

2011年4月27日

## Press Release



三幸エステート株式会社

東京都中央区銀座 4-6-1  
03-3564-8089  
www.websanko.com

報道関係者各位

### 東京都心3区オフィス賃料 2期連続の下落率拡大で拡がる市況への懸念

～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」2011年第1四半期(1～3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、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、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、「オフィスレント・インデックス」の2011年第1四半期版を4月27日に公表します。

\*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 2011年第1四半期(1～3月)ポイント>

- 東京都心3区の賃料指数は2004年に記録した前回のマーケットサイクルにおける下限値を大規模ビルで2期連続、大型ビル、中型以下でははじめて下回り、全てのビル規模において1994年以降の最低値を記録した。
- 対前年変動率は2010年第3四半期まで4期連続で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、大規模、大型ビルにおいては直近の2期連続でマイナス幅が拡大した。
- 大規模ビルの賃料指数を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、15,940円/坪となり、2007年のピーク時（29,733円/坪）に対し46%低い水準となった。

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。(4月28日公開)

<http://www.websanko.com>

#### 三幸エステート株式会社について

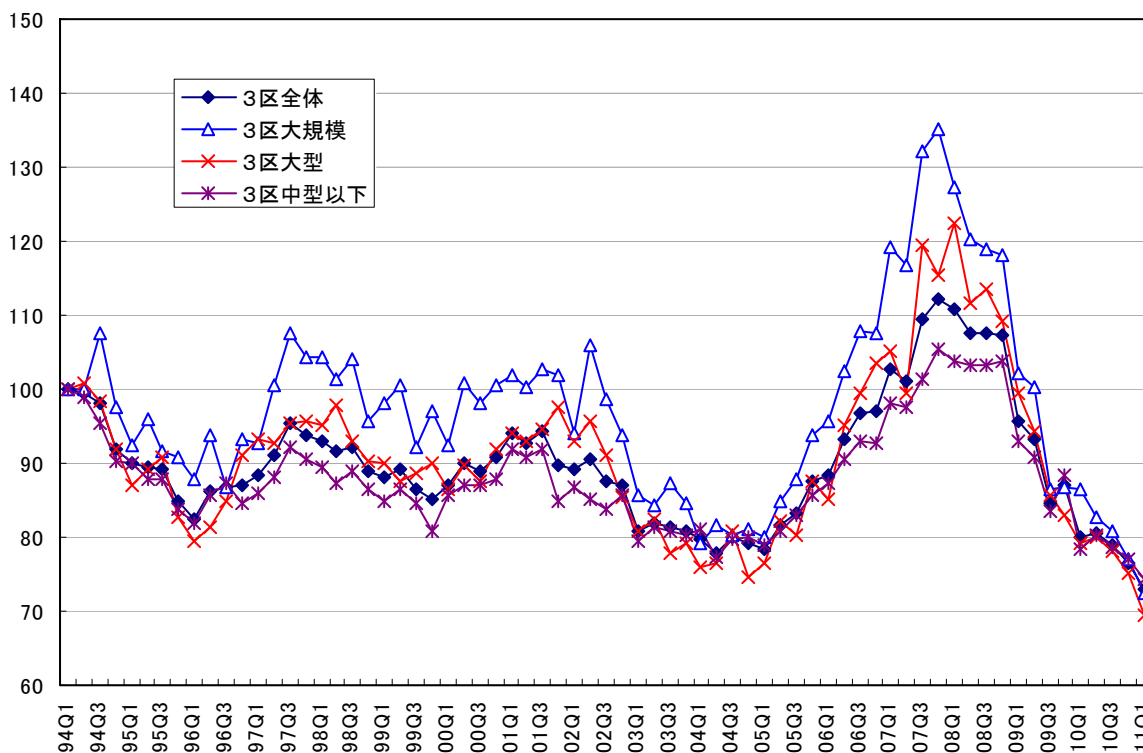
三幸エステート株式会社（1977年5月17日設立）は、賃貸オフィスビルの仲介、事業用不動産の売買仲介、ビルマネジメント事業、外資系企業へのサポート活動、オフィス市場の調査・分析など、様々な事業において、情報提供をはじめ、コンサルティングから契約まで、経営戦略的視点に立ち、オフィス運営をサポートする。

