

2020年8月4日

## オフィスレント・インデックス2020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」2020年第2四半期版を本日、8月4日に公表します。

### 2020年第2四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: **賃料は小幅な上昇 賃料水準を見直す動きは限定的**  
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: **小幅な下落 22,000円/坪前後での天井感に広がり**  
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: **8期ぶりに下落 上昇傾向に変化の兆し**

※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)

## オフィスレント・インデックス 2020年第2四半期(4~6月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	<b>38,871</b> 円/坪	前期比 <b>132</b> 円/坪▲
	空室率	<b>0.6</b> %	前期比 <b>±0</b> ポイント
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	<b>21,883</b> 円/坪	前期比 <b>58</b> 円/坪▼
	空室率	<b>0.7</b> %	前期比 <b>0.3</b> ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く)	<b>19,301</b> 円/坪	前期比 <b>1,851</b> 円/坪▼
	空室率	<b>1.1</b> %	前期比 <b>0.5</b> 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>

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

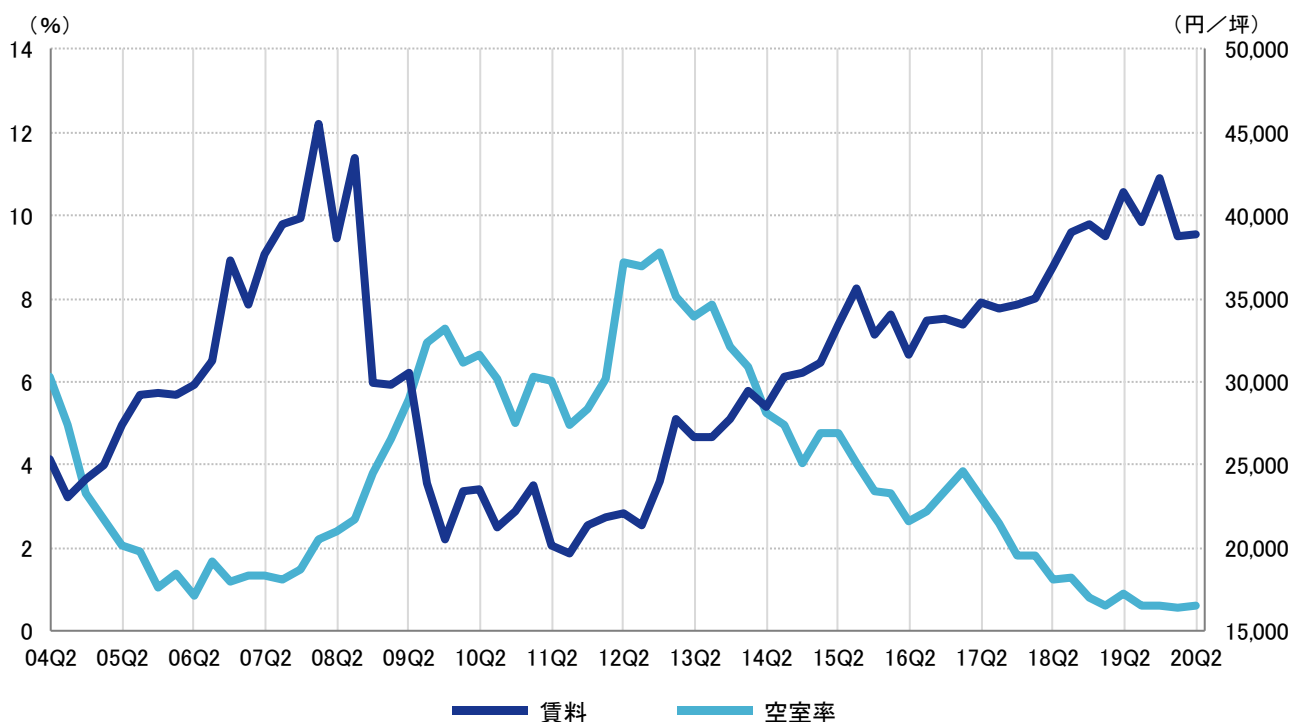
三幸エーステート株式会社

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	17Q2	17Q3	17Q4	18Q1	18Q2	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2
賃料 (円/坪)	34,755	34,401	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468	38,733	41,392	39,624	42,242	38,739	38,871
空室率 (%)	3.2	2.6	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8	0.6	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6

