

2023年10月30日

オフィスレント・インデックス2023年第3四半期

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3四半期版を本日、10月30日に公表します。

2023年第3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料: **3期連続の下落 低下傾向が続く**

東京都心部 Bクラスビル※3 賃料: **2019年第3四半期を直近のピークとした低下傾向は鈍化へ**

東京都心部 Cクラスビル※4 賃料: **2020年第4四半期以降は横ばい傾向**

※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 2023年第3四半期(7~9月)

Aクラスビル	賃料(共益費除く) 24,652 円/坪	前期比 1,003 円/坪▼
	空室率 6.7 %	前期比 0.8 ポイント▲
Bクラスビル	賃料(共益費除く) 18,120 円/坪	前期比 425 円/坪▼
	空室率 4.8 %	前期比 0.3 ポイント▲
Cクラスビル	賃料(共益費除く) 16,339 円/坪	前期比 343 円/坪▼
	空室率 4.5 %	前期比 0.1 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 >

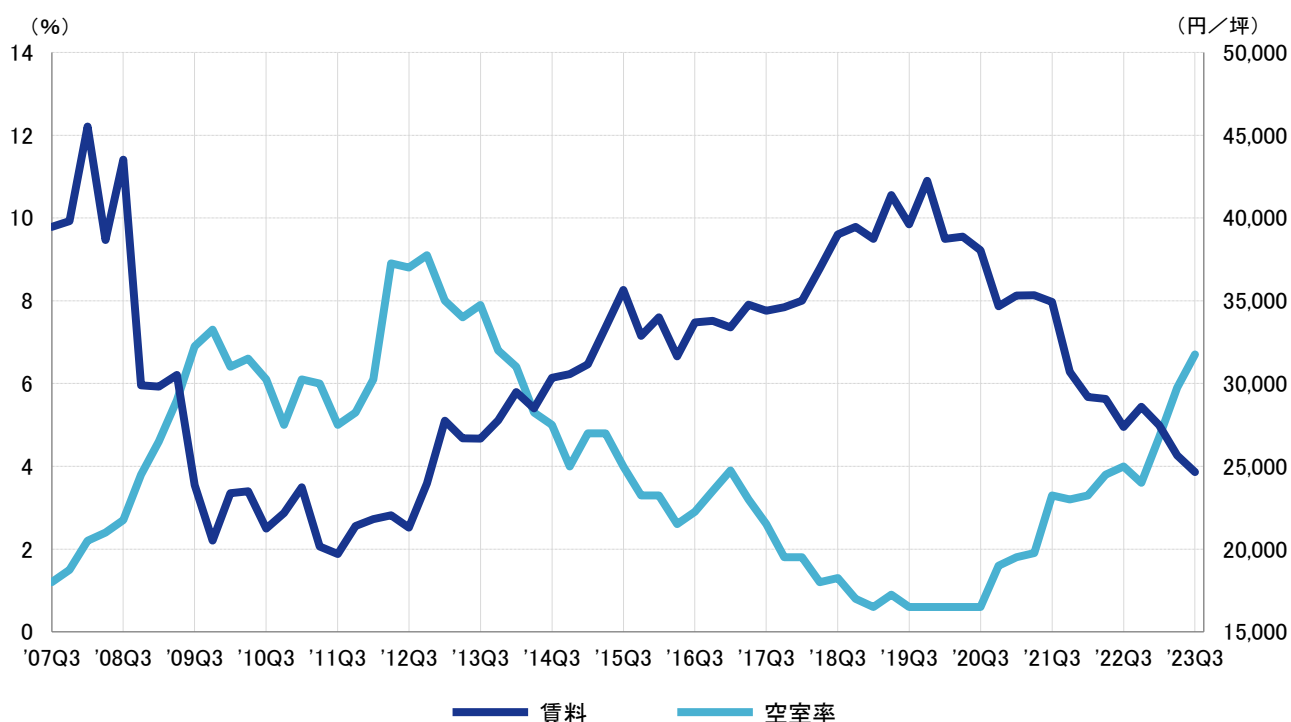
三幸エーステート株式会社

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	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3
賃料 (円/坪)	38,048	34,669	35,309	35,332	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652
空室率 (%)	0.6	1.6	1.8	1.9	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7

