

※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 2016年4月27日

東京都心部成約ベース A クラス賃料 前期比 +3.4% 再び上昇へ

B クラスビル賃料は前期比プラス 9.4% 2 期続いた小幅な動きから大幅上昇へ
～ 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」2016 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」2016 年第 1 四半期版を 4 月 27 日に公表します。

<オフィスレント・インデックス 2016 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 (P.1)

A クラスビル賃料(成約賃料ベース)は再び上昇に転じ、前期比プラス 3.4%(+1,123 円/坪)となる 33,995 円/坪(共益費除く)に回復した。前期は 5 期続いた上昇基調が一転し、マイナス 7.8%の大幅下落を記録したが、再び上昇に回帰した。ただし値上がり幅は縮小しており、賃料上昇のペースは緩やかになる可能性がある。空室率は横ばいだった。割高感が強まっていることで、相対的に賃料水準が高い新築ビルではテナント誘致に時間がかかる傾向も見られる。

● 東京都心部・B クラスビル^{*3}・賃料・空室率 (P.2)

B クラスビル賃料は前期比プラス 9.4%(+1,710 円/坪)と大幅な値上がりを記録し、19,971 円/坪(共益費除く)に上昇した。2013 年以降、上下の変化を繰り返しながら上昇傾向を続けてきた B クラスビル賃料だが、今期も前期のマイナスからプラスに転じている。空室率は 5 期連続で前期比マイナスを記録し、3.0%に低下した。景気動向に不透明感が漂う中、A クラスビルとの対比で値ごろ感がある B クラスビルに対する需要は高まっており、空室率を押し下げている。

● 東京都心部 A & B クラスビル・賃料対前年変動率 (P.3)

対前年変動率は A クラスビルがプラス 9.1%、B クラスビルがプラス 5.1%と、それぞれプラスを維持した。A クラスビルのプラスは 16 期連続、B クラスは 2014 年第 2 四半期のマイナスを除けば 14 期連続となった。A クラスビルは前回の上昇局面と 16 期連続で並び、B クラスビルも前回記録した 15 期連続に近づいた。

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。(4 月 28 日公開)<http://www.sanko-e.co.jp>

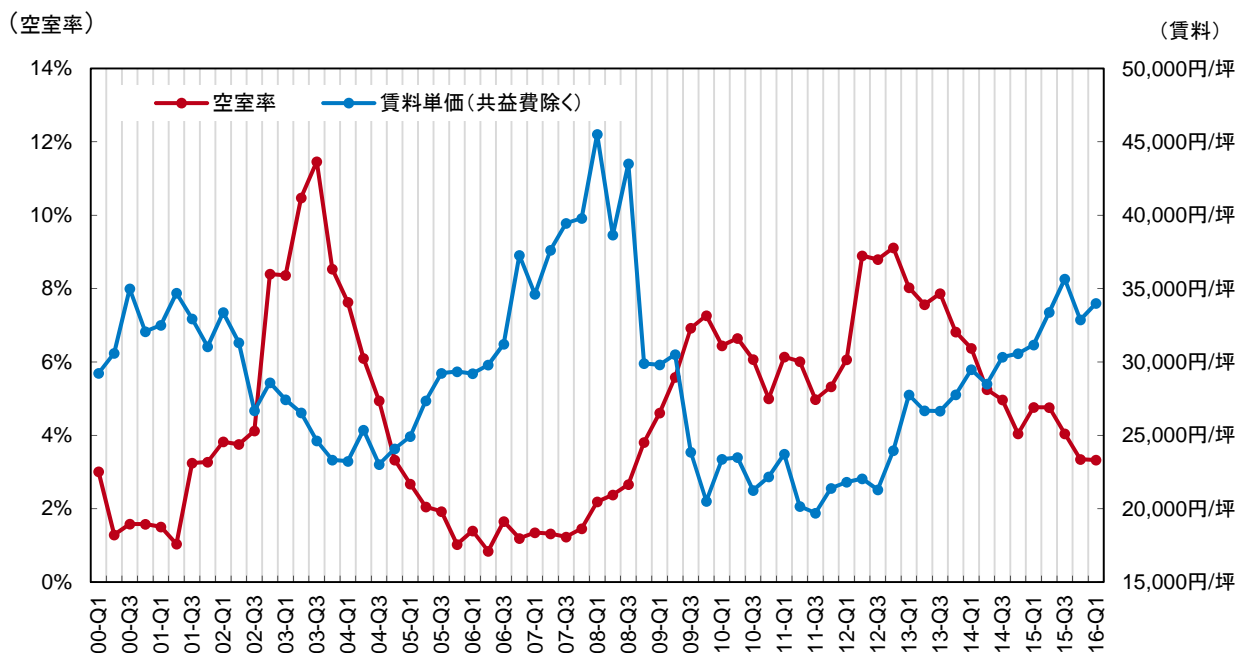
*1 東京都心部:都心 5 区および周辺区オフィス集積地域

*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 2016」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	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1
賃料(共益費除く)	27,760	26,680	26,659	27,768	29,482	28,503	30,335	30,573	31,166	33,392	35,652	32,872	33,995
空室率(%)	8.0	7.6	7.9	6.8	6.4	5.3	5.0	4.0	4.8	4.8	4.0	3.3	3.3

