

※このリリースは、国土交通省記者会にて資料配布しております。



Press Release

三幸エステート株式会社
〒104-0061 東京都中央区銀座 4-6-1
銀座三和ビル
www.sanko-e.co.jp

報道関係者各位 ー 2014年10月29日

東京都心部 A クラスビル成約ベース賃料 再び上昇へ

都心3区大規模ビル賃料も3期ぶりで上昇、17,000円/坪台は2010年第3四半期以来
～ 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」2014年第3四半期(7～9月)～

三幸エステート株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:種田 充博)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:野呂 順一)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」2014年第3四半期版を10月29日に公表します。

<オフィスレント・インデックス 2014年第3四半期(7～9月)ポイント>

- **東京都心部^{*1}・Aクラスビル^{*2}・賃料・空室率 (P1)**
2014年第3四半期のAクラスビル賃料は前期比プラス1,832円/坪(+6.4%)、30,335円/坪(共益費除く)に上昇した。前期までは20,000円/坪台後半での小幅な値動きが6期連続していたが、今期は2009年第2四半期以来となる30,000円/坪台を回復し、賃料は再び上昇基調に回帰する可能性もある。空室率は4期連続で改善を記録、前期比マイナス0.3ポイントとなり5.0%に低下した。
- **東京都心3区^{*3}・大規模ビル^{*4}・賃料・空室率 (P2)**
大規模ビルの賃料指数を標準的な賃料単価(共益費除く)で表した値は前期比プラス1,134円/坪(+7.1%)、17,062円/坪(共益費除く)に改善した。大規模ビル賃料が17,000円/坪台を回復するのは2010年第3四半期以来の16期ぶり。空室率は前期比マイナス0.1ポイントで4.7%に低下、需給バランス均衡の目安とされる5%を2期連続で下回っている。
- **東京都心3区・規模別・賃料指数 (P3)**
1994年第1四半期を「100」とする都心3区賃料指数の2014年第3四半期(7～9月)は、「大規模」が前期から6ポイントの大幅上昇、「中型以下」はプラス1ポイント、「大型」は前期から変化がなかった。
- **東京都心3区・賃料対前年変動率 (P4)**
2013年第3四半期との比較による対前年変動率は「大規模」が3期ぶりでプラスに転じ、再び対前年同期比でプラスを記録する一方、「大型」は7期ぶりのマイナス、「中型以下」が3期連続マイナスと、上昇サイクルがピークアウトする兆しも現れた。

本リリース・公表データは下記のURLからもご覧いただけます。(10月30日公開)<http://www.sanko-e.co.jp>

*1 東京都心部: 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

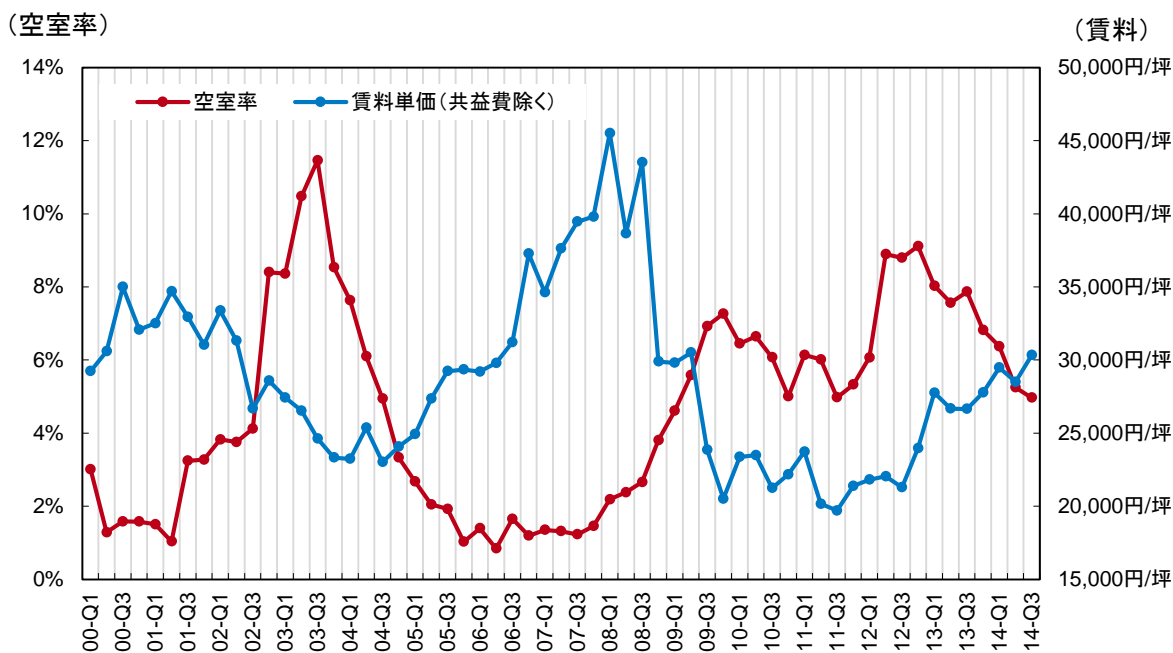
*2 Aクラスビル: 延床面積:10,000坪以上、基準階貸室面積:300坪以上、築年数:15年以内

