

Press Release



報道関係者各位

東京都心3区オフィス賃料 賃料低下はピークアウトも底打ちには不透明感

～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」2010年第4四半期(10～12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:尾野 知弘)は、2010年第4四半期の「オフィスレント・インデックス」を1月26日に公表します。この賃料指数は弊社が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:竹原 功)と共同で開発したもので、成約賃料に基づく、東京都心3区*オフィスマーケットの規模別**指標です。月次データとして公表済の空室率(大規模ビル)と合わせて、今後、四半期ごとに公表していきます。

*東京都心3区:千代田区、中央区、港区

**大規模ビル:基準階貸室面積200坪以上、大型ビル:同100坪以上200坪未満、中型以下:同100坪未満

<オフィスレント・インデックス 2010年第4四半期(10～12月)ポイント>

- 1994年第1四半期を「100」とする都心3区成約賃料指数は、大規模ビルで「77」、大型ビルで「75」、中型以下で「77」。大規模ビルは1994年以降で最低値。大型ビル、中型以下も2004年に記録した過去最低水準に並ぶレベルまで低下。
- 一年間の賃料変動率(前年同期比)は、大規模ビルで-11.3%、大型ビル-9.6%、中型以下で-12.9%。
- 大規模ビルの賃料指数を都心3区における標準的な大規模ビルの賃料単価で表した場合16,952円/坪(共益費除く)となり、2007年のピーク時(29,733円/坪)に対し43%低い。

本リリース・公表データは下記のURLからもご覧いただけます。(1月27日公開)

<http://www.websanko.com>

三幸エステート株式会社について

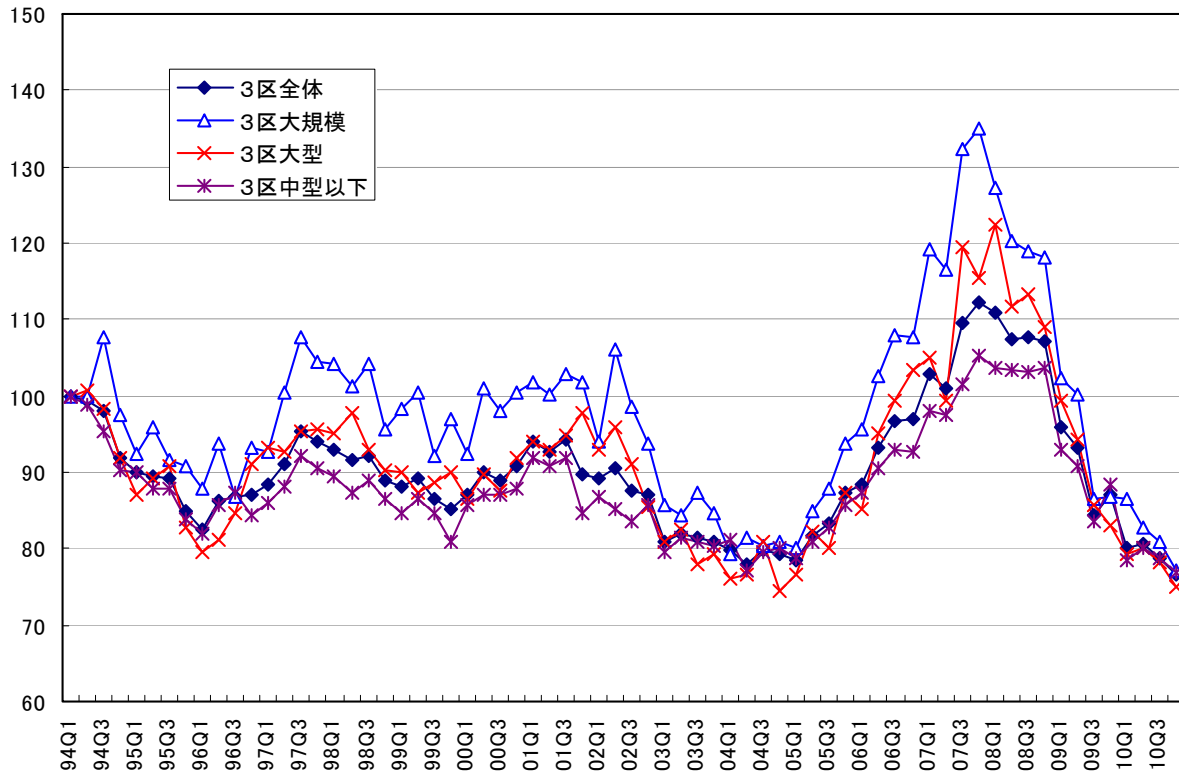
三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、賃貸オフィスビルの仲介、事業用不動産の売買仲介、ビルマネジメント事業、外資系企業へのサポート活動、オフィス市場の調査・分析など、様々な事業において、情報提供をはじめ、コンサルティングから契約まで、経営戦略的視点に立ち、オフィス運営をサポートする。