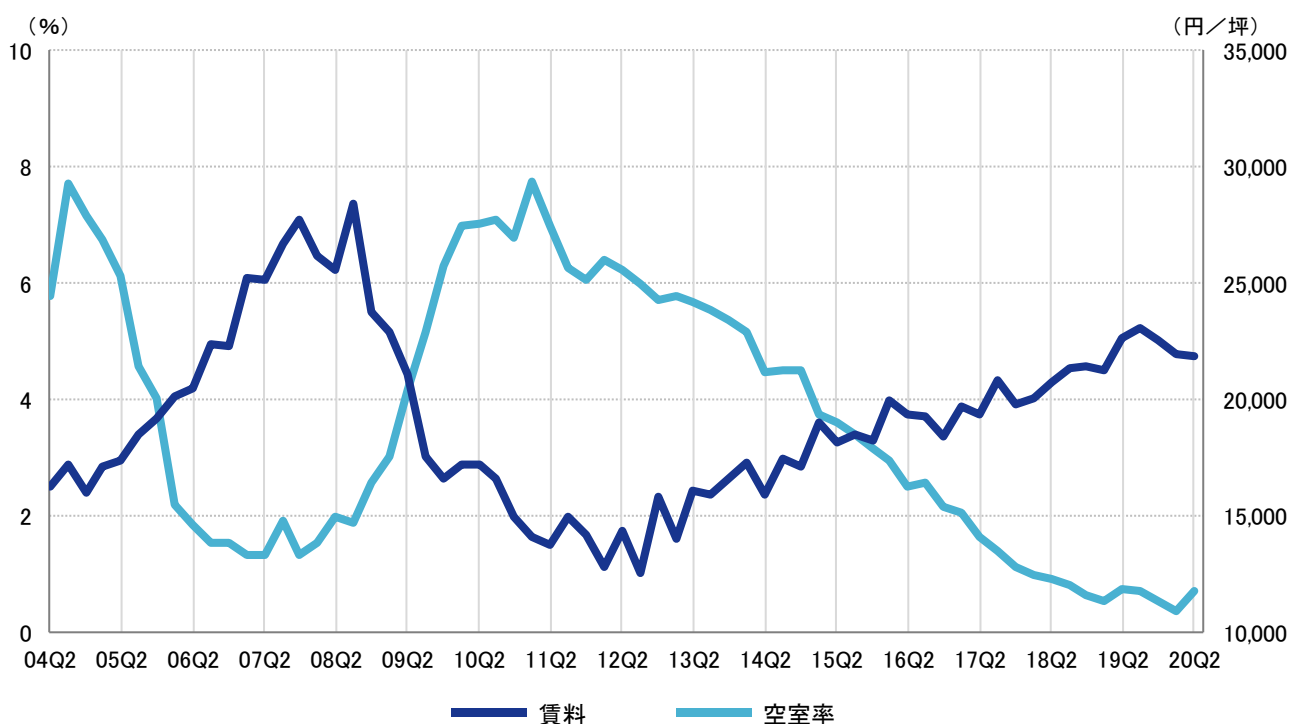
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

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132円/坪の38,871円/坪(共益費除く)となり、小幅な上昇となった。今期は緊急事態宣言に伴う外出自粛により、リーシング活動は停滞を余儀なくされたものの、極めて引き締まった需給バランスに変わりはない。賃料水準を見直す動きは限定的で40,000円/坪前後での天井感が続いている。

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となる最低値が4期連続している。1%を下回る水準も7期連続となり、ひっ迫した需給バランスが継続しているものの、低下傾向には歯止めがかかっている。

※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	17Q2	17Q3	17Q4	18Q1	18Q2	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2
賃料 (円/坪)	19,375	20,824	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429	21,312	22,609	23,060	22,521	21,941	21,883
空室率 (%)	1.6	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7	0.7	0.6	0.4	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

