

※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 — 2015年2月3日

東京都心部オフィスビルの床単価 前期比でほぼ横ばい

～ 大和不動産鑑定「オフィスプライス・インデックス」2014年第4四半期(10～12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床単価を査定した「オフィスプライス・インデックス」2014年第4四半期版を2月3日に公表します。

また今期より、東京都心部Bクラスビルの床単価も公表します。

<オフィスプライス・インデックス 2014年第4四半期(10～12月)概要>

- 2014年第4四半期の東京都心部Aクラスビルの床単価は@730万円/坪となり、前期比で1.0%(2014年第3四半期は@723万円/坪)、前年同期比で11.6%の上昇となっている(2013年第4四半期は@654万円/坪)。
- 2014年第4四半期の東京都心部Bクラスビルの床単価は@331万円/坪となり、前期比で▲2.6%(2014年第3四半期は@340万円/坪)の下落、前年同期比で4.4%の上昇となっている(2013年第4四半期は@317万円/坪)。

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。

<本件に関する報道関係者お問い合わせ>

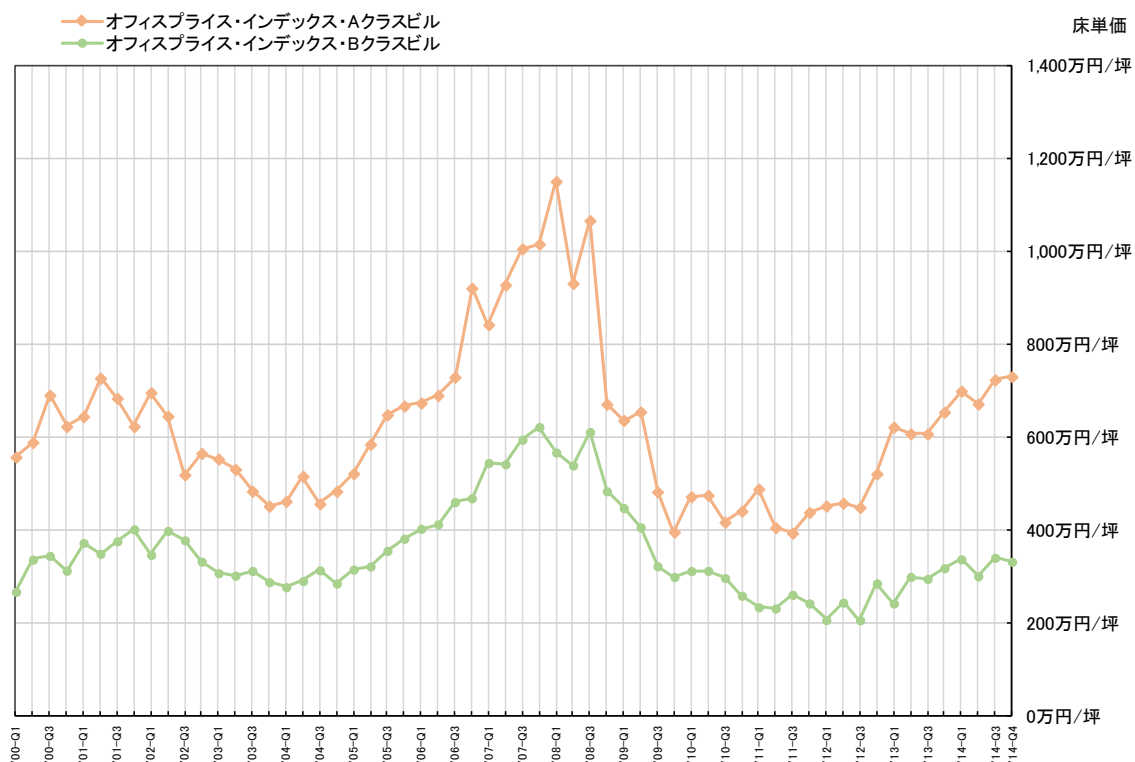
大和不動産鑑定株式会社 業務推進部 齋藤・渡辺

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

gyousui@daiwakantei.co.jp

2014年第4四半期「オフィスプライス・インデックス」

(2000年第1四半期～2014年第4四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	'11Q4	'12Q1	'12Q2	'12Q3	'12Q4	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4
東京都心部 Aクラスビル	437	451	457	448	521	621	607	606	654	699	671	723	730
東京都心部 Bクラスビル	241	206	243	205	284	241	298	294	317	336	300	340	331

