

2024年4月30日

## オフィスレント・インデックス2024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」2024年第1四半期版を本日、4月30日に公表します。

### 2024年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 低下傾向には下げ止まりの兆しが出始める

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 2期連続で上昇し、上昇傾向に転じる兆し

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 2020年第3四半期以来の18,000円/坪台を回復

※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 2024年第1四半期(1~3月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) <b>25,360</b> 円/坪	前期比 <b>120</b> 円/坪▲
	空室率 <b>5.6</b> %	前期比 <b>1.3</b> ポイント▼
Bクラスビル	賃料(共益費除く) <b>19,921</b> 円/坪	前期比 <b>1,003</b> 円/坪▲
	空室率 <b>4.0</b> %	前期比 <b>0.3</b> ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く) <b>18,393</b> 円/坪	前期比 <b>1,191</b> 円/坪▲
	空室率 <b>4.4</b> %	前期比 <b>±0</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 >

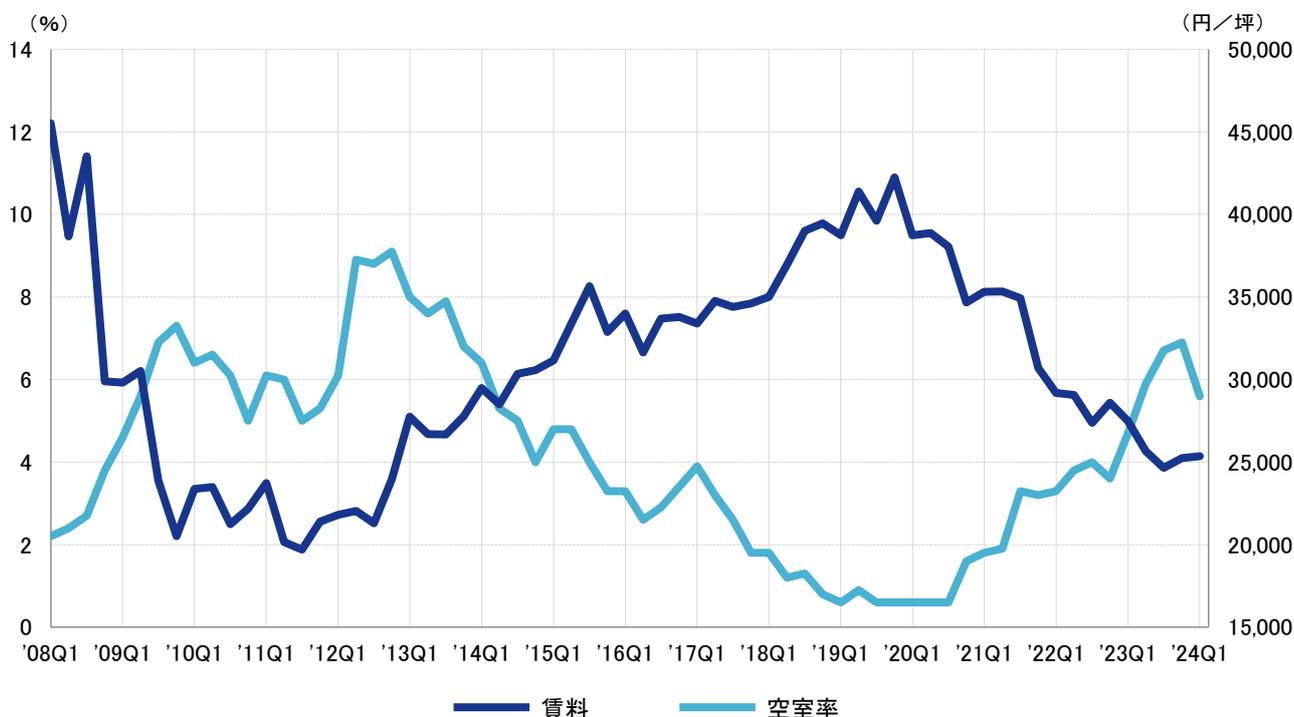
### 三幸エーステート株式会社

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	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1
賃料 (円/坪)	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360
空室率 (%)	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6

