

2022年7月29日

オフィスレント・インデックス2022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」2022年第2四半期版を本日、7月29日に公表します。

2022年第2四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 前期からは小幅な動きだが、4期連続の下落

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 2016年第4四半期以来で19,000円/坪を割り込む

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 3期ぶりの下落 17,000円/坪を挟んだ動きが継続

※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)

オフィスレント・インデックス 2022年第2四半期(4~6月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 29,073 円/坪	前期比 112 円/坪▼
	空室率 3.8 %	前期比 0.5 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 18,731 円/坪	前期比 995 円/坪▼
	空室率 5.1 %	前期比 0.5 ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 16,776 円/坪	前期比 662 円/坪▼
	空室率 4.8 %	前期比 0.3 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 >

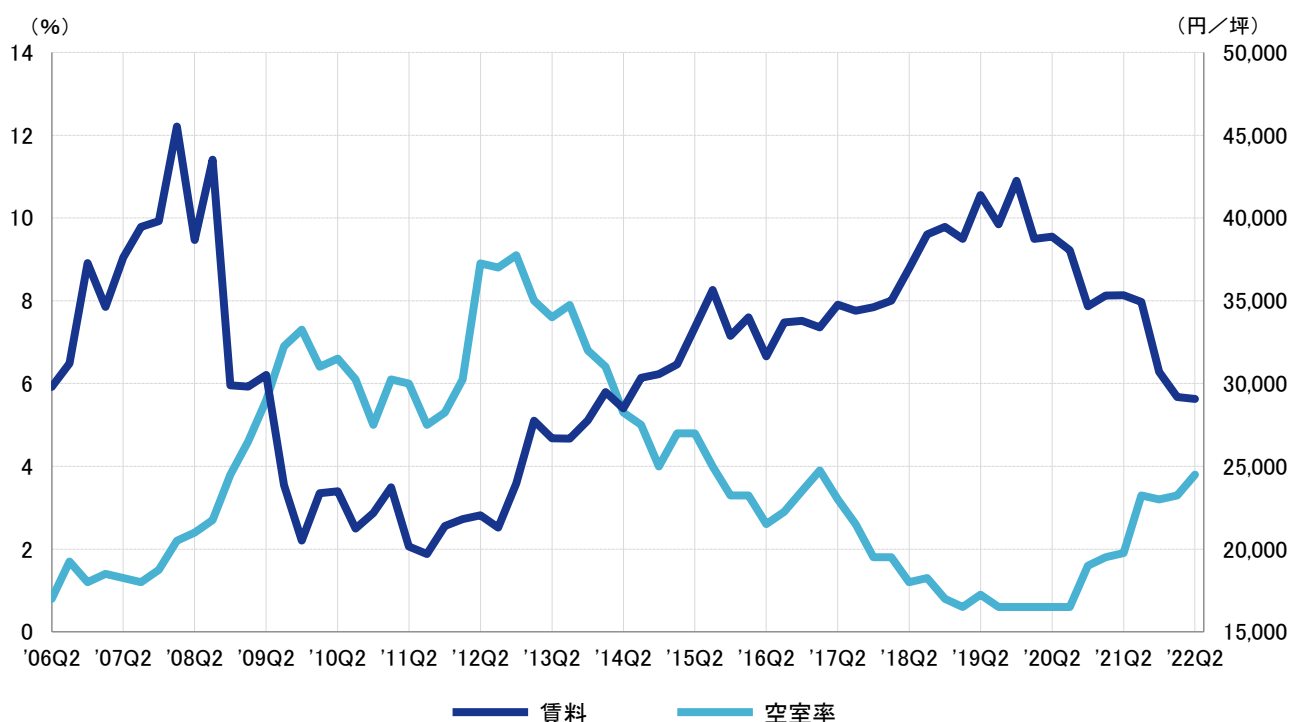
三幸エーステート株式会社

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: 志賀・手川
TEL: 080-5887-1094
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	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2
賃料 (円/坪)	41,392	39,624	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073
空室率 (%)	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8