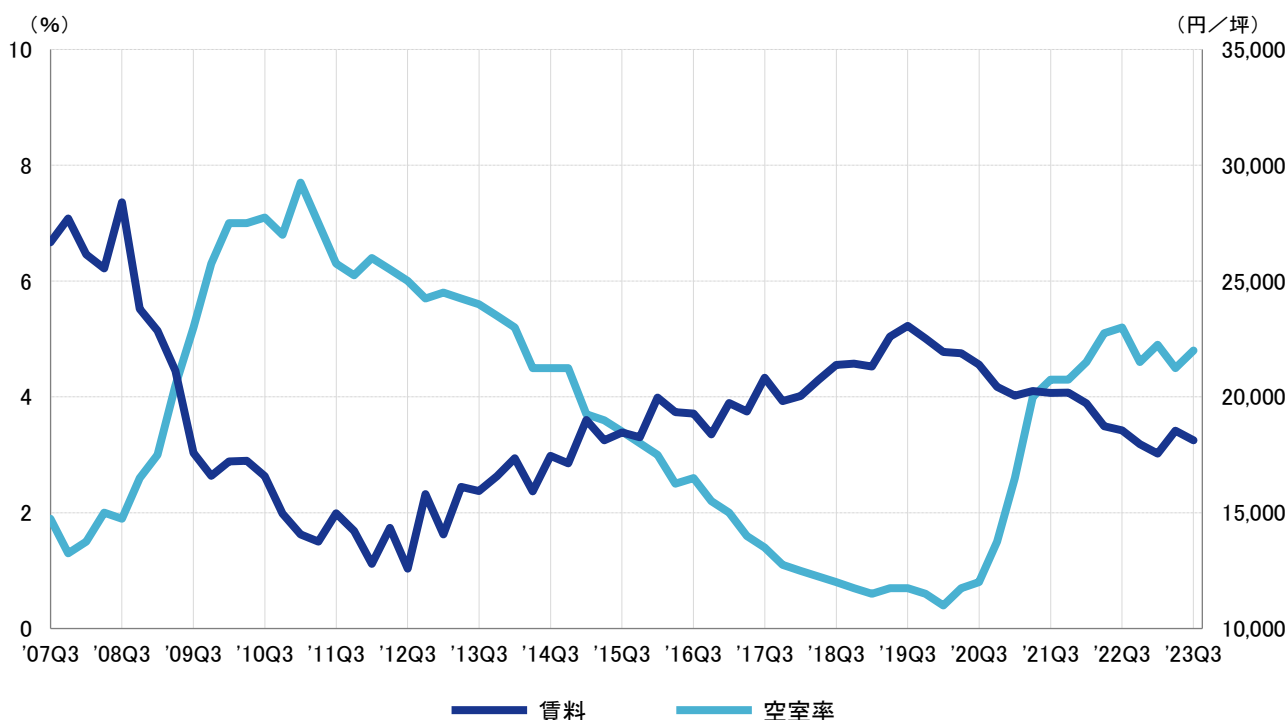
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2023年第3四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比マイナス1,003円/坪の24,652円/坪(共益費除く)となった。3期連続の下落で、賃料は低下傾向が継続している。

空室率は前期比プラス0.8ポイントの6.7%と3期連続で大幅に上昇し、2014年第1四半期以来の6%台となった。前期と同様、新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが上昇要因となっており、都心部での大量供給を背景に、空室率が押し上げられている。新規供給のピークは過ぎたものの、新築ビルや建築中ビルがテナント誘致に時間を要する傾向は続いているため、空室率は今後も比較的高い水準で推移するとみられる。

※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	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3
賃料 (円/坪)	21,393	20,432	20,049	20,250	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120
空室率 (%)	0.8	1.5	2.6	4.0	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8

