



## &lt;参考資料&gt;

報道関係者各位

## 東京都心部 A クラスビル\* 「オフィスレント・インデックス」公表

～ 2011 年第 3 四半期の成約賃料に基づく賃料指数、空室率、ストック ～

三幸エーステート株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：尾野 知弘）は、東京都心部 A クラスビルの「オフィスレント・インデックス」を含めた第 3 四半期のマーケット状況を公表します。「オフィスレント・インデックス」は、三幸エーステート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、2010 年第 4 四半期より東京都心 3 区・ビル規模別指数を四半期ベースで公表しているものです。A クラスビルの指数を公表するのは今回初となり、今後は毎年「オフィスレントデータ（年刊誌・年末配布予定）」とウェブサイト（今年は 12 月 27 日公開）で公表します。

東京都心部 A クラスビル「オフィスレント・インデックス」は、A クラスビル賃料に加えて、空室率、ストックも公表します。一般的に“A クラスビル”と呼ばれるハイグレードオフィスはマーケットのプライスリーダーとして市況全体への影響力が強く、市況変化が先行的に表れる傾向もあります。その一方で A クラスビルでは、募集条件を設定・公開しないビルオーナーが多いため、一般的な募集ベースの賃料データでは市況把握が難しく、その賃料水準に関しては更なるデータ整備が待たれる状況でした。この東京都心部 A クラスビル「オフィスレント・インデックス」を公表することにより、より、実情に近い市況を判断することが可能になります。

## 東京都心部 A クラスビル 2011 年第 3 四半期マーケット 概要

- 「オフィスレント・インデックス」賃料指数  
2000 年第 1 四半期を 100 とするインデックスは 66、対前期 1 ポイント上昇
- 東京都心部 A クラスビル賃料（現状賃料水準（共益費除く）のピーク時比較）  
東京都心部 A クラスビル：マイナス 58%（45,618 円/坪→19,221 円/坪）  
都心 3 区大規模ビル：マイナス 45%（29,733 円/坪→16,267 円/坪）
- 空室率  
東京都心部 A クラスビル 5.0%、都心 3 区大規模ビル 5.2%（ともに 2 四半期連続の低下）
- ストック  
（東京 23 区の大規模・大型を含む中型以上のビルとの比較）  
面積 14%（1,500,000 坪/11,000,000 坪）、棟数 1.3%（130 棟/9,700 棟）  
（基準階面積 200 坪以上である大規模ビルとの比較）  
面積 22%（1,500,000 坪/6,700,000 坪）、棟数 8.1%（130 棟/1,600 棟）

\*A クラスビル：対象エリア：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、延床面積：10,000 坪以上、基準階床面積：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、2011 年末までの累計棟数は約 200 棟

## <東京都心部 A クラスビル 2011 年第 3 四半期マーケット>

### 東京都心部 A クラスビル「オフィスレント・インデックス」賃料指数

都心 3 区大規模ビル同様、2011 年第 2 四半期に 2000 年以降の最安値を記録したが、2011 年第 3 四半期は 1 ポイント上昇しました。2000 年第 1 四半期を 100 とするインデックスは 66。A クラスビルは分析対象の成約事例が絞り込まれる分、大規模ビルに比べて期毎の変動が大きくなる傾向があります。中・長期的なトレンドは捉えているが、短期的な“振れ”が大きくなる点には注意が必要です。

### 東京都心部 A クラスビル賃料

現状の賃料水準は 2007 年第 4 四半期に記録したピーク時との比較で、半額以下の水準まで低下しました。都心 3 区大規模ビルとの比較では“山”、“谷”の高低差が大きくなる傾向があり、市況変化への感度が高いとみることもできます。

現状賃料水準（共益費除く）のピーク時比較:

- 東京都心部 A クラスビル： マイナス 58%（45,618 円/坪→19,221 円/坪）
- 都心 3 区大規模ビル： マイナス 45%（29,733 円/坪→16,267 円/坪）

### 東京都心部 A クラスビル空室率

2011 年第 3 四半期の空室率は東京都心部 A クラスビル、都心 3 区大規模ビルともに 2 四半期連続の低下となり、それぞれ 5.0%、5.2%でした。A クラスビル空室率は賃料同様、需給バランスの影響をより強く受ける傾向がみられ、大規模ビルとの比較では“山”、“谷”の高低差が大きくなる傾向があります。供給過剰時（例：2003 年前後）の空室率は大規模ビルを上回る一方、需給逼迫時（例：2006 年前後）には大規模ビルを下回っています。

