※このリリースは国土交通省記者会にて資料配布しております

PRESS RELEASE

〒104-0061
東京都中央区銀座4-6-1
銀座三和ビル
www.sanko-e.co.jp
三幸エステート株式会社
SANKO ESTATE

2023年5月1日

オフィスレント・インデックス2023年第1四半期

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」2023年第1四半期版を本日、5月1日に公表します。

2023年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：**再び下落し、緩やかな低下傾向が継続**

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料：**5期連続の下落　2019年第3四半期をピークに低下傾向**

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：**2020年第4四半期以降は横ばい傾向**

※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 2023年第1四半期（1～3月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	27,479円／坪	前期比 1,115円／坪▼
	空室率	4.7%	前期比 1.1ポイント▲
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	17,552円／坪	前期比 411円／坪▼
	空室率	4.9%	前期比 0.3ポイント▲
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	16,705円／坪	前期比 510円／坪▲
	空室率	4.6%	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

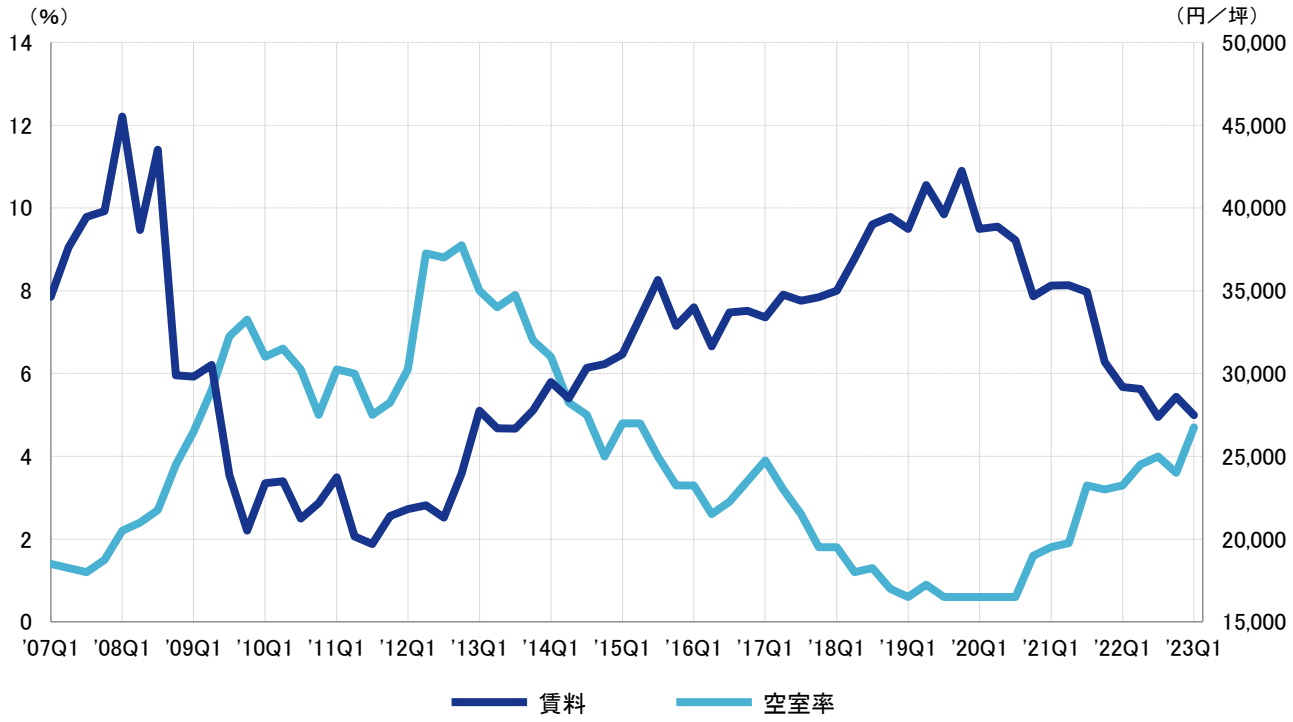
＜ 本件についての報道関係者お問い合わせ ＞

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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