【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

2023年第3四半期のBクラスビル賃料は前期比マイナス425円/坪の18,120円/坪(共益費除く)となった。再び下落したものの、2019年第3四半期を直近のピークとした賃料の低下傾向は鈍化しつつある。

空室率は前期比プラス0.3ポイントの4.8%となり、再び上昇した。オフィス戦略の見直しに伴う集約移転や本社移転により大口の現空床が生じ、主な上昇要因となっているものの、空室率には4%台での横ばい傾向がみられる。今年は大量供給の年だが、新築ビルではまとまった面積の空室が残っており、今年竣工のビルに移転するテナントの二次空室の募集は本格的には始まっていない。コロナ禍を契機とした働き方の見直しで、新築ビルへの移転を機にオフィス面積を減らすケースも増えるとみられ、二次空室の動向には注意が必要である。

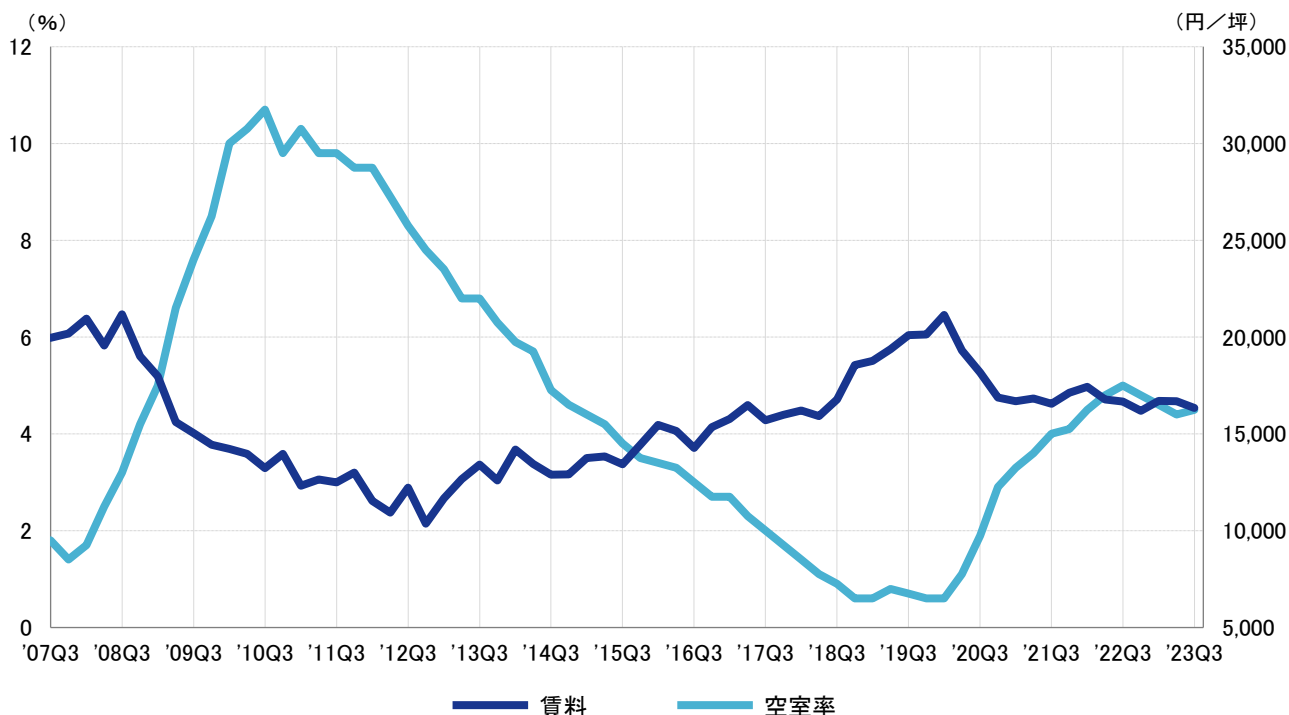
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3
賃料 (円/坪)	18,173	16,882	16,683	16,838	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339
空室率 (%)	1.9	2.9	3.3	3.6	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	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

