

東京都心部 A・B・Cクラスビル ガイドライン

Aクラスビル

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はなく、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」)
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 (ただ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

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年を超過し、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

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

オフィスレント・インデックス

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

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(<https://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。