

※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 — 2014 年 10 月 29 日

## 東京都心部 A クラスビルの床単価 前期比で 7.7%の上昇

～ 大和不動産鑑定「オフィスプライス・インデックス」2014 年第 3 四半期(7～9 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 A クラ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 3 四半期版を 10 月 29 日に公表します。

### <オフィスプライス・インデックス 2014 年第 3 四半期(7～9 月)概要>

- 2014 年第 3 四半期の東京都心部 A クラスビルの床単価は@723 万円/坪となり、前期比で 7.7%(2014 年第 2 四半期は@671 万円/坪)、前年同期比で 19.3%の上昇となっている(2013 年第 3 四半期は@606 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>

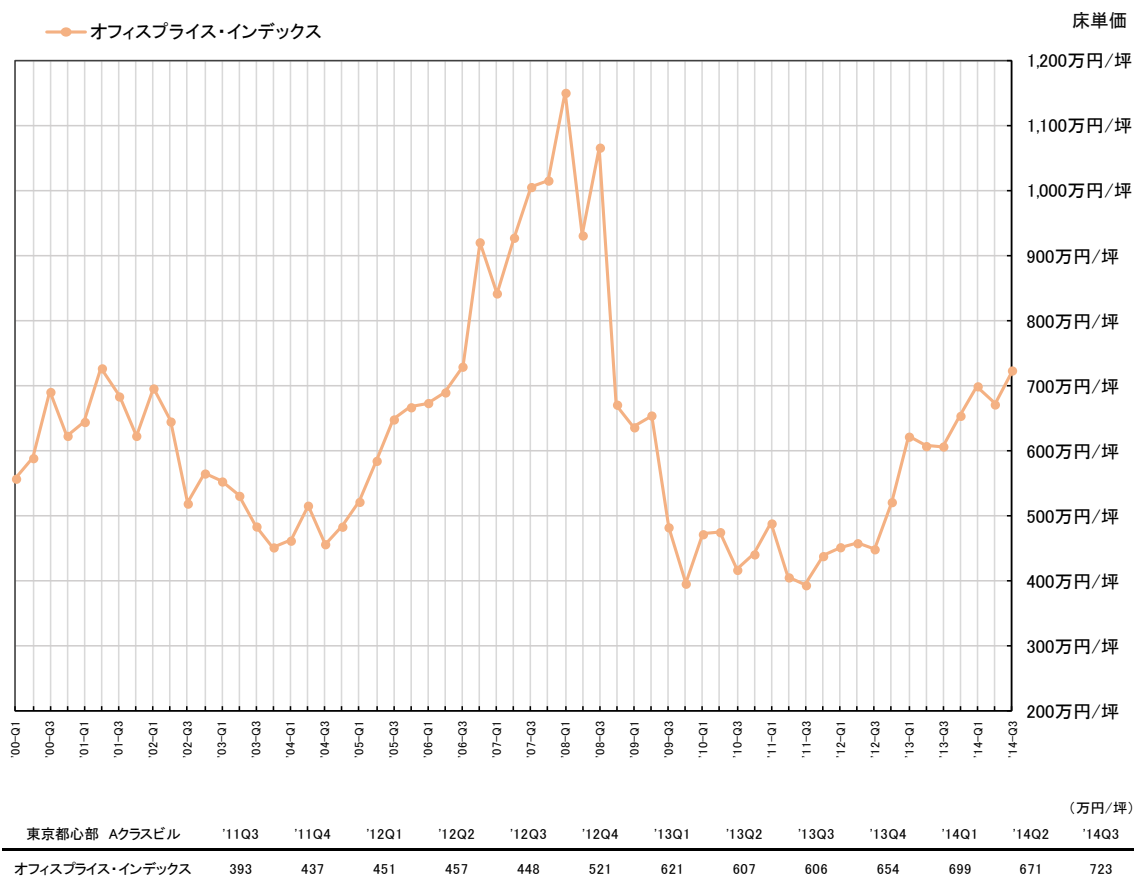
大和不動産鑑定株式会社 業務推進部 齋藤・渡辺

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

[gyou sui@daiwakantei.co.jp](mailto:gyou sui@daiwakantei.co.jp)

## 2014年第3四半期「オフィスプライス・インデックス」

(2000年第1四半期～2014年第3四半期までの東京都心部 A 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」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(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)。

