

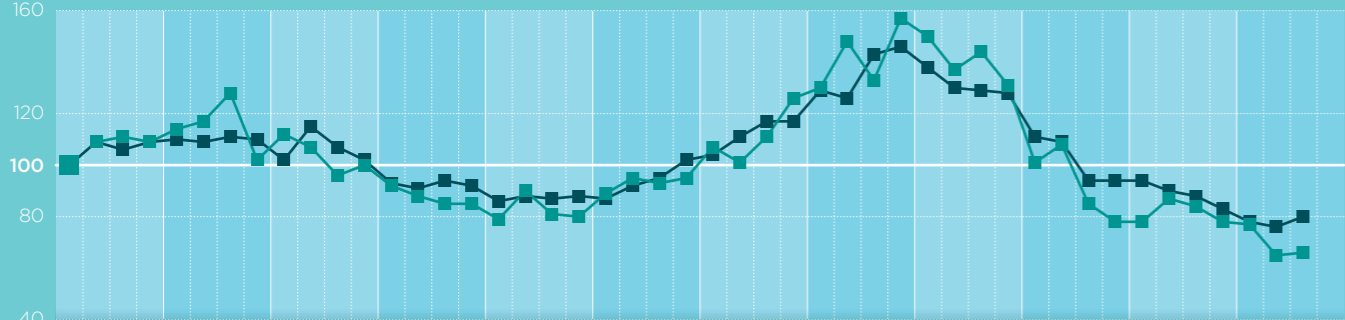
# 東京都心部※Aクラスビル 「オフィスレント・インデックス」

※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

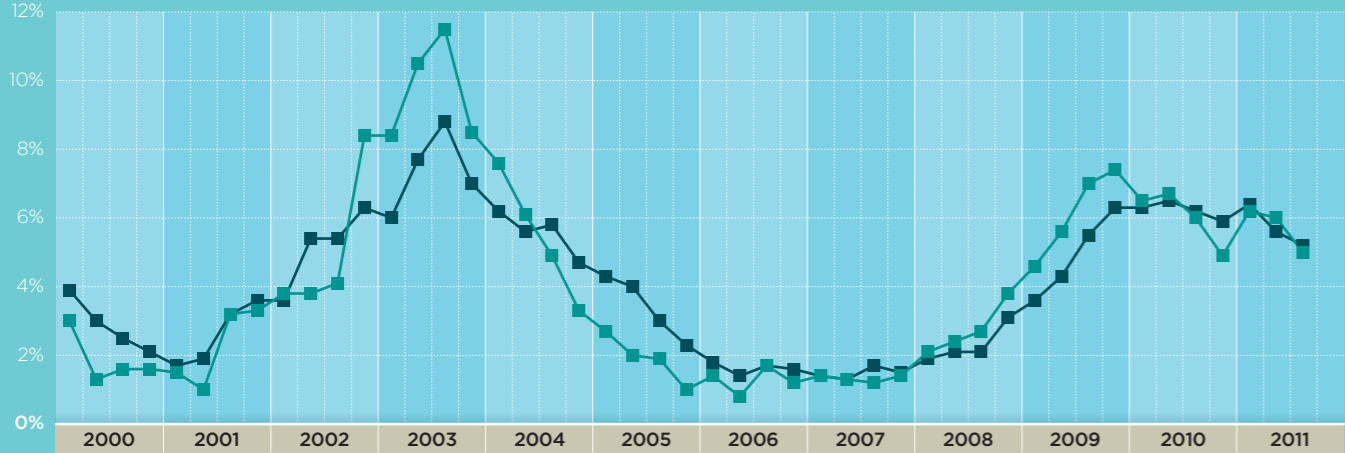
## 成約ベース賃料比較 (単位:円/坪) ※共益費は含まれておりません



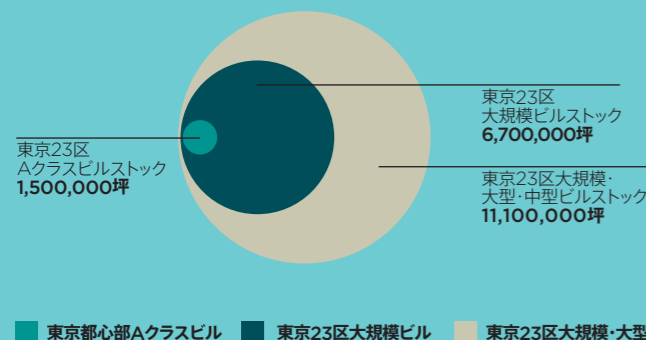
## オフィスレント・インデックス比較 (2000年第1四半期を100とする)



## 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	東京都心3区大規模ビル	東京都心3区大規模・大型・中型ビル
面積 (単位:坪)	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%
棟数	130	1,500	9,700
うちAクラスビルが占める割合	-	9%	1%

# ピーク時から58%の低下 割安感の強い、Aクラスビルの賃料水準

### 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毎季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ができます。

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」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(ヘッドニック・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。三幸エー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  
基準階面積:600坪  
地上階数:35階、築年数:12年  
最寄駅からの距離:徒歩3分
- 都心3区大規模ビル  
基準階面積:450坪  
地上階数:22階、築年数:16年  
最寄駅からの距離: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、飯田橋駅周辺)
- 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

お問い合わせ先:  
**三幸エーステート株式会社 広報室**  
TEL:03-3564-8089  
FAX:03-3564-8040  
pr@sanko-e.co.jp