

# 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 全規模ベースで2四半期連続上昇 「大型」2期連続、「大規模」15四半期ぶりの上昇で賃料に下げ止まり感 ～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」2011年第3四半期(7～9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3四半期版を10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3四半期(7～9月)ポイント>

- 東京都心3区の成約ベースによる賃料指数は大型ビルで2四半期連続のプラスを記録したのに続き、大規模ビルも15四半期ぶりの上昇に転じた。大型ビルで賃料の底打ち感が強まったのに続き、大規模ビルも大幅な改善を記録したことで、東京都心3区のオフィス市況は3年以上にわたる下降局面を脱し、回復軌道に乗る可能性が高まってきた。
- 対前年同期変動率は全ての規模でマイナス幅が縮小しており、市況回復への動きがマーケット全体に広がり始めた。
- 大規模ビルの賃料指数を標準的な大規模ビル賃料単価(共益費を除く)で表した値は16,267円/坪となり、15四半期ぶりの上昇を記録した。都心3区大規模ビル空室率も対前期比-0.4ポイント(5.6% → 5.2%)と2期連続で改善し、賃料上昇と合わせて市況回復に向けた動きを示している。

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。(10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、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

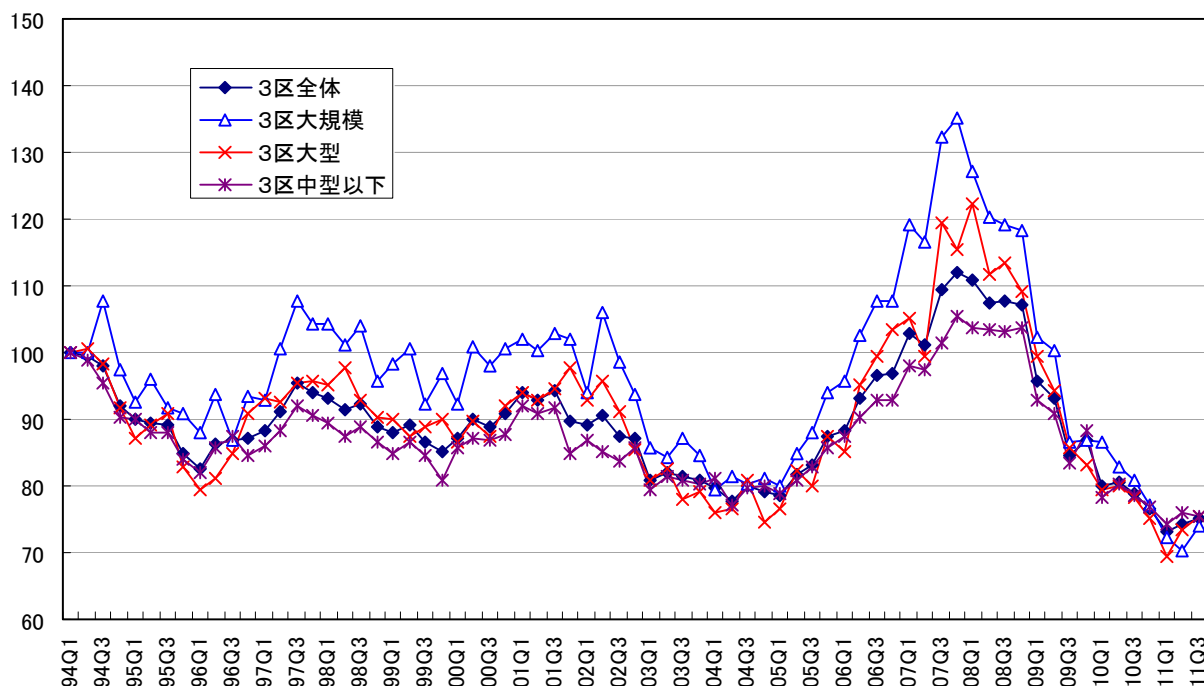
pr@sanko-e.co.jp

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

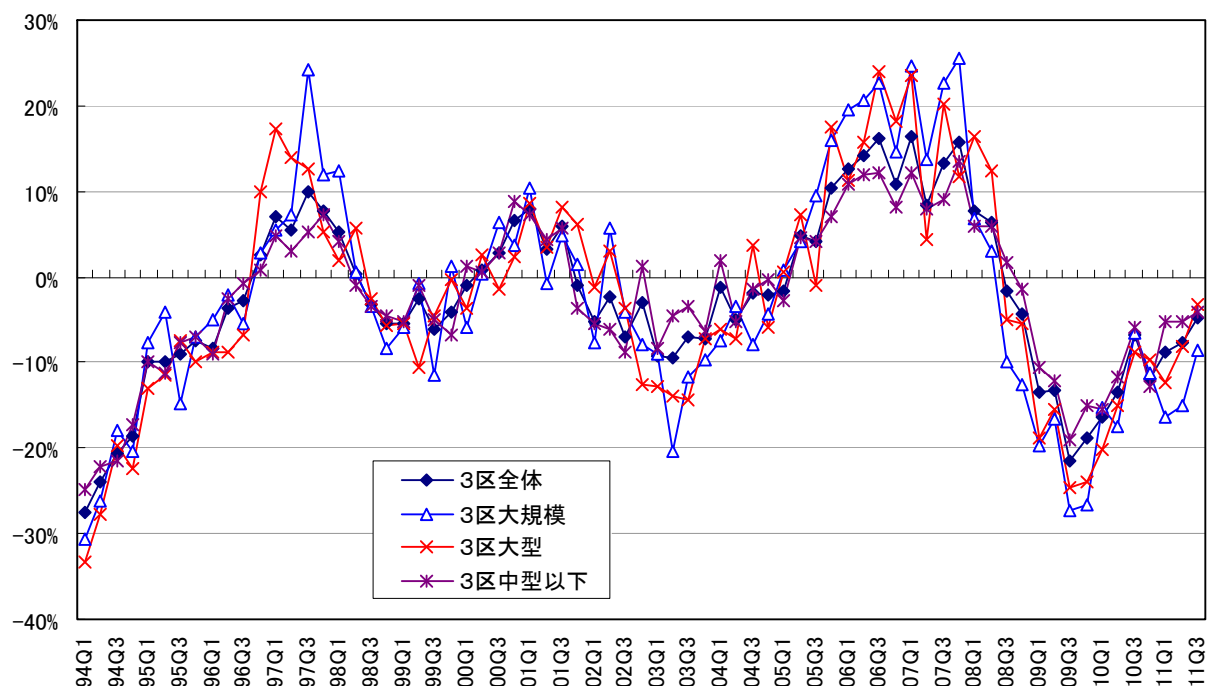


(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(%)	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	11Q3
3区全体	108	107	96	93	85	87	80	81	79	77	73	74	75
3区大規模	119	118	102	100	87	87	87	83	81	77	72	70	74
3区大型	113	109	99	94	86	83	79	80	78	75	69	73	76
3区中型以下	103	104	93	91	84	88	78	80	79	77	74	76	76

1994年第1四半期を「100」とする都心3区賃料指数2011年第3四半期(7~9月)は、「全体」では「75」、規模別では「大規模」「74」、「大型」、「中型以下」がともに「76」となった。大型ビルで2四半期連続のプラスを記録したのに続き、大規模ビルも15四半期ぶりの上昇に転じた。全てのビル規模で賃料上昇もしくは変化なしを記録したのは、期末にリーマン・ショックが発生した2007年第3四半期以来となる。大型ビルで賃料の底打ち感が強まったのに続き、大規模ビルも大幅な改善を記録したことで、東京都心3区のオフィス市況は3年以上にわたる下降局面を脱し、回復軌道に乗る可能性が高まってきた。

