

PRESS RELEASE



2020年5月12日

オフィスレント・インデックス2020年第1四半期

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」2020年第1四半期版を本日、5月12日に公表します。

オフィスレント・インデックス 2020年第1四半期(1~3月)

| | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----|-----------|
| Aクラスビル | 賃料(共益費除く) | 38,739円/坪 | 前期比 | 3,503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) | 21,941円/坪 | 前期比 | 580円/坪▼ |
| | 空室率 | 0.4% | 前期比 | 0.2ポイント▼ |
| Cクラスビル | 賃料(共益費除く) | 21,152円/坪 | 前期比 | 1,019円/坪▲ |
| | 空室率 | 0.6% | 前期比 | ±0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>

2020年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 再び下落、40,000円/坪前後で天井感

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 2期連続で下落、Aクラスビル同様に天井感が広がる兆し

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: A・Bクラスビルとは対照的に上昇傾向が継続

※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

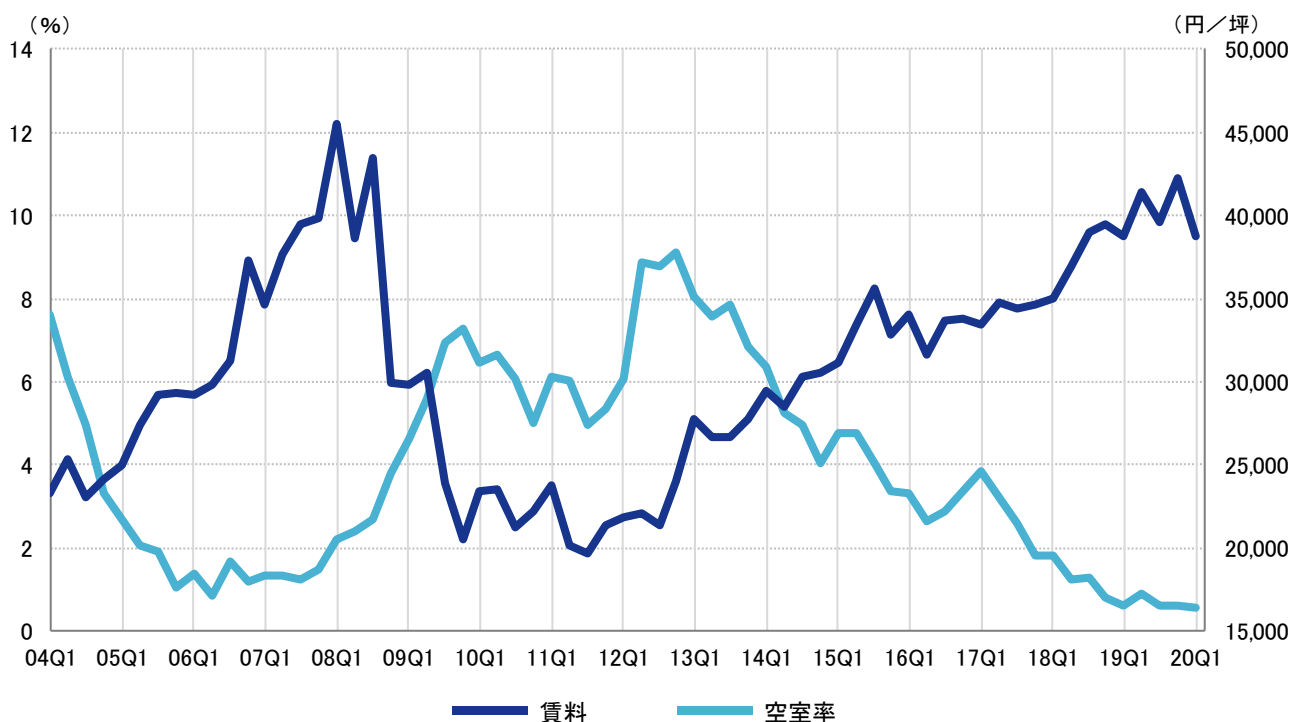
三幸エーステート株式会社

広報室: 福田・中田
TEL: 080-5874-9330
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: 070-4549-7915
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 | 17Q1 | 17Q2 | 17Q3 | 17Q4 | 18Q1 | 18Q2 | 18Q3 | 18Q4 | 19Q1 | 19Q2 | 19Q3 | 19Q4 | 20Q1 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 33,398 | 34,755 | 34,401 | 34,599 | 35,013 | 36,952 | 39,003 | 39,468 | 38,733 | 41,392 | 39,624 | 42,242 | 38,739 |
| 空室率 (%) | 3.9 | 3.2 | 2.6 | 1.8 | 1.8 | 1.2 | 1.3 | 0.8 | 0.6 | 0.9 | 0.6 | 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

