

2024年7月29日

オフィスレント・インデックス2024年第2四半期

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2四半期版を本日、7月29日に公表します。

2024年第2四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 対前年変動率はプラスに転じ、低下傾向には底打ち感
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 3期連続で対前年変動率がプラス 上昇傾向に転じつつある
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 3期連続の上昇となり上昇傾向へ

※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2四半期(4~6月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 26,791 円/坪	前期比 1,431 円/坪▲
	空室率 5.7 %	前期比 0.1 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 19,305 円/坪	前期比 616 円/坪▼
	空室率 3.8 %	前期比 0.2 ポイント▼
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 18,503 円/坪	前期比 110 円/坪▲
	空室率 4.1 %	前期比 0.3 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 >

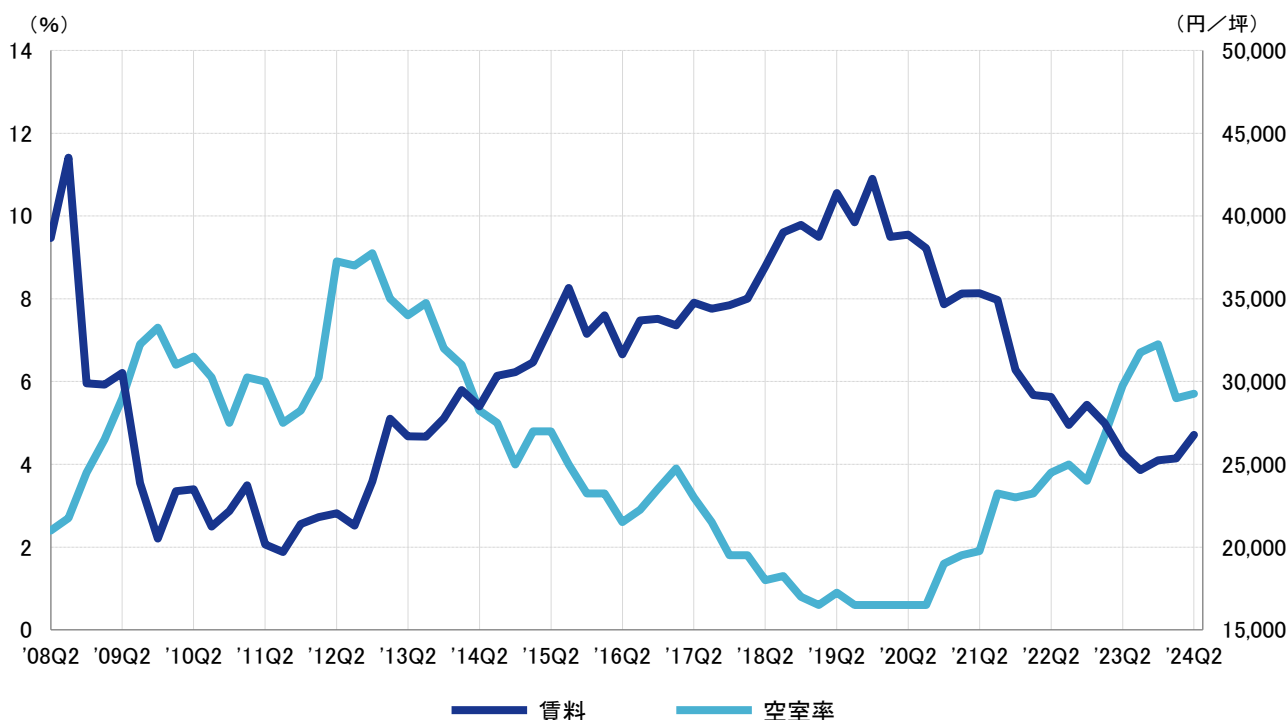
三幸エーステート株式会社

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: 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	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2
賃料 (円/坪)	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791
空室率 (%)	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7