## 東京都心 3 区・賃料対前年変動率



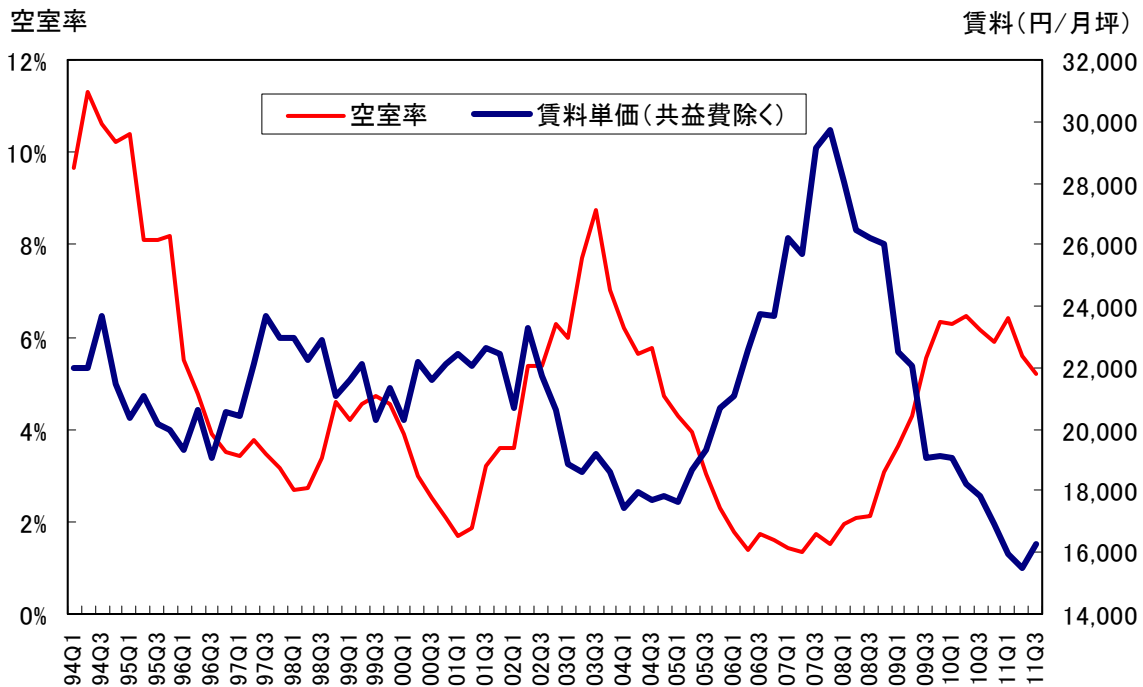
(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(%)	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	'11Q3
3区全体	-1.7	-4.3	-13.5	-13.4	-21.5	-18.9	-16.4	-13.5	-6.7	-11.9	-8.8	-7.7	-4.7
3区大規模	-10.0	-12.5	-19.6	-16.6	-27.3	-26.5	-15.3	-17.4	-6.5	-11.3	-16.4	-15.1	-8.6
3区大型	-5.0	-5.5	-18.8	-15.6	-24.5	-23.9	-20.2	-15.1	-8.7	-9.6	-12.4	-8.1	-3.3
3区中型以下	1.7	-1.4	-10.5	-12.1	-19.0	-15.0	-15.6	-11.6	-5.8	-12.9	-5.2	-5.2	-4.0

2010年第3四半期との比較による対前年変動率は、「全体」で -4.7%、「大規模」 -8.6%、「大型」 -3.3%、「中型以下」 -4.0%となり、大規模、大型ビルで13四半期連続、中型以下で12四半期連続のマイナスを記録した。全ての規模がマイナスではあるが、その幅は縮小しており、特に大規模ビルにおけるマイナス幅縮小が目立った。2010年第4四半期以降、二番底入りの様相も呈していた大規模ビルだが、今期の大幅改善で市況回復への動きがマーケット全体に広がり始めた。

今年に入ってから賃料底打ちに向かう動きは、大型ビル、中型以下先行で展開しているが、大規模ビルで今期の上昇ペースが継続する場合、全ての規模で市況回復に向けた動きが足並みを揃えることになる。

## 東京都心 3 区・大規模ビル・空室率・賃料



(出所) 空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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

大規模ビルの賃料指数を標準的な大規模ビル賃料単価（共益費を除く）で表した値は 16,267 円/坪となり、15 四半期ぶりの上昇を記録した。都心 3 区大規模ビル空室率も対前期比 -0.4 ポイント（5.6% → 5.2%）と 2 期連続で改善し、賃料上昇と合わせて市況回復に向けた動きを示している。

現状の賃料は 2007 年第 4 四半期のピーク時（29,733 円/坪）比較で 45%以上低い水準にあり、テナントがピーク時賃料との比較で感じる割安感も、過去との比較で格段に強い。これまで、大規模ビルの賃料底打ち（=上昇局面入り）は空室率が 4%前後まで低下した時点（1996 年第 3 四半期：空室率 3.9%、2005 年第 1 四半期：4.3%）であったが、今回のマーケットサイクルでは強い割安感によるオフィス需要への後押しもあり、比較的空室率が高い段階で賃料が上昇に転じる可能性もある。

\*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	'11Q2	'11Q3
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	74	75
	大規模	96	102	108	108	119	117	132	135	127	120	119	118	102	100	87	87	87	83	81	77	72	70	74
	大型	85	95	99	103	105	99	119	116	122	112	113	109	99	94	86	83	79	80	78	75	69	73	76
	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	76	76
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%	-7.7%	-4.7%
	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%	-15.1%	-8.6%
	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%	-8.1%	-3.3%
	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%	-5.2%	-4.0%
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	15,468	16,267
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%	5.6%	5.2%

出所:賃料指数・賃料変動率・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