

2022年5月2日

オフィスレント・インデックス2022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」2022年第1四半期版を本日、5月2日に公表します。

2022年第1四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: 2014年第2四半期以来で30,000円/坪を割り込む
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: 2017年第4四半期以来で20,000円/坪を下回る
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: 2期連続の上昇だが、小幅な動きに止まる

※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 2022年第1四半期(1~3月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 29,185 円/坪	前期比 1,511 円/坪▼
	空室率 3.3 %	前期比 0.1 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 19,726 円/坪	前期比 462 円/坪▼
	空室率 4.6 %	前期比 0.3 ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 17,438 円/坪	前期比 323 円/坪▲
	空室率 4.5 %	前期比 0.4 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 >

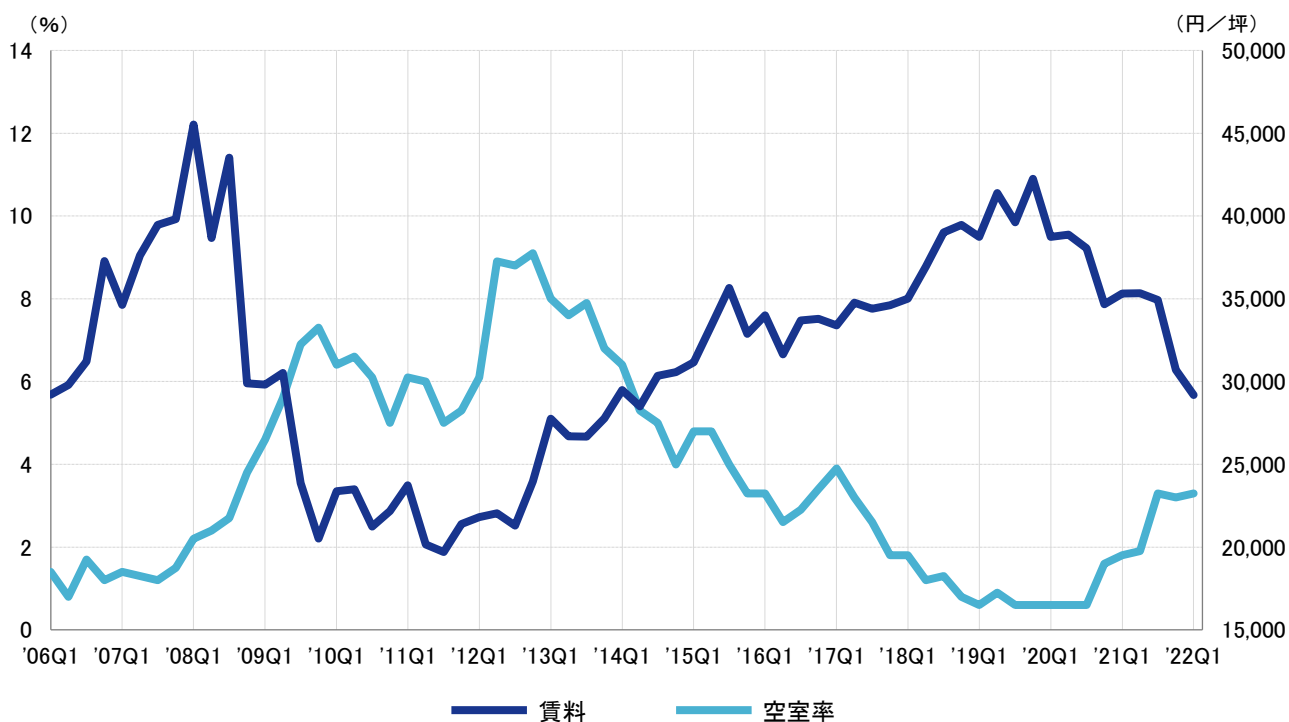
三幸エーステート株式会社

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: 真鍋・手川
TEL: 080-9815-9173
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	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1
賃料 (円/坪)	38,733	41,392	39,624	42,242	38,739	38,871	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185
空室率 (%)	0.6	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3