<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・佐藤
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 中村・深山
TEL: 03-3486-6839 FAX: 03-3486-0584
yu-nakamura@prap.co.jp/ t-miyama@prap.co.jp

東京都心 3 区・規模別・賃料指数



(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

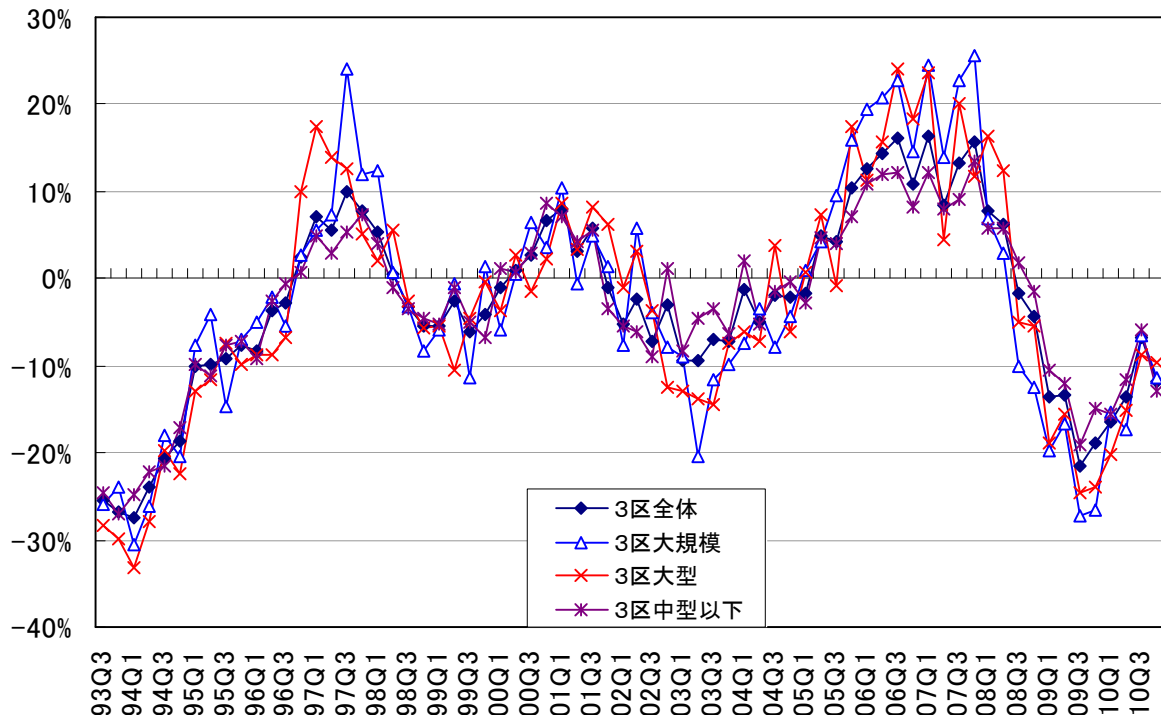
	'06Q1	'06Q2	'06Q3	'06Q4	'07Q1	'07Q2	'07Q3	'07Q4	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4
3区全体	88	93	97	97	103	101	110	112	111	108	108	107	96	93	85	87	80	81	79	77
3区大規模	96	102	108	108	119	117	132	135	127	120	119	118	102	100	87	87	87	83	81	77
3区大型	85	95	99	103	105	99	119	116	122	112	113	109	99	94	86	83	79	80	78	75
3区中型以下	87	90	93	93	98	98	101	105	104	103	103	104	93	91	84	88	78	80	79	77

