

2021年2月4日

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

2020年第4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: **大幅な下落** 先行きには警戒感も

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: **5期連続の下落** 低下傾向が継続

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: **3期連続で大幅な下落** 低下傾向が鮮明に

※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)

オフィスレント・インデックス 2020年第4四半期(10~12月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く)	34,669 円/坪	前期比 3,379 円/坪▼
	空室率	1.6 %	前期比 1.0 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く)	20,432 円/坪	前期比 961 円/坪▼
	空室率	1.5 %	前期比 0.7 ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く)	16,882 円/坪	前期比 1,291 円/坪▼
	空室率	2.9 %	前期比 1.0 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>

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

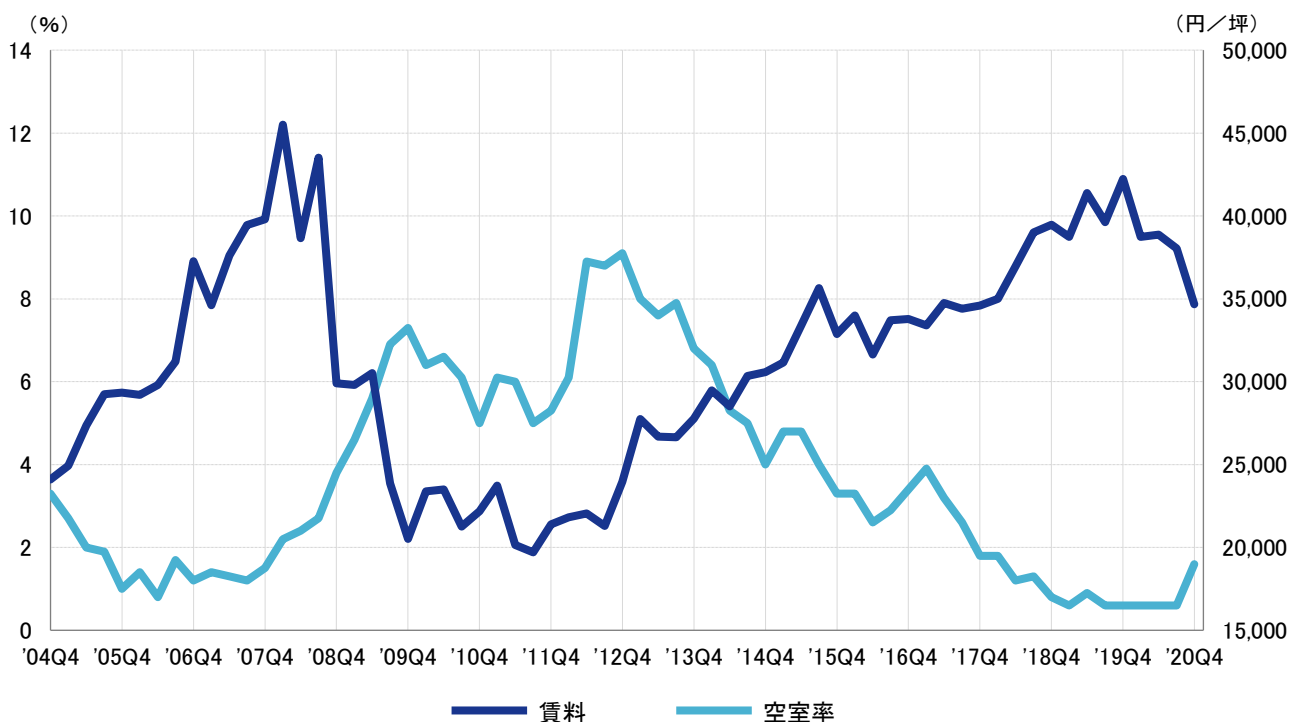
三幸エーステート株式会社

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: 鈴木・手川
TEL: 070-2161-6960
ta-suzuki@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	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4
賃料 (円/坪)	34,599	35,013	36,952	39,003	39,468	38,733	41,392	39,624	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669
空室率 (%)	1.8	1.8	1.2	1.3	0.8	0.6	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6

