

2024年2月2日

## オフィスレント・インデックス2023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」2023年第4四半期版を本日、2月2日に公表します。

### 2023年第4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 4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: 再び上昇したが、概ね横ばいで推移  
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」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4四半期(10~12月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) <b>25,240</b> 円/坪	前期比 <b>588</b> 円/坪▲
	空室率 <b>6.9</b> %	前期比 <b>0.2</b> ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) <b>18,918</b> 円/坪	前期比 <b>798</b> 円/坪▲
	空室率 <b>4.3</b> %	前期比 <b>0.5</b> ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く) <b>17,202</b> 円/坪	前期比 <b>863</b> 円/坪▲
	空室率 <b>4.4</b> %	前期比 <b>0.1</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 >

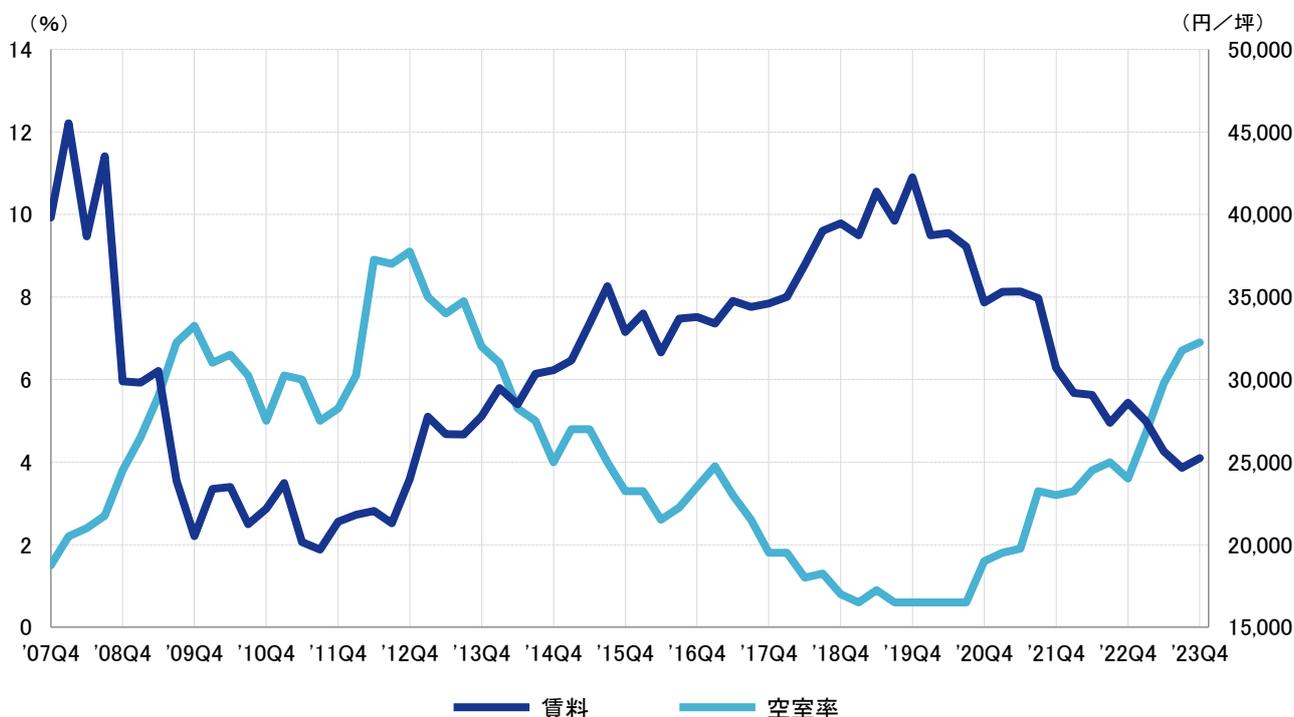
### 三幸エーステート株式会社

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: 高橋・手川  
TEL: 070-2369-7787  
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	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4
賃料 (円/坪)	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240
空室率 (%)	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9

