

※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 2015 年 4 月 30 日

東京都心部成約ベース賃料 A、B クラスとも上昇を記録

空室率は A クラス上昇の一方、B クラスが大幅に低下し、A クラスビル空室率を再び下回った
～ 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」2015 年第 1 四半期(1～3 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」2015 年第 1 四半期版を 4 月 30 日に公表します。

<オフィスレント・インデックス 2015 年第 1 四半期(1～3 月)ポイント>

● 東京都心部^{*1}・A クラスビル^{*2}・賃料・空室率 (P1)

2015 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 593 円/坪上昇(+1.9%)し、31,166 円/坪(共益費除く)となった。前期比でのプラスは 3 期連続となり着実な賃料上昇が続く一方で、上昇ペースは依然として緩やかなペースに止まっている。空室率は前期比プラス 0.8 ポイントと、6 期ぶりで上昇に転じた。国内企業を中心に館内増床や拡張目的による移転需要の顕在化でオフィス需要は拡大基調だが、第 1 四半期はまとまった面積の空室床を抱えたビルが竣工した影響で、空室率は上昇した。

● 東京都心部・B クラスビル^{*3}・賃料・空室率 (P2)

B クラスビル賃料は前期比プラス 1,874 円/坪、10.9%の大幅な上昇となり、19,006 円/坪(共益費除く)まで回復した。B クラスビル賃料が 19,000 円/坪台を回復するのは 2009 年第 2 四半期以来の 5 年 3 期ぶりとなる。空室率は 3 期連続していた 4.5%から 0.8 ポイント改善し、3.7%に低下した。2009 年第 1 四半期以来となる 3%台を記録したことで、需給バランスは一段と引き締まった。

● 東京都心部 A&B クラスビル・賃料対前年変動率 (P3)

2014 年第 1 四半期との比較による賃料対前年変動率は A クラスビルがプラス 5.7%、B クラスビルがプラス 9.6%となった。対前年変動率は A、B クラスとも低下傾向のため、賃料の上昇ペース自体はピークアウトしつつあり、上昇サイクルは終盤の様相を呈している。

本リリース・公表データは下記の URL からご覧いただけます。(5 月 1 日公開) <http://www.sanko-e.co.jp>

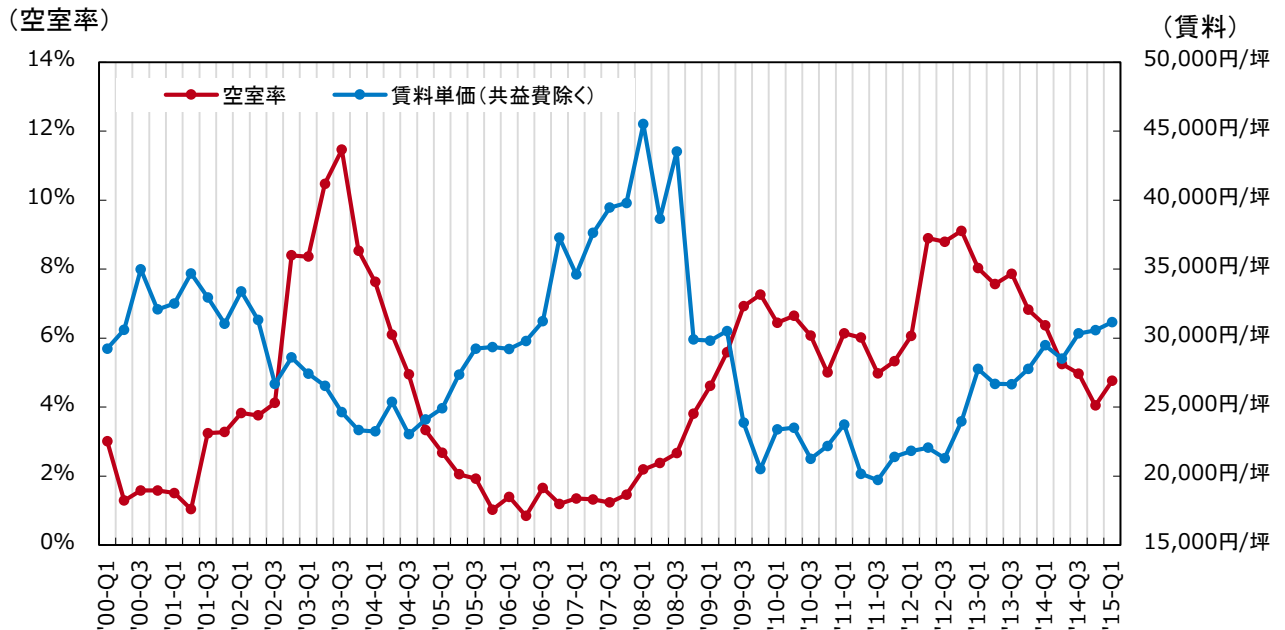
*1 東京都心部: 都心 5 区および周辺区オフィス集積地域

*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 2015」掲載の A クラスビル・ガイドライン参照)