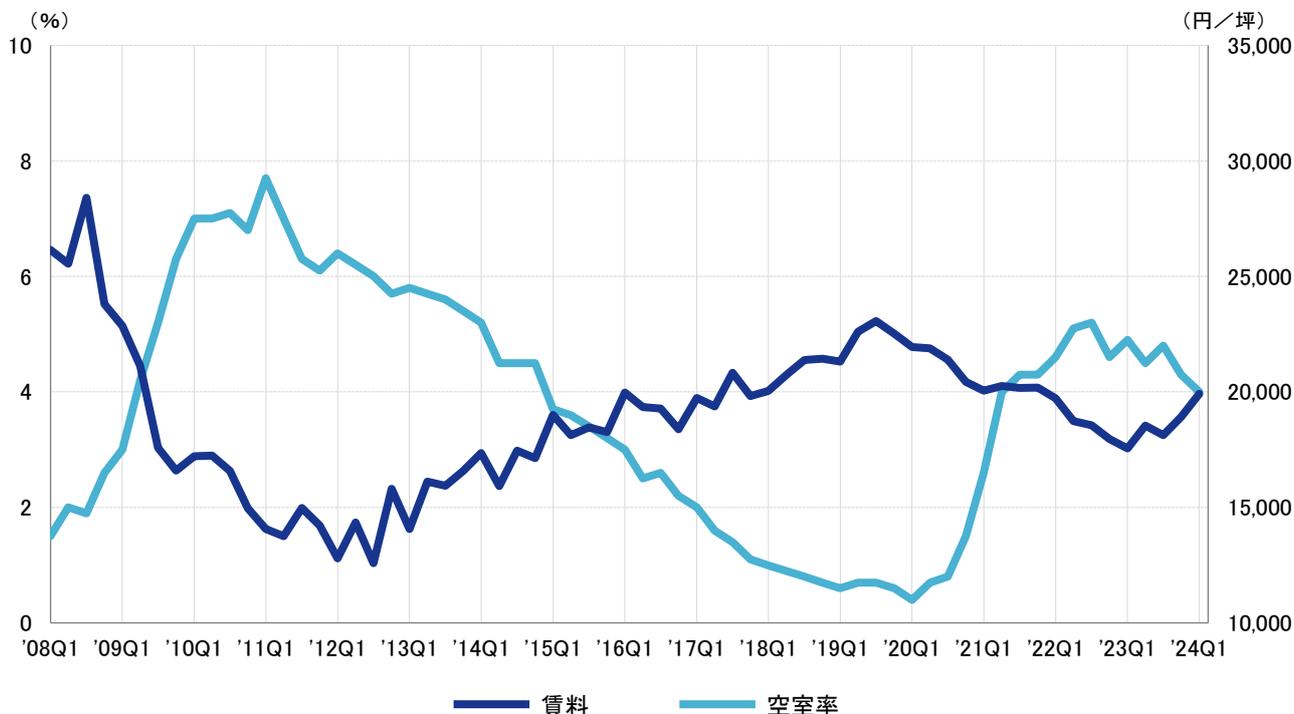
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2024年第1四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス120円/坪の25,360円/坪(共益費除く)となった。2期連続で小幅に上昇し、賃料の低下傾向には下げ止まりの兆しが出始めている。

空室率は前期比マイナス1.3ポイントの5.6%となり、大幅に低下した。昨年竣工した新築ビルを中心に、本社移転や館内増床等で数千坪単位の空室消化が複数あり、主な低下要因となっている。第1四半期はAクラスビルの新規供給が無かったことも空室率低下の背景となった。今年の供給量は比較的低水準に止まり、今後も需要の拡大が見込まれる。空室率は比較的高水準ながらも、徐々に改善に向かうと考えられる。