1994年第1四半期を「100」とする都心3区賃料指数は、2010年第4四半期(10~12月)においては、大規模ビルと中型以下で「77」、大型ビルで「75」となった。大規模ビルでは2004年第1四半期に記録した「79」を下回り、1994年以降で最低を記録し、大型ビル、中型以下も2004年に記録した過去最低水準に並ぶレベルまで低下した。

現在のマーケットサイクルにおけるピーク時からの下落幅を都心3区全体で見ると、2007年第4四半期に記録したピークから35ポイントの低下(112→77)となった。前回のマーケットサイクルにおけるピーク(2001年第3四半期)からボトム(2004年第2四半期)への下落(16ポイント: 94→78)と比較して、今回のマーケットサイクルは山から谷への落ち込みが倍以上に達する大幅な価格変動であることが分かる。

またその下落幅を建物規模別に見た場合、大規模ビルが-58ポイント(135→77)、大型ビル-47ポイント(122→75)、中型ビル-28ポイント(105→77)と、大規模ビルほど下落幅が大きく市況の変化が激しかったことが読み取れる。別の見方をすれば、ピーク時との比較で大規模ビルほど割安感(値ごろ感)が大きいと言うこともできる。

東京都心3区・賃料対前年変動率



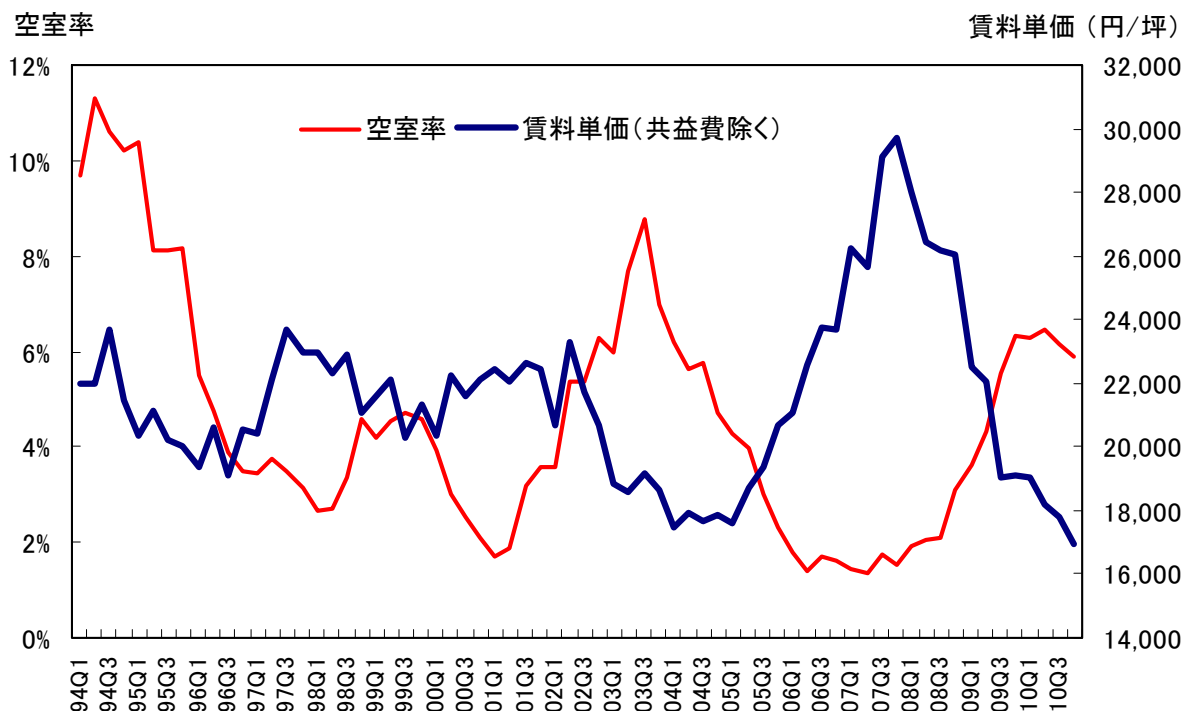
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(%)	'06Q1	'06Q2	'06Q3	'06Q4	'07Q1	'07Q2	'07Q3	'07Q4	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4
3区全体	12.5	14.3	16.1	10.9	16.5	8.4	13.4	15.7	7.8	6.3	-1.7	-4.3	-13.5	-13.4	-21.5	-18.9	-16.4	-13.5	-6.7	-11.9
3区大規模	19.5	20.7	22.7	14.6	24.5	13.8	22.7	25.5	6.9	3.0	-10.0	-12.5	-19.6	-16.6	-27.3	-26.5	-15.3	-17.4	-6.5	-11.3
3区大型	11.2	15.8	24.0	18.2	23.5	4.4	20.1	11.7	16.5	12.3	-5.0	-5.5	-18.8	-15.6	-24.5	-23.9	-20.2	-15.1	-8.7	-9.6
3区中型以下	10.8	11.9	12.2	8.2	12.3	7.9	9.1	13.5	5.9	5.9	1.7	-1.4	-10.5	-12.1	-19.0	-15.0	-15.6	-11.6	-5.8	-12.9

