

2022年10月28日

オフィスレント・インデックス2022年第3四半期

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3四半期版を本日、10月28日に公表します。

2022年第3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 2013年第4四半期以来で27,000円/坪台に下落

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 3期連続の下落 前期からは小幅な動きに止まる

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 前期から小幅な動き 約2年に渡って横ばい傾向

※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3四半期(7~9月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 27,379 円/坪	前期比 1,694 円/坪▼
	空室率 4.0 %	前期比 0.2 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 18,559 円/坪	前期比 172 円/坪▼
	空室率 5.2 %	前期比 0.1 ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 16,672 円/坪	前期比 104 円/坪▼
	空室率 5.0 %	前期比 0.2 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 >

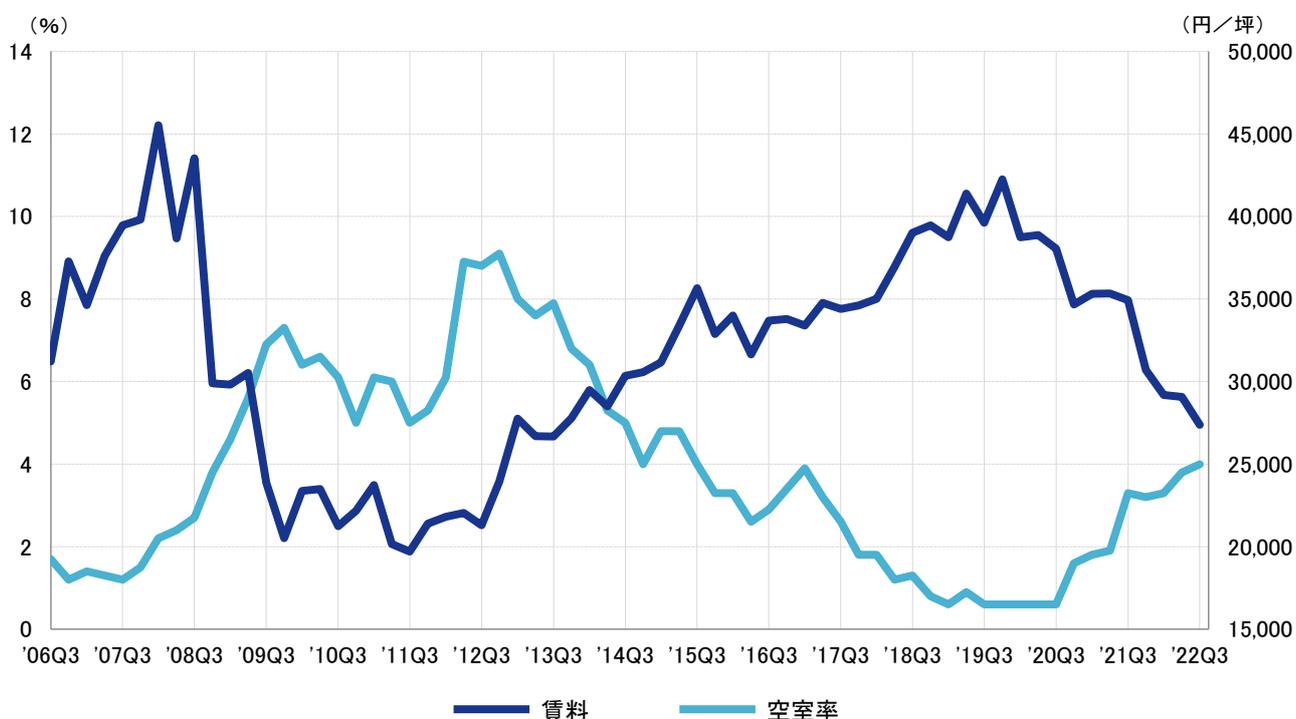
三幸エーステート株式会社

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	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3
賃料 (円/坪)	39,624	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379
空室率 (%)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0