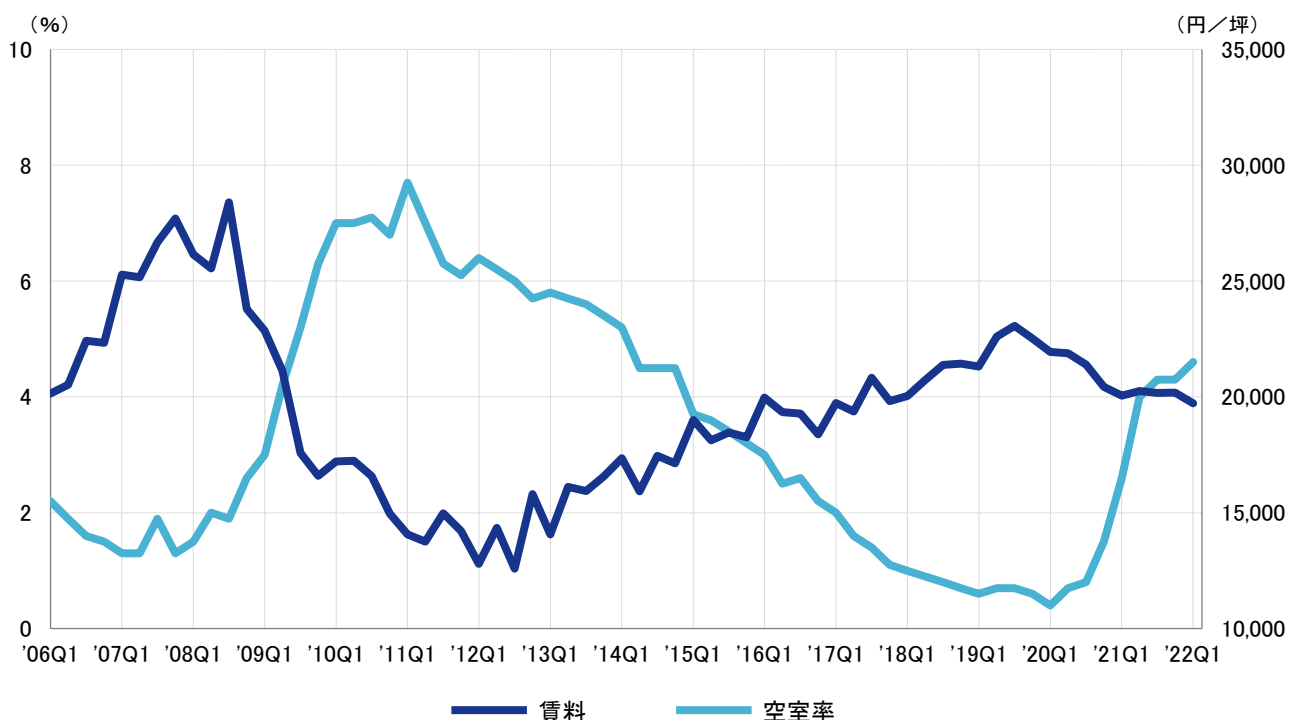
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2022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1,511円/坪の29,185円/坪(共益費除く)となった。賃料は3期連続で下落し、2014年第2四半期以来で30,000円/坪を割り込んでいる。

空室率は前期比プラス0.1ポイントの3.3%となり、再び上昇した。引き続き築浅ビルを中心に館内増床等による空室床の消化が進む一方で、空室を抱えて竣工した新築ビルや、部分解約等で生じた大口の募集床が現空となっている。空室率は2021年第3四半期には大幅に上昇したが、新規供給が比較的低下水準に止まっていることもあり、3%台前半での小幅な動きが続いている。

※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」)
 ※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	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1
賃料 (円/坪)	21,312	22,609	23,060	22,521	21,941	21,883	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726
空室率 (%)	0.6	0.7	0.7	0.6	0.4	0.7	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6