<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

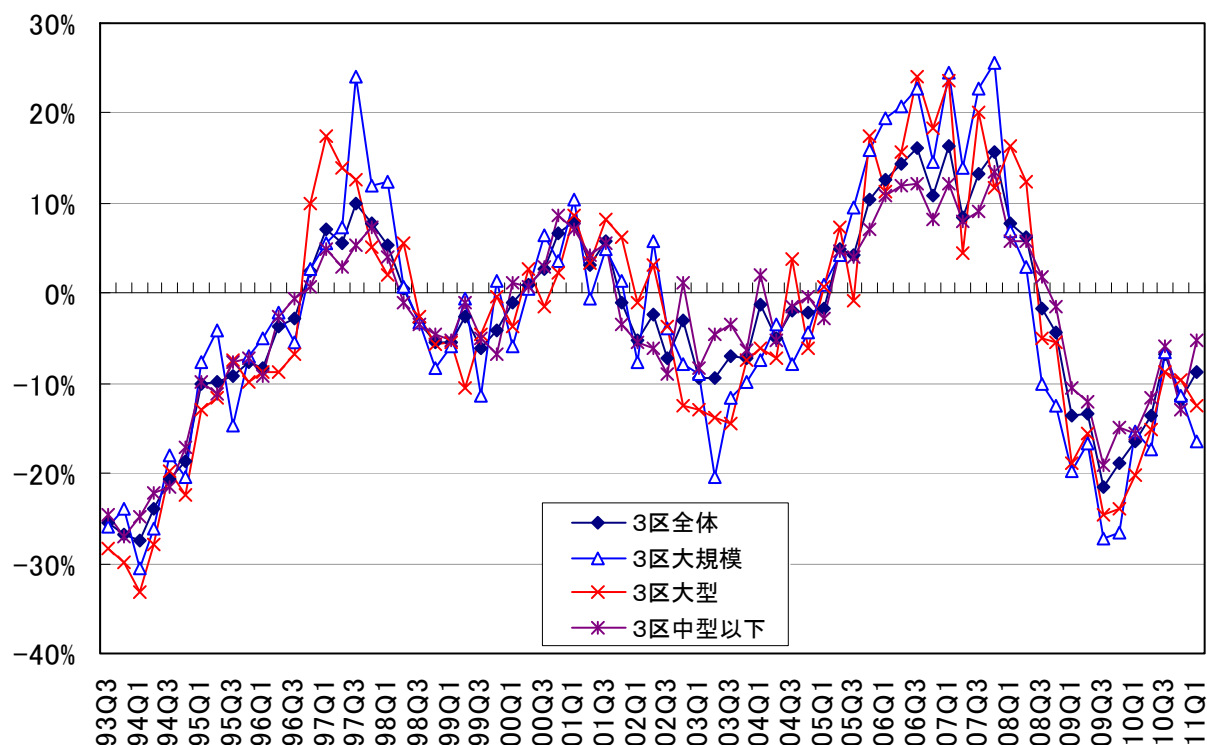
	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1
3区全体	111	108	108	107	96	93	85	87	80	81	79	77	73
3区大規模	127	120	119	118	102	100	87	87	87	83	81	77	72
3区大型	122	112	113	109	99	94	86	83	79	80	78	75	69
3区中型以下	104	103	103	104	93	91	84	88	78	80	79	77	74

1994 年第 1 四半期を「100」とする都心 3 区賃料指数は、2011 年第 1 四半期（1～3 月）においては、大規模ビルが「72」、大型ビルが「69」、中型以下で「74」となった。大規模ビルでは 2004 年第 1 四半期に記録した「79」をさらに下回り、1994 年以降での最低を更新する一方、大型ビル、中型以下も 2004 年に記録した水準をはじめて下回り、過去最低を記録した。

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 39 ポイントの低下（112→73）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約 2.5 倍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 -63 ポイント（135→72）、大型ビル -53 ポイント（122→69）、中型以下 -31 ポイント（105→74）と、規模の大きい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。2011 年第 1 四半期の下落幅も中型以下（-3 ポイント）に比べて大規模（-5 ポイント）、大型ビル（-6 ポイント）で大きく、ピーク時との比較での割安感（値ごろ感）は大規模、大型ビルでさらに拡大する傾向にある。

