

2022年2月3日

オフィスレント・インデックス2021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」2021年第4四半期版を本日、2月3日に公表します。

2021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** 中心部以外において賃貸条件引き下げが広がる
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: **前期からほぼ横ばい** 10,000円/坪台目前で小幅な動き
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: **前期から上昇し、17,000円/坪台を回復**

※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 2021年第4四半期(10~12月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 30,696 円/坪	前期比 4,238 円/坪▼
	空室率 3.2 %	前期比 0.1 ポイント▼
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 20,188 円/坪	前期比 20 円/坪▲
	空室率 4.3 %	前期比 ±0 ポイント
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 17,115 円/坪	前期比 564 円/坪▲
	空室率 4.1 %	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 www.sanko-e.co.jp

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

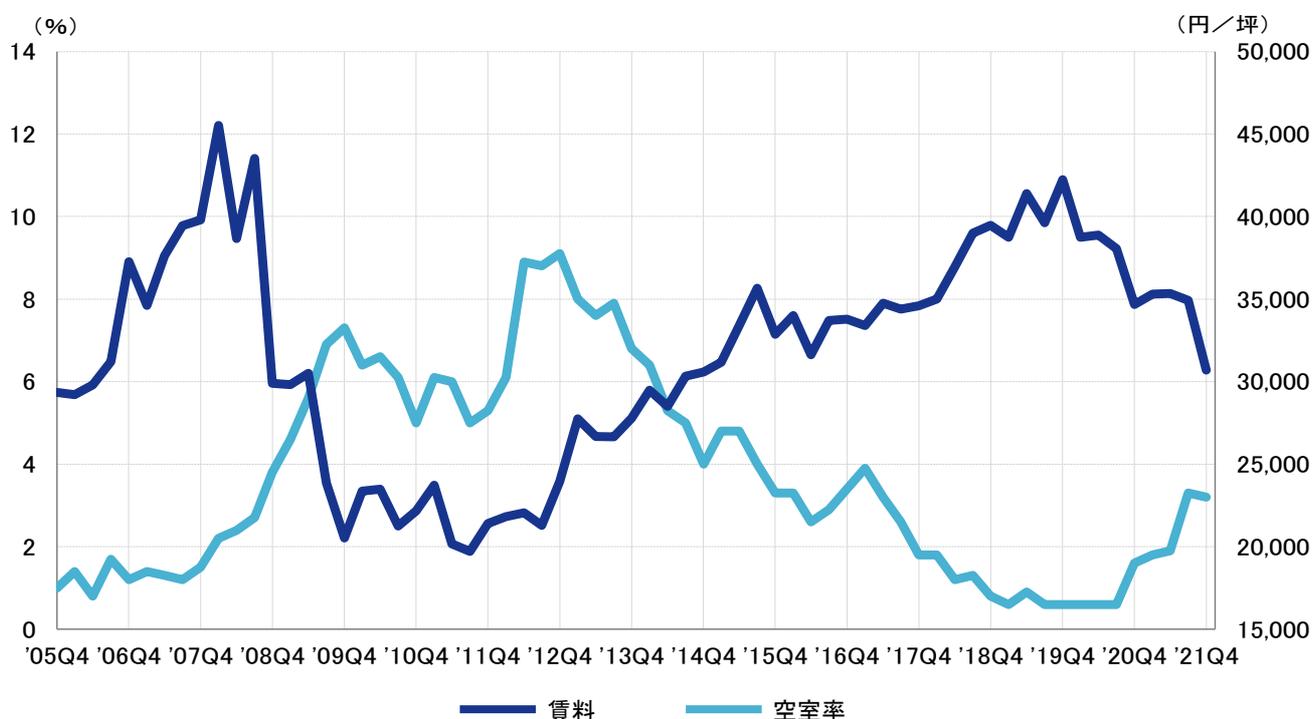
三幸エーステート株式会社

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: 手川
TEL: 070-2161-6965
sanko_pr@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	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4
賃料 (円/坪)	39,468	38,733	41,392	39,624	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696
空室率 (%)	0.8	0.6	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2