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	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1
賃料（円／坪）	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479
空室率（%）	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7

【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

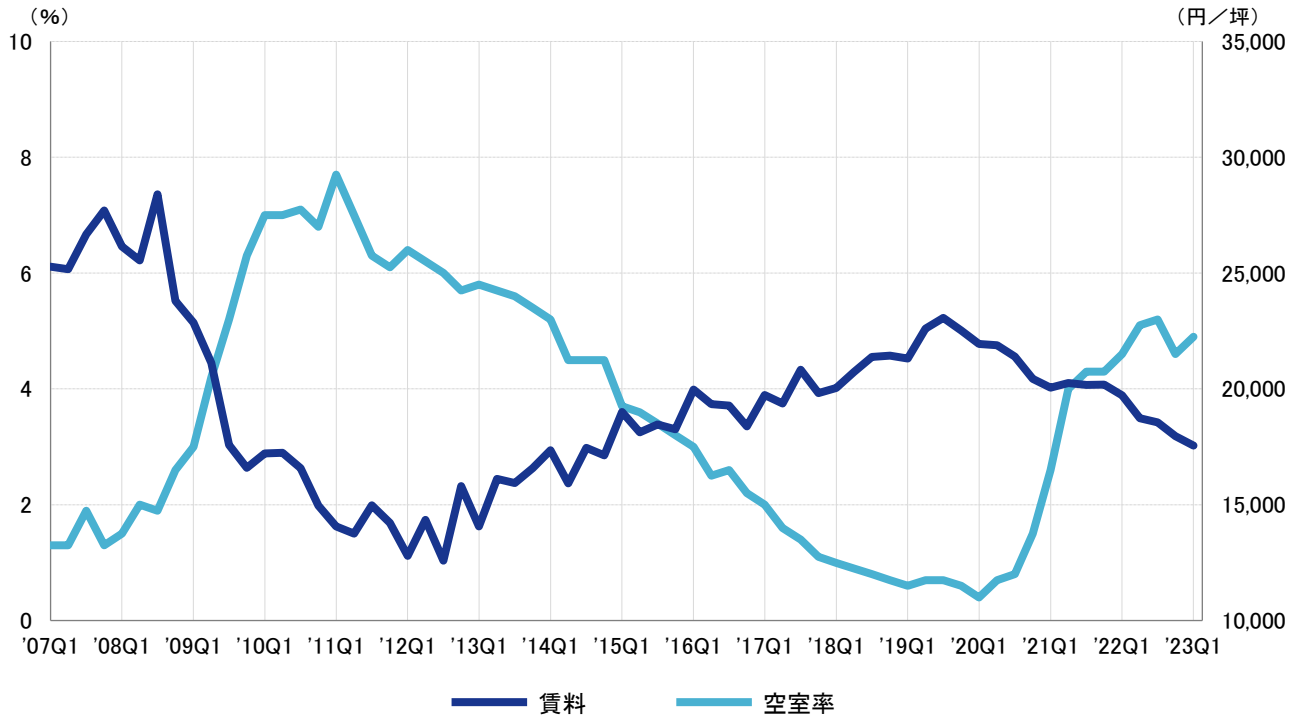
2023年第1四半期のAクラスビル賃料（成約賃料ベース）は前期比マイナス1,115円／坪の27,479円／坪（共益費除く）となった。前期は6期ぶりで上昇したが再び下落し、緩やかな低下傾向が継続している。

空室率は前期比プラス1.1ポイントの4.7%と大幅に上昇し、再び4%台となった。複数の新築ビルが空室床を抱えて竣工したことが上昇要因となっている。オフィス需要はコロナ前の水準を回復しつつある一方、建築中ビルは依然としてテナント誘致に時間を要している。オフィス移転の前提として働き方の見直しを進める企業が多く、意思決定には時間がかかる傾向にある。加えて、昨年後半からはGAFAを始めとする米国大手IT企業での雇用調整の動きと世界的な景気後退への懸念が広がっている。そのため外資系企業の移転需要には以前ほどの勢いが見られず、新築ビルが空室を抱えて竣工する背景となっている。

※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」）
※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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