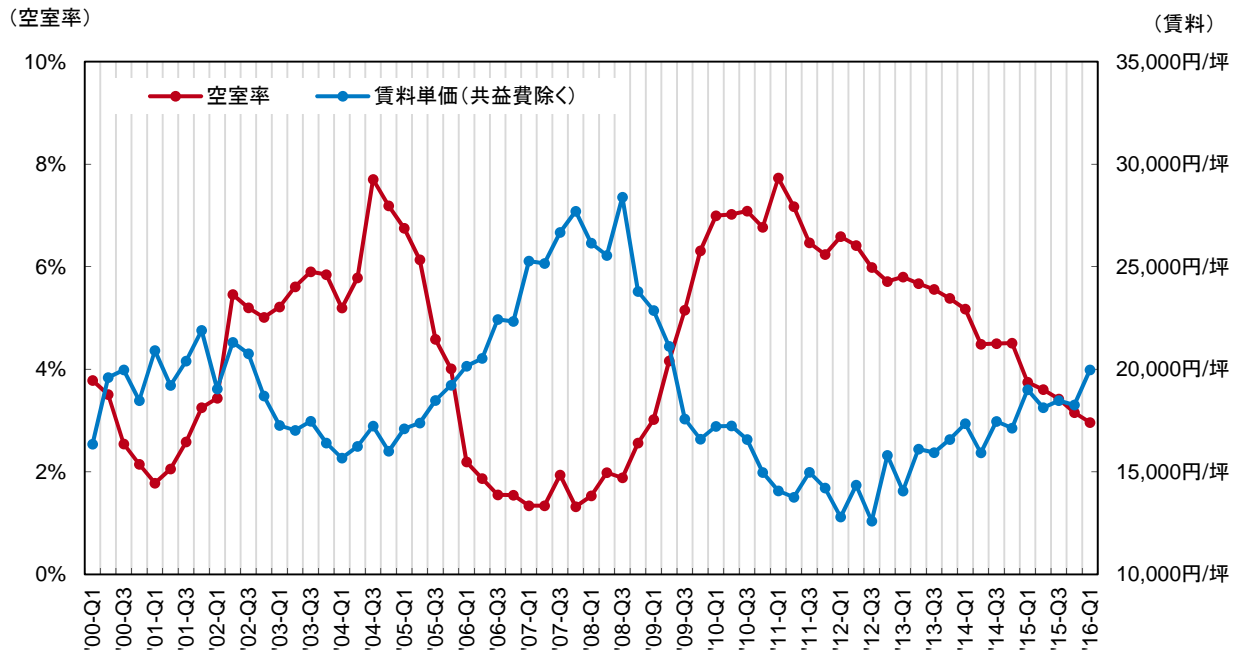
2016年第1四半期のAクラスビル賃料(成約賃料ベース)は再び上昇に転じ、前期比プラス3.4%(+1,123円/坪)となる33,995円/坪(共益費除く)に回復した。前期は5期続いた上昇基調が一転し、マイナス7.8%の大幅下落を記録したが、再び上昇に回帰した。ただし値上がり幅は縮小しており、賃料上昇のペースは緩やかになる可能性がある。2011年以降、上昇基調の続いたオフィス賃料だが、3万円台前半から半ば(共益費除く)に達して割高感も漂い始めている。需給バランスは引き締まっており、年内竣工を予定するビルには、満室に近い水準での竣工に目途をつけたビルがある一方、テナント誘致に時間がかかっているビルも見られる。貸し手優位の市場環境は当面続くとみられるが、今後も小幅な値動きが続くようであれば、賃料上昇はピークアウトに向かう可能性もある。

昨年後半、2期連続で大幅に低下した空室率だが、今期は横ばいだった。割高感が強まっていることで、相対的に賃料水準が高い新築ビルではテナント誘致に時間がかかる傾向も見られる。2013年以降続いている空室率の低下傾向が横ばいに向かう可能性もある。