### 東京都心部 A クラスビルストック

東京都心部 A クラスビルストックを東京 23 区の大規模・大型を含む中型以上のビルと比較した場合、面積ベースで 14%、棟数ベースで約 1%となります。基準階面積 200 坪以上である大規模ビルとの比較では面積で 22%、棟数では約 9%を占めています。棟数的には限定されたマーケットとも言える一方で、面積的には東京 23 区大規模ビルの 1/5 超に達しており、そのプライスリーダーという位置づけを考えれば、マーケットへの影響力は面積以上のものがあると言えます。

## ＜「オフィスレント・インデックス」とは＞

### オフィスレント・インデックスとは

「オフィスレント・インデックス」は弊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。2010年第4四半期より東京都心3区・ビル規模別指数を四半期ベースで公表しており、弊社ホームページ [www.websanko.com](http://www.websanko.com) よりダウンロードも可能です。

### 「オフィスレント・インデックス」の特徴

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したものであるため、市場実態を必ずしも示さない、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このインデックスは、成約賃料を基に作成された指数であるため、オフィス市場分析の新しいツールになると期待しています。また、統計手法を用いて、物件の属性を固定するよう品質調整した賃料データを使用しているため、市況のトレンドをより正確に反映したベンチマークとして利用できると考えられます。

### 「オフィスレント・インデックス」の種類

- 規模別賃料指数
- 規模別賃料・対前年変動率
- 大規模ビル賃料（坪単価）

### 「オフィスレント・インデックス」作成手法

東京都心3区（千代田・中央・港）の賃貸オフィスビルで実際に成約された賃料をもとに、統計的手法（ヘドニック・アプローチ）を用いて、当該地区の“標準的なビル”の賃料推移を規模別（大規模、大型、中型以下、全体）で推定します。三幸エステートが個別ビル名を特定できないようエリア単位でのデータ処理を行った後、ニッセイ基礎研究所に提供。ニッセイ基礎研究所は、この二次データを統計処理し、推計モデルによりインデックスを作成します。

### 統計分析モデルにおける“標準的なビル”

	東京都心部 A クラスビル	都心3区大規模ビル
基準階面積	600 坪	450 坪
地上階数	35 階	22 階
築年数	12 年	16 年
最寄駅からの距離	徒歩 3 分	徒歩 3 分

## Aクラスビルオフィスレント・インデックス

東京都心部 A クラスビル「オフィスレント・インデックス」は従来からの「オフィスレント・インデックス」を発展させた、新しい賃料指数です。また A クラスビル賃料に加えて、空室率、ストックも公表します。一般的に “A クラスビル” と呼ばれるハイグレードオフィスはマーケットのプライスリーダーとして市況全体への影響力が強く、市況変化が先行的に表れる傾向もあります。その一方で A クラスビルでは、募集条件を設定・公開しないビルオーナーが多いため、一般的な募集ベースの賃料データでは市況把握が難しく、その賃料水準に関しては更なるデータ整備が待たれる状況でした。

## 東京都心部 A クラスビル「オフィスレント・インデックス」作成手法

分析対象を A クラスビルに限定し、データ起算を 2000 年第 1 四半期とする以外は「オフィスレント・インデックス」と同様です。A クラスビルは以下のガイドラインを満たすビルに関して、フロア面積による機械的選別でなく、個別ビル単位での立地・建物特性を重視した選別を定期的に行います。(但しビル名は非開示) 2011 年末までの累計棟数は約 200 棟 (築年経過で対象外となったビル、建築中ビル含む)、うち既存 A クラスビルは約 130 棟です。

## A クラスビル・ガイドライン

- 対象エリア：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 (例：大崎、目黒、品川)
- 延床面積：10,000 坪以上
- 基準階床面積：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

A クラスビル「オフィスレント・インデックス」を含む「オフィスレントデータ」は次の URL からご覧いただけます。(12 月 27 日公開) <http://www.websanko.com>

## 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、事業用不動産の売買仲介、ビルマネジメント事業、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。

