

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



2024年10月30日

オフィスレント・インデックス2024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3四半期版を本日、10月30日に公表します。

2024年第3四半期概要

東京都心部※1 Aクラスビル※2 賃料：4期連続の上昇で上昇傾向の兆し
東京都心部 Bクラスビル※3 賃料：再び上昇し、賃料は上昇傾向へ
東京都心部 Cクラスビル※4 賃料：対前年変動率はプラスが継続

※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3四半期（7～9月）

Aクラスビル	賃料（共益費除く）	26,796円／坪	前期比 5円／坪▲
	空室率	6.4%	前期比 0.7ポイント▲
Bクラスビル	賃料（共益費除く）	19,432円／坪	前期比 127円／坪▲
	空室率	3.5%	前期比 0.3ポイント▼
Cクラスビル	賃料（共益費除く）	18,044円／坪	前期比 459円／坪▼
	空室率	4.0%	前期比 0.1ポイント▼

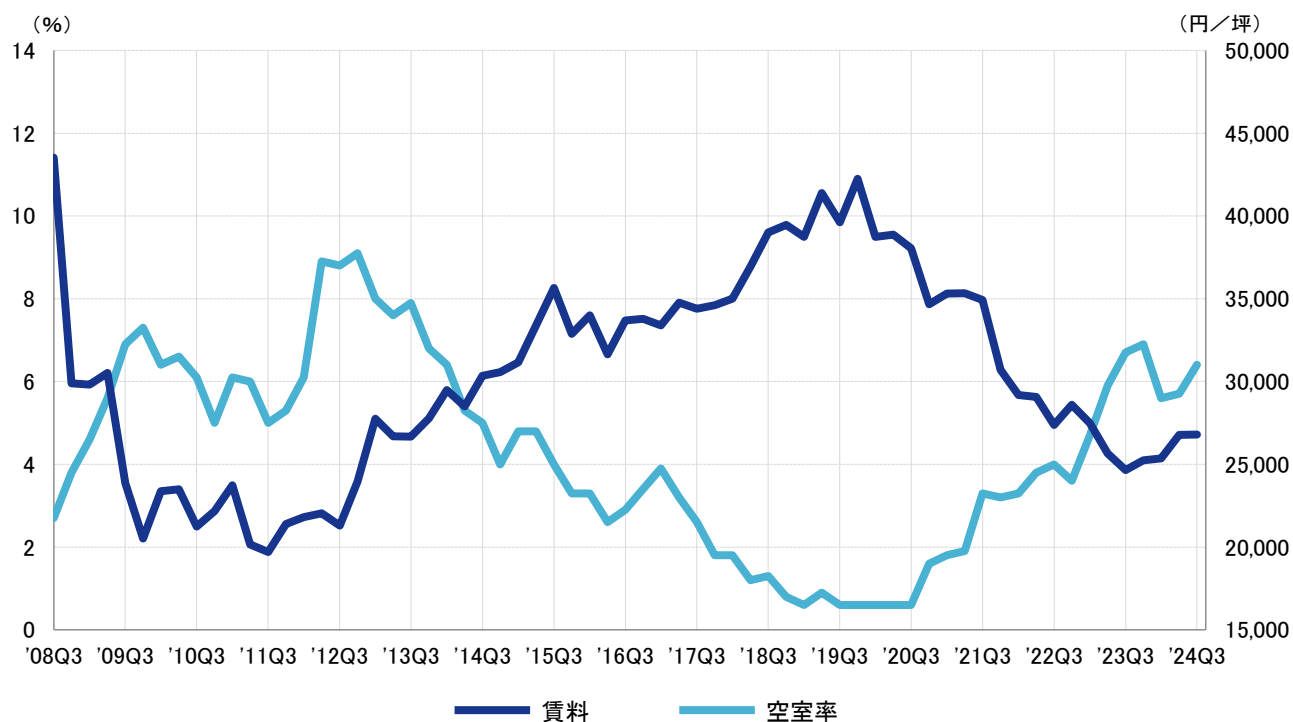
※本リリース・公表データは次のURLからもご覧いただけます www.sanko-e.co.jp