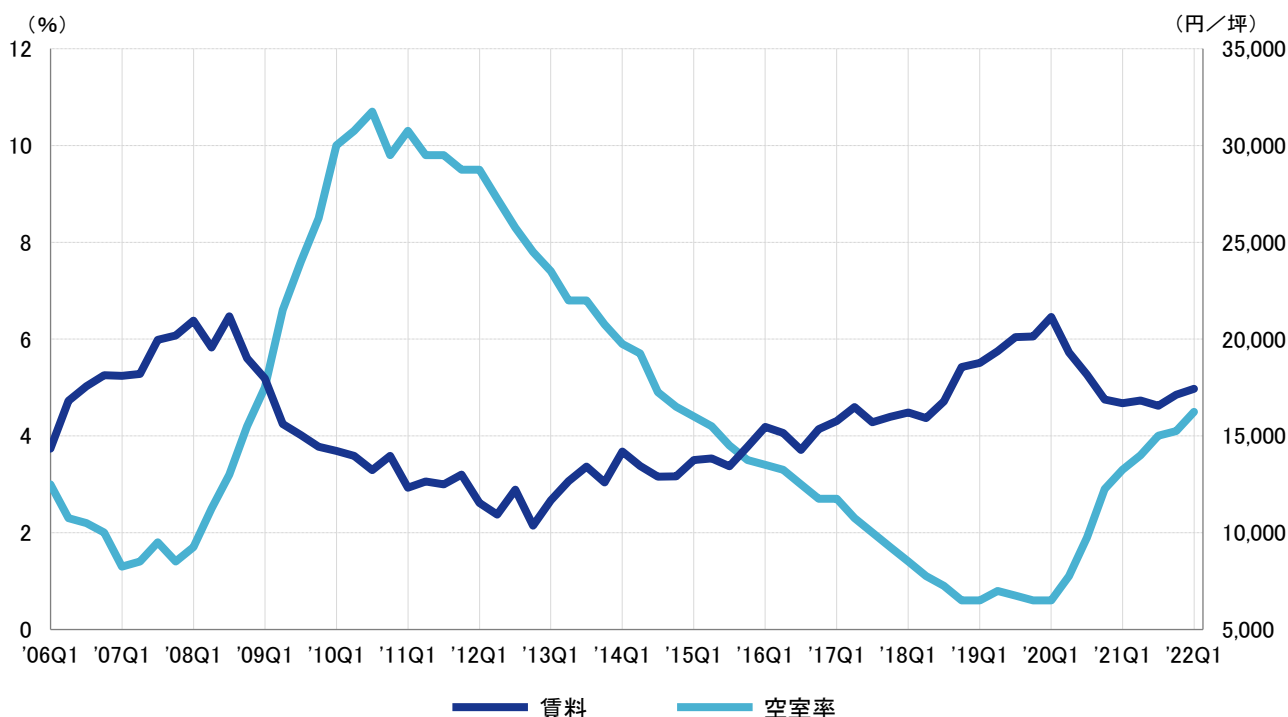
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2022年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス462円/坪の19,726円/坪(共益費除く)となった。小幅な動きが続いている賃料だが、20,000円/坪を下回るのは2017年第4四半期以来となる。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの4.6%となり、再び上昇した。まとまった面積の空室を抱えた新築ビルが複数竣工したことに加え、オフィス戦略の見直しに伴って生じた募集床が現空となり、空室率を押し上げている。新型コロナの感染拡大によりマーケットが停滞した2020年と比較してオフィス需要は回復傾向にあるが、足元では需要が供給を下回っており、空室率は上昇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」)
 ※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	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1
賃料 (円/坪)	18,761	19,366	20,111	20,133	21,152	19,301	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438
空室率 (%)	0.6	0.8	0.7	0.6	0.6	1.1	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5

【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

2022年第1四半期のCクラスビル賃料は前期比プラス323円/坪の17,438円/坪(共益費除く)となった。賃料は2期連続の上昇となったが、空室率の上昇傾向が継続していることもあり、小幅な動きに止まっている。

