

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。

予測モデルに関して

オフィスビル総合研究所ではニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エスレートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています

1 需要予測モデル

自己回帰を用いた重回帰分析により四半期単位でネット・アブソープション（吸収需要）を予測します。モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率と失業率、マーケット指標からはネット・アブソープション、新規供給面積、現空面積が含まれます。なお、本モデルでは建物滅失に伴う需給データへの影響は考慮していません。ネット・アブソープションは建替えに伴う移転需要を控除する前の数値です。供給面では建物滅失によるストック減少分は控除せず、新規供給による追加分のみを反映しています。

2 空室率予測

需要予測モデルで得られたネット・アブソープションと三幸エスレートが集計する新規供給予測を用いて、四半期単位の空室率を算出します。

3 賃料予測モデル

重回帰分析を用いて四半期単位の募集賃料（共益費込）を予測します。モデルで用いる変数は、需要予測モデルで得られるネット・アブソープション（予測値）、募集賃料、成約面積で、前期の募集賃料を用いる自己回帰モデルです。

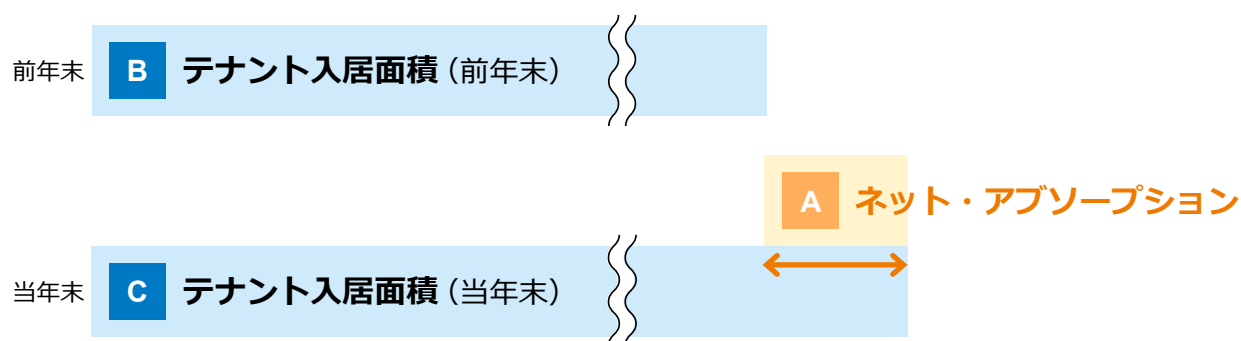
- ・ 分析エリア：東京都心5区
- ・ 分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
- ・ 分析期間：1994年第1四半期～
- ・ 予測期間：12四半期



出所：□ ニッセイ基礎研究所 □ 三幸エスレート

ネット・アブソープション（吸収需要）とは

一定期間におけるテナント入居面積（稼働面積）の増減。テナント入居面積が増加した場合、オフィス需要が拡大するため、ネット・アブソープションはプラスになります



A ネット・アブソープション

=

C テナント入居面積（当年末）

—

B テナント入居面積（前年末）

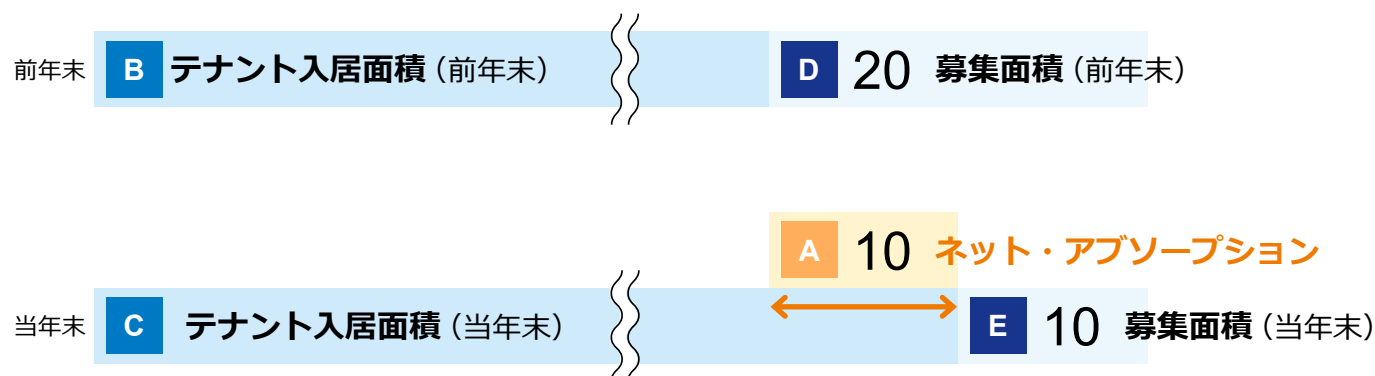
前年末と当年末でのテナント入居面積の差分が、当年のネット・アブソープションになります