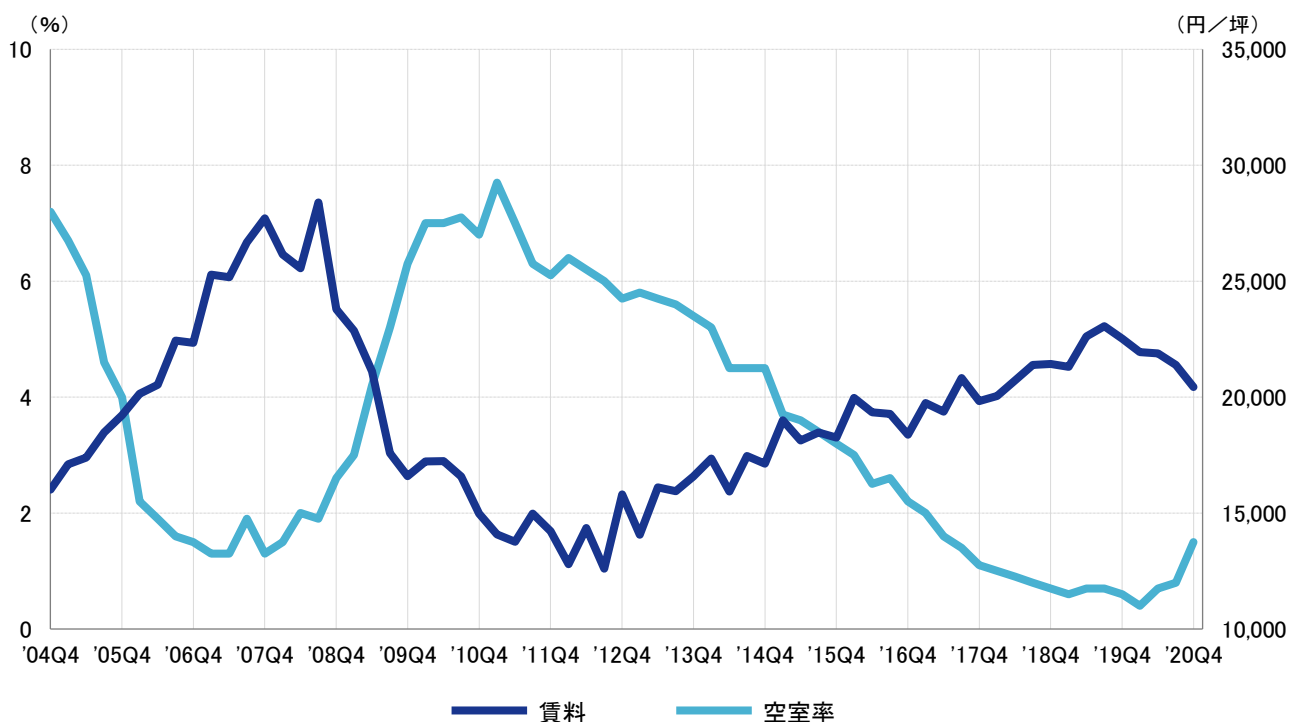
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2020年第4四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス3,379円/坪の34,669円/坪(共益費除く)となり、大幅な下落となった。募集面積の増加に伴い、貸主側には先行きの市況に対する警戒感が強まってきており、賃料下落の背景となっている。

空室率は前月比プラス1.0ポイントの1.6%と、大幅な上昇となった。1%を下回る極めて低い水準が8期連続していたが、2018年第3四半期以来で1%を上回った。新築ビルへ移転したテナントの二次空室で後継テナントが決まらず、現空床となるケースが増えている。2020年4月の緊急事態宣言後、景気に対する先行き不透明感の広がりもあり、まとまった面積を中心にテナント誘致に時間を要する事例が散見される。

※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	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4
賃料 (円/坪)	19,824	20,044	20,732	21,387	21,429	21,312	22,609	23,060	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432
空室率 (%)	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7	0.7	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5