※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」)  
 ※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	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1
賃料 (円/坪)	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921
空室率 (%)	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	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

2024年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス1,003円/坪の19,921円/坪(共益費除く)となった。2期連続で上昇し、2021年第4四半期以来の20,000円/坪台が目前に迫った。賃料は上昇傾向に転じる兆しが見られる。

空室率は前期比マイナス0.3ポイントの4.0%と、2期連続の低下となった。空室を抱えて竣工したビルが複数あったものの、館内増床や拡張移転等で空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。今年はAクラスビルの供給が低水準に止まることに加え、昨年竣工した新築ビルへ移転するテナントによる二次空室の募集も限られている。Bクラスビルが中心とみられる二次空室の需給バランスへの影響は足元では限定的な水準に止まっている。

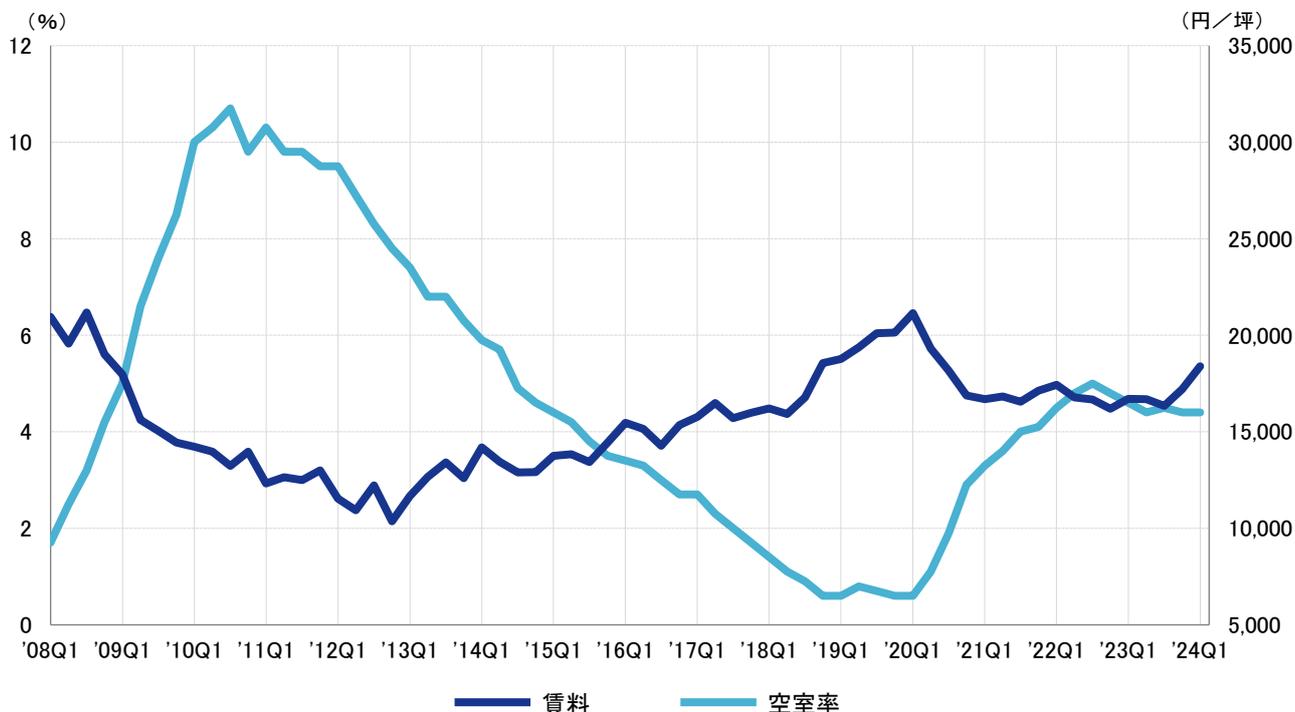
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1
賃料 (円/坪)	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393
空室率 (%)	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	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

