

※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 — 2019年11月1日

東京都心部オフィスビルの床価格 前期比で A クラスはやや下落

～ 大和不動産鑑定「オフィスプライス・インデックス」2019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:渡邊 茂雄)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」2019年第3四半期版を公表します。

＜オフィスプライス・インデックス 2019年第3四半期(7～9月)概要＞

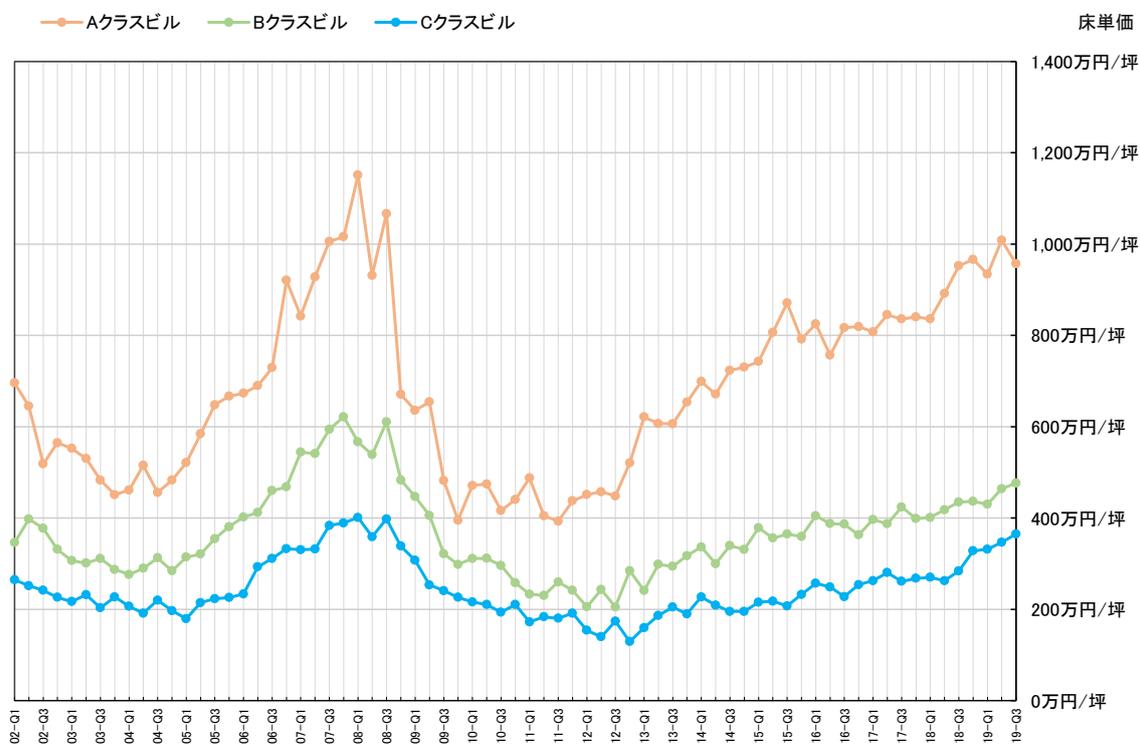
- 2019年第3四半期の東京都心部 A クラスビルの床単価は@957 万円/坪となり、前期比で▲5.1%(2019年第2四半期は@1,008 万円/坪)の下落、前年同期比で0.5%の上昇となっている(2018年第3四半期は@952 万円/坪)。
- 2019年第3四半期の東京都心部 B クラスビルの床単価は@476 万円/坪となり、前期比で2.6%(2019年第2四半期は@464 万円/坪)の上昇、前年同期比9.4%の上昇となっている(2018年第3四半期は@435 万円/坪)。
- 2019年第3四半期の東京都心部 C クラスビルの床単価は@365 万円/坪となり、前期比で5.5%(2019年第2四半期は@346 万円/坪)の上昇、前年同期比で28.5%の上昇となっている(2018年第3四半期は@284 万円/坪)。

＜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 室津・下山・長浜
TEL : 03-5219-3217 FAX : 03-5219-3221
daiwa-opi@daiwakantei.co.jp