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	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1
賃料（円／坪）	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552
空室率（%）	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9

【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

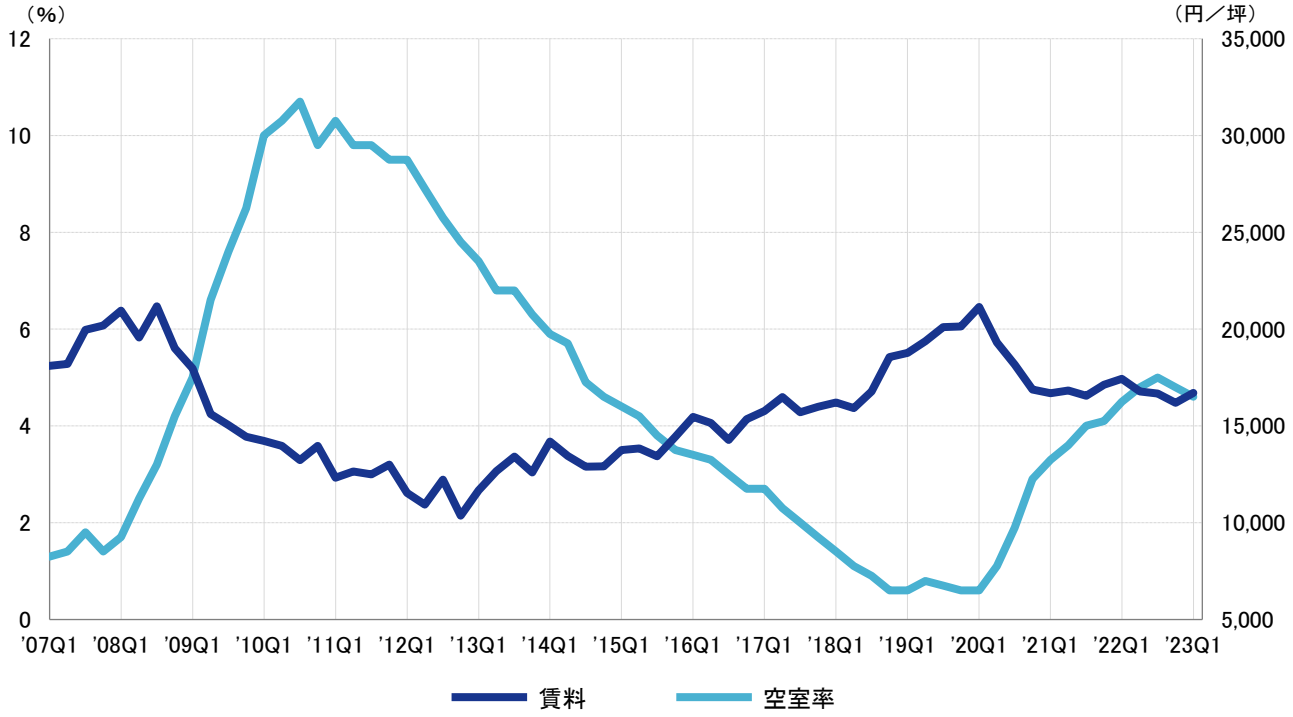
2023年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス411円／坪の17,552円／坪（共益費除く）となった。5期連続の下落となり、賃料は2019年第3四半期を直近のピークに低下傾向が続いている。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの4.9%となり、再び上昇した。新築ビルへ移転したテナントの大口の二次空室が生じたことに加え、複数の新築ビルが空室床を抱えて竣工し、空室率は小幅に上昇した。今年はAクラスビルの大量供給が予定されるものの、足元では二次空室の募集は限定的な水準に止まっている。二次空室の需給バランスへの影響は来年にかけて強まる可能性がある。

※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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

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	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1
賃料（円／坪）	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705
空室率（%）	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	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

