

東京都心部「Aクラスビル」「Bクラスビル」「Cクラスビル」 オフィスレント&プライス・インデックス

2018年第3四半期マーケット

Aクラスビル 2期連続で前期比2,000円/坪前後の大幅な上昇を記録

Aクラスビル賃料はリーマンショック後の最高値を2期連続で更新した。空室率が1%台前半に低下したことでマーケットには品薄感が一段と広がっており、2期連続で前期比2,000円/坪前後の大幅な上昇を記録している。空室率は6期ぶりですぐに上昇したが、需要の拡大傾向自体に変化はない。底堅いオフィス需要を背景に、建築中ビルでのテナント誘致が順調に進んでいることから、当面は引き締まった需給バランスが継続する可能性が高い。

Bクラスビル 3期連続で上昇、21,000円/坪台の水準は2009年第2四半期以来

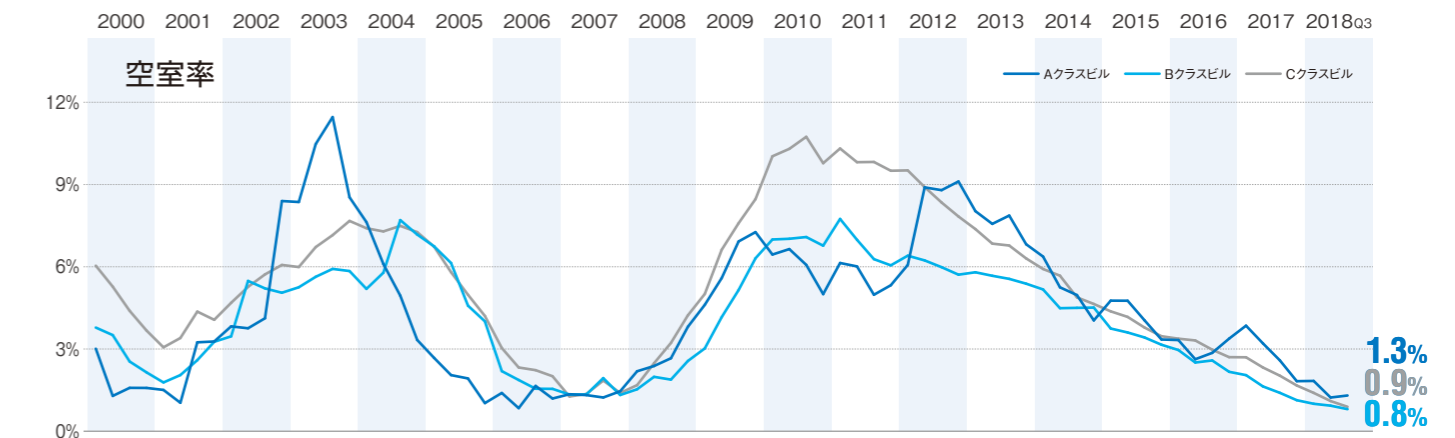
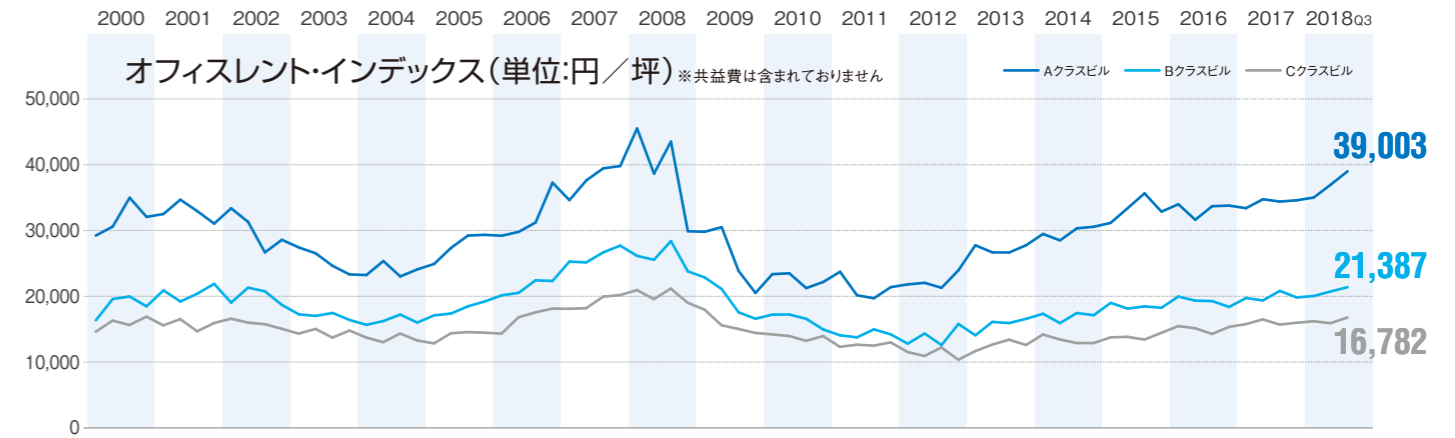
Bクラスビル賃料は3期連続で上昇し、2017年第3四半期に記録した直近でのピークを再び更新した。空室率が一段と低下する中、賃料の上昇傾向は約6年間にわたっている。空室率は前期比で8期連続の低下となり、2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を4期連続で更新した。需要の強さに変わりはないが、1.1%まで低下した2017年第4四半期以降は低下ペースが鈍化しており、空室率の低下余地が乏しくなりつつあることを示している。

