

PRESS RELEASE



2020年2月4日

オフィスレント・インデックス2019年第4四半期

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4四半期版を本日、2月4日に公表します。

オフィスレント・インデックス 2019年第4四半期(10~12月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	42,242円/坪	前期比	2,618円/坪▲
	空室率	0.6%	前期比	±0ポイント
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	22,521円/坪	前期比	539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)	20,133円/坪	前期比	22円/坪▲
	空室率	0.6%	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4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 賃料は一段と上昇し、リーマン・ショック以降での最高値を更新

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 3期ぶりで下落 今期は上昇が一服

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 小幅な上昇で、2000年の統計開始以来となる最高値が視野に

※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2020」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

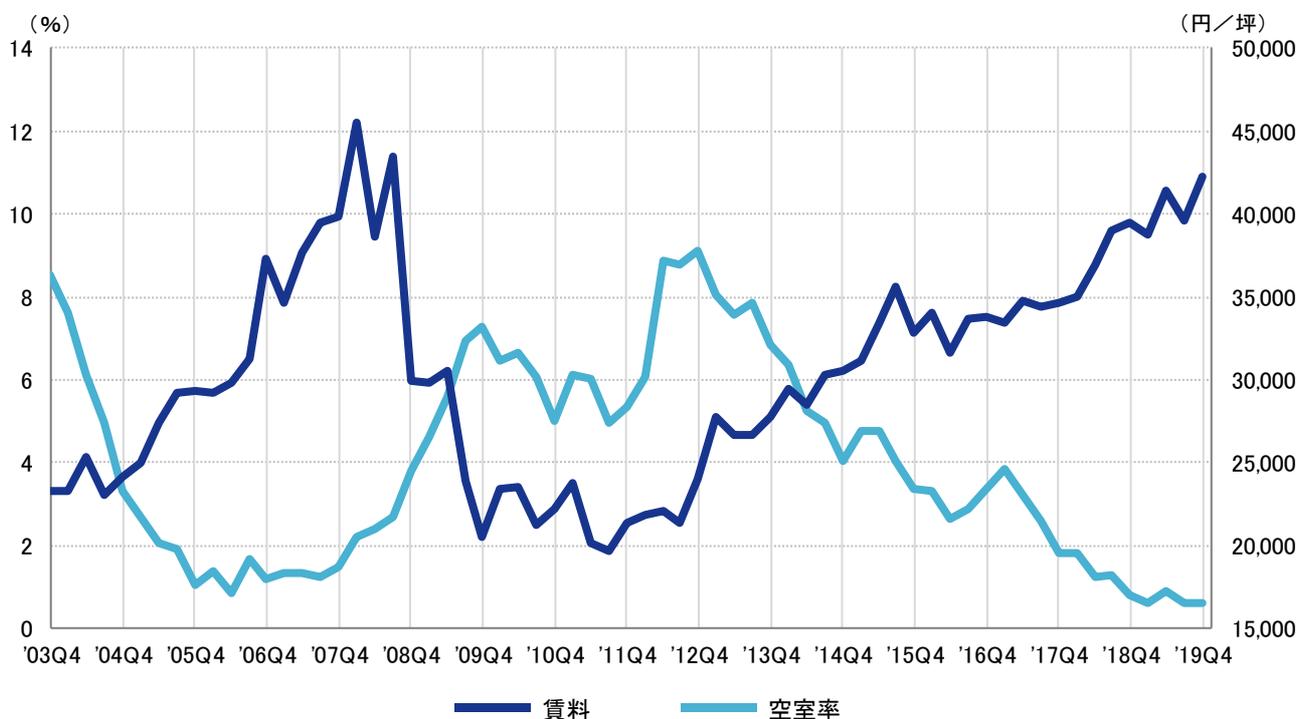
TEL: 03-3564-8089 FAX: 03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン(広報代理)