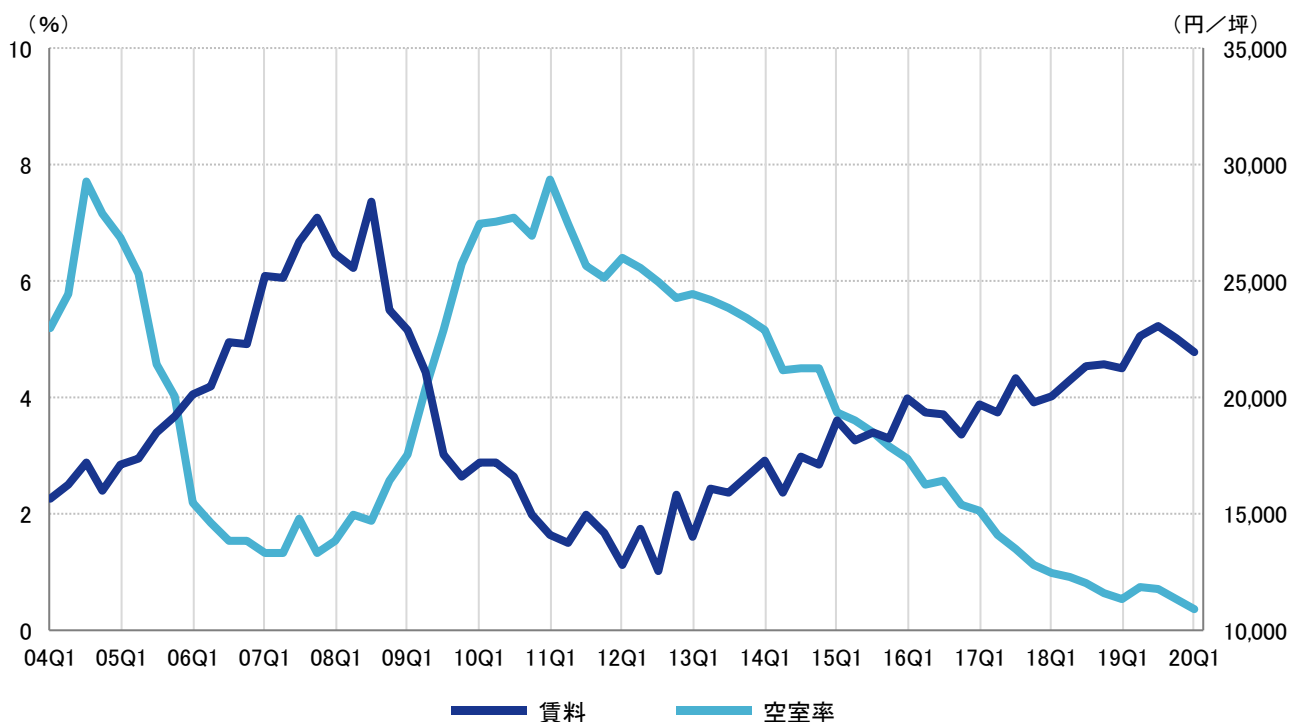
2020年第1四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス3,503円/坪の38,739円/坪(共益費除く)となり、再び40,000円/坪を下回った。空室率は2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値で推移しており、強い品薄感が続いている。一方で、高額賃料の物件を中心に借り手側の賃料負担力との間で乖離があるケースも見られ、40,000円/坪前後で天井感が広がりつつある。

なお、2020年第1四半期の成約賃料は、新型コロナウイルスがマーケットに影響を及ぼす前から交渉していた事例が大半のため、その影響が表れるのは来期以降とみられる。

空室率は前期から横ばいの0.6%となり、2000年第1四半期の統計開始以来の最低値が3期連続となった。1%を下回る水準も6期連続となり、需給バランスはひっ迫した状態が続いている。

※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 | 17Q1 | 17Q2 | 17Q3 | 17Q4 | 18Q1 | 18Q2 | 18Q3 | 18Q4 | 19Q1 | 19Q2 | 19Q3 | 19Q4 | 20Q1 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 19,742 | 19,375 | 20,824 | 19,824 | 20,044 | 20,732 | 21,387 | 21,429 | 21,312 | 22,609 | 23,060 | 22,521 | 21,941 |
| 空室率 (%) | 2.0 | 1.6 | 1.4 | 1.1 | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.7 | 0.6 | 0.4 |