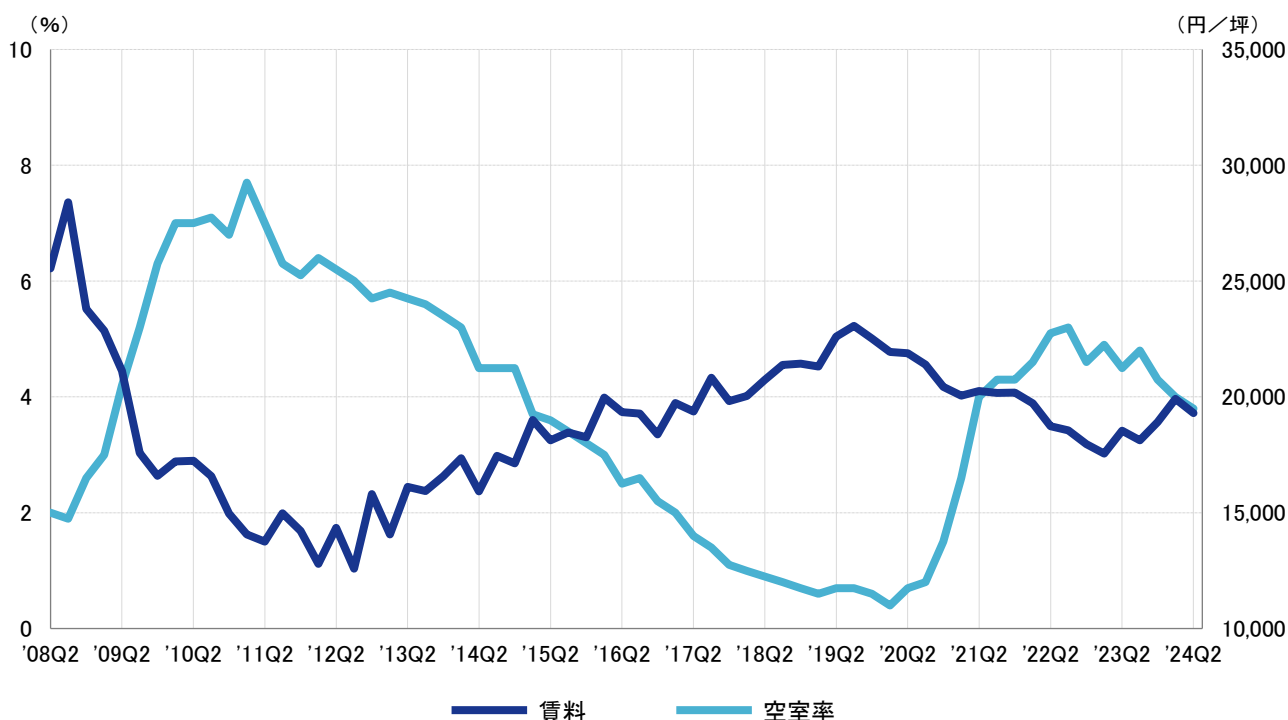
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2024年第2四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス1,431円/坪の26,791円/坪(共益費除く)となった。Aクラスビル賃料は低下傾向が続いていたが、3期連続の上昇となり底打ち感が現れている。

空室率は前期比プラス0.1ポイントの5.7%となり、前期から小幅な動きに止まった。まとまった面積の空室を抱えて竣工した新築ビルがあった一方、本社移転や新規開設等により空室消化が進んでおり、オフィス需要は拡大傾向が続いている。今年の供給量は比較的 low 水準に止まるが、Aクラスビルの供給は第3四半期に集中していることから、来期の空室率が注目される。

※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	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2
賃料 (円/坪)	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305
空室率 (%)	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8

【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

2024年第2四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス616円/坪の19,305円/坪(共益費除く)となった。3期ぶり下落したものの小幅な動きに止まっており、賃料は上昇傾向に転じつつある。

空室率は前期比マイナス0.2ポイントの3.8%と3期連続で低下し、2021年第1四半期以来で4%を下回っている。港区の既存ビルを中心に拡張需要等でまとまった面積の空室が消化され、主な低下要因となった。今期は新築ビルへ移転したテナントの大口の二次空室が現空床になる事例が複数あったものの、オフィス需要の拡大を背景にBクラスビルの空室率は低下傾向にある。二次空室の需給バランスに対する影響は限定的な状況が続いている。

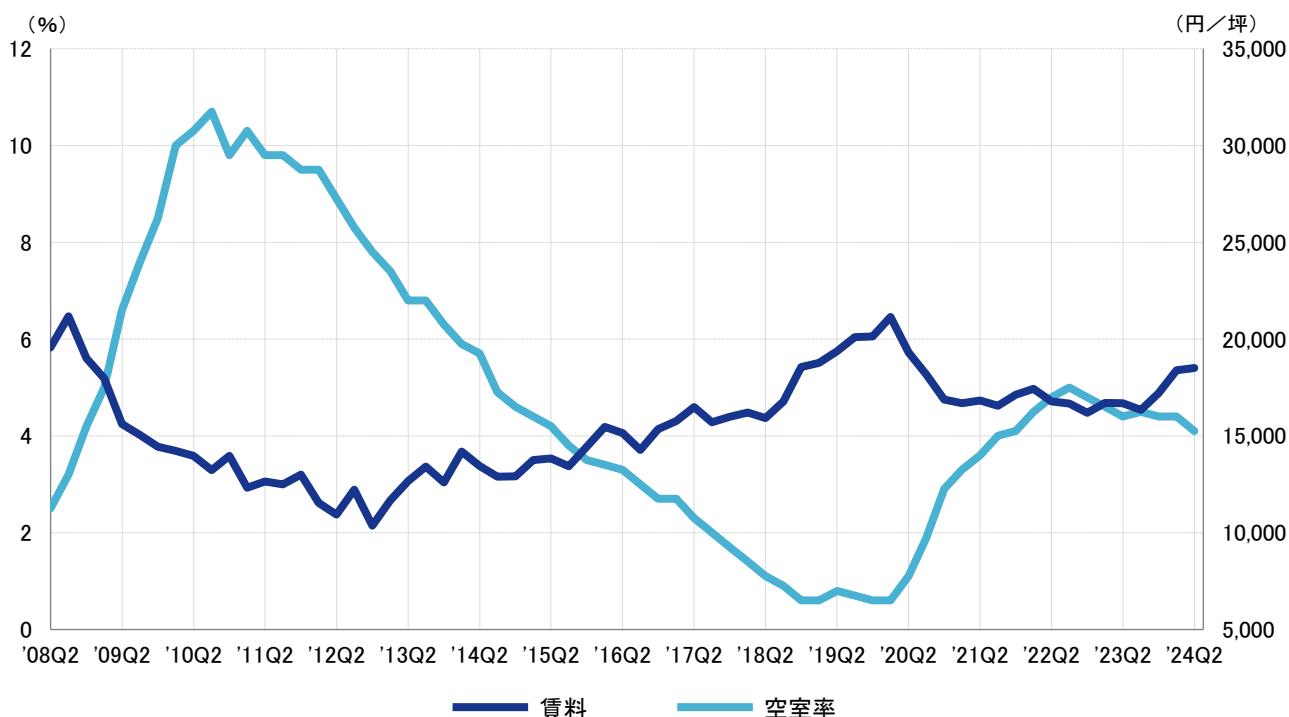
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2
賃料 (円/坪)	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503
空室率 (%)	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1