【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4四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス961円/坪の20,432円/坪(共益費除く)となった。5期連続での下落となり、賃料は低下傾向が継続している。

空室率は前期比プラス0.7ポイントの1.5%となり、3期連続で上昇した。10期連続で1%を下回る水準で推移していたが、2018年第1四半期以来となる1%台となった。特にまとまった面積で需要の勢いが鈍いことから、Bクラスビルにおいても、新築ビルへ移転したテナントの二次空室が現空床となり、空室率の上昇要因となっている。

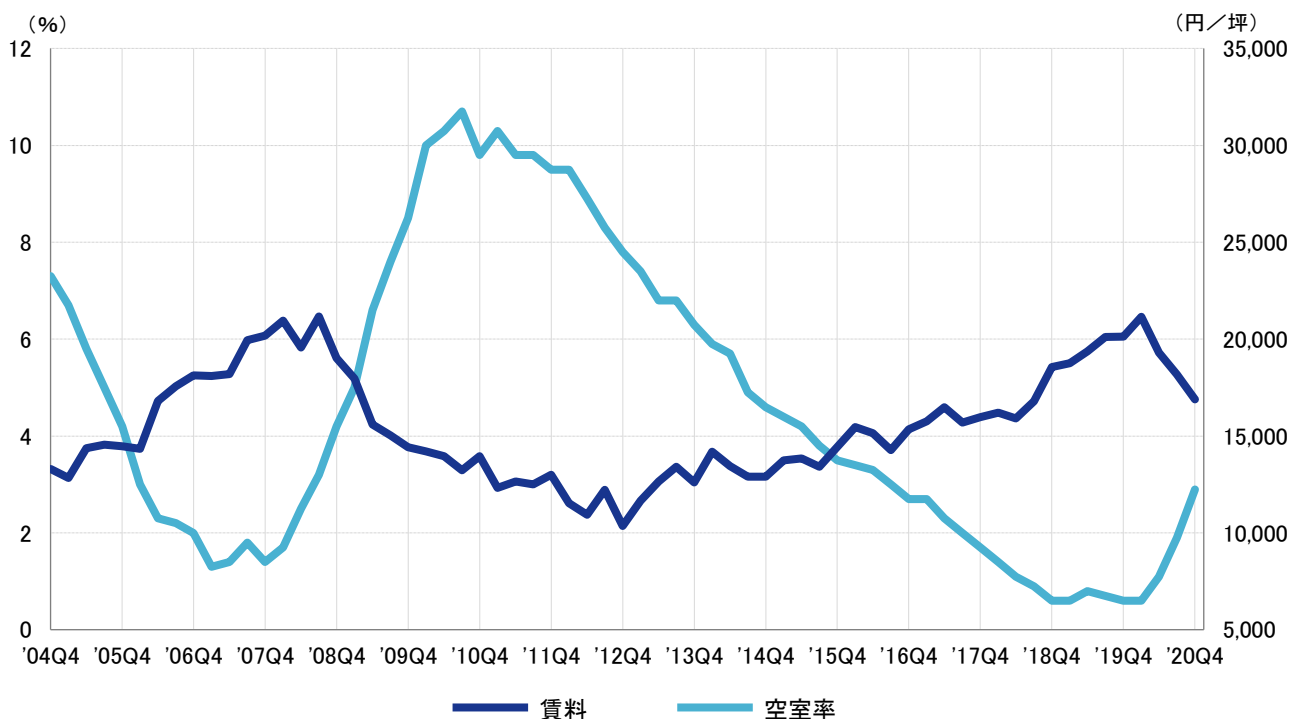
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4
賃料 (円/坪)	15,978	16,212	15,919	16,782	18,564	18,761	19,366	20,111	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882
空室率 (%)	1.7	1.4	1.1	0.9	0.6	0.6	0.8	0.7	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9

【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

2020年第4四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス1,291円/坪の16,882円/坪(共益費除く)となった。3期連続で大幅な下落となり、低下傾向が鮮明になっている。