2019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～2019年第3四半期までの東京都心部 Aクラス・Bクラス・C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	'16Q3	'16Q4	'17Q1	'17Q2	'17Q3	'17Q4	'18Q1	'18Q2	'18Q3	'18Q4	'19Q1	'19Q2	'19Q3
東京都心部 Aクラスビル	817	819	808	845	836	840	836	892	952	966	934	1008	957
東京都心部 Bクラスビル	387	363	397	387	424	399	401	418	435	436	430	464	476
東京都心部 Cクラスビル	227	254	263	280	261	268	270	263	284	328	332	346	365

●「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・Cクラスビル(三幸エステート株式会社・株式会社ニッセイ基礎研究所)を採用しています。

総費用は、大和不動産鑑定株式会社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(三幸エステート株式会社・株式会社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(三幸エステート株式会社・株式会社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)。

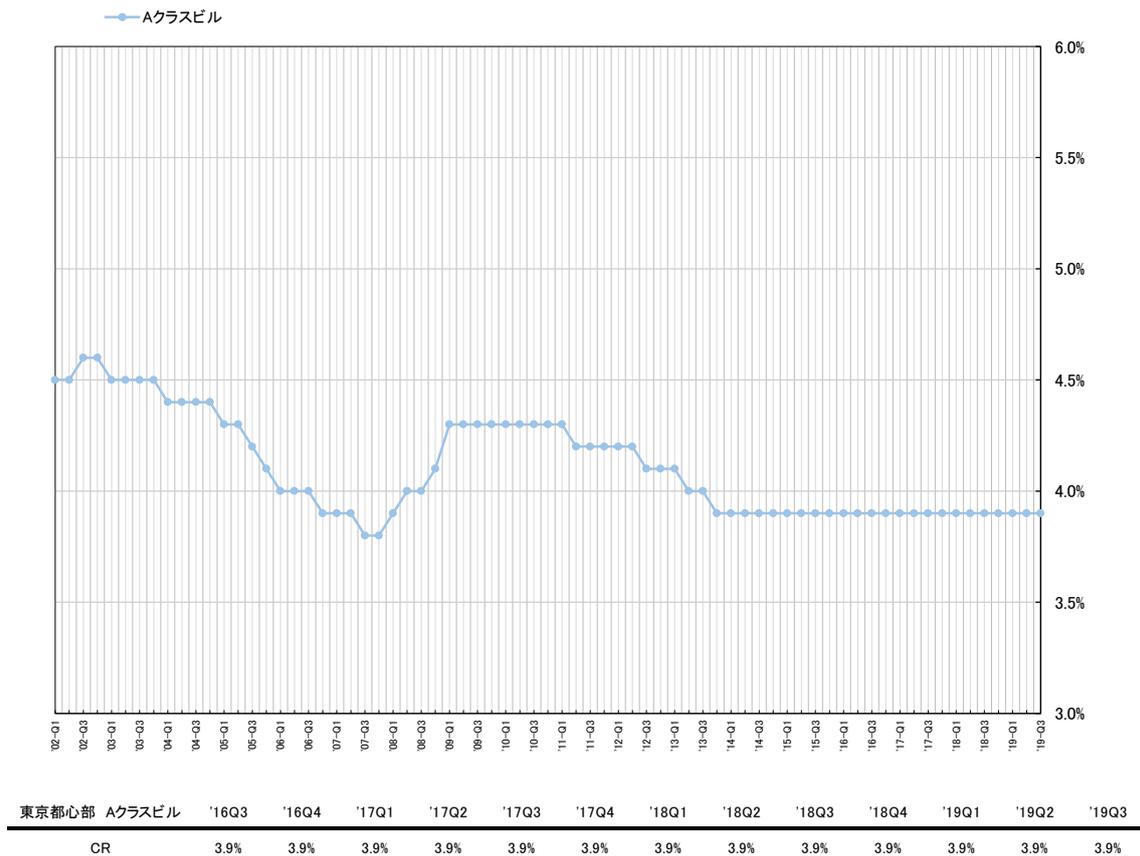
●「東京都心部 C クラスビル」とは

「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 C 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 C クラスビルの標準的なビル(三幸エステート株式会社・株式会社ニッセイ基礎研究所)と同様です(基準階面積:約 145 坪、地上階層:9 階建、築年数:15 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。