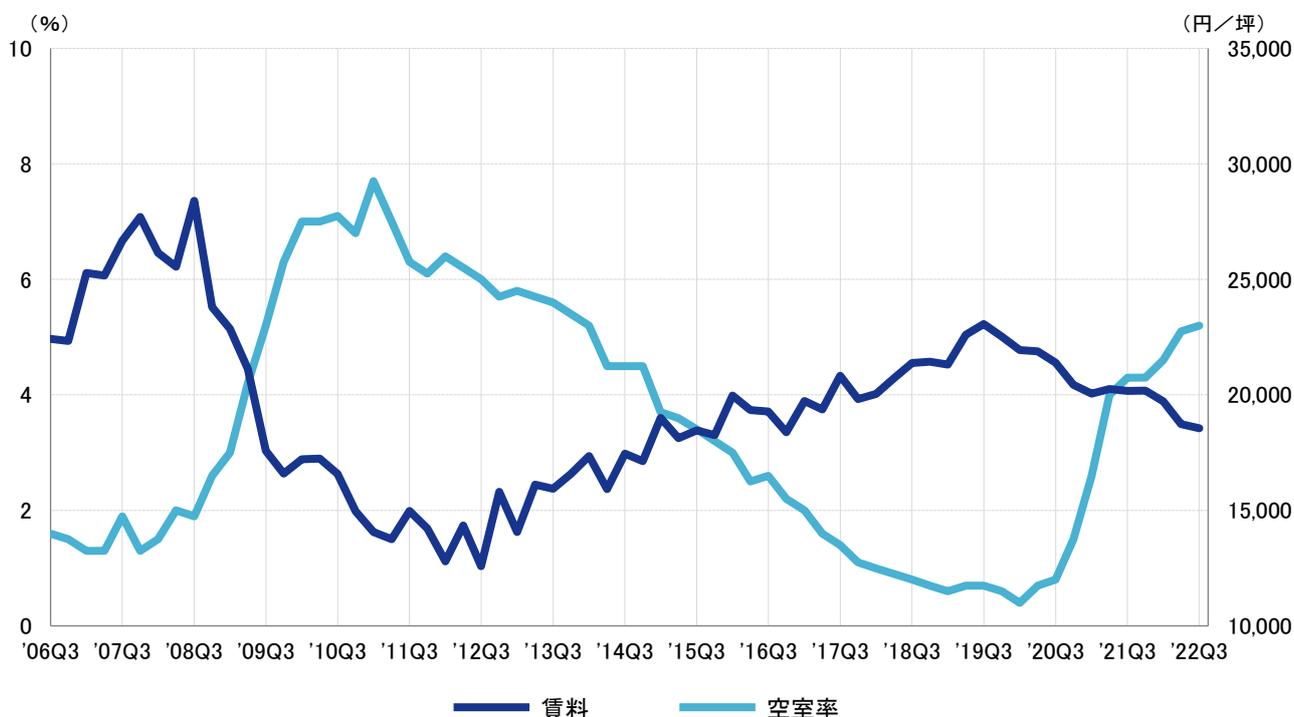
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2022年第3四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス1,694円/坪の27,379円/坪(共益費除く)となった。賃料は5期連続で下落し、2013年第4四半期以来で27,000円/坪台を記録した。

空室率は前期比プラス0.2ポイントの4.0%と3期連続で上昇し、2015年第3四半期以来の4%台となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したほか、オフィス戦略の見直しによる集約移転や部分解約に伴う現空床が増加している。定期借家契約の期間満了を契機とした退去床も引き続き見られる。リーシング活動はコロナ前の水準を回復しつつあるものの、Aクラスビルのオフィス需要は縮小・集約移転も多く、空室率は緩やかな上昇傾向にある。

※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」)
 ※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	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3
賃料 (円/坪)	23,060	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559
空室率 (%)	0.7	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2

【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

2022年第3四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス172円/坪の18,559円/坪(共益費除く)となった。賃料は3期連続の下落となったものの、前期からは小幅な動きに止まっている。

空室率は前期比プラス0.1ポイントの5.2%となり、3期連続で上昇した。オフィス戦略の見直しに伴う部分解約が大口の現空床となったことに加え、Bクラスビルでも空室を抱えた新築ビルが複数竣工し、空室率は小幅に上昇している。今年は新規供給が低水準に止まるものの、来年はAクラスビルを中心に大量供給が予定される。Bクラスビルから新築Aクラスビルへ移転するテナントも多いとみられ、二次空室の影響が注目される。

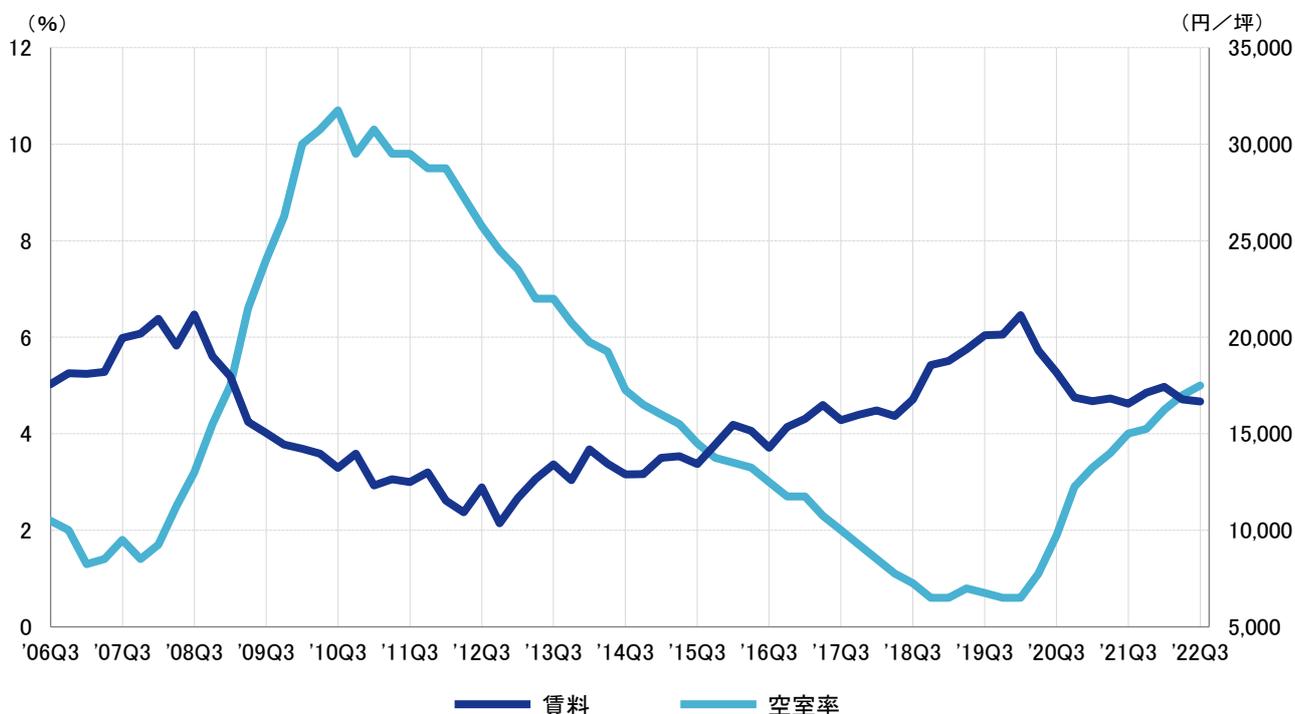
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3
賃料 (円/坪)	20,111	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672
空室率 (%)	0.7	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0