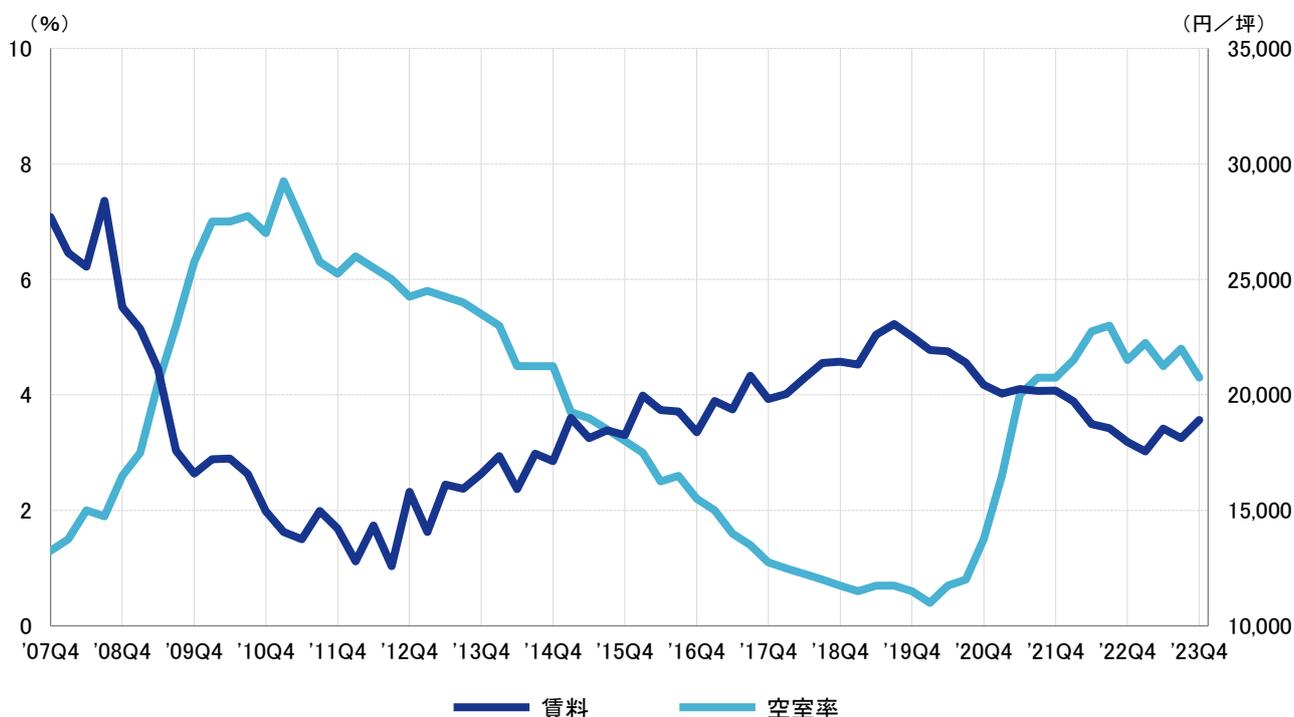
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

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588円/坪の25,240円/坪(共益費除く)となった。4期ぶりで小幅に上昇したものの、需給バランスの動きを踏まえると低下傾向に変わりはないとみられる。

空室率は前期比プラス0.2ポイントの6.9%と4期連続の上昇となった。前期からは小幅な動きに止まったものの、2013年第3四半期以来の7%台が目前に迫っている。働き方の見直しに伴う移転需要や館内増床等により空室消化が進んだ一方で、新築ビルが空室を抱えて竣工したことや部分解約により現空床が生じている。コロナ禍以降、新築ビルや建築中ビルはリーシング活動に時間を要する傾向にある。2023年竣工のAクラスビルはその多くが大口の一次空室を抱えていたことから、空室率は直近1年間で3ポイント以上の大幅な上昇となった。2024年のAクラスビルの供給量は2023年の3分の1程度に止まる見込みだが、足元では一次空室の消化は緩やかなペースとなっており、今後も空室率は比較的高い水準で推移すると予想される。