< 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	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3
賃料 (円/坪)	34,934	30,696	29,185	29,073	27,379	28,594	27,479	25,655	24,652	25,240	25,360	26,791	26,796
空室率 (%)	3.3	3.2	3.3	3.8	4.0	3.6	4.7	5.9	6.7	6.9	5.6	5.7	6.4

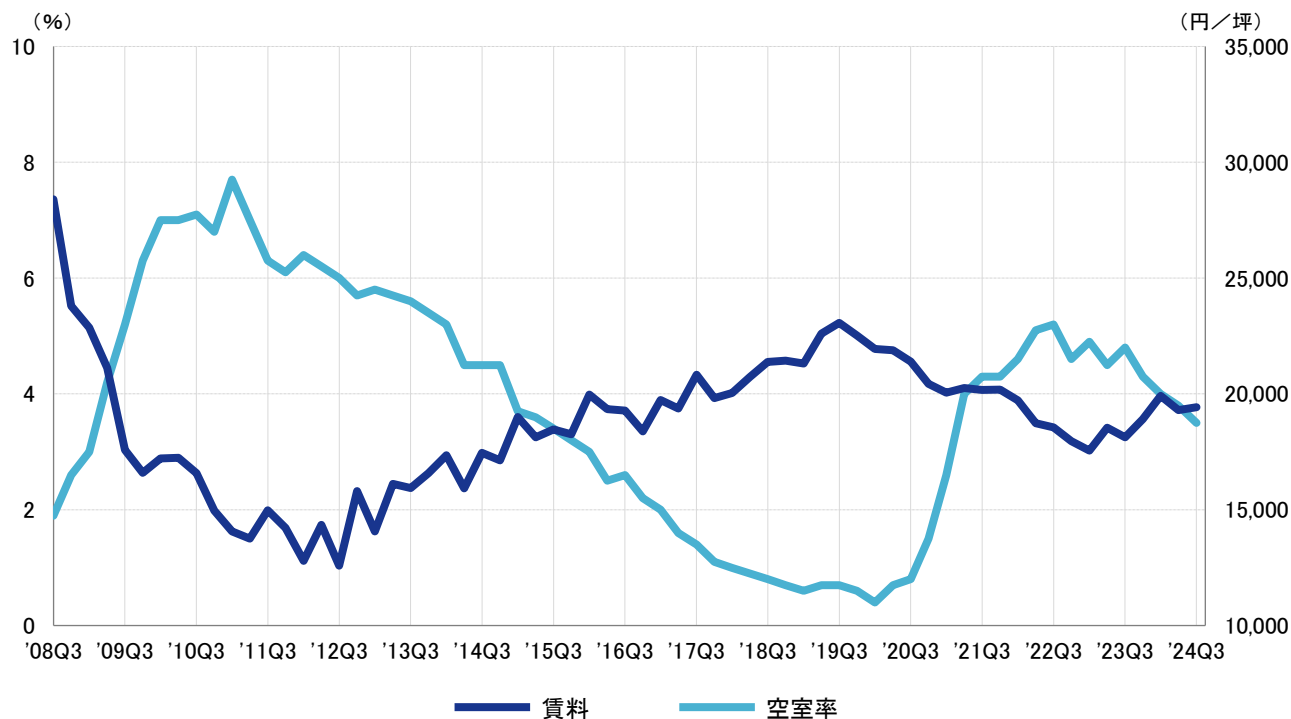
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2024年第3四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比プラス5円／坪の26,796円／坪(共益費除く)となった。Aクラスビル賃料は前期からほぼ横ばいながらも4期連続の上昇となり、上昇傾向の兆しが出始めている。

空室率は前期比プラス0.7ポイントの6.4%となり、前期から大幅に上昇した。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いる。今年のAクラスビルの供給は第3四半期に集中している。供給量がピークを越えたことに加え、オフィス需要は拡大傾向が続いていることから、来期の空室率は改善する可能性が高いとみられる。

※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



Bクラスビル	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3
賃料 (円/坪)	20,168	20,188	19,726	18,731	18,559	17,963	17,552	18,545	18,120	18,918	19,921	19,305	19,432
空室率 (%)	4.3	4.3	4.6	5.1	5.2	4.6	4.9	4.5	4.8	4.3	4.0	3.8	3.5