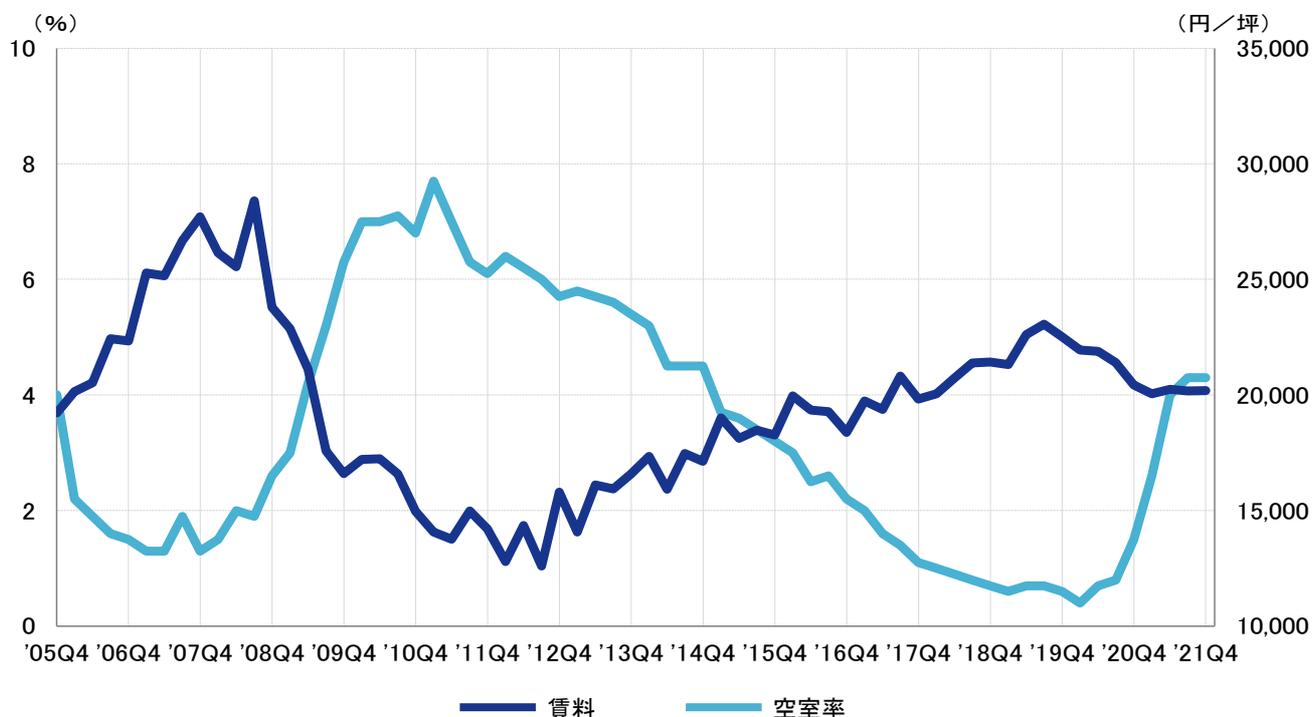
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2021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4,238円/坪の30,696円/坪(共益費除く)となった。賃料は4期連続で35,000円/坪前後の動きが続いていたが、今期は大幅に下落した。中心部以外においては、リーシング活動が長期化し募集床が現空となったビルで、賃貸条件を引き下げて後継テナントの誘致を促進する動きが広がっている。

空室率は前期比マイナス0.1ポイントの3.2%となり、小幅ながらも9期ぶりで低下に転じた。依然として新築ビルへ移転したテナントの二次空室や、オフィス戦略の見直しに伴う大口の募集床が現空となる一方、築10年未満のビルを中心に館内増床やエリア内移転等で空室床の消化が進んでいる。

※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	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4
賃料 (円/坪)	21,429	21,312	22,609	23,060	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188
空室率 (%)	0.7	0.6	0.7	0.7	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3