●「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。

●「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)。

●「オフィスレント・インデックス」について

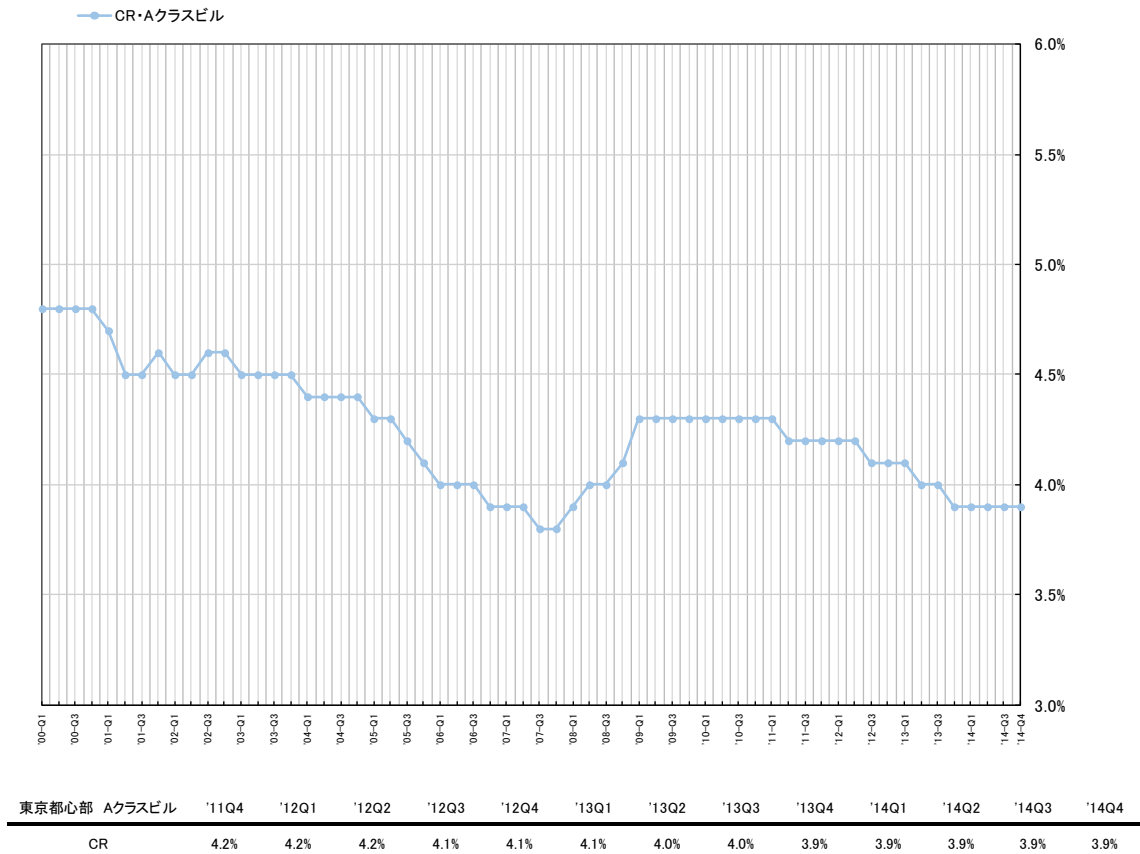
「オフィスレント・インデックス」は、三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。「オフィスレント・インデックス」は、2011 年 1 月より四半期ごとに公表されています。

当期「オフィスレント・インデックス」のプレスリリース・公表データは、以下の URL からご覧いただけます。 <http://www.sanko-e.co.jp>

●「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。



オフィスプライス・インデックス(東京都心部Bクラスビル) データ一覧



東京都心部 Bクラスビル	'00Q1	'00Q2	'00Q3	'00Q4	'01Q1	'01Q2	'01Q3	'01Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	266	336	344	312	372	348	375	401
賃料単価(円/坪)※	16,346	19,596	19,970	18,474	20,913	19,213	20,403	21,897
CR	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%	5.0%

東京都心部 Bクラスビル	'02Q1	'02Q2	'02Q3	'02Q4	'03Q1	'03Q2	'03Q3	'03Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	346	398	377	331	307	301	311	287
賃料単価(円/坪)※	19,042	21,316	20,760	18,697	17,261	17,022	17,468	16,408
CR	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%

東京都心部 Bクラスビル	'04Q1	'04Q2	'04Q3	'04Q4	'05Q1	'05Q2	'05Q3	'05Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	276	290	313	284	314	321	355	381
賃料単価(円/坪)※	15,669	16,239	17,229	16,006	17,102	17,383	18,483	19,222
CR	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%

東京都心部 Bクラスビル	'06Q1	'06Q2	'06Q3	'06Q4	'07Q1	'07Q2	'07Q3	'07Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	402	412	460	468	544	541	594	622
賃料単価(円/坪)※	20,153	20,530	22,430	22,333	25,276	25,161	26,676	27,707
CR	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%

東京都心部 Bクラスビル	'08Q1	'08Q2	'08Q3	'08Q4	'09Q1	'09Q2	'09Q3	'09Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	567	539	610	483	447	405	322	298
賃料単価(円/坪)※	26,148	25,553	28,392	23,792	22,866	21,117	17,576	16,592
CR	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%

東京都心部 Bクラスビル	'10Q1	'10Q2	'10Q3	'10Q4	'11Q1	'11Q2	'11Q3	'11Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	311	312	296	258	233	230	260	241
賃料単価(円/坪)※	17,220	17,237	16,579	14,969	14,074	13,762	14,978	14,215
CR	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%

東京都心部 Bクラスビル	'12Q1	'12Q2	'12Q3	'12Q4	'13Q1	'13Q2	'13Q3	'13Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	206	243	205	284	241	298	294	317
賃料単価(円/坪)※	12,798	14,350	12,595	15,800	14,066	16,111	15,940	16,577
CR	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%

東京都心部 Bクラスビル	'14Q1	'14Q2	'14Q3	'14Q4
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	336	300	340	331
賃料単価(円/坪)※	17,346	15,926	17,461	17,132
CR	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%

※「賃料単価」: 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」東京都心部Bクラスビル