空室率は前期比プラス0.4ポイントの4.5%となり、8期連続の上昇となった。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工したことや、新築ビルへ移転したテナントの二次空室が現空となり、空室率の上昇要因となった。加えて、定期借家契約の期間満了による現空床も散見され、Bクラスビル同様、Cクラスビルもオフィス戦略の見直しに伴う解約対象となっている。

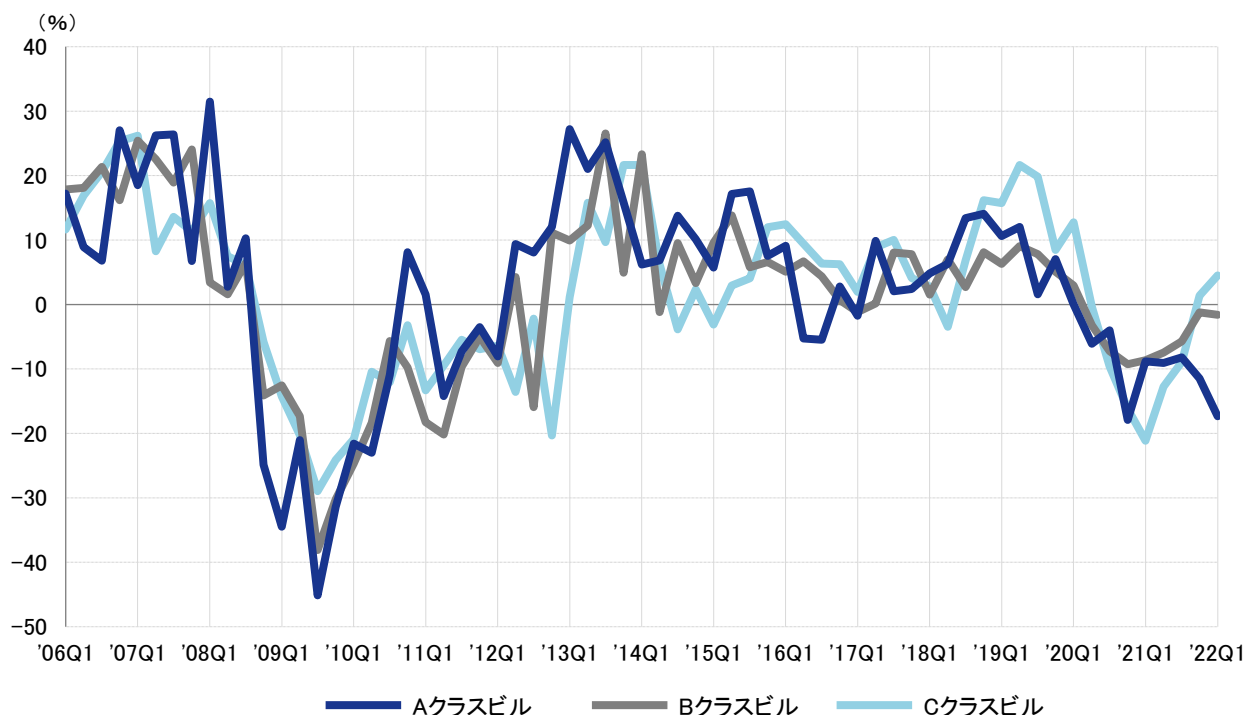
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'19Q1	'19Q2	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1
Aクラスビル	10.6%	12.0%	1.6%	7.0%	0.0%	-6.1%	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%
Bクラスビル	6.3%	9.1%	7.8%	5.1%	3.0%	-3.2%	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%
Cクラスビル	15.7%	21.7%	19.8%	8.5%	12.7%	-0.3%	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2021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17.3%、Bクラスビルがマイナス1.6%、Cクラスビルがプラス4.5%だった。A・Bクラスビルは8期連続のマイナスとなったが、前期と同様、Bクラスビルはマイナス幅が1%台に止まっている。一方、Cクラスビルは2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、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。