ネット・アブソープションの推計方法

募集面積の増減を利用することで、ネット・アブソープションが推計できます

※ネット・アブソープションの推計には、テナント入居面積に比べて集計精度の高い募集面積を利用しています。また、建物の解体等による減失の影響は考慮していません

新規供給がない場合



$$\text{A } 10 \text{ ネット・アブソープション} = \text{D } 20 \text{ 募集面積 (前年末)} - \text{E } 10 \text{ 募集面積 (当年末)}$$

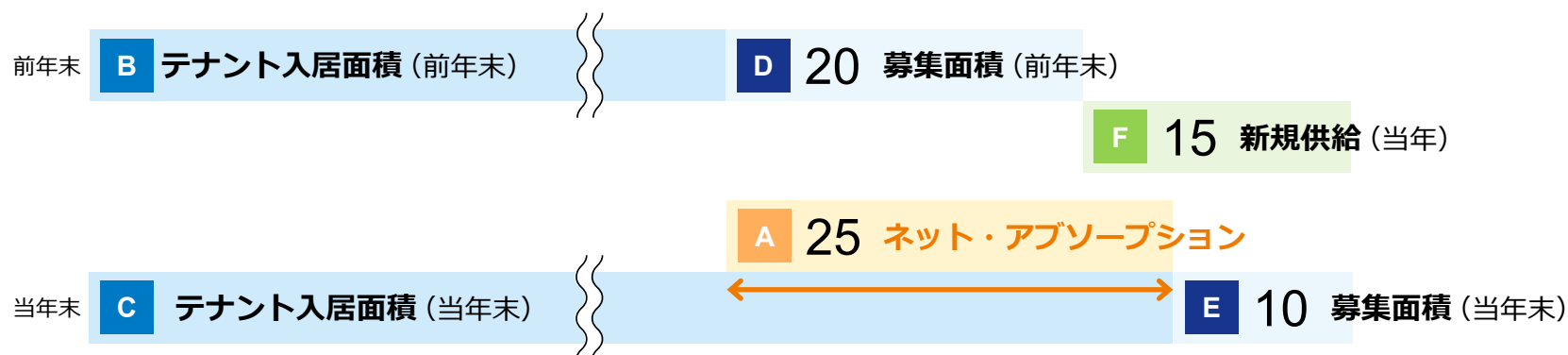
前年末の募集面積が20、当年末での募集面積が10であれば、ネット・アブソープションは10 (=20-10) となります

ネット・アブソープションの推計方法

募集面積の増減を利用することで、ネット・アブソープションが推計できます

※ネット・アブソープションの推計には、テナント入居面積に比べて集計精度の高い募集面積を利用しています。また、建物解体等による減失の影響は考慮していません

新規供給がある場合



$$\begin{array}{|c|c|} \hline \text{A} & \text{ネット・アブソープション} \\ \hline 25 & \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|c|} \hline \text{D} & \text{募集面積 (前年末)} \\ \hline 20 & \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|c|} \hline \text{F} & \text{新規供給 (当年)} \\ \hline 15 & \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|c|} \hline \text{E} & \text{募集面積 (当年末)} \\ \hline 10 & \\ \hline \end{array}$$

前年末の募集面積が20、当年の新規供給が15の場合、その合計から当年末での募集面積10をマイナスし、ネット・アブソープションは25 (= 20 + 15 - 10) となります