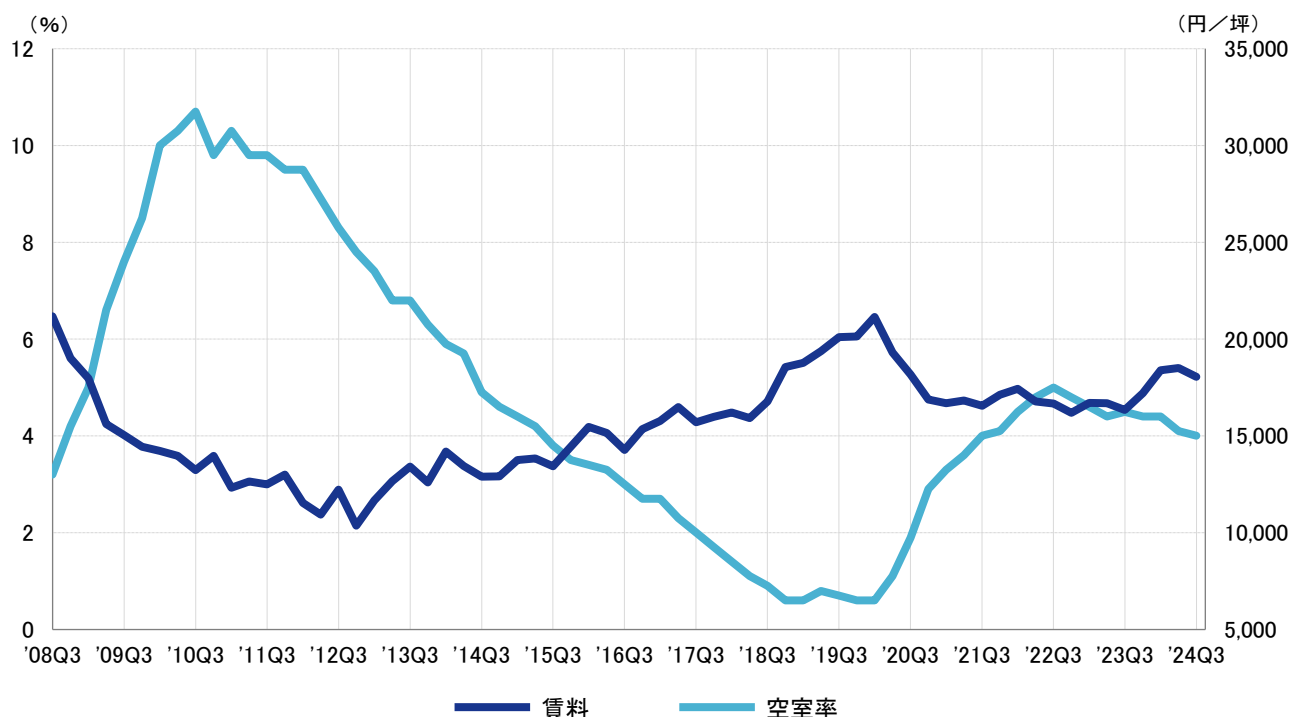
【出所】賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率:三幸エステート

2024年第3四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス127円／坪の19,432円／坪（共益費除く）となった。賃料は再び上昇し、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3.5%と4期連続の低下となった。前期に続き、港区の既存ビルを中心に大口の空室が消化され、主な低下要因となっている。今期は本社移転に伴い数千坪の現空床が生じたが、拡張移転や館内増床等の前向きな需要により空室消化が進み、空室率は低下傾向が続いている。

※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	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3
賃料 (円/坪)	16,551	17,115	17,438	16,776	16,672	16,195	16,705	16,682	16,339	17,202	18,393	18,503	18,044
空室率 (%)	4.0	4.1	4.5	4.8	5.0	4.8	4.6	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.0