(詳細は「オフィスレントデータ2014」掲載のAクラスビル・ガイドライン参照)

*3 東京都心3区: 千代田区、中央区、港区

*4 大規模ビル: 基準階貸室面積200坪以上、大型ビル: 同100坪以上200坪未満、中型以下: 同100坪未満

東京都心部・A クラスビル・賃料・空室率



(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

| 都心部 Aクラスビル | '11Q3 | '11Q4 | '12Q1 | '12Q2 | '12Q3 | '12Q4 | '13Q1 | '13Q2 | '13Q3 | '13Q4 | '14Q1 | '14Q2 | '14Q3 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料(共益費除く) | 19,706 | 21,395 | 21,816 | 22,050 | 21,295 | 23,969 | 27,760 | 26,680 | 26,659 | 27,768 | 29,482 | 28,503 | 30,335 |
| 空室率(%) | 5.0 | 5.4 | 6.2 | 9.0 | 8.9 | 9.2 | 8.0 | 7.6 | 7.9 | 6.8 | 6.1 | 5.3 | 5.0 |

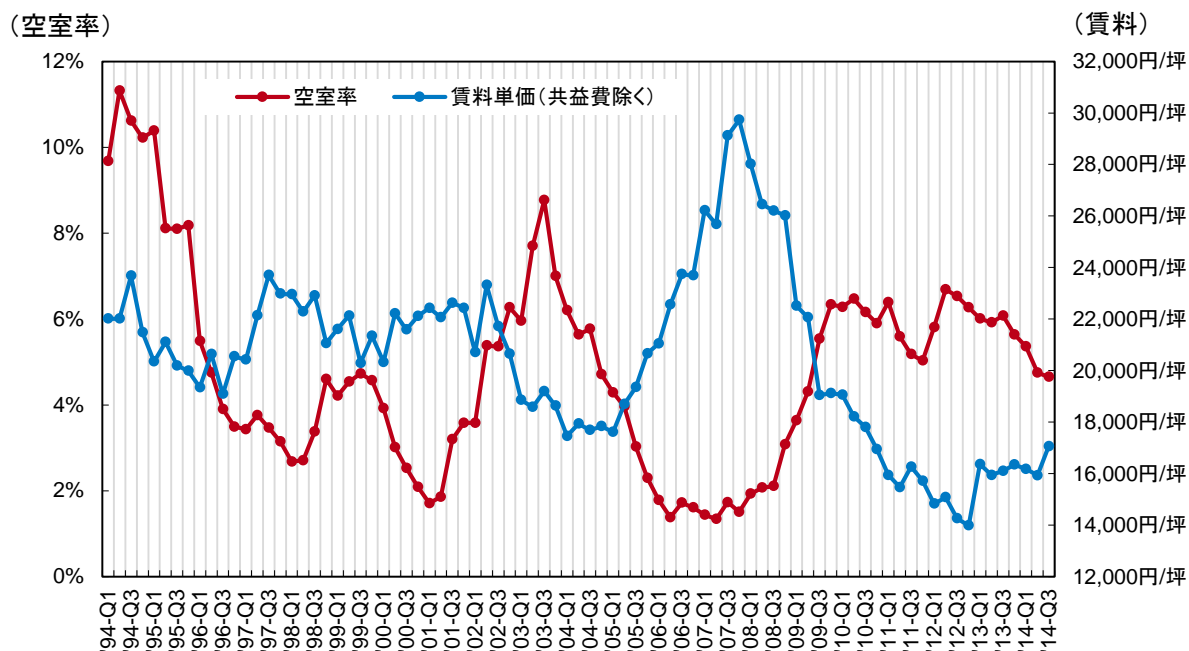
