

都心 3 区 S・A クラスビル取引の有効坪単価水準

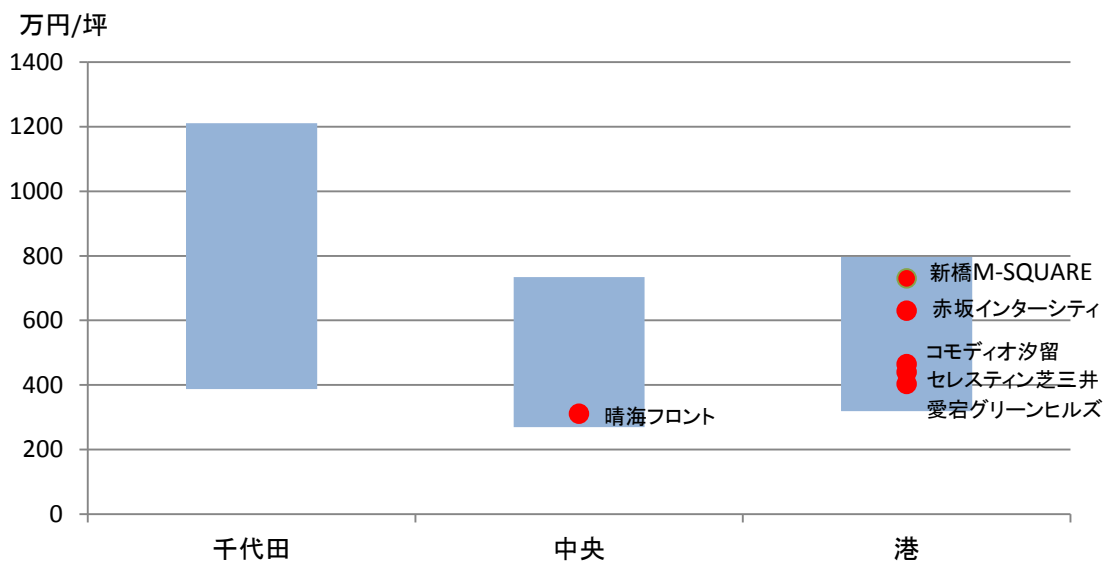
～都心 3 区では港区の取引が多く、取引単価は 400 万円/坪から 730 万円/坪～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

J-REIT が直近 1 年間に公表したオフィスビルの取引(予定含む)のうち、都心 3 区 S・A クラスビル^{※1}の有効坪面積当たりの取引単価は、中央区が 310 万円/坪、港区では 400 万円/坪から 730 万円/坪であった。

図 1 の水色の棒グラフはティーマックス査定による MAP's^{※2}のレンジを示し、赤い点は実際の取引単価を示している。都心 3 区 S・A クラスの MAP's による有効坪単価水準は千代田区(29 物件平均 591 万円/坪) > 港区(35 物件平均 516 万円/坪) > 中央区(27 物件平均 445 万円/坪)の順で把握された。

図 1 都心 3 区エリア S・A クラスの MAP's と取引単価



※1 S クラスは、延床 20,000 坪～、基準階面積 400 坪～、築年 10 年未満を目安に抽出。A クラスは、延床 4,000 坪～、基準階面積 200 坪～、築年 20 年未満を目安に抽出。

※2 MAP's は上記基準で実際のビルを抽出し、査定した NOI ÷ キャップレートにより有効坪単価を算定し、これをエリアごとに集計して平均とレンジで表現する不動産投資指標。2012 年 2 月より提供開始。主要オフィスで都内 37 エリア、神奈川 5 エリア、大阪 4 エリアで全 46 エリアをカバーしている。

図 2 取引概要(各ビル取引価格)

ビル名	取引日	所在	権利関係	建築年	取引価格 億円	有効面積 坪	取引単価 万円/坪
晴海フロント	2013/1/7	中央区晴海2	所有権	2012/2	313	10,094	310
コモディオ汐留	2012/7/2	港区東新橋2	所有権	2006/7	288	6,213	464
愛宕グリーンヒルズ	2012/5/1	港区愛宕2	区分	2001/7	256	6,356	403
セレスティン芝三井ビル	2013/5/31	港区芝3	区分・共有	1999/1	225	5,117	440
新橋M-SQUARE	2013/2/1	港区新橋1	所有権	2011/10	119	1,631	730
赤坂インターシティ	2013/2/5	港区赤坂1	区分(共有)	2005/1	103	1,633	630

ジャパンリアルエステイト投資法人が2013年1月に取得した「晴海フロント」(中央区晴海)は2012年築、延床面積13,751坪、基準階面積693坪であり、規模、築浅、基準階等により高いスペックを持つオフィスビルであることからSクラスに該当する。本物件の取得時のNOIベースのキャップレートは5.3%(取得時鑑定評価を参考に弊社で査定したNOI1,656百万円÷313億円)であり、立地がオフィス主要エリアではないため、取引単価310万円/坪はMAP'sのレンジでは下限に位置していると考えられる。

日本ビルファンド投資法人が2013年2月に取得予定の「新橋M-SQUARE」(港区新橋)は2011年築、延床面積2,196坪、基準階面積153坪。本物件は新橋・虎ノ門エリアに所在し、外堀通りに面して視認性が高く、新築ビルとしての優位性を持っているため、Aクラスに該当。本物件の取引単価730万円/坪は港区のMAP'sのレンジでは上限近くに位置しており、取引価格水準からも一定の優位性を持っていることが窺える。

今回調査では該当期間における千代田区のS・Aクラスビル取引はなく、港区の取引が多くなっている。大型ビルの取引価格水準を把握する上で、MAP'sの有効坪単価レンジと取引単価を重ね合わせることで、エリア間の優劣比較などの検証が可能となる。

*免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

＜本件に関するお問い合わせ＞

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp

[会社概要]

株式会社ティーマックスは、累計1 万4,000 件の不動産デューデリジェンス実績をもつ不動産評価会社です(不動産鑑定業 東京都知事(1)第1823 号)。

不動産評価のリーディングカンパニーとして、全国のおフィス、住宅からオペレーショナルアセットまで多様な投資用不動産の評価サービスを提供すると同時に、調査研究事業では不動産投資インデックスの開発・配信や、不動産マーケット全般の調査・分析を行っています。

「マーケット・レビュー」は、ティーマックスがさまざまな角度から不動産市況を分析、紹介するレポートで、毎月20日(休日の場合翌営業日)に配信しています。

過去のレポートはホームページで公表しています。

<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ)→ナレッジレポート