*3 B クラスビル: 基準階貸室面積 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)

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	'12Q1	'12Q2	'12Q3	'12Q4	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1
賃料 (共益費除く)	21,816	22,050	21,295	23,969	27,760	26,680	26,659	27,768	29,482	28,503	30,335	30,573	31,166
空室率 (%)	6.1	8.9	8.8	9.1	8.0	7.6	7.9	6.8	6.4	5.3	5.0	4.0	4.8

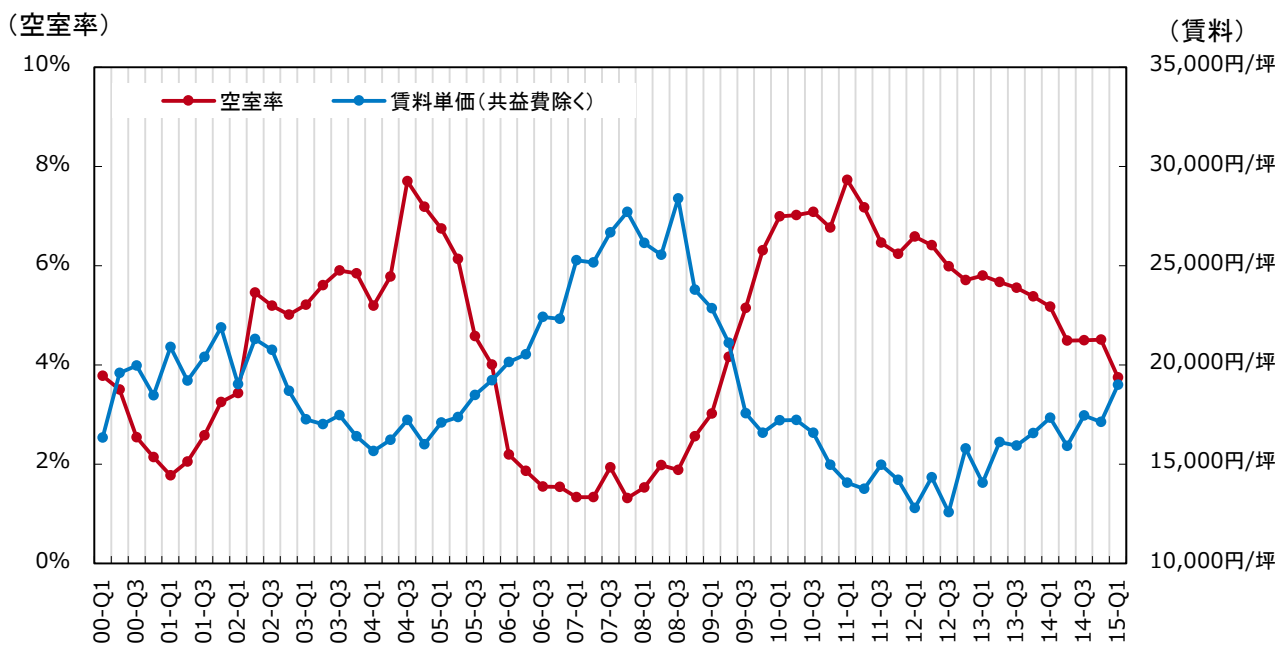
2015年第1四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は前期比593円/坪上昇(+1.9%)し、31,166円/坪(共益費除く)となった。前期比でのプラスは3期連続となり着実な賃料上昇が続く一方で、上昇ペースは依然として緩やかなペースに止まっている。新築ビルを中心に周辺相場より高めの賃料設定をしたビルでは、テナント誘致に時間がかかるケースも散見され、引き締まった需給バランスの割に賃料上昇が進みにくい状況が続いている。

空室率は前期比プラス0.8ポイントと、6期ぶりで上昇に転じた。国内企業を中心に館内増床や拡張目的による移転需要の顕在化でオフィス需要は拡大基調だが、第1四半期はまとまった面積の空室床を抱えたビルが竣工した影響で、空室率は上昇した。

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2015」も御参照ください。

<http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2015>

東京都心部・B 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 Bクラスビル	'12Q1	'12Q2	'12Q3	'12Q4	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1
賃料 (共益費除く)	12,798	14,350	12,595	15,800	14,066	16,111	15,940	16,577	17,346	15,926	17,461	17,132	19,006
空室率 (%)	6.6	6.4	6.0	5.7	5.8	5.7	5.6	5.4	5.2	4.5	4.5	4.5	3.7