2014年第3四半期のAクラスビル賃料は前期の下落から1,832円/坪(+6.4%)の上昇に転じ、30,335円/坪(共益費除く)を記録した。マーケットでは競争力のあるビルを中心に募集賃料引き上げの動きが広がっており、成約賃料へも影響を及ぼし始めたとみられる。2011年第3四半期を底に上昇サイクルの続くAクラスビル賃料だが、前期までは20,000円/坪台後半での小幅な値動きが6期連続していた。今期は2009年第2四半期以来となる30,000円/坪台を回復し、賃料は再び上昇基調に回帰する可能性もある。

Aクラスビル空室率は前期比マイナス0.3ポイントで5.0%に低下した。国内企業を中心に拡張目的での移転需要が顕在化している。空室率低下は4期連続となったが、需給バランスの改善自体はペースダウンの兆しも見られる。

オフィスレント・インデックスの詳細に関しては「レントデータ2014」も御参照ください。

<http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2014>

東京都心 3 区・大規模ビル・賃料・空室率



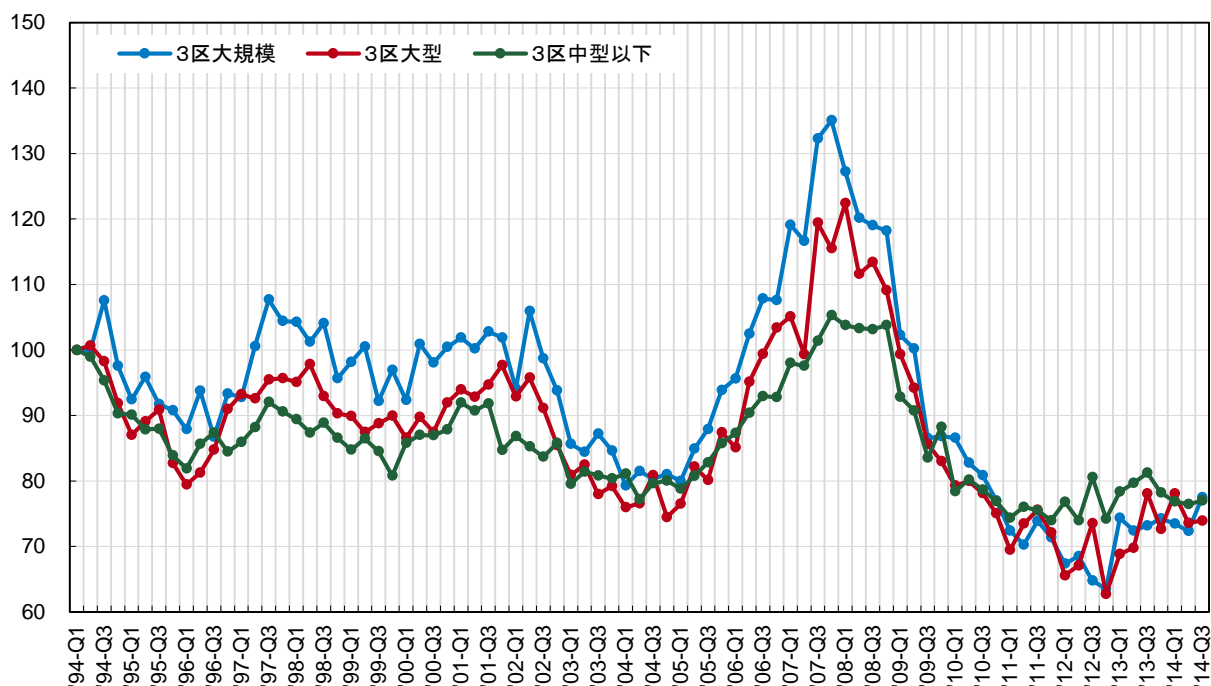
(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