2023年第3四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス343円/坪の16,339円/坪(共益費除く)となった。2期連続で下落したものの小幅な動きであり、賃料は2020年第4四半期以降、横ばい傾向にある。

空室率は前期比プラス0.1ポイントの4.5%となり、4期ぶりで上昇した。複数の新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、既存ビルで空室消化が進んだ結果、前期からはわずかな動きに止まっている。空室率は4%台半ばでの小幅な動きが続いている。

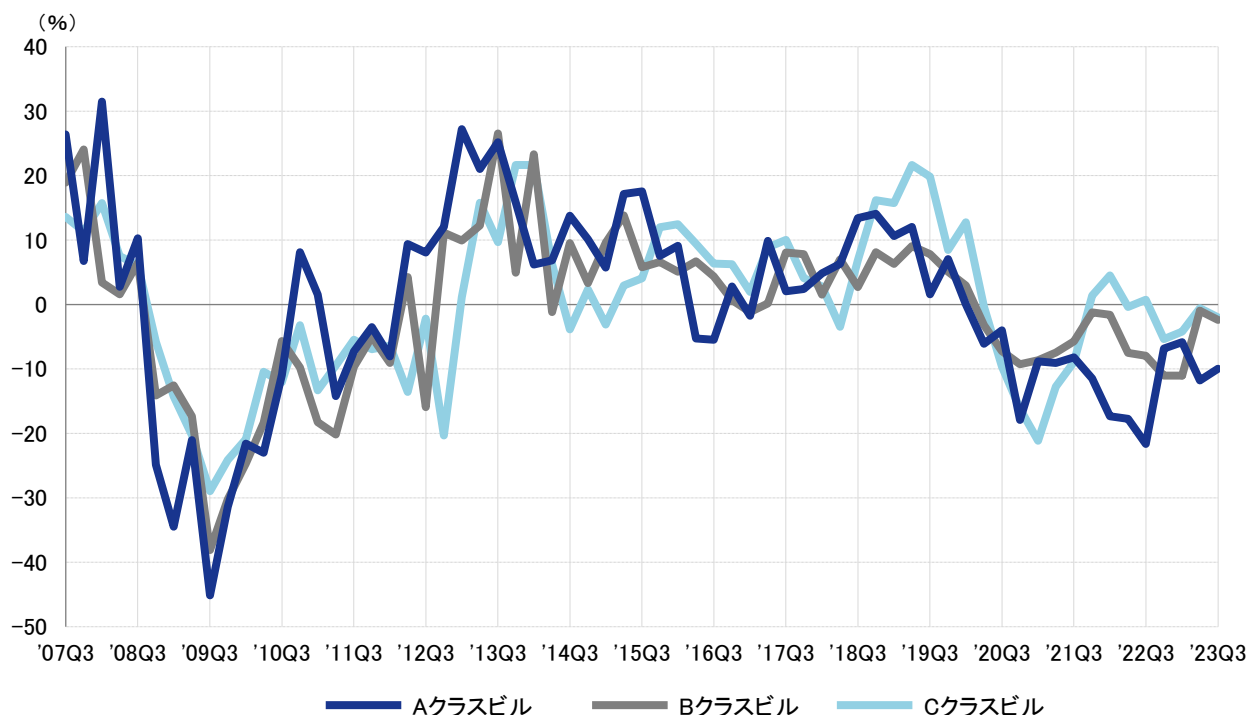
※東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

※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



	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3
Aクラスビル	-4.0%	-17.9%	-8.9%	-9.1%	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%
Bクラスビル	-7.2%	-9.3%	-8.6%	-7.5%	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%
Cクラスビル	-9.6%	-16.1%	-21.1%	-12.8%	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2022年第3四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10.0%、Bクラスビルがマイナス2.4%、Cクラスビルがマイナス2.0%だった。A・Bクラスビルは14期連続、Cクラスビルも4期連続のマイナスとなっている。4期連続して全てのクラスで対前年同期比マイナスとなった。

※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。