

2023年2月2日

## オフィスレント・インデックス2022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」2022年第4四半期版を本日、2月2日に公表します。

### 2022年第4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 6期ぶりの上昇だが、緩やかな低下傾向は変わらない模様  
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 4期連続の下落 2014年第4四半期以来の17,000円/坪台  
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 2020年第4四半期以降、横ばい傾向が継続

※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4四半期(10~12月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) <b>28,594</b> 円/坪	前期比 <b>1,215</b> 円/坪▲
	空室率 <b>3.6</b> %	前期比 <b>0.4</b> ポイント▼
Bクラスビル	賃料(共益費除く) <b>17,963</b> 円/坪	前期比 <b>596</b> 円/坪▼
	空室率 <b>4.6</b> %	前期比 <b>0.6</b> ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く) <b>16,195</b> 円/坪	前期比 <b>477</b> 円/坪▼
	空室率 <b>4.8</b> %	前期比 <b>0.2</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 [www.sanko-e.co.jp](http://www.sanko-e.co.jp)

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

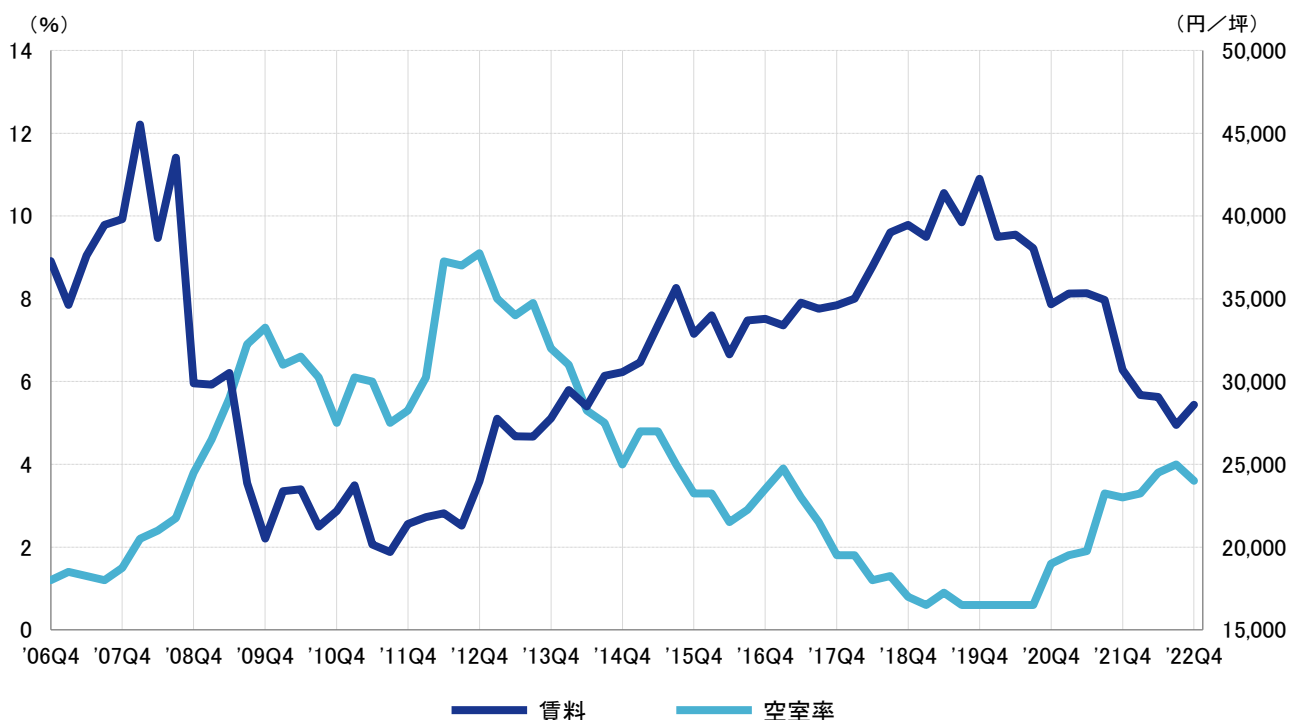
### 三幸エーステート株式会社

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: 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	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
賃料 (円/坪)	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594
空室率 (%)	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6