2020年第2四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス58円/坪の21,883円/坪(共益費除く)となり、3期連続で下落した。賃料の上昇傾向が続いていたBクラスでも、22,000円/坪前後での天井感が広がりつつある。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの0.7%となり、4期ぶりで上昇した。1%を下回る水準が9期連続し、需給バランスは引き締まっているが、足元ではAクラスビル以上に新型コロナウイルスの影響が顕在化している。既存ビルでの二次空室増加を受け、空室率は底打ちの兆しが出始めている。

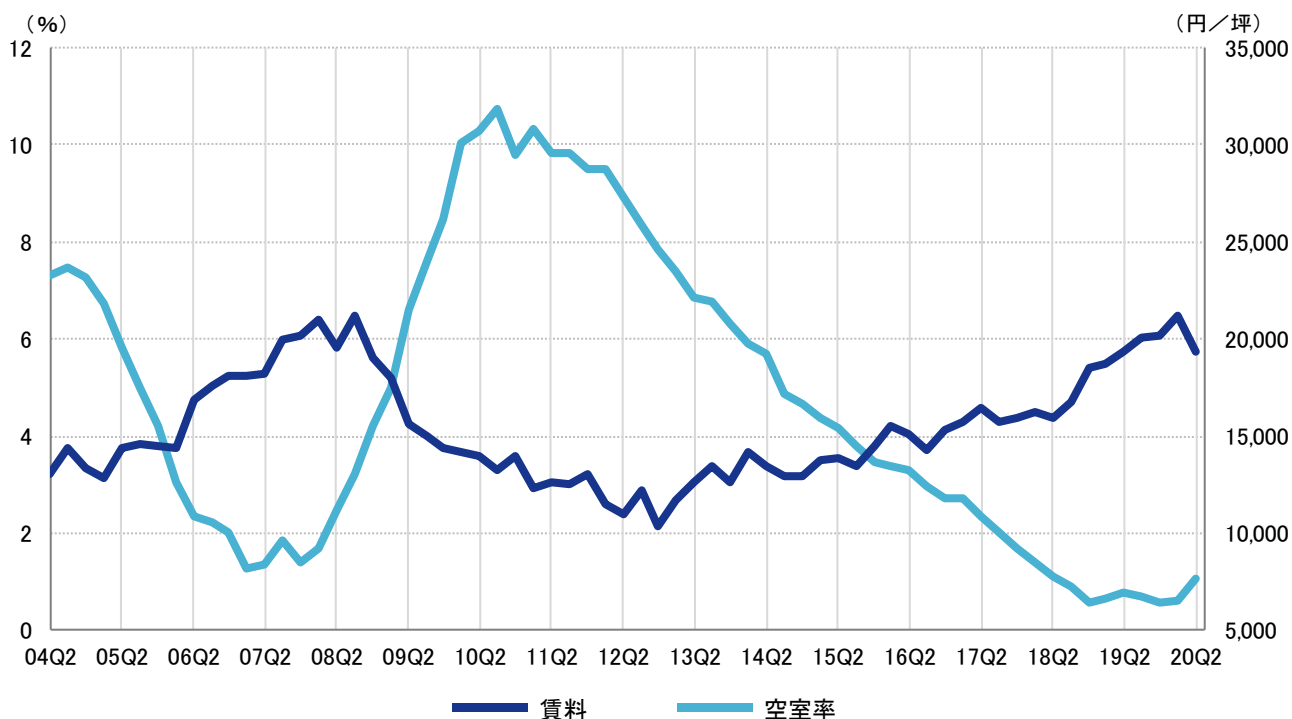
※東京都心部:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	17Q2	17Q3	17Q4	18Q1	18Q2	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2
賃料 (円/坪)	16,491	15,706	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564	18,761	19,366	20,111	20,133	21,152	19,301
空室率 (%)	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6	0.6	0.8	0.7	0.6	0.6	1.1

【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2四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス1,851円/坪の19,301円/坪(共益費除く)となった。賃料は8期ぶりで下落に転じ、上昇傾向を続けていたCクラスビル賃料にも変化の兆しが出始めた。