| 3区大規模 | '11Q3 | '11Q4 | '12Q1 | '12Q2 | '12Q3 | '12Q4 | '13Q1 | '13Q2 | '13Q3 | '13Q4 | '14Q1 | '14Q2 | '14Q3 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料(共益費除く) | 16,267 | 15,717 | 14,828 | 15,081 | 14,260 | 13,983 | 16,368 | 15,942 | 16,107 | 16,347 | 16,177 | 15,928 | 17,062 |
| 空室率(%) | 5.2 | 5.0 | 5.8 | 6.7 | 6.5 | 6.3 | 6.0 | 5.9 | 6.1 | 5.6 | 5.4 | 4.8 | 4.7 |

大規模ビル(基準階貸室面積 200 坪以上)の賃料指数を標準的な賃料単価(共益費除く)で表した値は 3 期ぶりで上昇に転じ、前期比プラス 1,134 円/坪(+7.1%)を記録、17,062 円/坪まで改善した。昨年第 1 四半期の大幅上昇以降、16,000 円/坪を挟んだ小幅な変化が 5 期連続していたが、2010 年第 3 四半期以来の 16 期ぶりに 17,000 円/坪台を回復し、再び上昇サイクルに乗る兆しが出てきた。

空室率は前期比マイナス 0.1 ポイントで 4.7%に低下し、需給バランス均衡の目安とされる 5%を 2 期連続で下回った。需給バランスは 2012 年第 2 四半期をピークに改善傾向が続いているが、改善のペース自体は大幅に鈍化している。