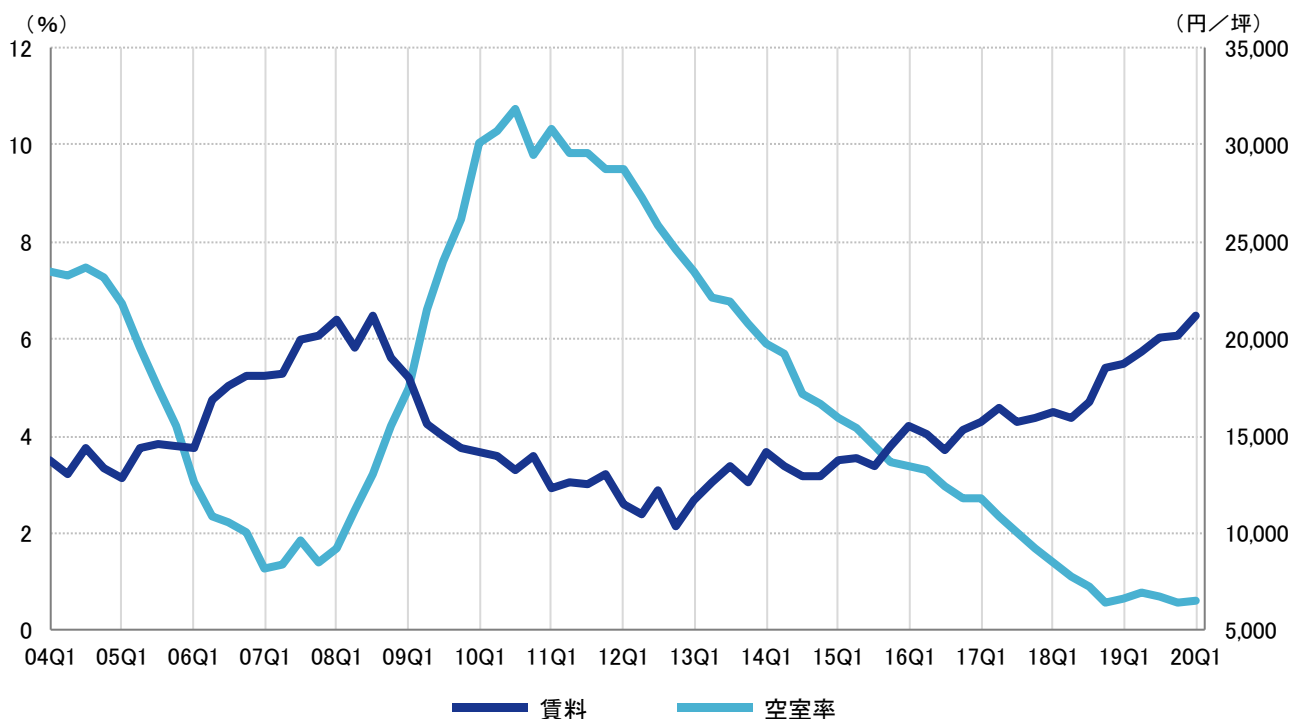
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2020年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス580円/坪の21,941円/坪(共益費除く)となり、2期連続で下落した。Aクラスビルと比較して相対的な割安感を背景に賃料は上昇傾向にあったが、Bクラスビルについても天井感が広がる兆しが出始めている。Aクラスビル同様、Bクラスビルで新型コロナウイルスの影響が表れるのは来期以降とみられる。

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの0.4%となり、2000年第1四半期の統計開始以来の最低値を更新した。8期連続で1%を下回る水準となり、需給バランスは一段と引き締まっている。

※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」)
 ※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 | 17Q1 | 17Q2 | 17Q3 | 17Q4 | 18Q1 | 18Q2 | 18Q3 | 18Q4 | 19Q1 | 19Q2 | 19Q3 | 19Q4 | 20Q1 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 15,771 | 16,491 | 15,706 | 15,978 | 16,212 | 15,919 | 16,782 | 18,564 | 18,761 | 19,366 | 20,111 | 20,133 | 21,152 |
| 空室率 (%) | 2.7 | 2.3 | 2.0 | 1.7 | 1.4 | 1.1 | 0.9 | 0.6 | 0.6 | 0.8 | 0.7 | 0.6 | 0.6 |