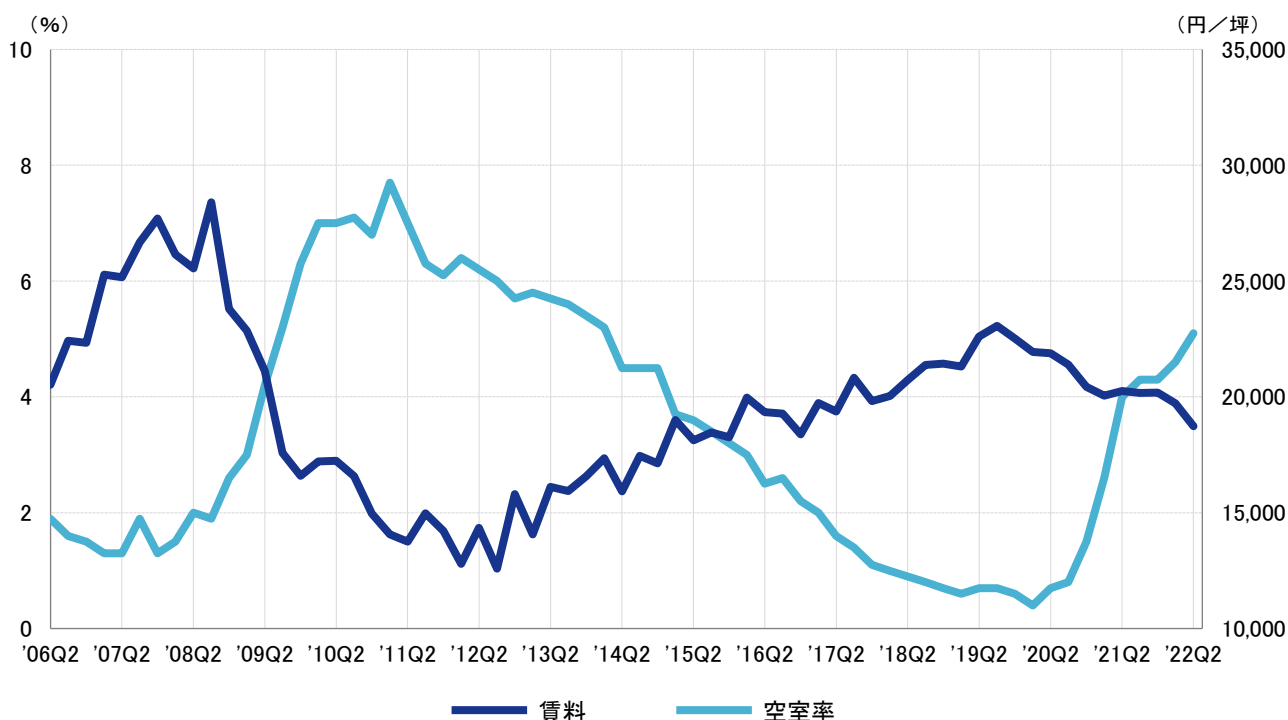
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2022年第2四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス112円/坪の29,073円/坪(共益費除く)となった。前期からは小幅な動きとなったものの、賃料の下落は4期連続となっている。直近のピークである2019年第4四半期からの下落幅は13,169円/坪となり、30%超に達している。

空室率は前期比プラス0.5ポイントの3.8%となり、2期連続で上昇した。オフィス戦略の見直しにより、定期借家契約の期間満了に伴って大口の現空床が生じている。加えて、集約移転に伴う空室も生じ、空室率を押し上げた。空室率は2015年第3四半期以来の4%台が目前に迫っている。

※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	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2
賃料 (円/坪)	22,609	23,060	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731
空室率 (%)	0.7	0.7	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1

【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

2022年第2四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス995円/坪の18,731円/坪(共益費除く)となった。賃料は2期連続で下落し、2016年第4四半期以来で19,000円/坪を割り込んでいる。

空室率は前期比プラス0.5ポイントの5.1%と2期連続で上昇し、2014年第1四半期以来で5%を上回った。部分解約や集約移転に伴う空室に加え、新築ビルへ移転したテナントの二次空室が後継テナントを確保できず、空室率の上昇要因となっている。オフィス需要は回復傾向にあるものの、需要が供給を下回る状況が継続しており、引き続き空室率は上昇傾向にある。

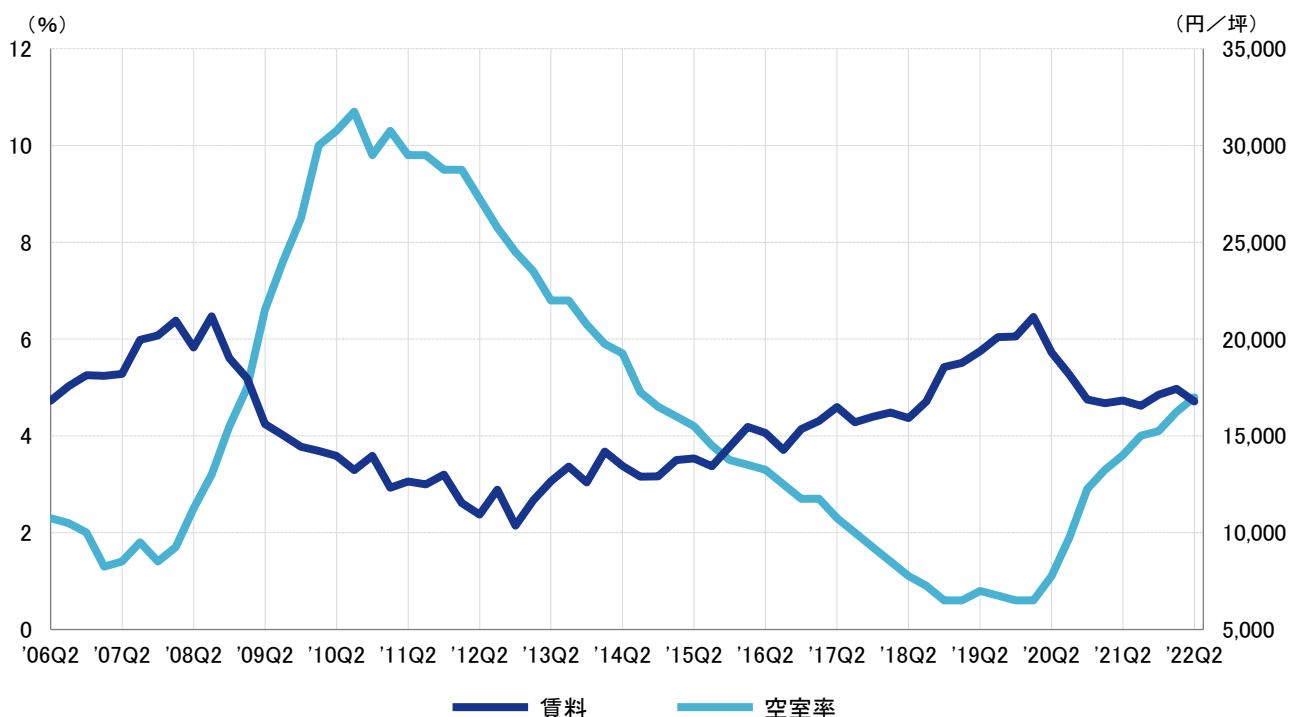
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2
賃料 (円/坪)	19,366	20,111	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776
空室率 (%)	0.8	0.7	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8