※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	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4
賃料 (円/坪)	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918
空室率 (%)	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3

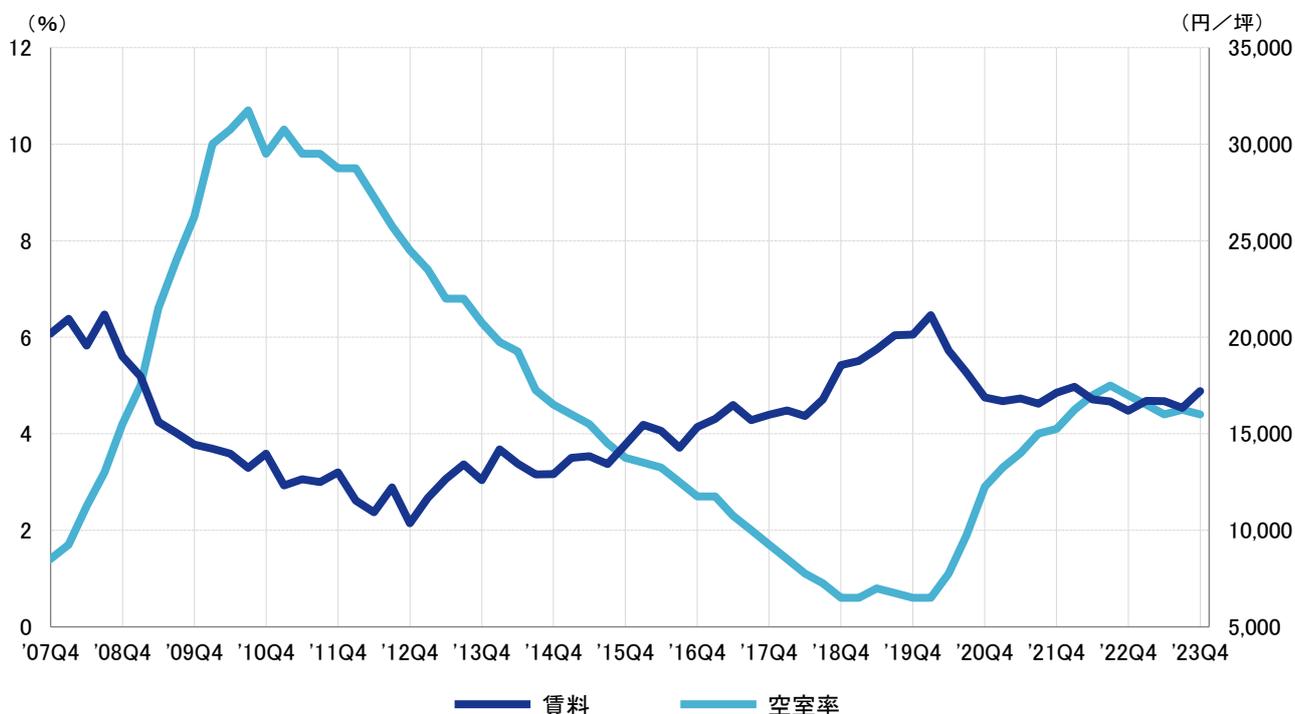
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2023年第4四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス798円/坪の18,918円/坪(共益費除く)となった。再び上昇したが、賃料は概ね横ばいで推移している。

空室率は前期比マイナス0.5ポイントの4.3%となった。再び低下したが、4%台での小幅な動きが続いている。賃貸条件の緩和を行った割安感のあるビルを中心に、拡張移転や増床の需要により大口の空室消化が進んだ。2023年は大量供給の年だったが、新築ビルではまとまった面積の一次空室の消化に時間を要している。そのため、Bクラスビルが中心になるとみられる二次空室の募集はまだ本格的には開始されていない。資材価格の高騰や建設会社の人手不足等を背景に、原状回復工事はコストが増加しているだけでなく工事期間が伸びており、二次空室の顕在化には従前よりも長いタイムラグが生じていると考えられる。

※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	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4
賃料 (円/坪)	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202
空室率 (%)	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4