担当: 老川・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	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4
賃料 (円/坪)	33,785	33,398	34,755	34,401	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468	38,733	41,392	39,624	42,242
空室率 (%)	3.4	3.9	3.2	2.6	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8	0.6	0.9	0.6	0.6

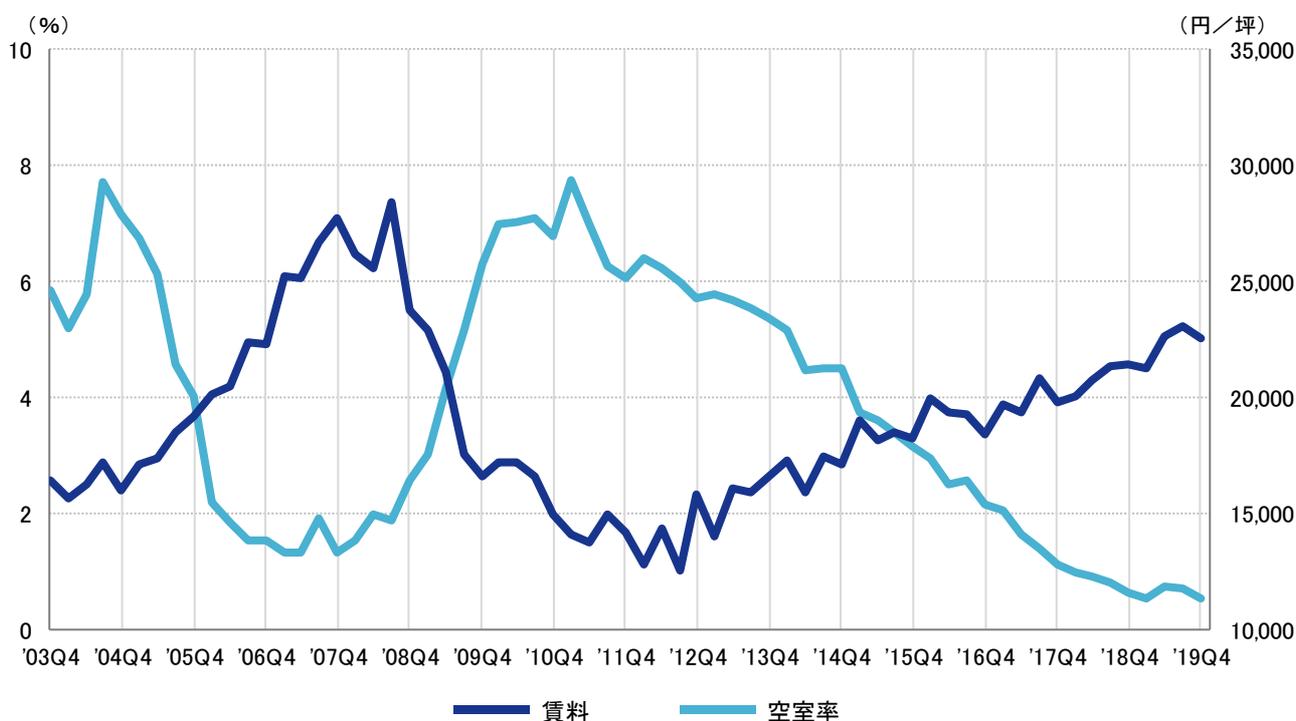
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

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2,618円/坪の42,242円/坪(共益費除く)となり、リーマン・ショック以降の最高値を更新した。再び40,000円/坪を上回り、2008年第1四半期に記録した最高値、45,513円/坪も視野に入りつつある。賃料水準が比較的高いエリアでは、貸手側の強気な姿勢と借手側の予算に開きが生じる状況も見られるが、強い品薄感に、前期の下落に対する反動も加わり、賃料が一段と上昇する結果となった。

空室率は2000年第1四半期の統計開始以来の最低値、0.6%で横ばいとなり、1%を下回る水準も5期連続となった。全てのクラスの空室率が0.6%に収れんし、マーケット全般で需給バランスは極めて引き締まった状況が続いている。