空室率は前期比プラス1.0ポイントの2.9%と、3期連続での大幅な上昇となった。2020年4月の緊急事態宣言後に解約予告を通知したテナントの募集床が現空となり、空室率を押し上げている。A・Bクラスビルと比較してテナントの動きはあるものの、需要回復には時間を要しており、空室率の上昇傾向は今後も継続するとみられる。

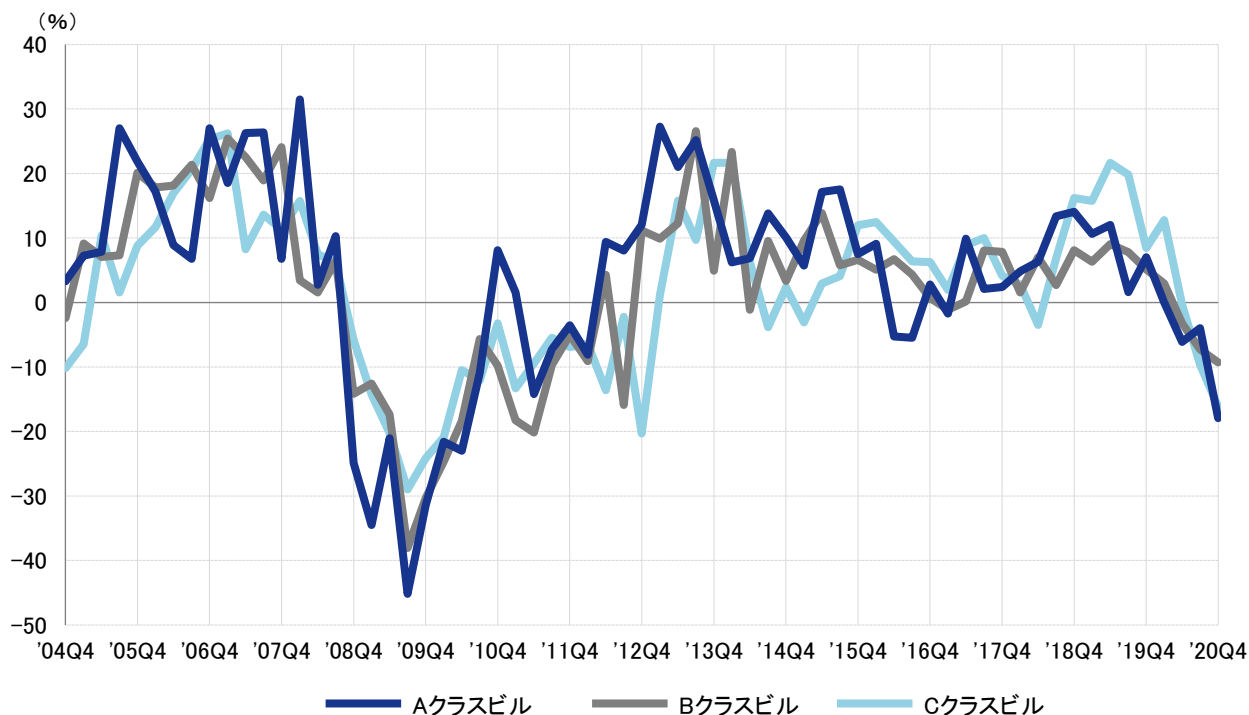
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4
Aクラスビル	2.4%	4.8%	6.3%	13.4%	14.1%	10.6%	12.0%	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%
Bクラスビル	7.8%	1.5%	7.0%	2.7%	8.1%	6.3%	9.1%	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%
Cクラスビル	4.1%	2.8%	-3.5%	6.9%	16.2%	15.7%	21.7%	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2019年第4四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがマイナス17.9%、Bクラスビルがマイナス9.3%、Cクラスビルがマイナス16.1%だった。全てのクラスでマイナスを示すのは3期連続となる。今期はA・Cクラスビルが大幅に低下し、変動率はBクラスビルを上回っている。

※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をお願いいたします

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。