2024年第1四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス1,191円/坪の18,393円/坪(共益費除く)となった。2期連続で上昇し、2020年第3四半期以来の18,000円/坪台を回復した。賃料の横ばい傾向には変化の兆しが出始めている。

空室率は前期から横ばいの4.4%となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、築浅ビルを中心に拡張や立地改善が目的の移転により空室床の消化が進んだ。空室率は4%台半ばでの横ばい傾向が続いている。

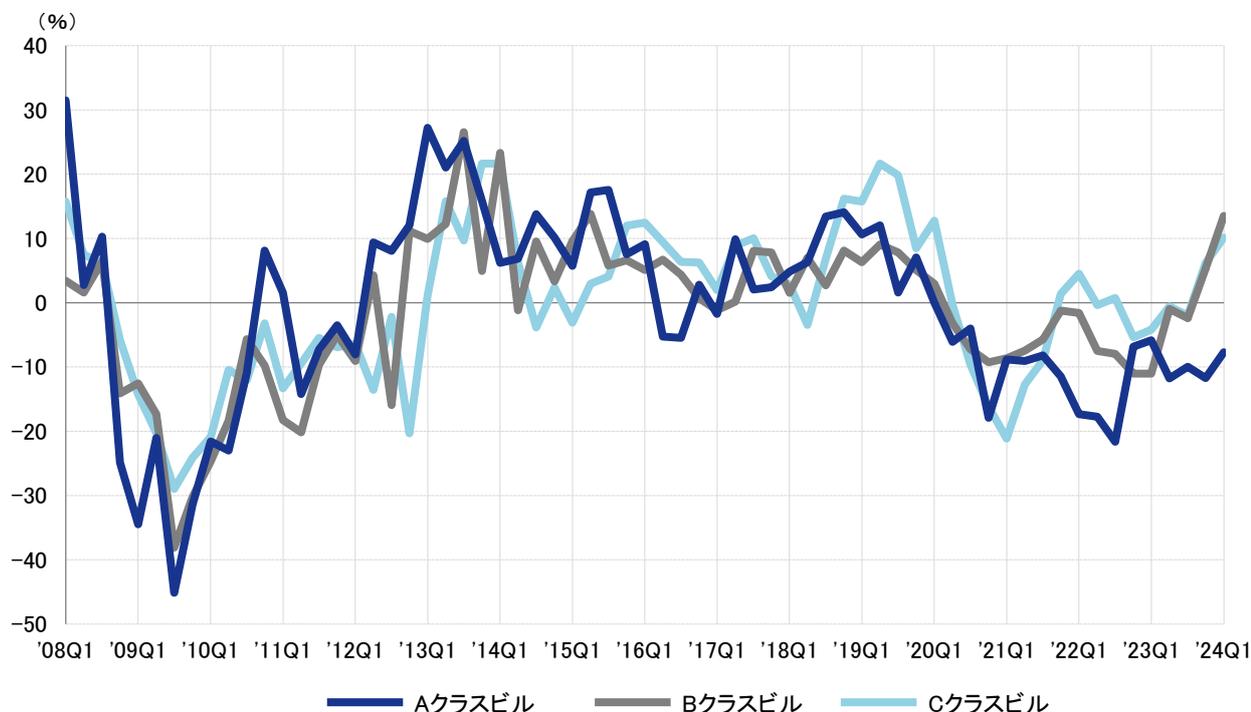
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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

## 東京都心部 A・B・Cクラスビル 賃料対前年変動率



	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1
Aクラスビル	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%
Bクラスビル	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%
Cクラスビル	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2023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7.7%、Bクラスビルがプラス13.5%、Cクラスビルがプラス10.1%だった。Aクラスビルは16期連続のマイナスとなった。一方、BクラスビルおよびCクラスビルは2期連続で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、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。