【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

2021年第4四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス20円/坪の20,188円/坪(共益費除く)となった。前期からほぼ横ばいとなり、2017年第4四半期以来となる10,000円/坪台目前で小幅な動きが続いている。

空室率は前期から横ばいの4.3%となった。オフィス戦略の見直しに伴う大口の募集床に加え、新築ビルへ集約移転したテナントの二次空室が現空となる一方、エリア内での拡張移転や大口の一時需要により空室床の消化が進んだ。空室率は6期連続の上昇から横ばいとなったが、オフィス需要はコロナ前の勢いを取り戻しておらず、空室率の上昇傾向は継続する可能性がある。

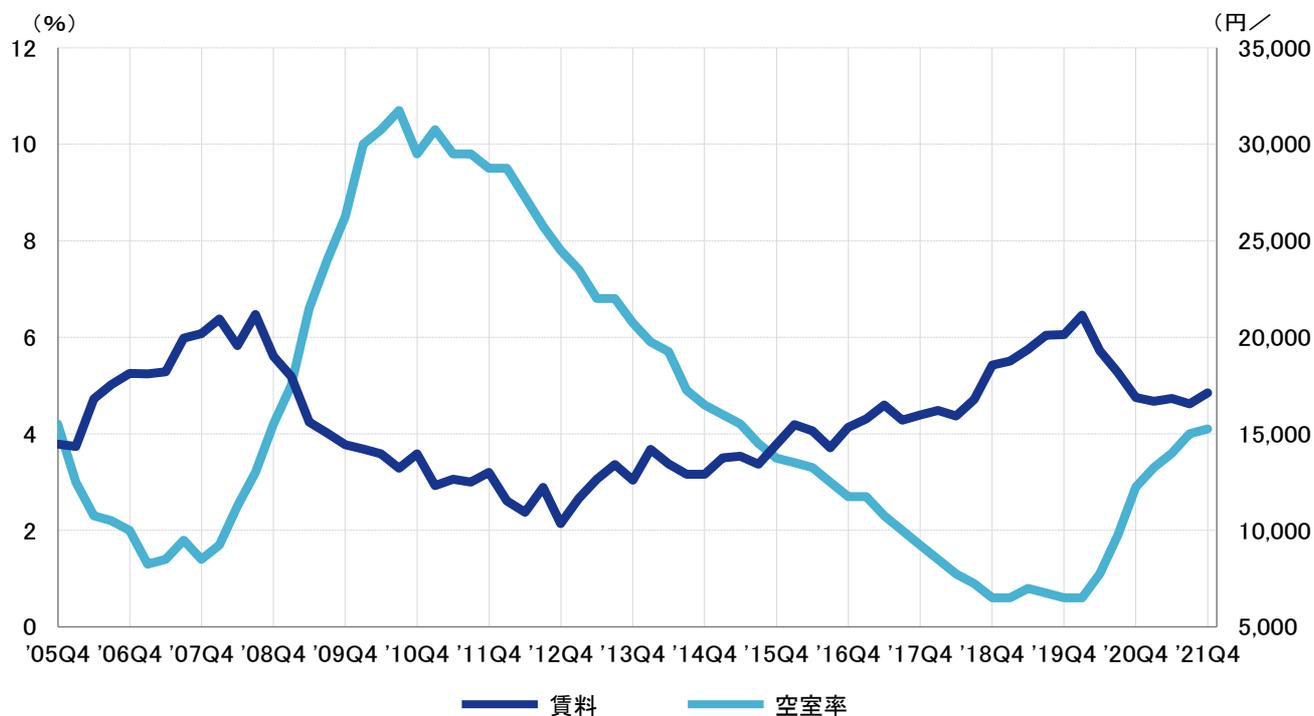
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4
賃料 (円/坪)	18,564	18,761	19,366	20,111	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115
空室率 (%)	0.6	0.6	0.8	0.7	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1