Cクラスビル 直近のピークを再び更新、緩やかな上昇ペースが継続

Cクラスビル賃料は再び上昇に転じた。2017年第2四半期に記録した直近でのピークを更新し、Bクラスビル同様、緩やかな上昇ペースが続いている。空室率は2期連続で2000年第1四半期の統計開始以来となる最低値を更新するとともに、初めて1%を下回った。2010年第3四半期の10.7%をピークとする長期低下傾向が続いており、需給バランスは一段と引き締まっている。

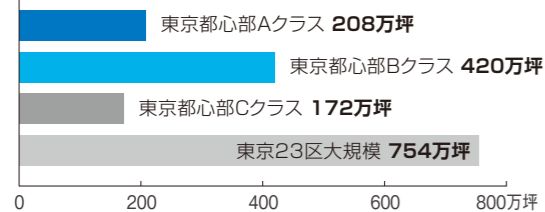
■「オフィスレント・インデックス」とは
当社が株式会社ニッセイ基礎研究所と共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。成約賃料は個別に異なる物件属性に関して統計的な調整を行い、各クラス別に賃料を標準化しています。

■「オフィスプライス・インデックス」とは
不動産の総合コンサルティングファーム「大和不動産鑑定株式会社」(http://daiwakantei.co.jp)が東京都心部A、B、Cクラスビルの賃貸可能床面積1坪当たり床単価を査定したものです。査定的前提となるA、B、Cクラスビルのオフィス賃料については「オフィスレント・インデックス」を、総費用は大和不動産鑑定が査定した数値を採用し、収益還元法(年間純収益を還元利回り(CR)で還元する直接還元法)に基づいて作成されます。

