

※このリリースは、国土交通省記者会にて資料配布しております。



Press Release

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1
パレスサイドビル
<http://daiwakantei.co.jp/>

報道関係者各位 — 2016年4月27日

東京都心部オフィスビルの床価格 A、Bクラスとも上昇

Aクラスビルは前期比4.2%上昇、Bクラスビルは前期比12.8%上昇
～ 大和不動産鑑定「オフィスプライス・インデックス」2016年第1四半期(1～3月)～

大和不動産鑑定株式会社(本社:大阪市西区、代表取締役社長:八杉 茂樹)は、東京都心部オフィスビルのネット床単価を査定した「オフィスプライス・インデックス」2016年第1四半期版を2016年4月27日に公表します。

＜オフィスプライス・インデックス 2016年第1四半期(1～3月)概要＞

- 2016年第1四半期の東京都心部Aクラスビルの床単価は@825万円/坪となり、前期比で4.2%(2015年第4四半期は@792万円/坪)の上昇、前年同期比で11.0%の上昇となっている(2015年第1四半期は@743万円/坪)。
- Aクラスビルの床単価は前期▲9.1%と大幅に下落したが、今期はやや回復に転じた。ただ上昇率は小幅であり、空室率が3.3%で下げ止まっていることから、今後も上昇傾向が続くかどうかは不透明である。
- 2016年第1四半期の東京都心部Bクラスビルの床単価は@405万円/坪となり、前期比で12.8%(2015年第4四半期は@359万円/坪)の上昇、前年同期比で6.9%の上昇となっている(2015年第1四半期は@379万円/坪)。
- Bクラスビルについては、Aクラスビルに対する賃料の割安感から需要が拡大し、空室率が3.0%に低下、賃料が前期比で9.4%上昇したことから、床単価は大幅に上昇した。

＜本件に関する報道関係者お問い合わせ＞

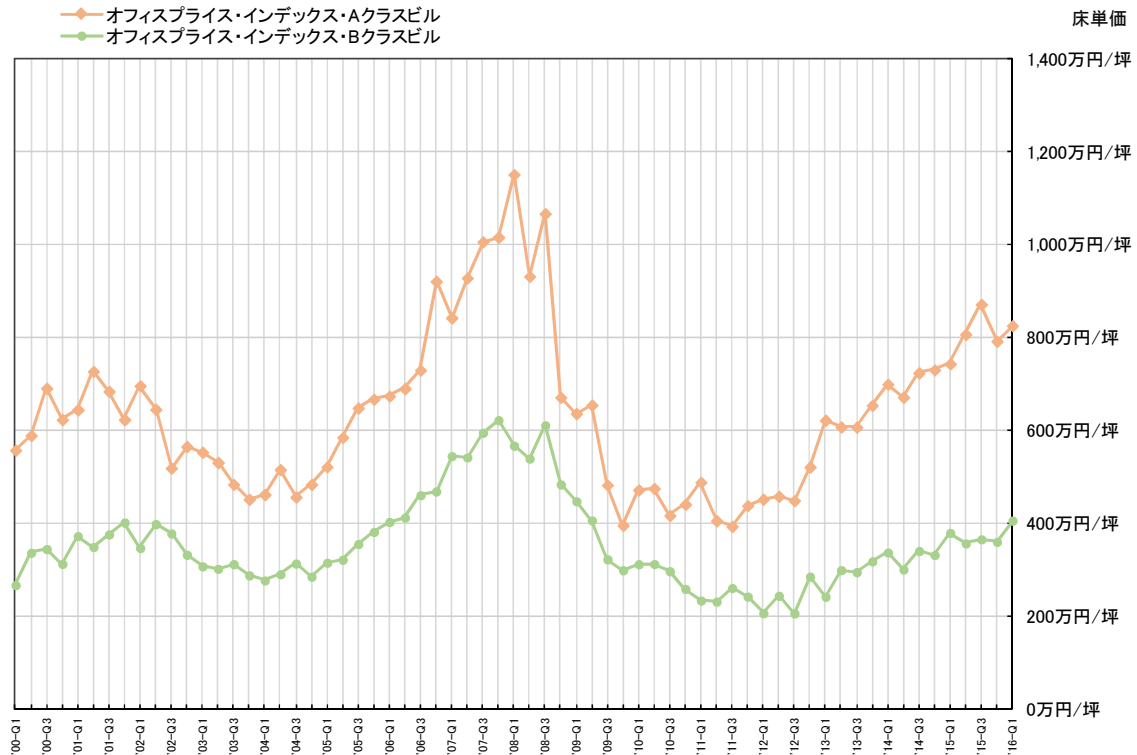
大和不動産鑑定株式会社 業務推進部 村尾・渡辺

TEL : 03-5219-3217 FAX : 03-5219-3221

tokyo_gyousui@daiwakantei.co.jp

2016年第1四半期「オフィスプライス・インデックス」

(2000年第1四半期～2016年第1四半期までの東京都心部 Aクラス・Bクラスビルの床単価推移)



オフィスプライス・インデックス	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4	'15Q1	'15Q2	'15Q3	'15Q4	'16Q1
東京都心部 Aクラスビル	621	607	606	654	699	671	723	730	743	806	871	792	825
東京都心部 Bクラスビル	241	298	294	317	336	300	340	331	379	356	365	359	405