空室率は前期からプラス0.5ポイントの1.1%となり、統計開始以来の最低値から4期ぶりで上昇に転じた。依然として極めて低い水準にあるものの、新型コロナウイルスの影響が広がる中、空室率は今後も上昇を続ける可能性がある。

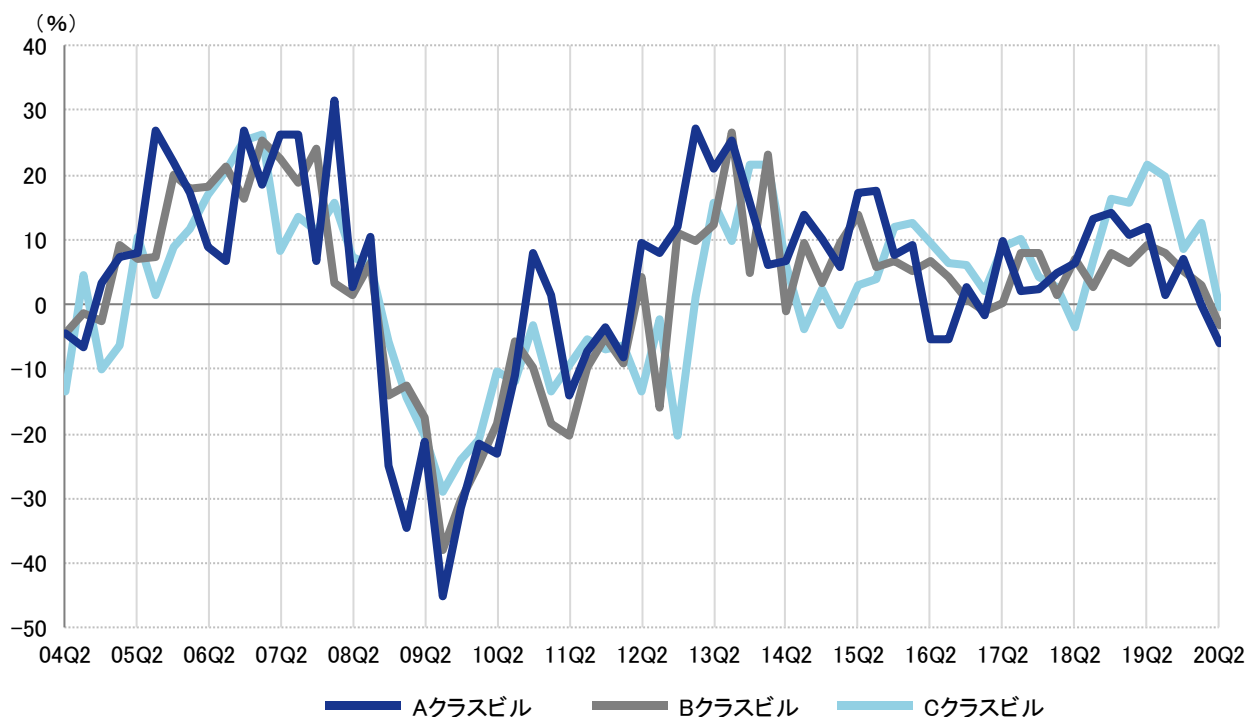
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	17Q2	17Q3	17Q4	18Q1	18Q2	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2
Aクラスビル	9.9%	2.1%	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%	10.6%	12.0%	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%
Bクラスビル	0.2%	8.0%	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%	6.3%	9.1%	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%
Cクラスビル	8.9%	10.0%	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%	15.7%	21.7%	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2019年第2四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがマイナス6.1%、Bクラスビルがマイナス3.2%、Cクラスビルがマイナス0.3%だった。A・Bクラスは2017年第1四半期以来、Cクラスビルでは2018年第2四半期以来のマイナス値を示した。また、全てのクラスでマイナスを記録するのは2012年第1四半期以来、約8年ぶりとなる。Aクラスビルが先行する形で上昇傾向に歯止めがかかっていたが、B・Cクラスにおいても賃料に一服感が漂い始めている。

※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。