※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	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4
賃料 (円/坪)	18,385	19,742	19,375	20,824	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429	21,312	22,609	23,060	22,521
空室率 (%)	2.2	2.0	1.6	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7	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4四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス539円/坪の22,521円/坪(共益費除く)となり、3期ぶりで下落に転じた。Aクラスビルに比しての相対的な割安感を背景に、賃料は上昇傾向にあるが、今期は上昇が一服する結果となった。

空室率は前期比マイナス0.1ポイントとなり、再び2000年第1四半期の統計開始以来の最低値である0.6%に低下した。1%を下回る低水準は7期連続に達し、下げ止まりの様相を呈しつつある。

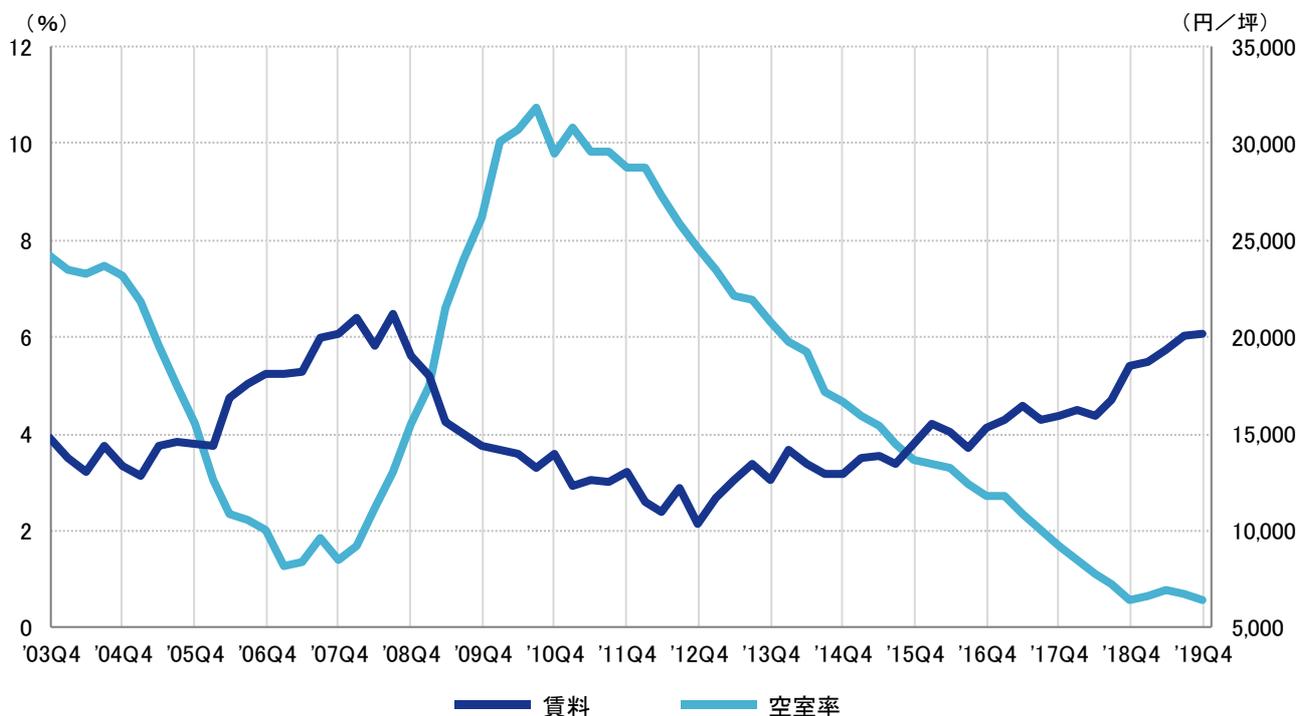
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4
賃料 (円/坪)	15,345	15,771	16,491	15,706	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564	18,761	19,366	20,111	20,133
空室率 (%)	2.7	2.7	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6	0.6	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4四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス22円/坪で、20,133円/坪(共益費除く)へと小幅な上昇となった。2期連続で20,000円/坪を上回り、2008年第3四半期に記録した最高値、21,175円/坪に迫りつつある。

