



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 全指数で低下を記録

市況回復に向けた動きは一步後退

～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、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4四半期版を1月30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4四半期(10～12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全4指数(「全体」「大規模」「大型」「中型以下」)で下落を記録した。前期は「大規模」「大型」が上昇を記録したことで市況好転も期待されたが、市況回復への動きは一步後退した。「全体」「中型以下」は2011年第1四半期に記録した統計開始以来の最低値まで再び低下した。
- 対前年同期変動率を「全体」でみた場合、マイナス期間が14四半期連続となり、前回のマーケットサイクルにおけるマイナス期間に並んだ。「大規模」「中型以下」でマイナス幅が縮小する一方、「大型」はマイナス幅が拡大し、建物規模で方向感の異なる結果となった。
- 大規模ビルの賃料指数を標準的な賃料単価(共益費を除く)で表した値は15,717円/坪となり、2011年第2四半期に記録した統計開始以来の最安値に次ぐ低水準となった。2007年第4四半期の賃料水準(29,733円/坪)からは47%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31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

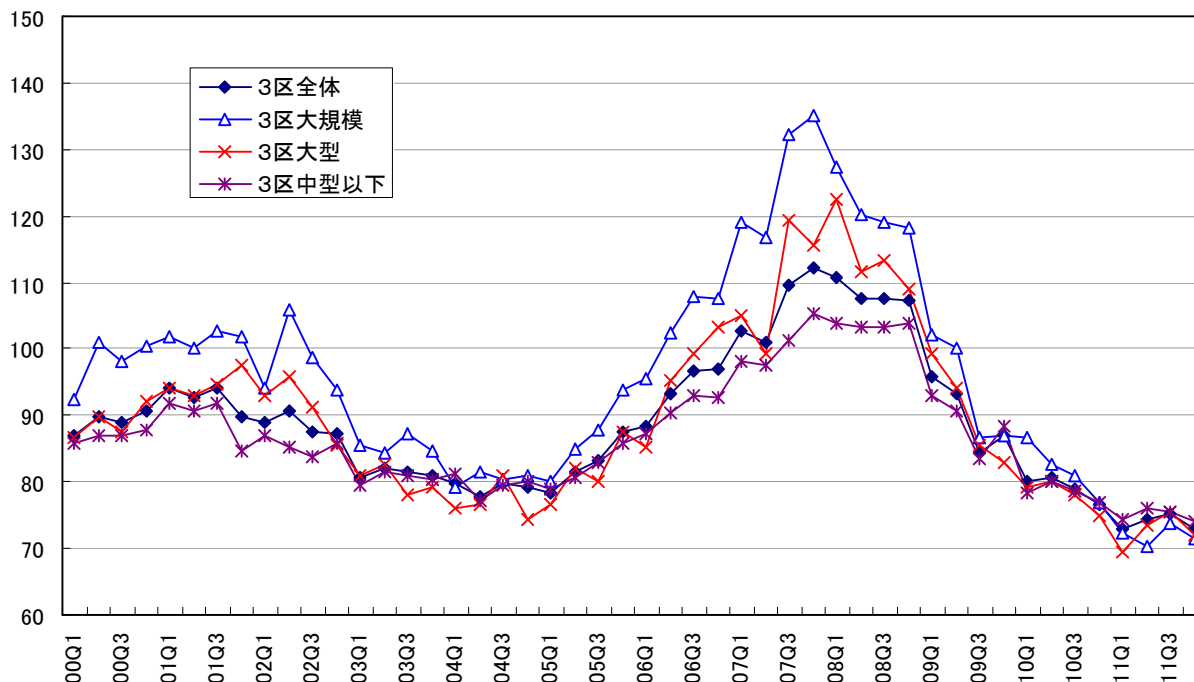