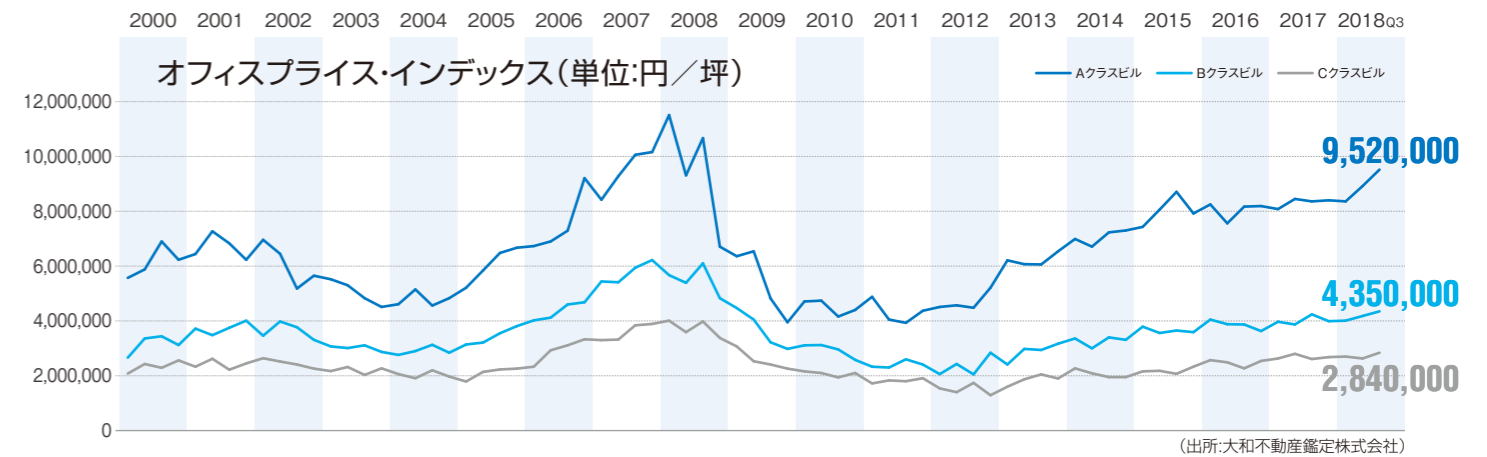
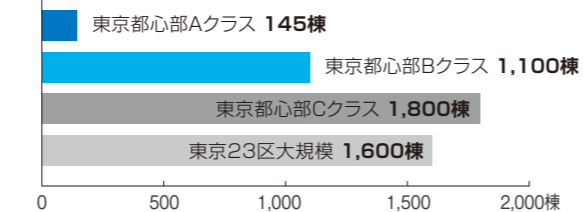


ストック(貸付総面積、棟数)

貸付総面積



棟数



Aクラスビルとは…以下のガイドラインを満たすビルに関して、延床面積や1フロア面積による機械的選別でなく、個別ビル単位の立地・建物特性を考慮して選別されたビルです(ビル名は非開示)。

Aクラスビル・ガイドライン

- 対象エリア: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」, エリア詳細はP44参照)
- 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(但し大規模改修等による見直しあり)
- 設備(原則): 天井高2.7m以上、個別空調、高い耐震・環境性能

統計分析モデルにおける「標準的なAクラスビル」

- 1フロア面積: 600坪
- 地上階数: 35階 ■築年数: 12年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分

Bクラスビルとは…以下のガイドラインを満たしAクラスに含まれないビルです。竣工からの築年数が15年を経過し、Aクラスの対象外となったビルを含みます。

Bクラスビル・ガイドライン

- 対象エリア: Aクラスビルと共通
- 延床面積: 制限なし
- 1フロア面積: 200坪以上
- 築年数: 制限なし
- 設備(原則): 制限なし

統計分析モデルにおける「標準的なBクラスビル」

- 1フロア面積: 450坪
- 地上階数: 18階 ■築年数: 16年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分

Cクラスビルとは…以下のガイドラインを満たすビル、全てが含まれます。

Cクラスビル・ガイドライン

- 対象エリア: Aクラスビルと共通
- 延床面積: 制限なし
- 1フロア面積: 100坪以上、200坪未満
- 築年数: 制限なし
- 設備(原則): 制限なし

統計分析モデルにおける「標準的なCクラスビル」

- 1フロア面積: 144坪
- 地上階数: 9階 ■築年数: 15年
- 最寄駅からの距離: 徒歩3分

