

## 2017年第3四半期マーケット

### Aクラスビル 2015年第3四半期をピークに、天井感が漂う横ばい傾向

Aクラスビル賃料は、再び小幅な低下に転じた。需給バランスが一段と引き締まる一方で、賃料上昇に向けた反応は鈍く、2015年第3四半期に記録した35,652円/坪をピークに天井感の漂う展開が続いている。Aクラスビルを中心に、2018年以降に竣工を予定するビルが募集活動を本格化し、強い引き合いを集めるビルも多い。マーケットが活況を呈する一方で、その印象ほどには成約賃料の上昇に結びついていない。空室率は2期連続で低下し、2016年第2四半期に記録したリーマンショック後の最低値2.6%に再び並んでいる。賃料の横ばい傾向を受け、床価格も8,000,000円/坪を挟んだ動きを続けている。キャップレートは2013年第4四半期以降、4年間にわたって3.9%が続いている。

### Bクラスビル 2009年第2四半期以来となる20,000円/坪台に上昇

Bクラスビル賃料は20,000円/坪台目前での足踏み状態が続いていたが、Aクラスビルに比べた値ごろ感がニーズを集め、2009年第2四半期以来の20,000円/坪台に上昇した。需給バランスが一段と引き締まる中、雇用増加がオフィス需要を拡大させており、賃料をさらに押し上げる可能性もある。空室率は2011年第1四半期をピークに、低下傾向が続く。企業の強い求人意欲から、需要は当面、底堅く推移する可能性が高い。床価格も緩やかな上昇傾向が続いており、2016年第1四半期以来で4,000,000円/坪台を回復している。

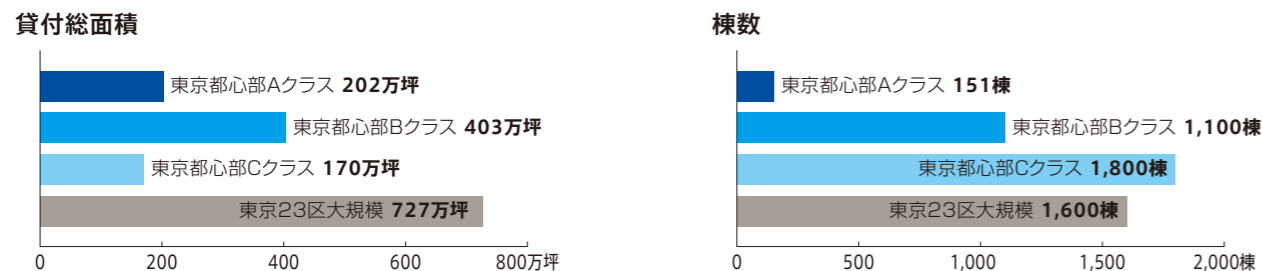
### Cクラスビル 4期ぶりの低下で上昇傾向が一服 空室率は低下傾向が継続

Cクラスビル賃料は4期ぶりで低下に転じ、再び15,000円/坪台に下落した。2013年第1四半期以降続いていた上昇傾向には歯止めがかかったが、空室率は引き続き低下しており、今後も賃料上昇が継続する可能性もある。空室率は2.0%に低下し、2010年第3四半期をピークに、7年にわたって低下傾向が続いている。床価格の上昇傾向も続いており、2012年第4四半期の1,290,000円/坪からは倍以上の水準に達している。

■「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。2017年第1四半期からはA、Bクラスビルに加えて、投資家の関心が高いCクラスビルも公開します。当社ホームページwww.sanko-e.co.jpよりダウンロードが可能です。  
従来公表されてきたインデックスの多くは、集計された募集賃料をビル数で単純平均するため、市場の実態を必ずしも正確に示さない、という課題がありました。この課題を解決するために開発された「オフィスレント・インデックス」は、成約賃料を基に作成された指数であり、オフィス市場分析の新しいツールです。個別に異なる物件属性を統計的に調整し、各クラス別に賃料の標準化を行っています。

■「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。査定の前提となる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)



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P.44ページ参照)
- 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