【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

2021年第4四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス564円/坪の17,115円/坪(共益費除く)となった。賃料は前期から上昇し、17,000円/坪台を回復している。

空室率は前期比プラス0.1ポイントの4.1%となった。立地改善による移転に伴う大口の募集床が現空となったことに加え、複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し、空室率の上昇要因となっている。空室率は7期連続で上昇したものの、上昇幅は縮小している。A・Bクラスビルに比べてテナントの動きは引き続き活発なことから、空室率上昇に歯止めがかかるか、今後の動向が注目される。

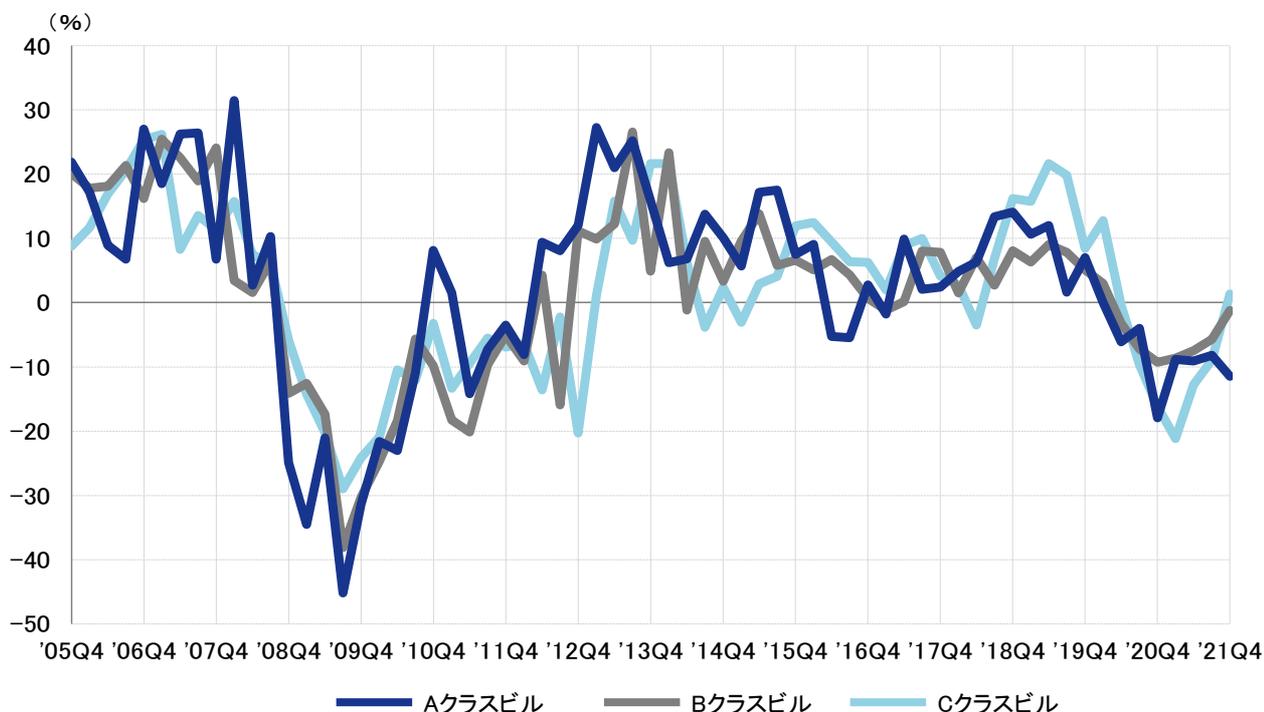
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4
Aクラスビル	14.1%	10.6%	12.0%	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%
Bクラスビル	8.1%	6.3%	9.1%	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%
Cクラスビル	16.2%	15.7%	21.7%	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2020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11.5%、Bクラスビルがマイナス1.2%、Cクラスビルがプラス1.4%だった。A・Bクラスビルは7期連続でマイナスを記録しているが、Bクラスビルのマイナス幅は縮小しており、Cクラスビルでは7期ぶりでプラスに転じた。

※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。