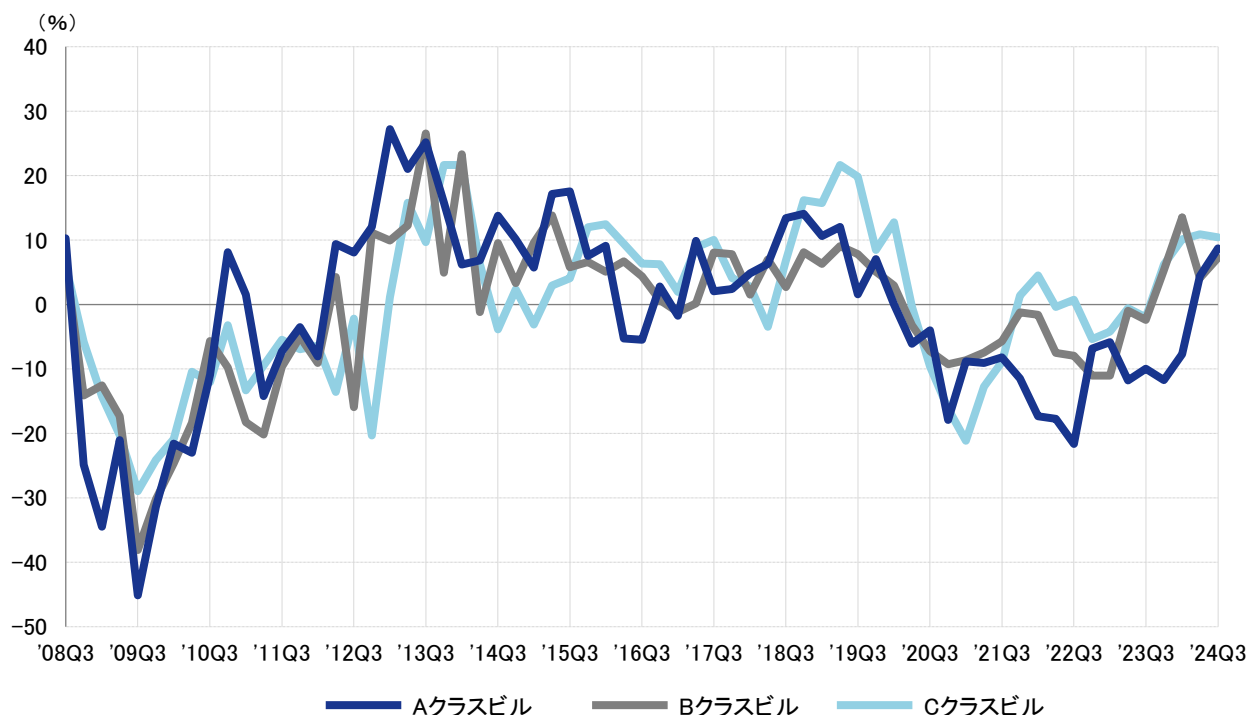
【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート

2024年第3四半期のCクラスビル賃料は前期比マイナス459円/坪の18,044円/坪(共益費除く)となった。4期ぶりで下落したものの、対前年変動率はプラスが継続しており、賃料は上昇傾向にある。

空室率は前期比マイナス0.1ポイントの4.0%となった。オフィス需要の拡大を背景に、Cクラスビルにおいても引き続き空室消化が進んでいる。空室率は2022年第3四半期の5.0%をピークに緩やかな低下傾向が続き、2021年第2四半期以来の3%台が目前に迫っている。

※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



	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2	'23Q3	'23Q4	'24Q1	'24Q2	'24Q3
Aクラスビル	-8.2%	-11.5%	-17.3%	-17.7%	-21.6%	-6.8%	-5.8%	-11.8%	-10.0%	-11.7%	-7.7%	4.4%	8.7%
Bクラスビル	-5.7%	-1.2%	-1.6%	-7.5%	-8.0%	-11.0%	-11.0%	-1.0%	-2.4%	5.3%	13.5%	4.1%	7.2%
Cクラスビル	-8.9%	1.4%	4.5%	-0.4%	0.7%	-5.4%	-4.2%	-0.6%	-2.0%	6.2%	10.1%	10.9%	10.4%

【出所】三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

2023年第3四半期との比較による対前年変動率は、Aクラスビルがプラス8.7%、Bクラスビルがプラス7.2%、Cクラスビルがプラス10.4%だった。Aクラスビルは2期連続、BクラスビルおよびCクラスビルは4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。