

※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。



〒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/>

# Press Release

報道関係者各位 — 2014 年 7 月 29 日

## 大和不動産鑑定「オフィスプライス・インデックス」を公表 ～東京都心部 A クラスビルの床単価は前年同期比 10.5%の上昇～

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、「オフィスプライス・インデックス」を新たに作成し、2014 年第 2 四半期より第 1 回「オフィスプライス・インデックス」として公表します。

「オフィスプライス・インデックス」は、東京都心部 A クラスビルの床単価を査定したもので、賃貸可能床面積1坪当たりの単価で示しています。査定的前提となる A クラスビルのオフィス賃料については、三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した「オフィスレント・インデックス」を採用しています。第 1 回「オフィスプライス・インデックス」では、2000 年第 1 四半期まで遡って指標を整備しており、今後は四半期ごとに「オフィスレント・インデックス」と同時期に公表していきます。

大和不動産鑑定は、今後も投資家・ビルオーナー・デベロッパー等不動産取引に関わるお客様の期待に応えるべく、「オフィスプライス・インデックス」を始めとする市場情報のさらなる整備に取り組み、不動産ビジネスの活性化に貢献します。

### ＜第 1 回オフィスプライス・インデックス 2014 年第 2 四半期(4～6 月)概要＞

- 2014 年第 2 四半期の東京都心部 A クラスビルの床単価は@671 万円/坪となり、前年同期比で 10.5%上昇している(2013 年第 2 四半期は@607 万円/坪)。前期比では▲4.0%(2014 年第 1 四半期は@699 万円/坪)となっている。

＜本件に関する報道関係者お問い合わせ＞

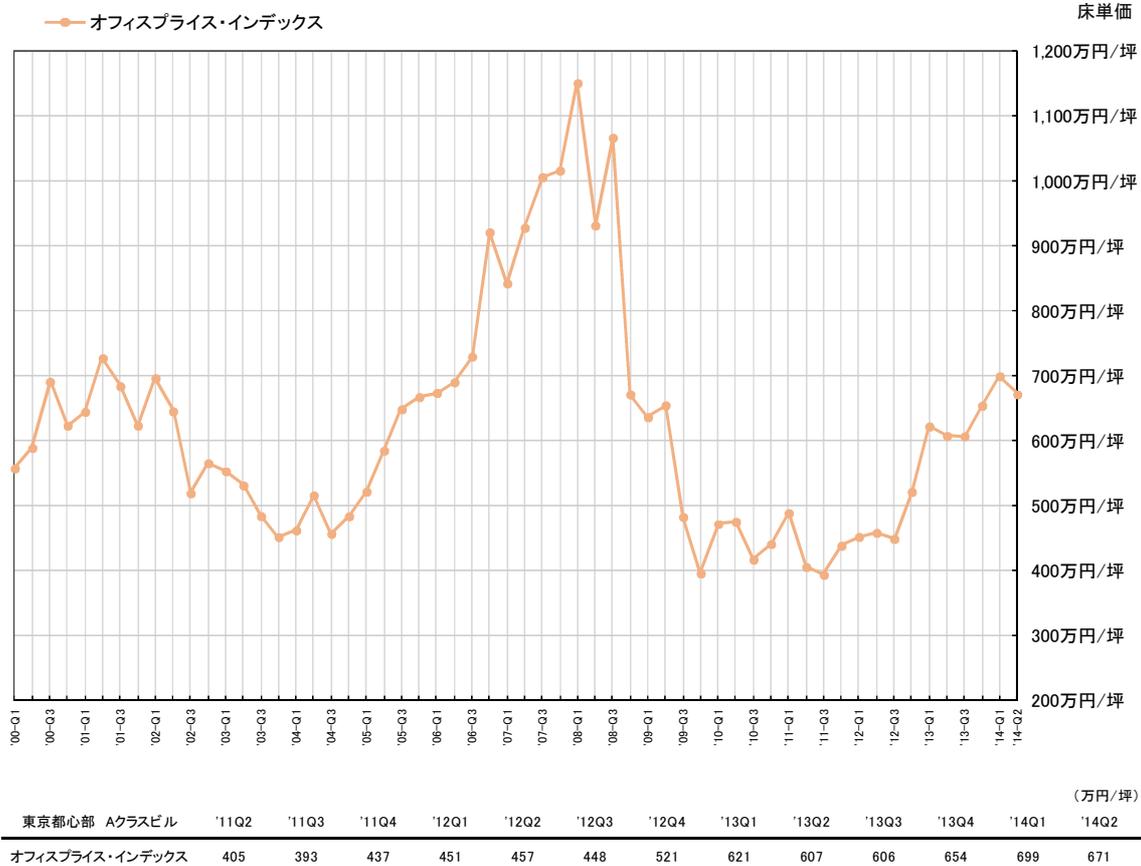
大和不動産鑑定株式会社 業務推進部 齋藤・渡辺

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

[gyouisui@daiwakantei.co.jp](mailto:gyouisui@daiwakantei.co.jp)