2009年第4四半期との比較による対前年変動率は、大規模ビルで-11.3%、大型ビル-9.6%、中型以下で-12.9%となった。前期(2010年第3四半期)までは4期連続で対前年比マイナス幅が縮小し、賃料底打ちに向かう流れが定着したかに見えたが、今期(2010年第4四半期)は一転してマイナス幅が拡大する結果となった。

都心3区全体で見た場合、マイナスの対前年変動率が2008年第3四半期以降、10期連続している。前回のマーケットサイクルで対前年変動率がマイナスだった期間は2001年第4四半期から2005年第1四半期までの14四半期、その前のサイクルでは1998年第3四半期から2000年第1四半期までの7四半期であったことから、2011年中でのプラス局面入りに期待がかかる。

東京都心 3 区・大規模ビル・空室率・賃料



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

3区大規模	'06Q1	'06Q2	'06Q3	'06Q4	'07Q1	'07Q2	'07Q3	'07Q4	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4
賃料(共益費除く)	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
空室率(%)	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

大規模ビルの賃料指数を都心 3 区における標準的な大規模ビルの賃料単価 (共益費除く) で表した場合 16,952 円/坪となり、2007 年のピーク時 (29,733 円/坪) に対し 43% 低下したことになる。

都心 3 区大規模ビルにおける賃料と空室率の関係を見た場合、空室率が 4% 前後まで下落した後に賃料が前年同期比で上昇する (上昇局面入り が確定する) パターンが読み取れる。過去のマーケットサイクルにおいては 1996 年第 3 四半期に空室率 3.9%、2005 年第 1 半期は同 4.3% で賃料が上昇局面入りした。そのパターンに照らせば、現状のマーケットサイクルにおいて賃料水準が底打ち、反転をはじめるとは、現在 5.9% にある都心 3 区大規模ビル空室率が、もう一段低下する必要があると推測される。

*東京都心 3 区：千代田区、中央区、港区

**大規模ビル：基準階貸室面積 200 坪以上、大型ビル：同 100 坪以上 200 坪未満、中型以下：同 100 坪未満