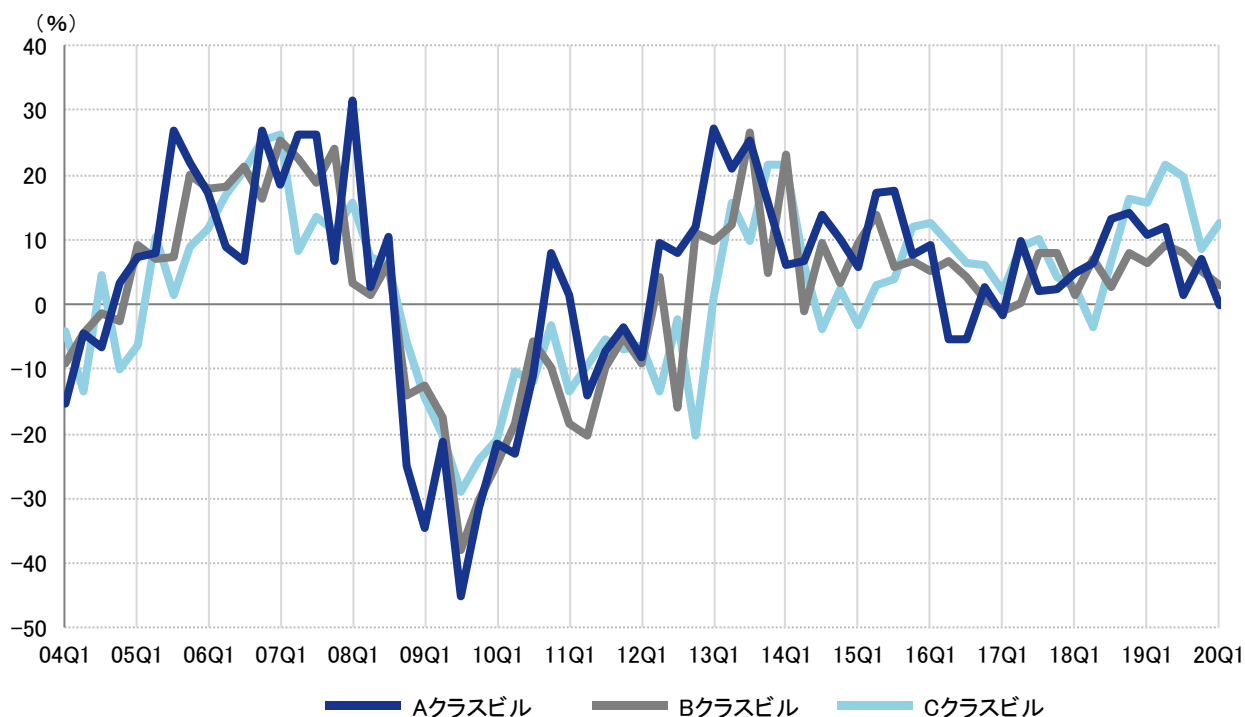
【出所】賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率:三幸エステート

2020年第1四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス1,019円/坪で、21,152円/坪(共益費除く)へ上昇した。20,000円/坪を上回る水準が3期連続となり、2008年第3四半期に記録した最高値、21,175円/坪が目前に迫っている。Cクラスビルでも新型コロナウイルスの影響が表れるのは来期以降とみられる。

空室率は前期から横ばいの0.6%となり、2000年第1四半期の統計開始以来の最低値は2期連続となった。相対的な割安感から需要は底堅く、7期連続で1%を下回っている。

※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」)
 ※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



| | 17Q1 | 17Q2 | 17Q3 | 17Q4 | 18Q1 | 18Q2 | 18Q3 | 18Q4 | 19Q1 | 19Q2 | 19Q3 | 19Q4 | 20Q1 |
|--------|-------|------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| Aクラスビル | -1.8% | 9.9% | 2.1% | 2.4% | 4.8% | 6.3% | 13.4% | 14.1% | 10.6% | 12.0% | 1.6% | 7.0% | 0.0% |
| Bクラスビル | -1.1% | 0.2% | 8.0% | 7.8% | 1.5% | 7.0% | 2.7% | 8.1% | 6.3% | 9.1% | 7.8% | 5.1% | 3.0% |
| Cクラスビル | 2.0% | 8.9% | 10.0% | 4.1% | 2.8% | -3.5% | 6.9% | 16.2% | 15.7% | 21.7% | 19.8% | 8.5% | 12.7% |

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2019年第1四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マイナス0.0%、Bクラスビルがプラス3.0%、Cクラスビルがプラス12.7%だった。Aクラスビルでは賃料の上昇に一服感がみられ、Bクラスビルでも変動率は前期に比べて低下した。Cクラスビルは7期連続でプラスを記録し、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。