

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



2025年2月4日

オフィスレント・インデックス2024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

三幸エスレート株式会社（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4四半期版を本日、2月4日に公表します。

2024年第4四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：対前年変動率は3期連続のプラスで上昇傾向に転じる
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料：2021年第4四半期以来の20,000円／坪台を回復
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：緩やかながらも上昇傾向が継続

※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 2024年第4四半期（10～12月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	28,489円／坪	前期比 1,693円／坪▲
	空室率	5.7%	前期比 0.7ポイント▼
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	20,704円／坪	前期比 1,272円／坪▲
	空室率	2.9%	前期比 0.6ポイント▼
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	18,103円／坪	前期比 59円／坪▲
	空室率	3.4%	前期比 0.6ポイント▼

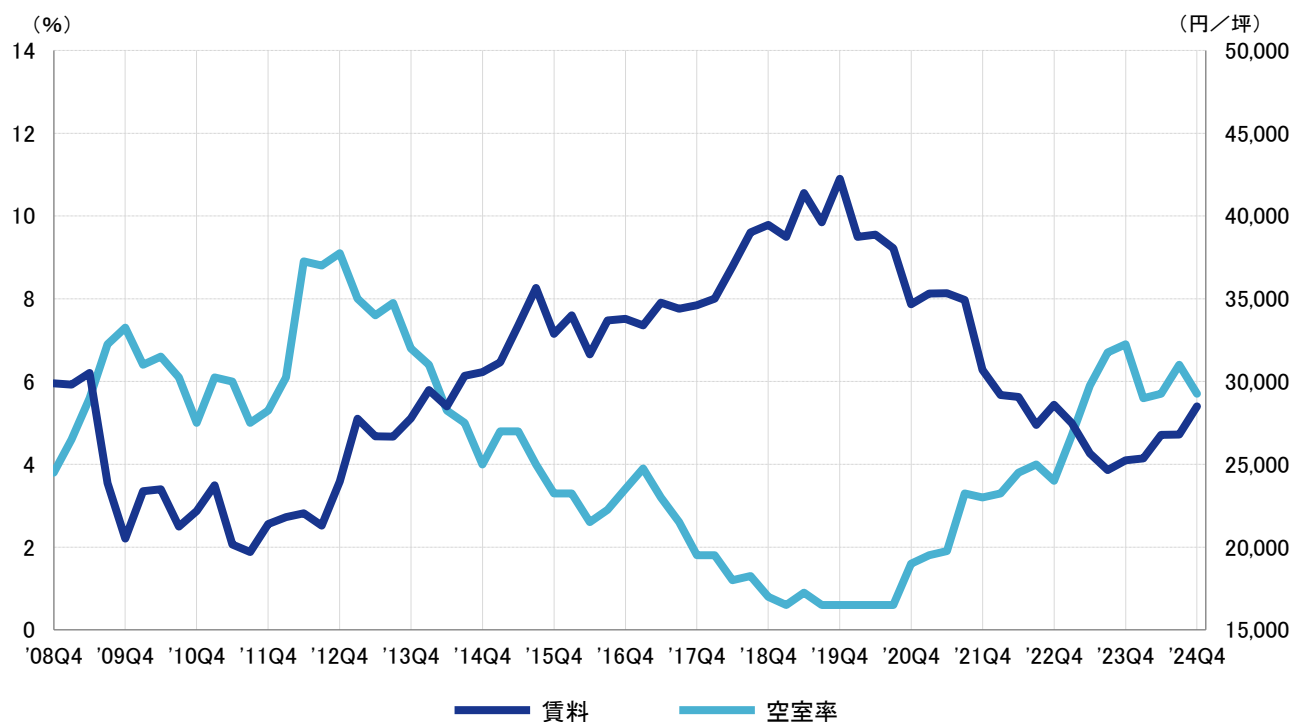
※本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます www.sanko-e.co.jp

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

三幸エスレート株式会社
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	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4
賃料 (円/坪)	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796	28,489
空室率 (%)	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4	5.7