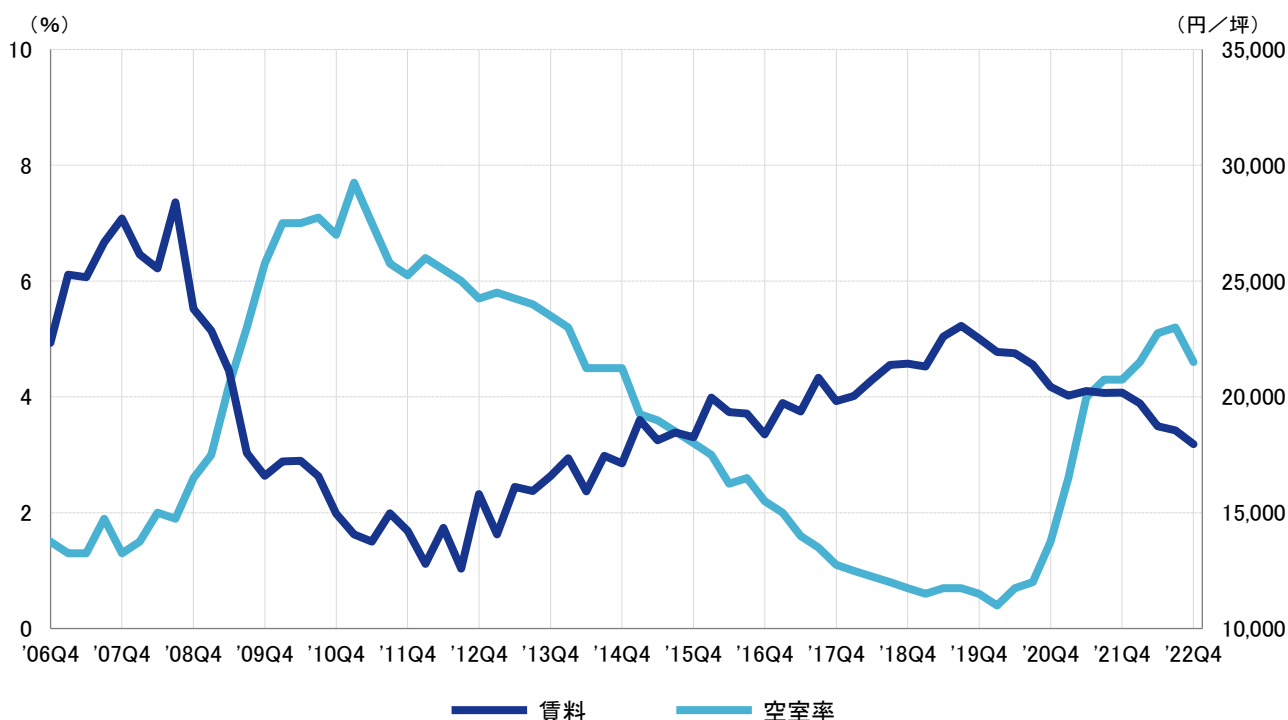
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2022年第4四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス1,215円/坪の28,594円/坪(共益費除く)となった。賃料は6期ぶりで上昇したものの、緩やかな低下傾向に変わりはないとみられる。

空室率は前期比マイナス0.4ポイントの3.6%と4期ぶりで低下し、再び3%台となった。エリア内での移転や集約移転等により大口の成約が散見された。リーシング活動の活発度はコロナ前の水準を回復しつつあることに加え、今期はAクラスビルの竣工がなかったことも、空室率低下の背景となっている。2022年の新規供給は比較的低水準に止まった一方、2023年はAクラスビルを中心に大量供給が予定されている。竣工時の稼働率によっては新築ビルが空室率に影響を及ぼす可能性があり、今後のリーシング状況が注目される。