●「オフィスプライス・インデックス」の作成方法

「オフィスプライス・インデックス」は、収益還元法(年間純収益を還元利回り(CR)で還元する直接還元法)に基づいて作成しています。

総収益の査定にあたって賃料は「オフィスレント・インデックス」東京都心部 Aクラス・Bクラスビル(三幸エステート・ニッセイ基礎研究所)を採用しています。

総費用は、大和不動産鑑定が査定した数値を採用しています。

●「オフィスレント・インデックス」について

「オフィスレント・インデックス」は、三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数で、2011年1月より四半期ごとに公表されています。「オフィスプライス・インデックス」の前提となる賃料等のデータは、以下の URL からご覧いただけます。 <http://www.sanko-e.co.jp>

●「東京都心部 A クラスビル」とは

「オフィスプライス・インデックス」作成にあたり想定した「東京都心部 A クラスビル」の概要は、「オフィスレント・インデックス」東京都心部 A クラスビルの標準的なビル(三幸エステート・ニッセイ基礎研究所)と同様です(基準階面積:600坪、地上階層:35階建、築年数:12年、最寄駅からの距離:徒歩3分)。

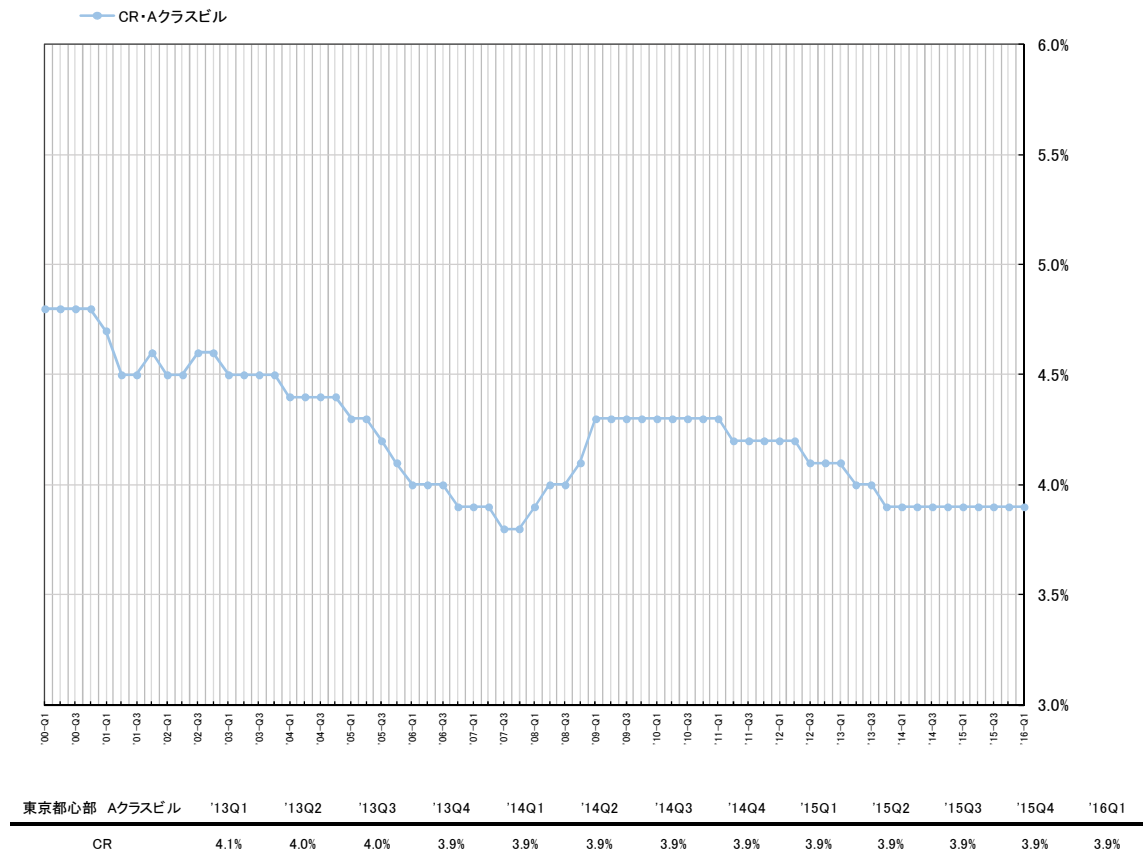
●「東京都心部 B クラスビル」とは

「オフィスプライス・インデックス」作成にあたり想定した「東京都心部 B クラスビル」の概要は、「オフィスレント・インデックス」東京都心部 B クラスビルの標準的なビル(三幸エステート・ニッセイ基礎研究所)と同様です(基準階面積:450坪、地上階層:18階建、築年数:16年、最寄駅からの距離:徒歩3分)。

●「還元利回り(CR)」の推移

採用した還元利回り(CR)について

「オフィスプライス・インデックス」は、収益還元法に基づいて作成していますが、東京都心部 A クラスビルの年間純収益を還元する際に採用した還元利回り(CR)を参考として下図で表示しています。



大和不動産鑑定株式会社について

大和不動産鑑定株式会社(1966年3月23日設立)は、不動産の総合コンサルティングファームです。不動産鑑定士、一級建築士等の多数の有資格者が在籍し、不動産鑑定評価、固定資産システム評価、不動産コンサルティング、補償コンサルタント、建築エンジニアリング(ER作成・土壌調査)など様々な分野におけるコンサルティング業務を通じて、お客様の新たなビジネスチャンスを創造します。