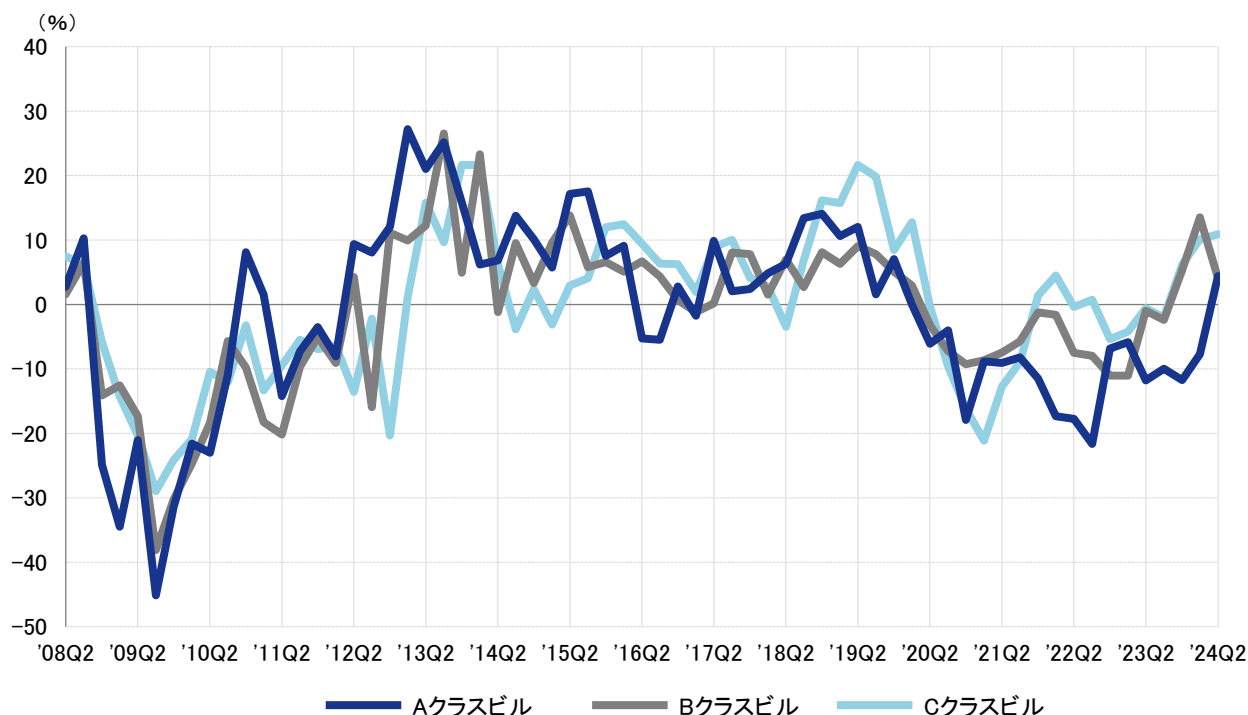
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2024年第2四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス110円/坪の18,503円/坪(共益費除く)となった。3期連続の上昇となり、賃料は上昇傾向に転じている。

空室率は前期比マイナス0.3ポイントの4.1%となった。昨年から今年にかけて竣工した新築ビルや築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。空室率は緩やかに低下し、2021年第2四半期以来の3%台が近付きつつある。

※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



	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2
Aクラスビル	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%
Bクラスビル	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%
Cクラスビル	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2023年第2四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがプラス4.4%、Bクラスビルがプラス4.1%、Cクラスビルがプラス10.9%だった。Aクラスビルは16期連続のマイナスからプラスに転じ、BクラスビルおよびCクラスビルは3期連続のプラスとなった。

※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。