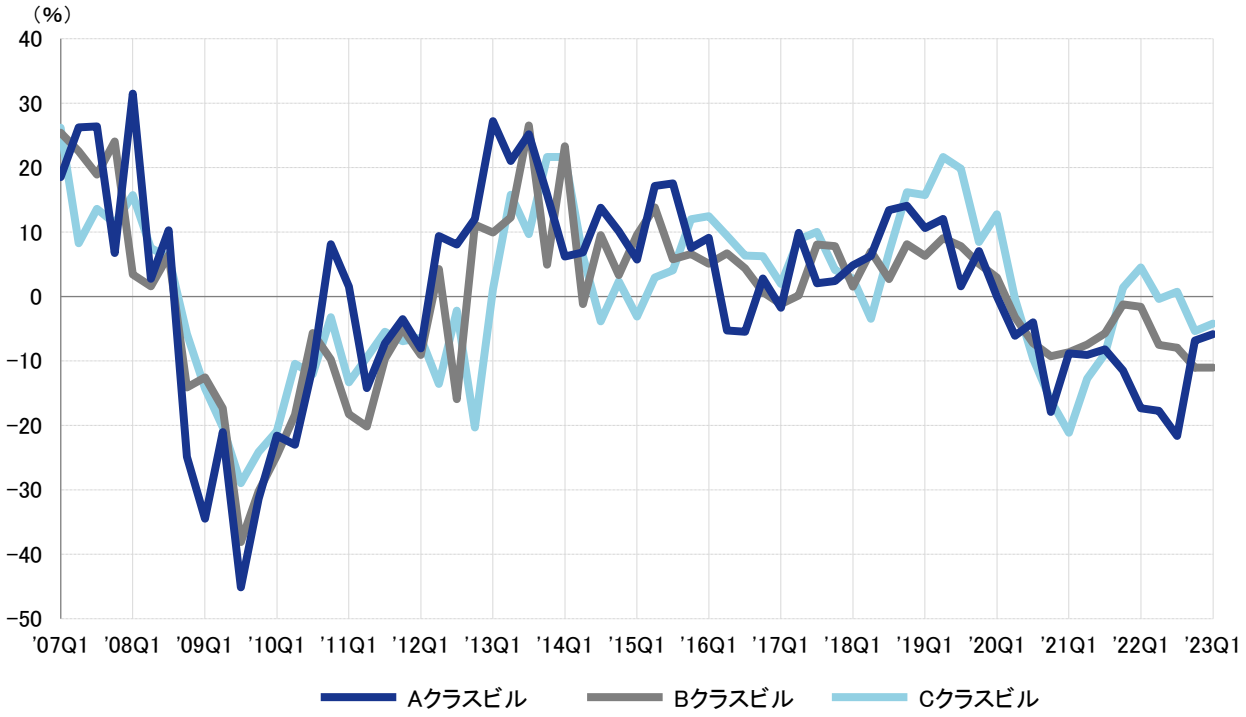
2023年第1四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス510円／坪の16,705円／坪（共益費除く）となった。4期ぶりで小幅に上昇したが、賃料は2020年第4四半期以降、横ばい傾向が見られる。

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの4.6%と、2期連続で低下した。一時需要や拡張移転・館内増床により現空床の消化が進んでいる。2020年第1四半期をボトムとした空室率の上昇傾向には変化の兆しが出始めている。

※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」）
※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

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

東京都心部 A･B･Cクラスビル　賃料対前年変動率



	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1
Aクラスビル	0.0%	−6.1%	−4.0%	−17.9%	−8.9%	−9.1%	−8.2%	−11.5%	−17.3%	−17.7%	−21.6%	−6.8%	−5.8%
Bクラスビル	3.0%	−3.2%	−7.2%	−9.3%	−8.6%	−7.5%	−5.7%	−1.2%	−1.6%	−7.5%	−8.0%	−11.0%	−11.0%
Cクラスビル	12.7%	−0.3%	−9.6%	−16.1%	−21.1%	−12.8%	−8.9%	1.4%	4.5%	−0.4%	0.7%	−5.4%	−4.2%

【出所】三幸エステート･ニッセイ基礎研究所

2022年第1四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5.8%、Bクラスビルがマイナス11.0%、Cクラスビルがマイナス4.2%だった。A･Bクラスビルは12期連続、Cクラスビルも2期連続のマイナスとなり、前期と同様に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。

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.