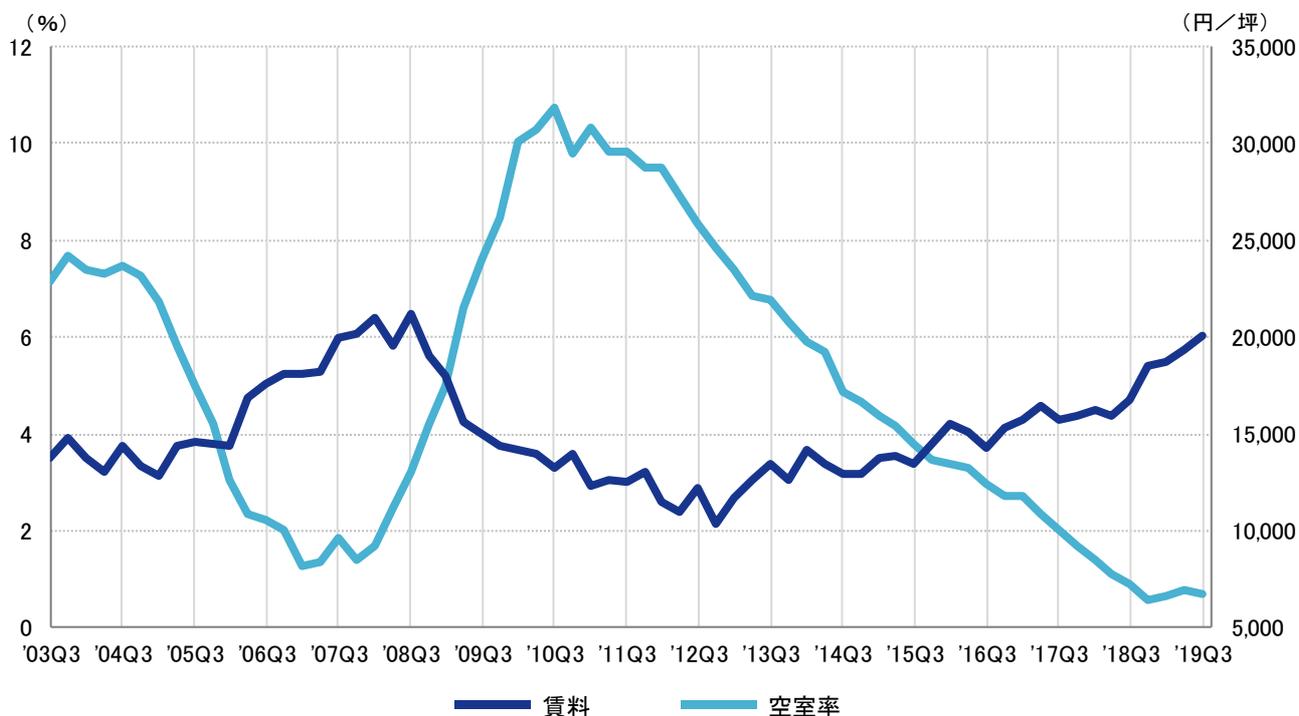
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3
賃料 (円/坪)	14,278	15,345	15,771	16,491	15,706	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564	18,761	19,366	20,111
空室率 (%)	3.0	2.7	2.7	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6	0.6	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

2019年第3四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス745円/坪となる20,111円/坪(共益費除く)に上昇した。20,000円/坪を上回るのは2008年第3四半期以来であり、2012年第4四半期に記録した底値、10,359円/坪からは約2倍となる水準まで回復が進んでいる。

空室率は0.7%となり、再び低下に転じた。Bクラスビル同様、相対的な割安感から引き続き需要は底堅く、1%を下回る水準が5期連続している。

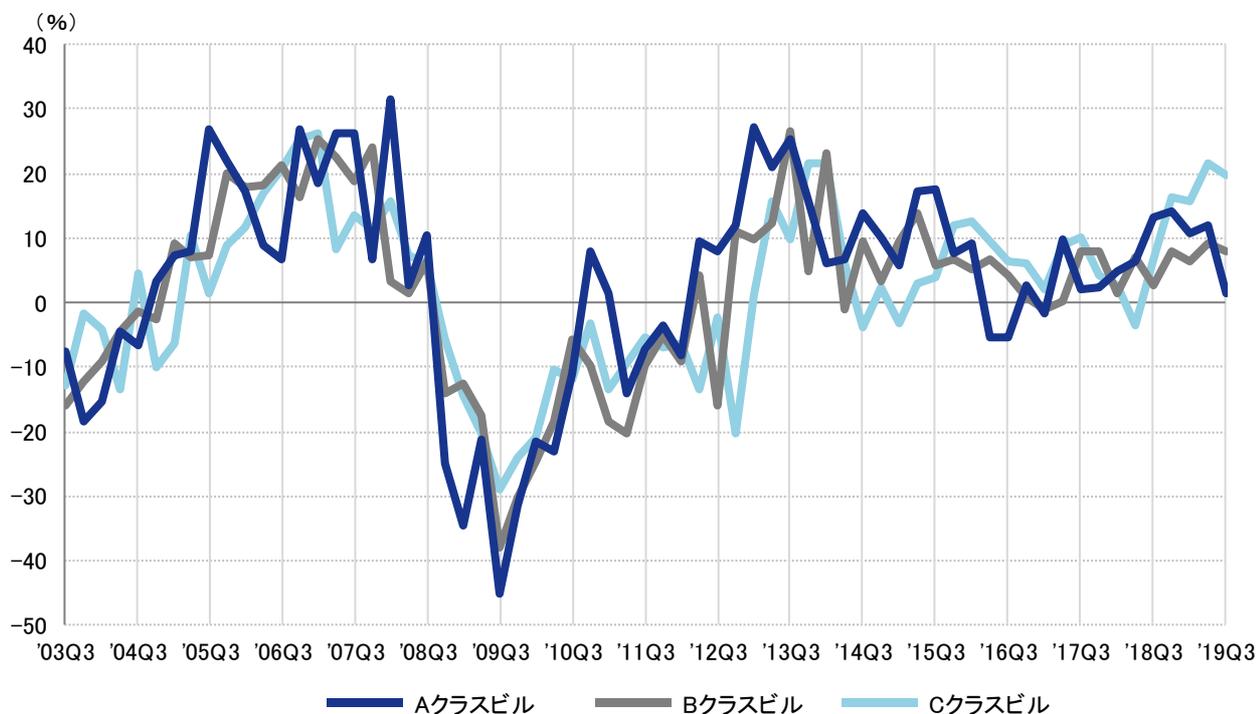
※東京都心部:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3
Aクラスビル	-5.5%	2.8%	-1.8%	9.9%	2.1%	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%	10.6%	12.0%	1.6%
Bクラスビル	4.3%	0.7%	-1.1%	0.2%	8.0%	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%	6.3%	9.1%	7.8%
Cクラスビル	6.4%	6.2%	2.0%	8.9%	10.0%	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%	15.7%	21.7%	19.8%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2018年第3四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1.6%、Bクラスビルがプラス7.8%、Cクラスビルがプラス19.8%だった。5期連続で全てのクラスがプラスを記録する一方、各クラスとも変動率は前期を下回る結果となった。

※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。