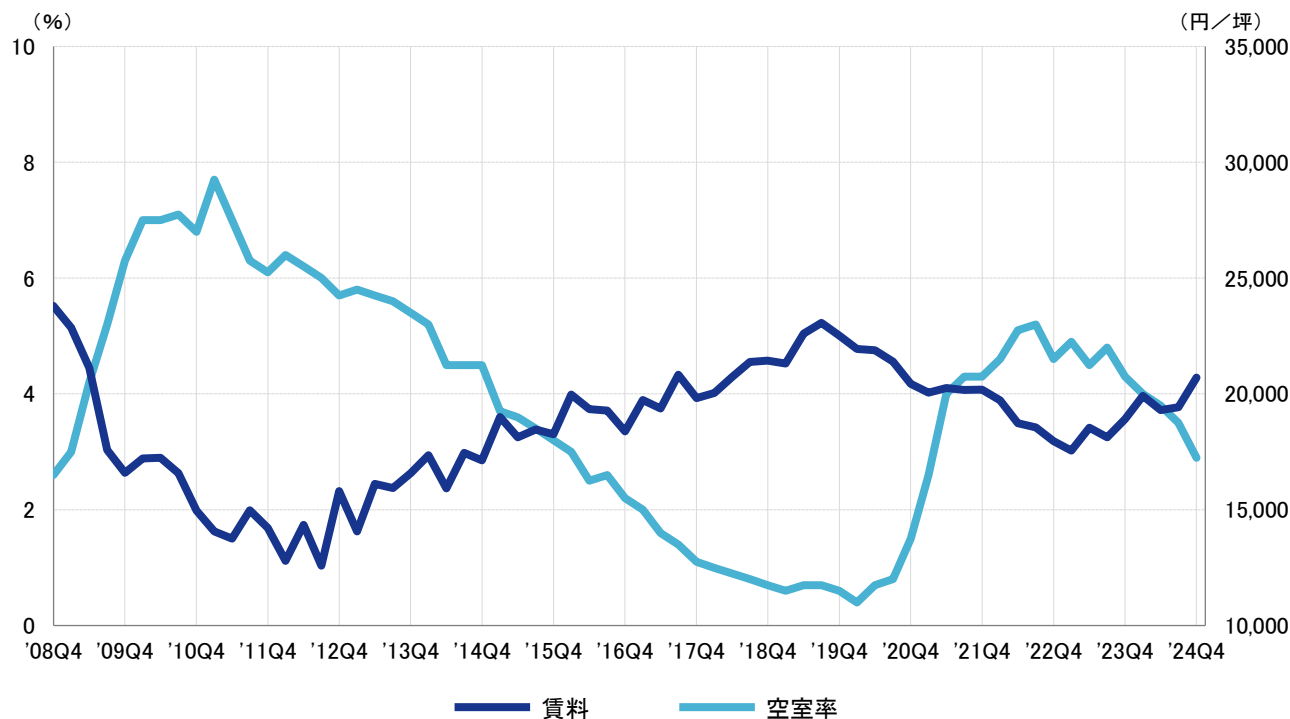
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

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1,693円／坪の28,489円／坪(共益費除く)となり、前期比で5期連続の上昇となった。対前年変動率では3期連続のプラスとなり、上昇傾向に転じている。

空室率は前期比マイナス0.7ポイントの5.7%となり、前期から大幅に低下した。2023年・2024年に竣工した新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだことが主な低下要因となった。今期はAクラスビルの供給が無かったことも空室率低下の背景となっている。高価格帯の新築・築浅ビルで成約が進んでいることに加え、引き続き館内増床の事例も多く、足元のオフィス需要は力強さを見せている。

※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

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	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4
賃料 (円/坪)	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432	20,704
空室率 (%)	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5	2.9

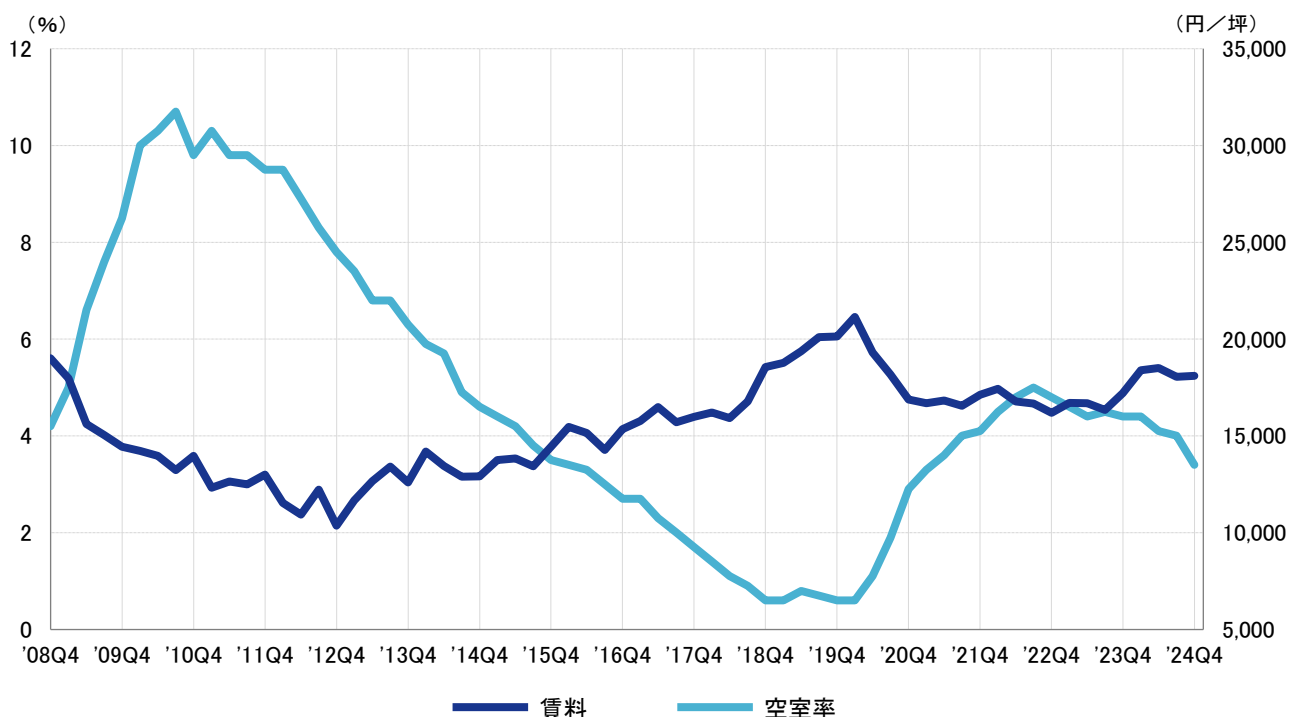
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2024年第4四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス1,272円／坪の20,704円／坪（共益費除く）となった。賃料は2期連続で上昇し、2021年第4四半期以来の20,000円／坪台を回復した。2023年第1四半期をボトムとした上昇傾向が続いている。