※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」)  
 ※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	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
賃料 (円/坪)	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963
空室率 (%)	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6

【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

2022年第4四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス596円/坪の17,963円/坪(共益費除く)となった。4期連続で下落し、2014年第4四半期以来で17,000円/坪台を記録した。賃料は2019年第3四半期を直近のピークに低下傾向にある。

空室率は前期比マイナス0.6ポイントの4.6%となり、11期ぶりで低下した。新築ビルへ移転したテナントの二次空室や、竣工後も募集床を抱えていた新築ビルを中心に比較的大口の空室消化が進み、主な低下要因となった。2023年はAクラスビルの大量供給が予定されることから、Bクラスビルでも二次空室が大量に発生することが懸念されたが、現状では限定的な水準に止まっている。コロナ前と比較して建築中ビルへの移転においてテナントの意思決定が遅れる傾向が見られ、二次空室の本格的な顕在化は2024年にずれ込む可能性がある。

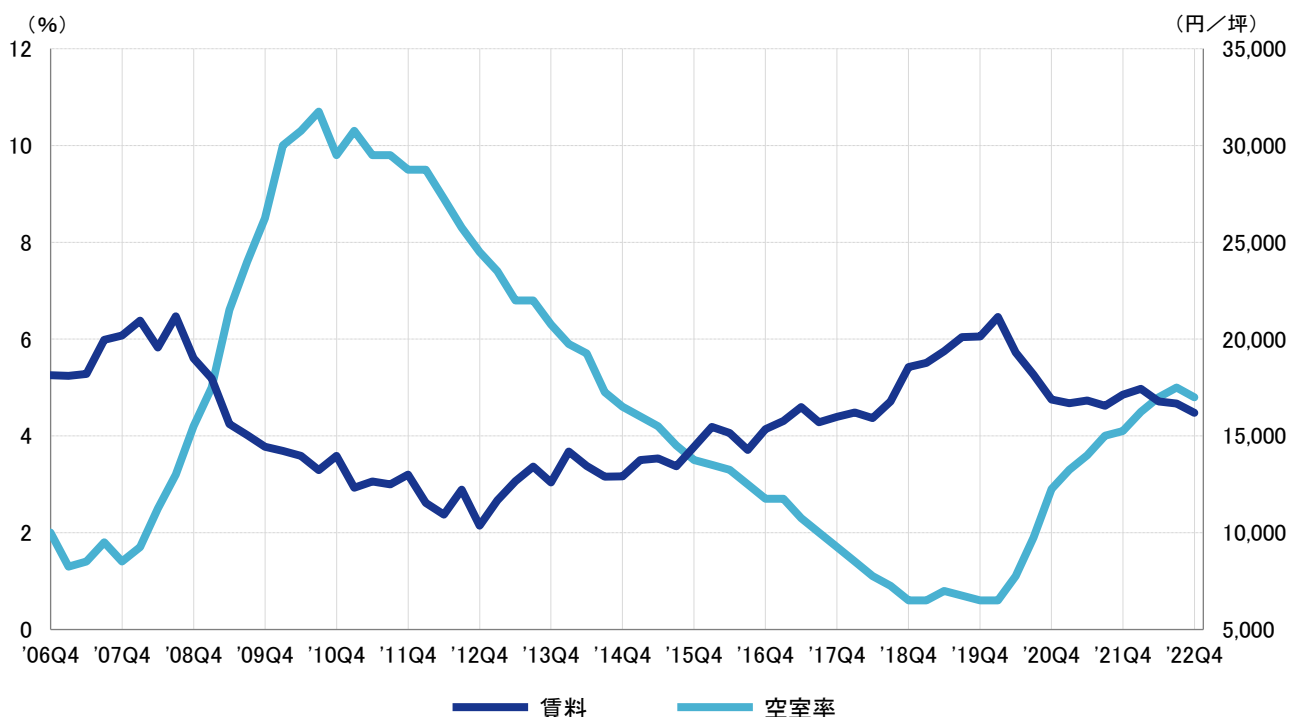
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
賃料 (円/坪)	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195
空室率 (%)	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	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4四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス477円/坪の16,195円/坪(共益費除く)となった。小幅な下落が3期連続となったものの、2020年第4四半期以降、賃料は横ばい傾向が続いている。