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2016」もご参照ください。

<http://www.sanko-e.co.jp/data/rentdata/2016>

東京都心部・B クラスビル・賃料・空室率



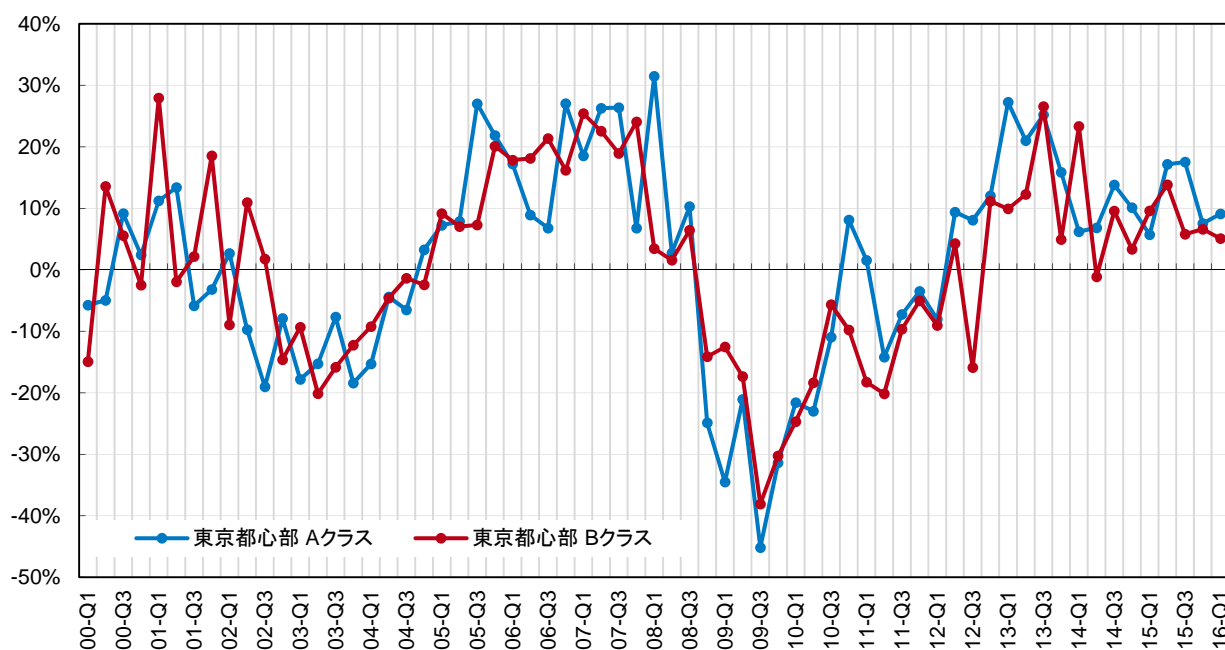
(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

都心部 Bクラスビル	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1
賃料(共益費除く)	14,066	16,111	15,940	16,577	17,346	15,926	17,461	17,132	19,006	18,129	18,471	18,261	19,971
空室率(%)	5.8	5.7	5.6	5.4	5.2	4.5	4.5	4.5	3.7	3.6	3.4	3.2	3.0

2016年第1四半期のBクラスビル賃料は前期比プラス9.4%(+1,710円/坪)と大幅な値上がり記録し、19,971円/坪(共益費除く)に上昇した。2013年以降、上下の変化を繰り返しながら上昇傾向を続けてきたBクラスビル賃料だが、今期も前期のマイナスからプラスに転じている。過去3期は小幅な変化が続いたことで、賃料の上昇ペースがピークアウトに向かう兆しも見られたが、今期の大幅上昇で、再び上昇に回帰した。Aクラスビル賃料に割高感が始まったことで、比較的値ごろ感のある築浅ビルを中心に、Bクラスビルへ需要が流れる動きも見られる。Aクラスビルに対する割安感を背景に、今後もBクラスビルに対する需要の拡大傾向が続く場合、もう一段の賃料上昇に進む可能性がある。

空室率は5期連続で前期比マイナスを記録し、3.0%に低下した。競争力のある築浅ビルではテナントの退去予告後、正式募集前に館内増床等で成約に至るケースも散見される。景気動向に不透明感が漂う中、Aクラスビルとの対比で値ごろ感があるBクラスビルに対する需要は高まっており、空室率を押し下げている。

東京都心部・A&B クラスビル・賃料対前年変動率



	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1
Aクラス	27.2%	21.0%	25.2%	15.9%	6.2%	6.8%	13.8%	10.1%	5.7%	17.2%	17.5%	7.5%	9.1%
Bクラス	9.9%	12.3%	26.6%	4.9%	23.3%	-1.1%	9.5%	3.3%	9.6%	13.8%	5.8%	6.6%	5.1%

2015年第1四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9.1%、Bクラスビルがプラス5.1%と、それぞれプラスを維持した。Aクラスビルのプラスは16期連続、Bクラスは2014年第2四半期のマイナスを除けば14期連続となった。Aクラスビルのプラスは前回の上昇局面(2004年第4四半期～2008年第3四半期)と16期連続で並び、Bクラスビルも前回記録した15期連続(2005年第1四半期～2008年第3四半期)に近づいている。

三幸エースト株式会社について

三幸エースト株式会社(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

三幸エースト株式会社 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・村瀬
 TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
 e-yonezu@prap.co.jp/ n-murase@prap.co.jp