Bクラスビル賃料は前期比プラス 1,874 円/坪、10.9%の大幅な上昇となり、19,006 円/坪(共益費除く)まで回復した。Bクラスビル賃料が 19,000 円/坪台を回復するのは 2009 年第 2 四半期以来の 5 年 3 期ぶりとなる。2012 年第 3 四半期を底に緩やかな上昇傾向が続いており、市況は一段と改善が進んだ。

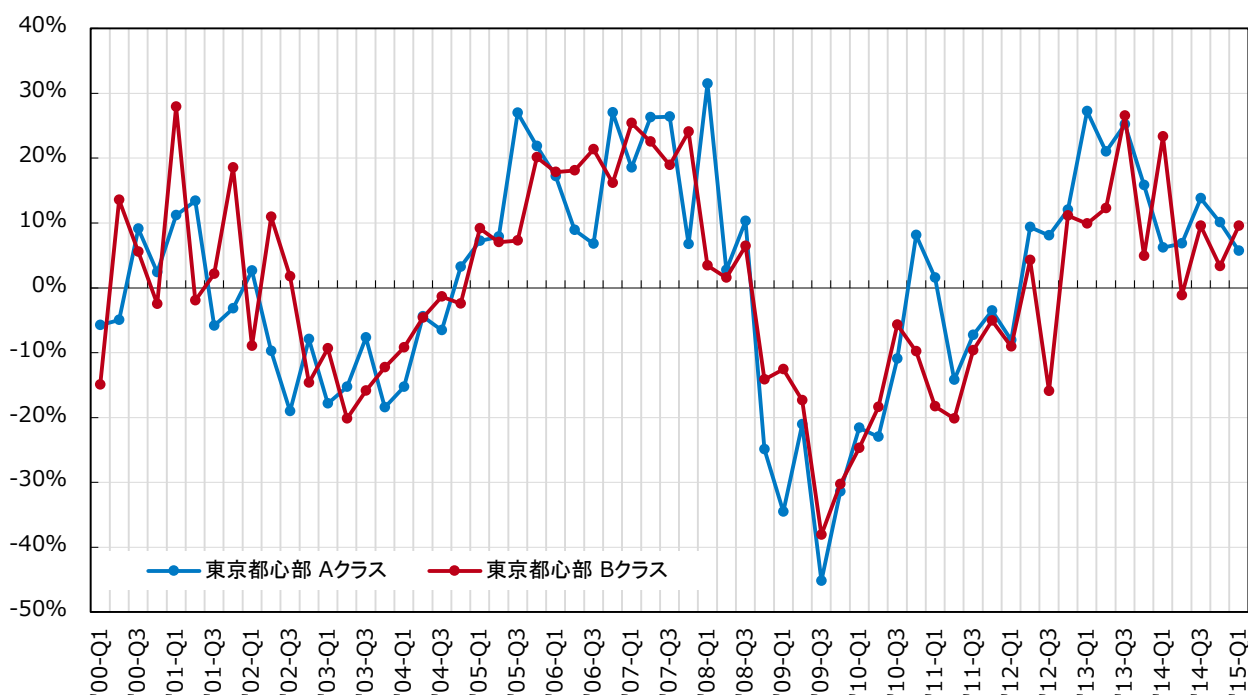
空室率は 3 期連続していた 4.5%から 0.8 ポイント改善し、3.7%に低下した。下げ止まりの様相も呈していた空室率だが、2009 年第 1 四半期以来となる 3%台を記録したことで、需給バランスは一段と引き締まった。今期は A クラスビル空室率が上昇したため、B クラスビル空室率が再び A クラスビルを下回っている。

「東京都心部 B クラスビルとは」

基準階面積 200 坪以上で A クラスに含まれないビル (築年数経過で A クラスの対象外となったビルを含む)

標準的な B クラスビル: 基準階面積: 450 坪、地上階数: 18 階、築年数: 16 年、最寄り駅からの距離: 3 分

東京都心部・A&B クラスビル・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

	'12Q1	'12Q2	'12Q3	'12Q4	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1
Aクラス	-8.1%	9.4%	8.1%	12.0%	27.2%	21.0%	25.2%	15.9%	6.2%	6.8%	13.8%	10.1%	5.7%
Bクラス	-9.1%	4.3%	-15.9%	11.1%	9.9%	12.3%	26.6%	4.9%	23.3%	-1.1%	9.5%	3.3%	9.6%

2014年第1四半期との比較による賃料対前年変動率はAクラスビルがプラス5.7%、Bクラスビルがプラス9.6%となった。Aクラスビルのプラスは12期連続、Bクラスは2014年第2四半期のマイナスを除けば10期連続となる。対前年変動率はA、Bクラスとも低下傾向のため、賃料の上昇ペース自体はピークアウトしつつあり、上昇サイクルは終盤の様相を呈している。

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 福田・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