空室率は前期比マイナス0.6ポイントの2.9%となった。5期連続の低下で、2021年第1四半期以来の2%台となっている。拡張移転や統合移転といった前向きなオフィス需要により、まとまった面積の空室が消化されている。今期はテナント誘致に時間を要する傾向にある湾岸エリアのビルにおいても比較的大口の成約が散見され、オフィス需要は拡大傾向が続いている。

※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」）
※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	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4
賃料 (円/坪)	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044	18,103
空室率 (%)	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0	3.4

【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4四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス59円／坪の18,103円／坪(共益費除く)となった。再び上昇し、賃料は緩やかながらも上昇傾向が続いているとみられる。

空室率は前期比マイナス0.6ポイントの3.4%と前期から大幅に低下し、2021年第2四半期以来の3%台となった。千代田区・中央区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2022年第3四半期の5.0%をピークに低下傾向が継続している。

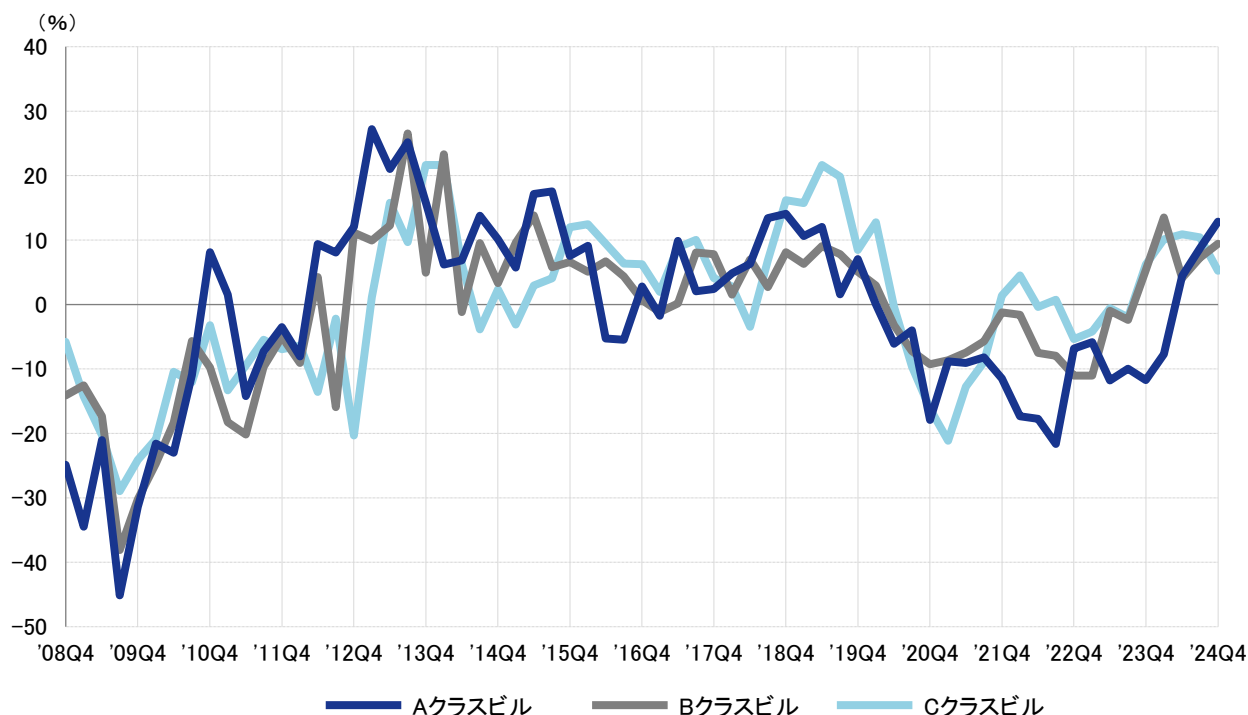
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3	'24Q4
Aクラスビル	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%	12.9%
Bクラスビル	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%	9.4%
Cクラスビル	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%	5.2%

【出所】三幸エスレート・ニッセイ基礎研究所

2023年第4四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがプラス12.9%、Bクラスビルがプラス9.4%、Cクラスビルがプラス5.2%だった。Aクラスビルは3期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは5期連続の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

三幸エスレート株式会社について

三幸エスレート株式会社(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。