空室率は前期から0.1ポイント低下し、再び、2000年第1四半期の統計開始以来の最低値、0.6%に並んだ。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%を下回る水準は6期連続となった。

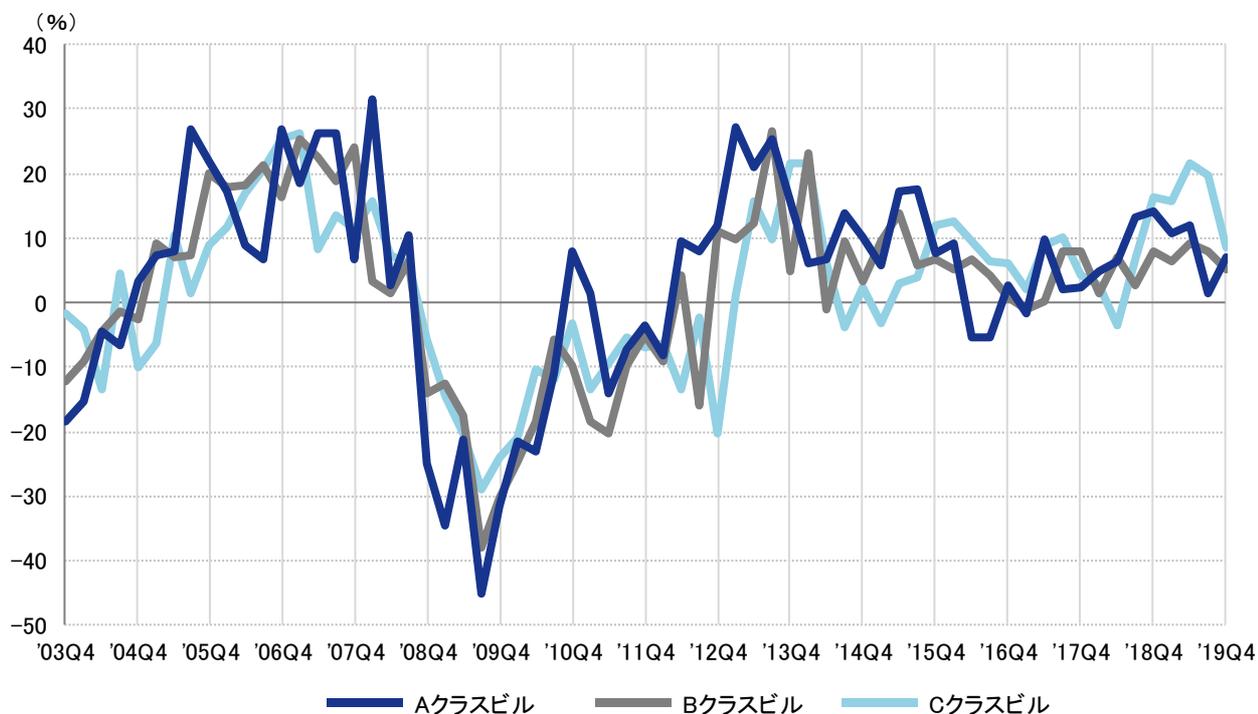
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4
Aクラスビル	2.8%	-1.8%	9.9%	2.1%	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%	10.6%	12.0%	1.6%	7.0%
Bクラスビル	0.7%	-1.1%	0.2%	8.0%	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%	6.3%	9.1%	7.8%	5.1%
Cクラスビル	6.2%	2.0%	8.9%	10.0%	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%	15.7%	21.7%	19.8%	8.5%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2018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7.0%、Bクラスビルがプラス5.1%、Cクラスビルがプラス8.5%だった。全てのクラスがプラスを記録するのは6期連続に達しており、賃料の上昇傾向が続いている。

※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。