pr@sanko-e.co.jp

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: 03-4580-9131

yu-nakamura@prap.co.jp/ t-miyama@prap.co.jp

東京都心 3 区・規模別・賃料指数



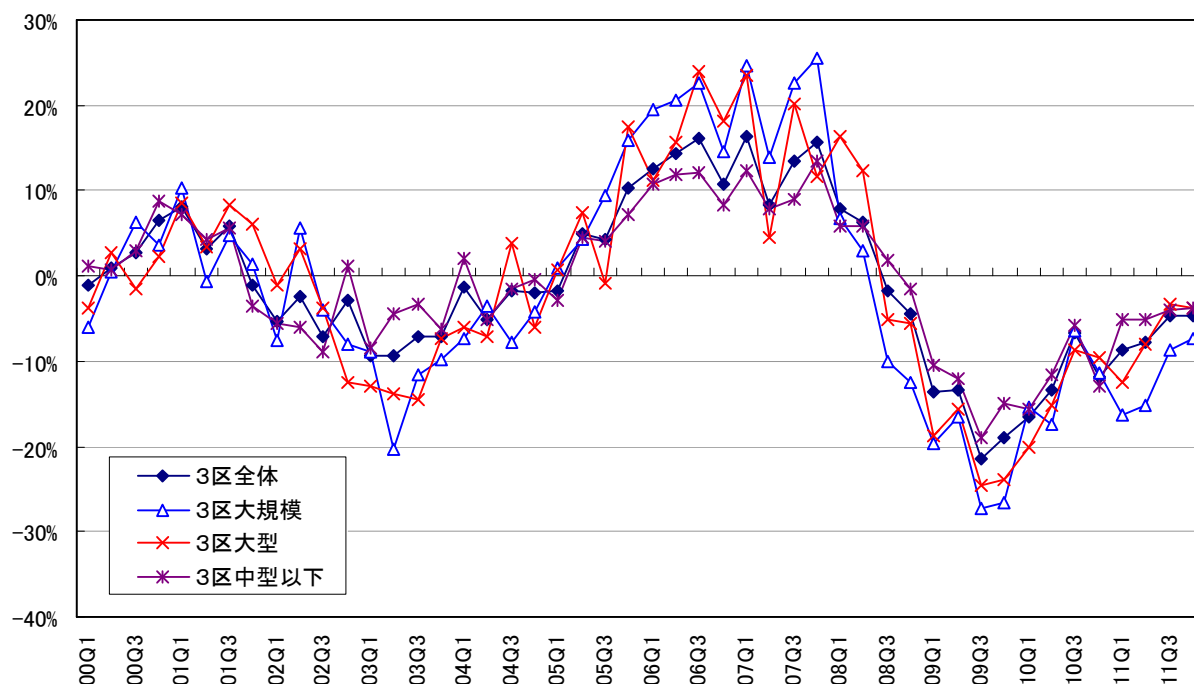
(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(%)	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	11Q3	'11Q4
3区全体	107	96	93	85	87	80	81	79	77	73	74	75	73
3区大規模	118	102	100	87	87	87	83	81	77	72	70	74	71
3区大型	109	99	94	86	83	79	80	78	75	69	73	76	72
3区中型以下	104	93	91	84	88	78	80	79	77	74	76	76	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4四半期（10～12月）において「全体」は「73」、規模別では「大規模」「71」、「大型」「72」、「中型以下」「74」となった。前期は「全体」、「大規模」、「大型」で賃料上昇、「中型以下」は変化なしだったが、今期は全ての指数が下落を記録した。下落幅は「全体」、「大規模」、「大型」、「中型以下」の順にそれぞれ、-2ポイント、-3ポイント、-4ポイント、-2ポイント。

前期は「大規模」、「大型」の賃料上昇で市況好転も期待されたが、市況回復への動きは一步後退となった。「全体」および「中型以下」は2011年第1四半期に記録した1994年統計開始以来の最低値まで再び低下した。