<本件に関する報道関係者お問合せ>

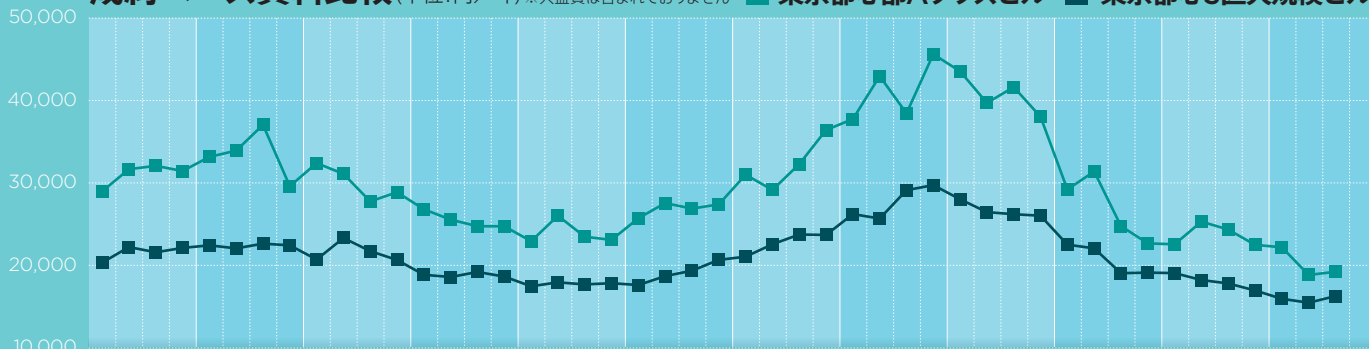
三幸エステート株式会社 広報室 西山・松野  
TEL : 03-3564-8089 FAX : 03-3564-8040  
pr@sanko-e.co.jp

広報代理 株式会社ブラップ ジャパン 中村・深山  
TEL : 03-4580-9105 FAX : 03-4508-9131  
yu-nakamura@prap.co.jp/ t-miyama@prap.co.jp