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの4.8%と、12期ぶりの低下となった。竣工後も募集床を抱えていた新築ビルでも空室床の消化が進み、主な低下要因となった。空室率の上昇傾向に歯止めがかかるか、今後の動向が注目される。

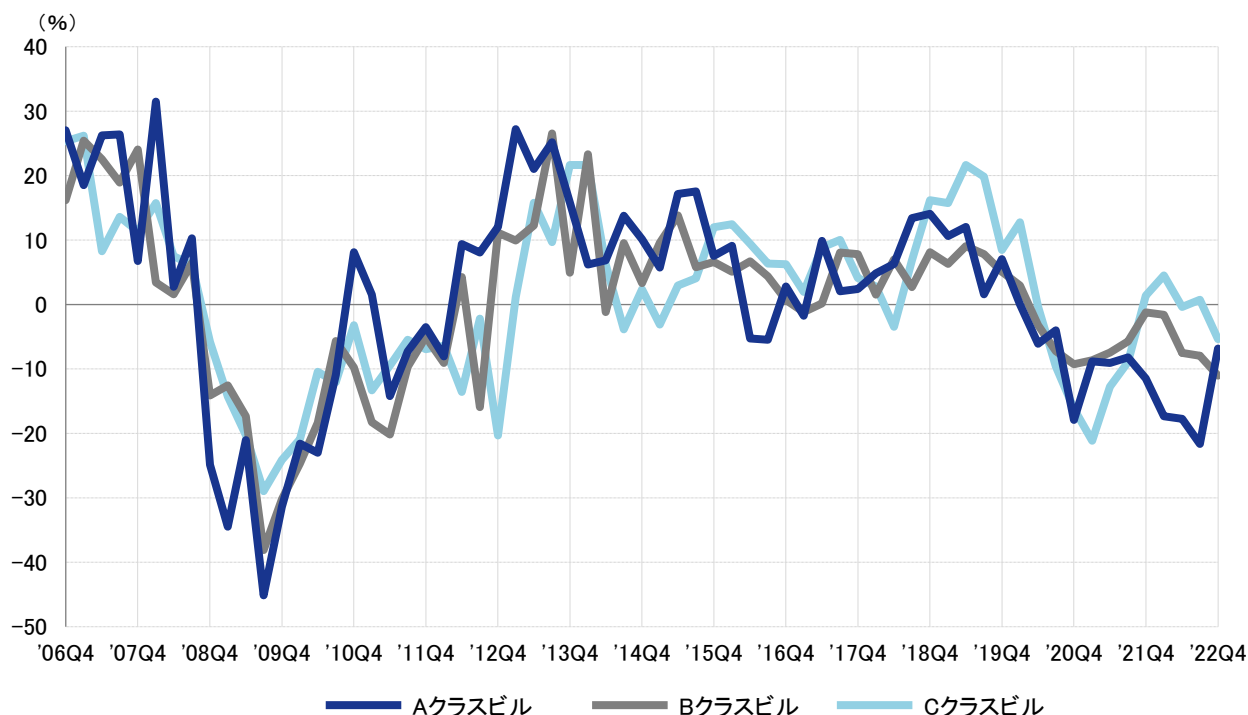
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
Aクラスビル	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%
Bクラスビル	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%
Cクラスビル	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2021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6.8%、Bクラスビルがマイナス11.0%、Cクラスビルがマイナス5.4%だった。A・Bクラスビルは11期連続のマイナスだった。Cクラスビルも再びマイナスとなり、全てのクラスで対前年同期比マイナスとなった。

※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。