●「オフィスレント・インデックス」について

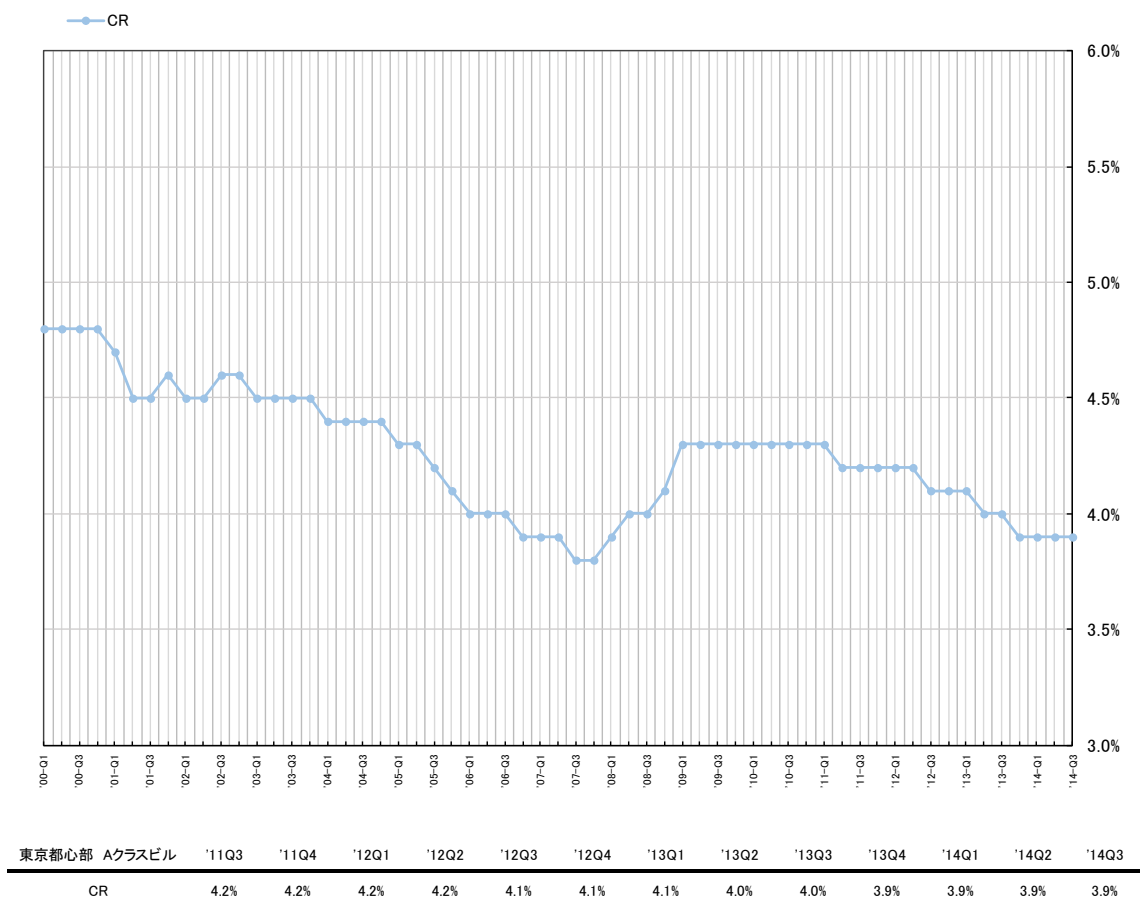
「オフィスレント・インデックス」は、三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。「オフィスレント・インデックス」は、2011年1月より四半期ごとに公表されています。

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、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。



東京都心部 A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)	557	588	690	623	644	727	683	623
賃料単価(円/坪)※	29,233	30,598	34,990	32,074	32,510	34,693	32,943	31,048
CR	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.6%

東京都心部 A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)	696	645	518	565	552	530	483	451
賃料単価(円/坪)※	33,378	31,318	26,677	28,590	27,430	26,536	24,628	23,327
CR	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%

東京都心部 A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)	461	515	456	483	521	584	648	667
賃料単価(円/坪)※	23,236	25,365	23,022	24,088	24,920	27,358	29,237	29,347
CR	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%

東京都心部 A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)	673	690	729	921	842	928	1,006	1,016
賃料単価(円/坪)※	29,208	29,797	31,219	37,273	34,620	37,624	39,455	39,796
CR	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%

東京都心部 A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)	1,151	931	1,067	671	636	654	482	395
賃料単価(円/坪)※	45,513	38,654	43,515	29,895	29,809	30,512	23,862	20,511
CR	3.9%	4.0%	4.0%	4.1%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%

東京都心部 A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)	471	474	416	440	488	405	393	437
賃料単価(円/坪)※	23,372	23,496	21,250	22,173	23,731	20,160	19,706	21,395
CR	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.2%

東京都心部 A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)	451	457	448	521	621	607	606	654
賃料単価(円/坪)※	21,816	22,050	21,295	23,969	27,760	26,680	26,659	27,768
CR	4.2%	4.2%	4.1%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%

東京都心部 Aクラスビル	'14Q1	'14Q2	'14Q3
オフィスプライス・インデックス(万円/坪)	699	671	723
賃料単価(円/坪)※	29,482	28,503	30,335
CR	3.9%	3.9%	3.9%

※「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Aクラスビル