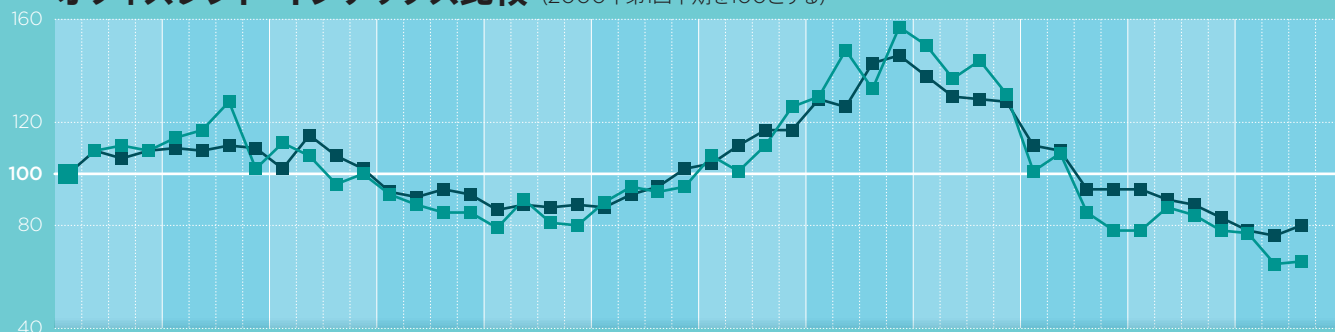
# 東京都心部※Aクラスビル 「オフィスレント・インデックス」

※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

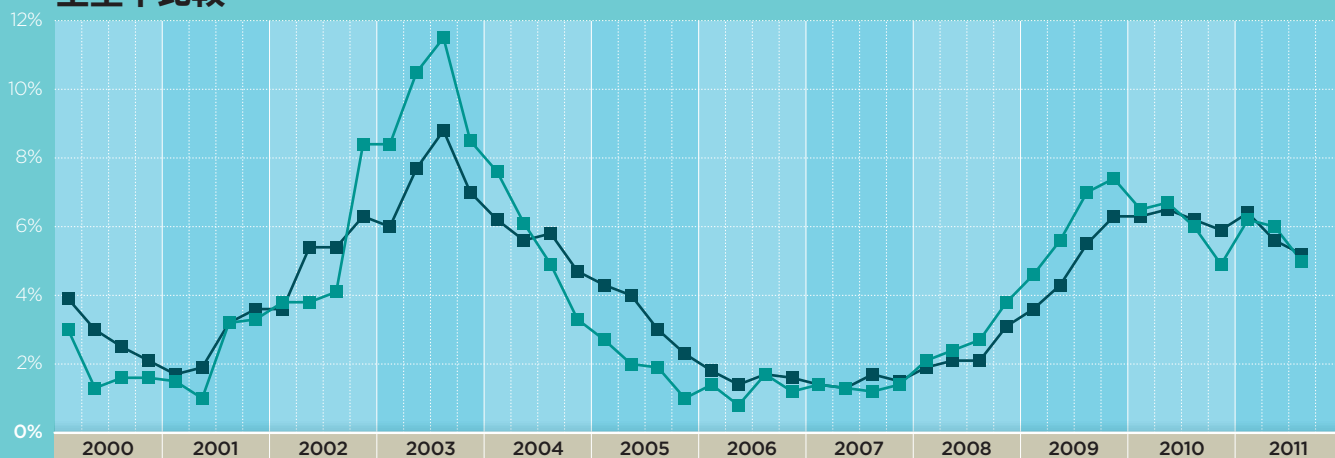
## 成約ベース賃料比較 (単位:円/坪) ※共益費は含まれておりません



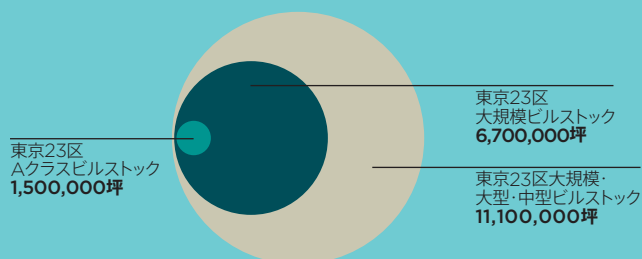
## オフィスレント・インデックス比較 (2000年第1四半期を100とする)



## 空室率比較



## 東京都心部Aクラスビルストック・棟数比較



	東京都心部 Aクラスビル	東京23区 大規模ビル	東京23区 中型ビル以上
<b>面積(単位:坪)</b>	1,500,000	6,700,000	11,100,000
うちAクラスビルが占める割合		22%	14%
<b>棟数</b>	130	1,500	9,700
うちAクラスビルが占める割合		9%	1%

オフィスレント・インデックス データ一覧表

		'00Q1	'00Q2	'00Q3	'00Q4	'01Q1	'01Q2	'01Q3	'01Q4	'02Q1	'02Q2	'02Q3	'02Q4	'03Q1	'03Q2	'03Q3	'03Q4	'04Q1	'04Q2	'04Q3	'04Q4	'05Q1	'05Q2	'05Q3	'05Q4	'06Q1	'06Q2	'06Q3	'06Q4	'07Q1	'07Q2	'07Q3	'07Q4	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	'11Q3
賃料指数 (2000 Q1 =100)	東京都心部 Aクラス	100	109	111	109	114	117	128	102	112	107	96	100	92	88	85	85	79	90	81	80	89	95	93	95	107	101	111	126	130	148	133	157	150	137	144	131	101	108	85	78	78	87	84	78	77	65	66
	東京都心3区 大規模	100	109	106	109	110	109	111	110	102	115	107	102	93	91	94	92	86	88	87	88	87	92	95	102	104	111	117	117	129	126	143	146	138	130	129	128	111	109	94	94	94	90	88	83	78	76	80
賃料/月・坪 (共益費除く)	東京都心部 Aクラス	28.976	31.667	32.072	31.445	33.158	33.919	37.047	29.605	32.404	31.100	27.757	28.874	26.801	25.544	24.747	24.740	22.928	26.019	23.469	23.090	25.717	27.556	26.882	27.400	30.996	29.148	32.279	36.417	37.749	42.959	38.445	45.618	43.538	39.711	41.627	38.028	29.211	31.387	24.760	22.664	22.556	25.306	24.342	22.487	22.191	18.834	19.221
	東京都心3区 大規模	20.327	22.218	21.588	22.115	22.427	22.062	22.631	22.429	20.707	23.321	21.724	20.652	18.854	18.584	19.199	18.635	17.460	17.939	17.686	17.835	17.611	18.694	19.352	20.667	21.051	22.558	23.741	23.690	26.218	25.679	29.119	29.733	28.015	26.458	26.205	26.020	22.512	22.063	19.048	19.117	19.060	18.217	17.806	16.952	15.940	15.468	16.267
空室率 (期末)	東京都心部 Aクラス	3.0%	1.3%	1.6%	1.6%	1.5%	1.0%	3.2%	3.3%	3.8%	3.8%	4.1%	8.4%	8.4%	10.5%	11.5%	8.5%	7.6%	6.1%	4.9%	3.3%	2.7%	2.0%	1.9%	1.0%	1.4%	0.8%	1.7%	1.2%	1.4%	1.3%	1.2%	1.4%	2.1%	2.4%	2.7%	3.8%	4.6%	5.6%	7.0%	7.4%	6.5%	6.7%	6.0%	4.9%	6.2%	6.0%	5.0%
	東京都心3区 大規模	3.9%	3.0%	2.5%	2.1%	1.7%	1.9%	3.2%	3.6%	3.6%	5.4%	5.4%	6.3%	6.0%	7.7%	8.8%	7.0%	6.2%	5.6%	5.8%	4.7%	4.3%	4.0%	3.0%	2.3%	1.8%	1.4%	1.7%	1.6%	1.4%	1.3%	1.7%	1.5%	1.9%	2.1%	2.1%	3.1%	3.6%	4.3%	5.5%	6.3%	6.3%	6.5%	6.2%	5.9%	6.4%	5.6%	5.2%

出所：賃料指数・賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率：三幸エステート