## 第1回「オフィスプライス・インデックス」

(2000年第1四半期～2014年第2四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

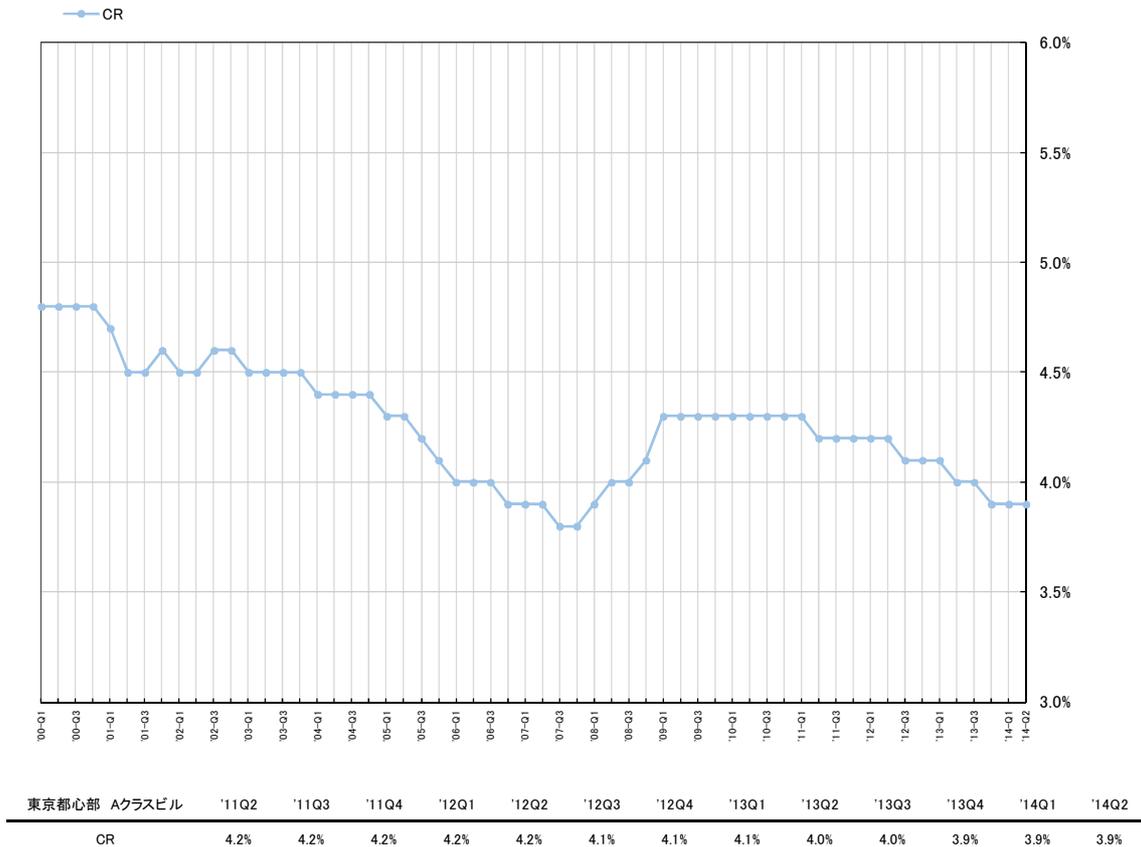
「オフィスレント・インデックス」は、三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料に基づくオフィス賃料指数です。「オフィスレント・インデックス」は、2011年1月より四半期ごとに公表されています。

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。



<参考>

「オフィスプライス・インデックス」と「稼働中のオフィスの継続賃料を想定した床単価」比較



「オフィスプライス・インデックス」作成にあたり、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)を採用しましたが、これは現時点でテナントを新規に募集した場合の賃料となります。

稼働中のオフィスの場合、新築ビルと異なり様々な時期にテナントと入居契約をしているため稼働中のオフィスの賃料は必ずしも新規に募集した賃料と一致しない傾向にあります。そこで、この継続賃料を想定した場合の床単価を上図「継続賃料を想定した床単価」(黄色線)とし、参考までに表示しています。

### 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。

<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