## 東京都心 3 区・賃料対前年変動率



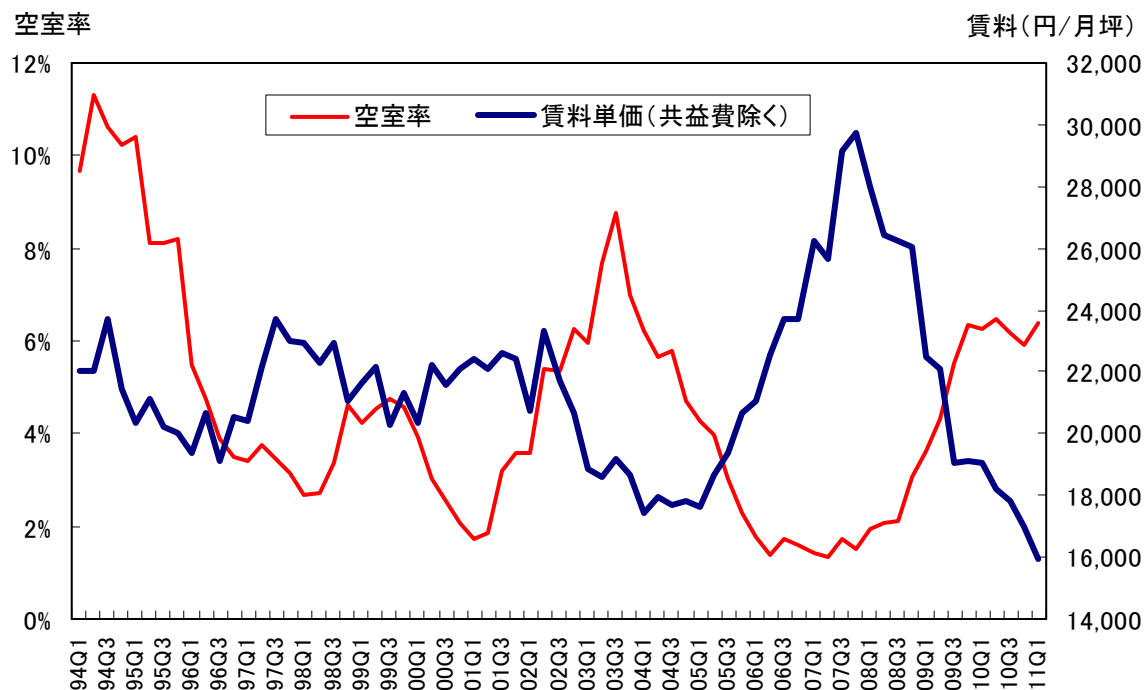
(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(%)	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1
3区全体	7.8	6.3	-1.7	-4.3	-13.5	-13.4	-21.5	-18.9	-16.4	-13.5	-6.7	-11.9	-8.8
3区大規模	6.9	3.0	-10.0	-12.5	-19.6	-16.6	-27.3	-26.5	-15.3	-17.4	-6.5	-11.3	-16.4
3区大型	16.5	12.3	-5.0	-5.5	-18.8	-15.6	-24.5	-23.9	-20.2	-15.1	-8.7	-9.6	-12.4
3区中型以下	5.9	5.9	1.7	-1.4	-10.5	-12.1	-19.0	-15.0	-15.6	-11.6	-5.8	-12.9	-5.2

2010年第1四半期との比較による対前年変動率は、大規模ビルで-16.4%、大型ビル-12.4%、中型以下で-5.2%となった。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、大規模、大型ビルでは直近の2期連続でマイナス幅が拡大する結果となった。来期以降は東日本大震災による影響も顕在化し始めるため、その影響次第では賃料底打ち前に需要が失速し二番底へ向かう展開も懸念される。

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、11四半期連続している。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7四半期であったが、今サイクルではそれを上回り、1994年以降で最長のマイナス期間を記録する可能性もある。

## 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

3区大規模	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1
賃料(共益費除く)	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
空室率(%)	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

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 15,940 円/坪となり、2007 年のピーク時（29,733 円/坪）に対し 46%低下したことになる。また空室率は前期比で 0.5 ポイントの大幅な上昇（5.9→6.4）となり、2010 年第 2 四半期に記録した今サイクルでのピークにほぼ並ぶ水準まで再び上昇した。

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、都心 3 区大規模ビルの賃料底打ち（上昇局面入り）は空室率が 4%前後まで下落した後と予想することも出来る。東日本大震災によるオフィスマーケットへの影響が不透明な中、今後数年間にわたって東京都心部では大量の大規模ビル供給が予定されている。オフィス需要の回復が遅れるようであれば、供給過剰による空室率上昇で賃料底打ちのタイミングがさらに遅れる可能性もある。

\*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

# オフィスレント・インデックス データ一覧表

	都心3区	'06Q1	'06Q2	'06Q3	'06Q4	'07Q1	'07Q2	'07Q3	'07Q4	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1
賃料指数 (94Q1=100)	全体	88	93	97	97	103	101	110	112	111	108	108	107	96	93	85	87	80	81	79	77	73
	大規模	96	102	108	108	119	117	132	135	127	120	119	118	102	100	87	87	87	83	81	77	72
	大型	85	95	99	103	105	99	119	116	122	112	113	109	99	94	86	83	79	80	78	75	69
	中型以下	87	90	93	93	98	98	101	105	104	103	103	104	93	91	84	88	78	80	79	77	74
賃料変動率 (前年同期比)	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	-8.8%
	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	-16.4%
	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	-12.4%
	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	-5.2%
賃料/月・坪 (共益費除く)	大規模	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
空室率 (期末)	大規模	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%

出所：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所