東京都心 3 区・規模別・賃料指数

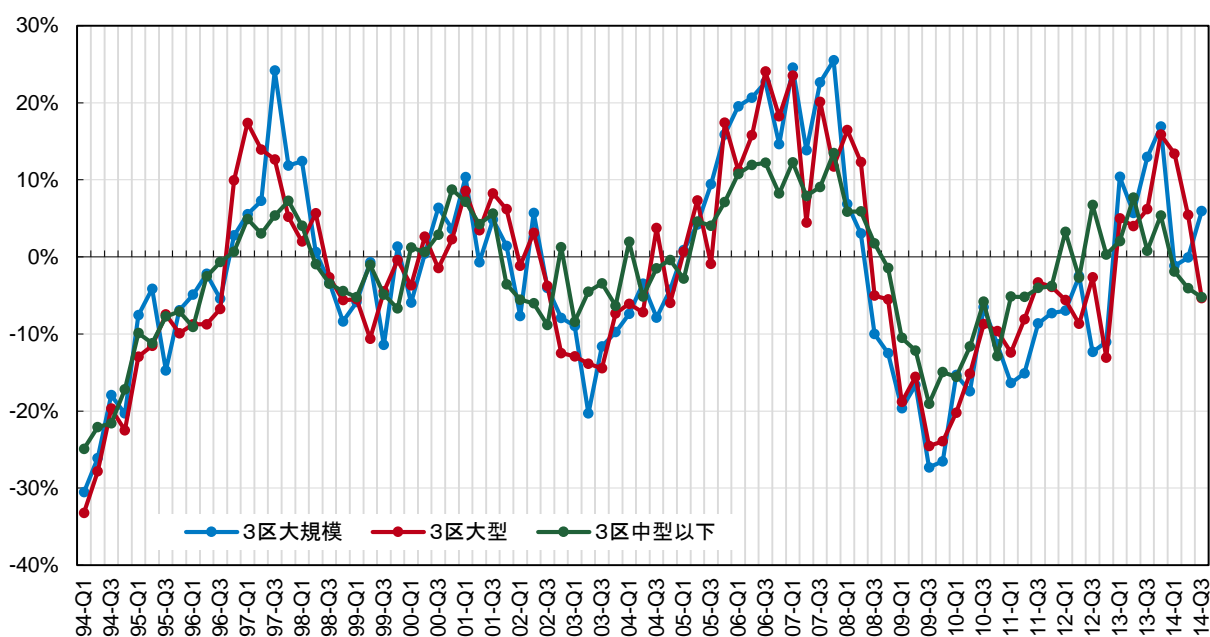


(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

| | '11Q3 | '11Q4 | '12Q1 | '12Q2 | '12Q3 | '12Q4 | '13Q1 | '13Q2 | '13Q3 | '13Q4 | '14Q1 | '14Q2 | '14Q3 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3区大規模 | 74 | 71 | 67 | 69 | 65 | 64 | 74 | 72 | 73 | 74 | 73 | 72 | 78 |
| 3区大型 | 76 | 72 | 66 | 67 | 74 | 63 | 69 | 70 | 78 | 73 | 78 | 74 | 74 |
| 3区中型以下 | 76 | 74 | 77 | 74 | 81 | 74 | 78 | 80 | 81 | 78 | 77 | 76 | 77 |
| 3区全体 | 75 | 73 | 73 | 72 | 76 | 70 | 76 | 76 | 79 | 76 | 76 | 75 | 76 |

1994年第1四半期を「100」とする都心3区賃料指数の2014年第3四半期(7~9月)は、「大規模」が前期から6ポイントの大幅上昇で「78」まで改善する一方、「中型以下」はプラス1ポイントの「77」、「大型」は「74」で前期から変化がなかった。

東京都心 3 区・賃料対前年変動率



(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

| | '11Q3 | '11Q4 | '12Q1 | '12Q2 | '12Q3 | '12Q4 | '13Q1 | '13Q2 | '13Q3 | '13Q4 | '14Q1 | '14Q2 | '14Q3 |
|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3区大規模 | -8.6% | -7.3% | -7.0% | -2.5% | -12.3% | -11.0% | 10.4% | 5.7% | 13.0% | 16.9% | -1.2% | -0.1% | 5.9% |
| 3区大型 | -3.3% | -3.9% | -5.6% | -8.7% | -2.7% | -13.1% | 5.0% | 4.0% | 6.2% | 15.9% | 13.4% | 5.5% | -5.3% |
| 3区中型以下 | -4.0% | -3.8% | 3.3% | -2.7% | 6.7% | 0.3% | 2.1% | 7.7% | 0.8% | 5.4% | -1.9% | -4.1% | -5.2% |
| 3区全体 | -4.7% | -4.7% | -0.4% | -3.8% | 0.8% | -4.7% | 4.0% | 6.7% | 4.3% | 9.6% | 0.5% | -1.9% | -3.5% |

2013年第3四半期との比較による対前年変動率は「大規模」プラス5.9%、「大型」マイナス5.3%、「中型以下」マイナス5.2%となった。「大規模」が3期ぶりでプラスに転じ、再び対前年同期比でプラスを記録する一方、「大型」は7期ぶりのマイナス、「中型以下」が3期連続マイナスと、上昇サイクルがピークアウトする兆しも現れた。

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。

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 西山・中田
 TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
 pr@sanko-e.co.jp

広報代理 株式会社プラップ ジャパン 米津・遠西
 TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
 e-yonezu@prap.co.jp/ t-tonishi@prap.co.jp