東京都心3区・賃料対前年変動率



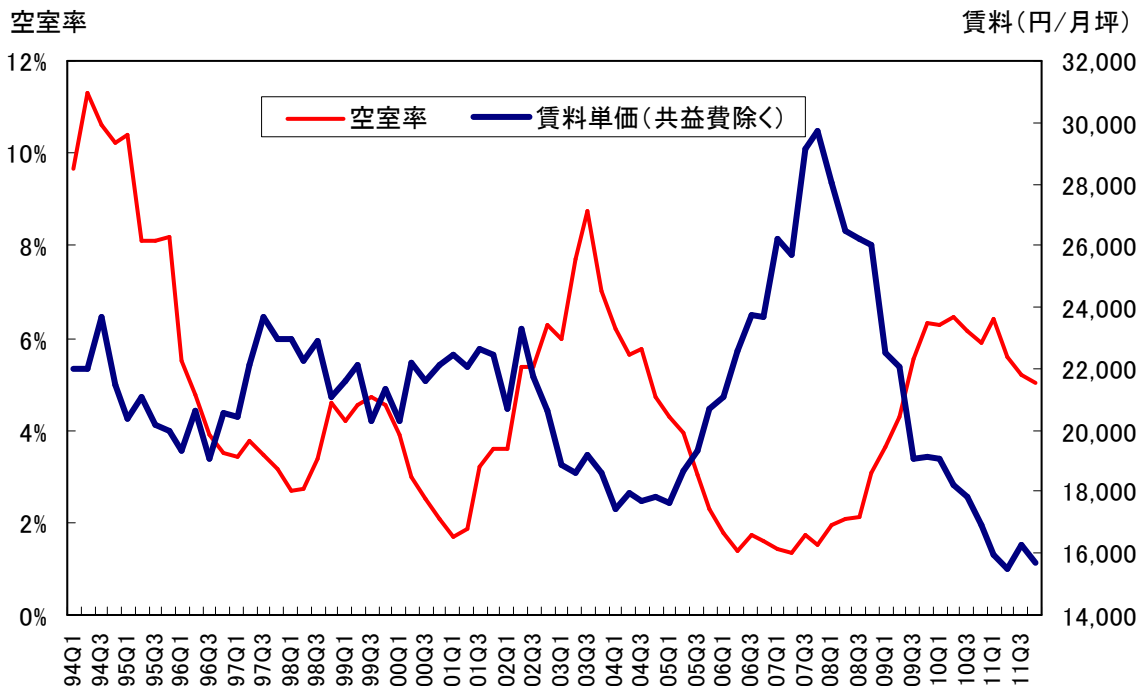
(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

(%)	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	'11Q3	'11Q4
3区全体	-4.3	-13.5	-13.4	-21.5	-18.9	-16.4	-13.5	-6.7	-11.9	-8.8	-7.7	-4.7	-4.7
3区大規模	-12.5	-19.6	-16.6	-27.3	-26.5	-15.3	-17.4	-6.5	-11.3	-16.4	-15.1	-8.6	-7.3
3区大型	-5.5	-18.8	-15.6	-24.5	-23.9	-20.2	-15.1	-8.7	-9.6	-12.4	-8.1	-3.3	-3.9
3区中型以下	-1.4	-10.5	-12.1	-19.0	-15.0	-15.6	-11.6	-5.8	-12.9	-5.2	-5.2	-4.0	-3.8

2010年第4四半期との比較による対前年変動率は、「全体」 -4.7%、「大規模」 -7.3%、「大型」 -3.9%、「中型以下」 -3.8%となった。依然として全ての建物規模で対前年同期比はマイナスを記録しており、市況回復には至っていない。「大規模」と「中型以下」でマイナス幅が縮小する一方、「大型」はマイナス幅が拡大し、建物規模で方向感の異なる結果となった。

全体的には変化は限定的で、足踏み状態の様相を呈している。「全体」におけるマイナスは2008年第3四半期から14四半期連続しており、前回のマーケットサイクルにおけるマイナス期間(2001年第4四半期～2005年第1四半期)に並んだ。

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	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	'11Q3	'11Q4
賃料(共益費除く)	26,020	22,512	22,063	19,048	19,117	19,060	18,217	17,806	16,952	15,940	15,468	16,267	15,717
空室率(%)	3.1	3.6	4.3	5.5	6.3	6.3	6.5	6.2	5.9	6.4	5.6	5.2	5.0

都心 3 区大規模ビルは、空室率が対前期比 -0.2 ポイント (5.2% → 5.0%) と 3 期連続で改善する一方、前期上昇した賃料は再び低下を記録した。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 15,717 円/坪。2011 年第 2 四半期に記録した統計開始以来の最安値に次ぐ低水準で、2007 年第 4 四半期のピーク値 (29,733 円/坪) からは 47%低い水準にあたる。

過去のマーケットサイクルにおける賃料底打ち (= 上昇局面入り) は、空室率が 4%前後まで低下した時点 (1996 年代 3 四半期: 空室率 3.9%、2005 年第 1 四半期: 4.3%) で始まっており、市況回復には空室率の更なる低下が必要とみることもできる。

*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	'11Q4
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	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	70	74	71
	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	72
	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	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%	-7.7%	-4.7%	-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%	-7.3%
	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%	-3.9%
	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%	-3.8%
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	15,717
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%	5.0%

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