【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3四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス104円/坪の16,672円/坪(共益費除く)となった。2期連続での下落となったものの前期からは小幅な動きに止まり、賃料は約2年に渡って横ばい傾向が継続している。

空室率は前期比プラス0.2ポイントの5.0%となった。10期連続で上昇し、2014年第2四半期以来の5%台に達している。空室を抱えた新築ビルが複数竣工しており、空室率の主な上昇要因となっている。賃料は横ばい傾向が続く一方、空室率は引き続き上昇傾向にある。

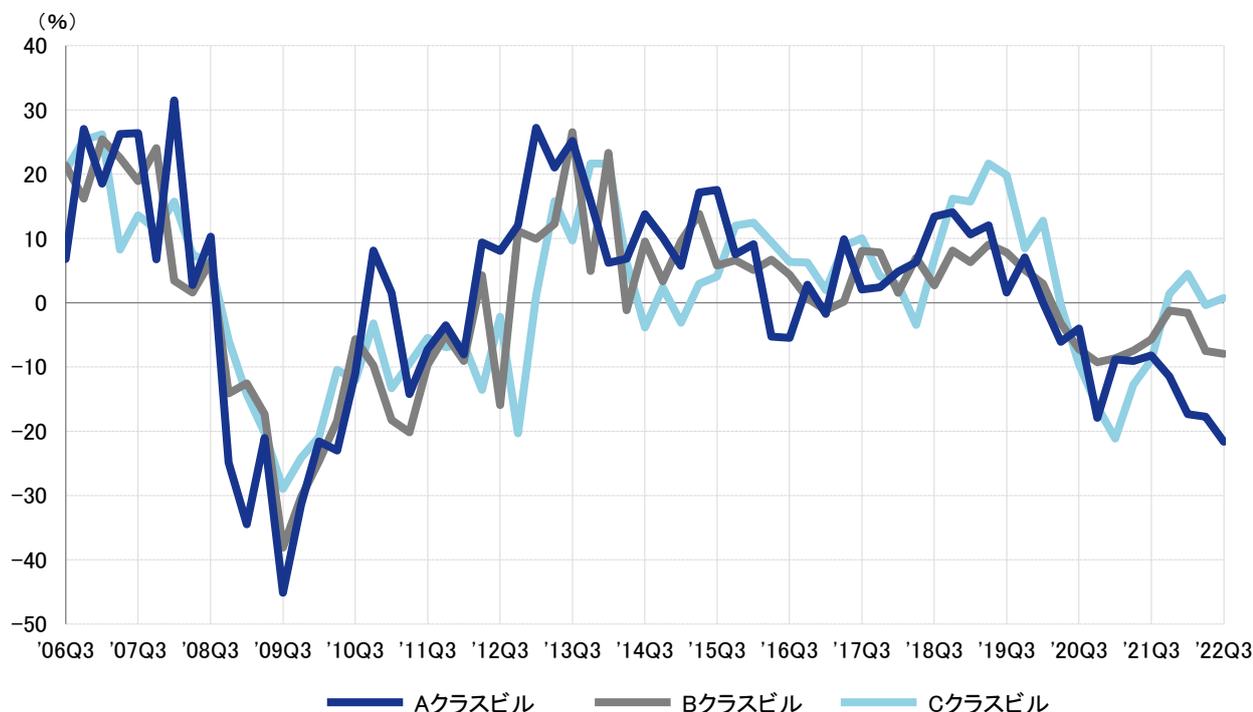
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3
Aクラスビル	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%
Bクラスビル	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%
Cクラスビル	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2021年第3四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21.6%、Bクラスビルがマイナス8.0%、Cクラスビルがプラス0.7%だった。A・Bクラスビルは10期連続のマイナスとなった一方、Cクラスビルは小幅な動きながら再びプラスとなっている。

※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。