【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

2022年第2四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス662円/坪の16,776円/坪(共益費除く)となった。賃料は3期ぶりで下落したが、17,000円/坪を挟んだ動きが続いている。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの4.8%となり、9期連続の上昇となった。新築ビルへの移転等に伴う大口の募集床が後継テナントを確保できず現空床となったことに加えて、複数の新築ビルが空室を抱えて竣工し、空室率を押し上げている。空室率は上昇傾向が続いており、2014年第2四半期以来となる5%台に近づきつつある。

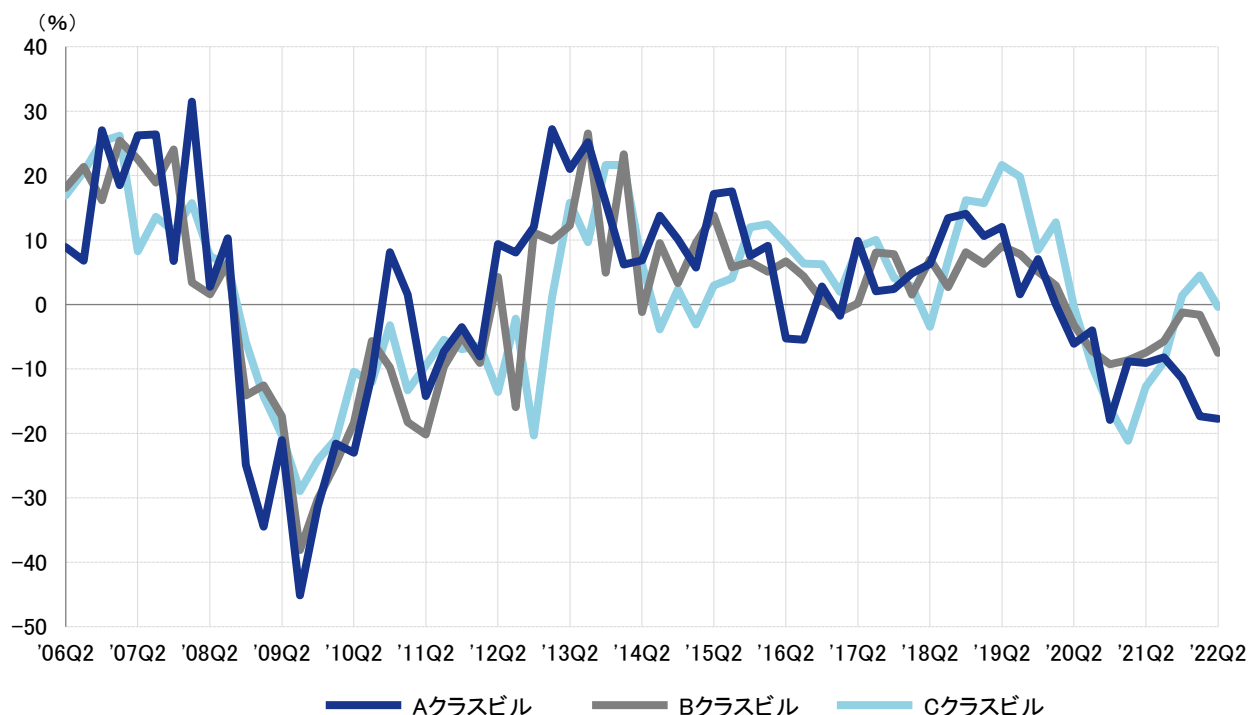
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2
Aクラスビル	12.0%	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%
Bクラスビル	9.1%	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%
Cクラスビル	21.7%	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2021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17.7%、Bクラスビルがマイナス7.5%、Cクラスビルがマイナス0.4%だった。A・Bクラスビルは9期連続のマイナスとなり、Cクラスビルも3期ぶりでマイナスとなった。

※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。