【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4四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス863円/坪の17,202円/坪(共益費除く)となった。3期ぶりで上昇したが小幅な動きに止まり、賃料は2020年第4四半期以降、横ばい傾向が継続している。

空室率は前期比マイナス0.1ポイントの4.4%となり、再び低下した。オフィス戦略の見直しに伴う移転や新築ビルが空室を抱えて竣工した一方で、拡張移転等で空室消化が進み、前期からはわずかな動きに止まった。空室率は4%台半ばでの小幅な動きが続き横ばい傾向にある。

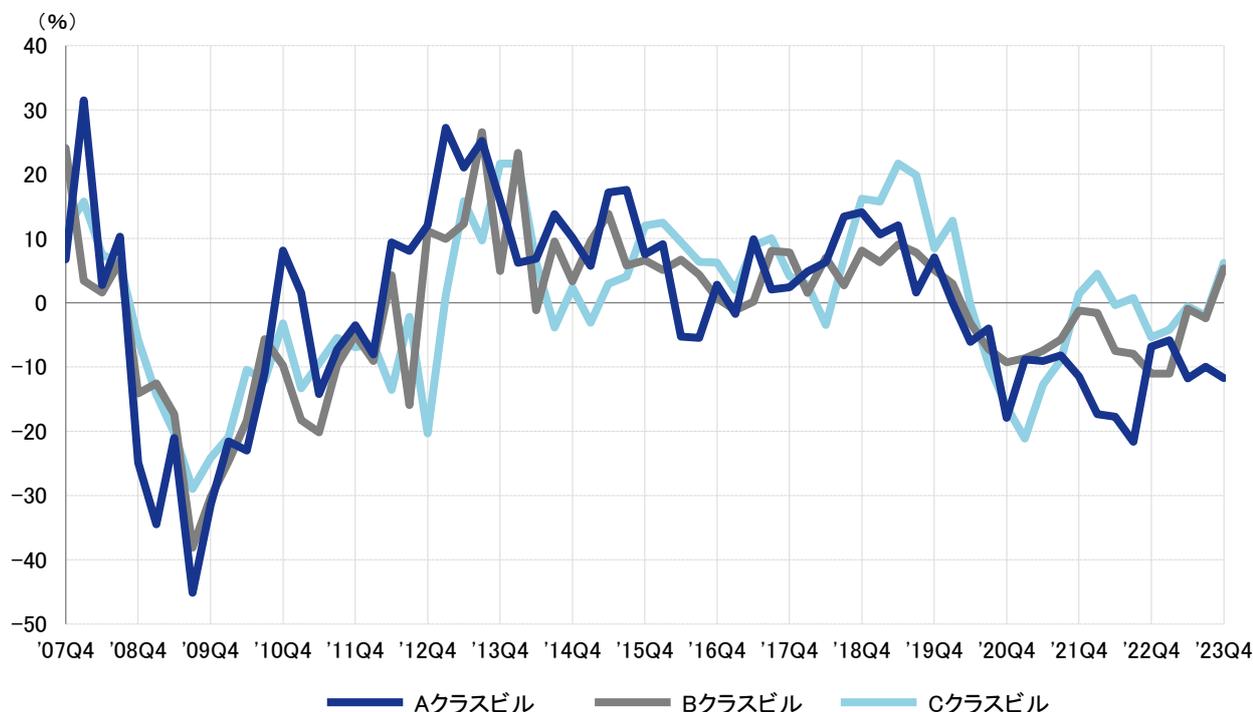
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4
Aクラスビル	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%
Bクラスビル	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%
Cクラスビル	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2022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11.7%、Bクラスビルがプラス5.3%、Cクラスビルがプラス6.2%だった。Aクラスビルは15期連続のマイナスとなった一方、Bクラスビルは15期ぶり、Cクラスビルも5期ぶりでプラスとなった。

※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をお願いいたします

### 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、企業のオフィス戦略を総合的にサポートしています。最適なワークプレイスの検証・提案から、賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介、プロジェクト遂行に不可欠なマネジメント機能の提供まで、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。