

アジア主要都市 CBD のオフィス有効坪単価指標
「MAP's Asia」を公表

2014年4月24日

株式会社谷澤総合鑑定所

株式会社ティーマックス

谷澤総合鑑定所とティーマックスは、海外不動産関連情報の発信第一弾として、アジア主要都市におけるオフィス有効坪単価指標「MAP's Asia (マップス アジア)」を本日公表します。

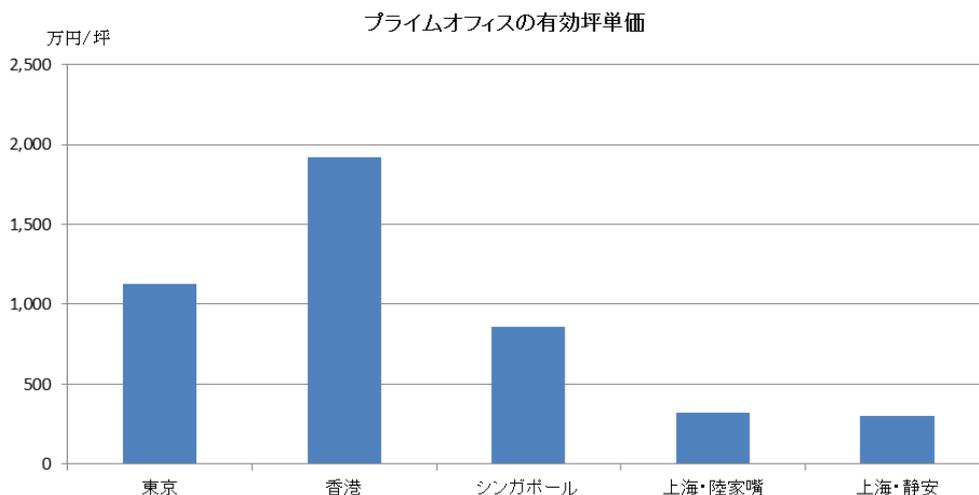
株式会社谷澤総合鑑定所と株式会社ティーマックスはこのたび業務提携先のコリアーズ・インターナショナル(ジャパン)(コリアーズ・インターナショナルの日本におけるパートナー企業)の協力のもとで、アジアにおけるプライムオフィスビルの有効坪単価指標「MAP's Asia」を作成しました。

MAP's Asia は、都市の発展が著しいアジア主要都市の Central Business District (以下 CBD エリア)におけるプライムオフィスビルの有効坪単価を同一基準で比較検討することができる新しい指標です。

各都市の CBD エリアごとにオフィスビルを抽出し、各ビルの NOI (純収益) と不動産キャップレートを用いて有効坪単価を査定し、これを CBD エリアごとに集計してその平均値を公表します。市場参加者は MAP's Asia で各都市の有効坪単価を円換算された金額(万円/坪)で把握できるとともに、都市間比較も容易に行うことができます。

MAP's Asia は年2回(4月と10月)更新し、コリアーズ・インターナショナル(ジャパン)と各国のコリアーズ・インターナショナルの協力や独自に収集した海外の最新情報とともに、公表を予定しています。

MAP's Asia (2014年4月)



1. MAP's Asia 調査概要

第 1 回目の対象都市と CBD エリアは、東京（丸の内・大手町エリア）、香港（セントラルエリア）、上海（陸家嘴エリア、静安エリア）、シンガポール（マリーナベイエリア）の 4 都市 5 エリアである。各都市の CBD エリアからプライムオフィスビルを 5 物件抽出して調査しており、価格時点（2014 年 4 月 1 日）における各ビル基準階の有効坪単価を同一の計算式にて求め、為替レートで換算する。

なお、不動産取得に必要な初期コストは考慮していないが、不動産運営における定常的なランニングコストを考慮して試算している。

2. 各都市 CBD エリアの概要

<東京>

東京の CBD エリアは丸の内・大手町である。当エリアは東京駅を中心とする高度オフィス集積地域で、昨今では建て替えが進み、JP タワーや大手町フィナンシャルタワーなどの新築高層の大規模ビルが相次いで竣工し、日本を代表する業務エリアとして 2020 年の東京オリンピックに向けて更なる発展が期待されている。

<香港>

香港の CBD エリアは香港島にあるセントラル（中環）である。セントラルには IFC モールを中心に大手金融機関や証券会社が多数集積しており、超高層ビルが立ち並んでいる。これらのビルの低層階には高級ブランドショップが軒を連ね、商業と業務が混在する香港の中心地となっている。香港島は背後に丘陵地を控えており開発が限定されていることから賃料水準も高く、近年では対岸の九龍（Kowloon）や Kai Tak エリアでの新規開発も予定され、業務地域は周辺に拡大している。



香港・セントラル

<上海>

上海の CBD エリアは浦東新区にある陸家嘴（ルージャージー）と旧市街地にある静安（ジンアン）である。陸家嘴は、1990 年代から始動した浦東開発プロジェクトにより、陸家嘴金融貿易区に証券取引所が開設され、大手金融機関が集積するエリアとなっている。一方の静安エリア



は 1000 年以上の歴史ある静安寺周辺に広がる商業エリアで、最近では地下鉄 2 号線と 7 号線の「静安寺」駅の周辺に築浅の超高層ビルが立ち並んでおり、証券会社、メーカー、コンサルティング会社などが集積している。

上海・陸家嘴(左)と静安(右)

<シンガポール>

シンガポールの CBD エリアはマリーナベイフィナンシャルである。シンガポールの主要なオフィスエリアのなかでも、複数棟の超高層オフィスビルに大手金融機関が集積し、2017年には延5万坪超の大規模開発も予定され、人気の高いエリアである。また2013年12月には新しくダウン・タウン線の「Down Town」駅が開通し2016年と2017年にかけてさらに延伸する予定であり、各ビルが新駅と地下通路で連絡されるなど、今後も利便性が高まる見込みである。



シンガポール・マリーナベイフィナンシャル

3. まとめ

MAP's Asia によるプライムビルの有効坪単価をみると、香港セントラルの有効坪単価は1920万円/坪程度と今回の調査対象のエリアの中では最高水準となっている。調査対象のプライムビルの平均築年数は約12年で、延床面積4万坪超の物件も含む。いずれも設備水準やセキュリティレベルが高く、賃料水準は各都市の中で最高の6万円/月坪超であり、キャップレートも低い。

上海の陸家嘴と静安は、有効坪単価がともに300万円/坪程度と均衡している。両エリアを比較すると陸家嘴では賃料負担の高い金融機関が集積しており稼働率も高いが、有効坪単価では大きな差はみられなかった。

シンガポールの有効坪単価は860万円/坪となっている。調査対象はマリーナベイの周辺に集積している2010年以降に竣工した築浅ビルである。近年では埋め立てによって開発された地下鉄や高速道路などのインフラ整備との相乗効果もあり、賃料水準は東京に次いで高くなっている。また、中国の大手デベロッパーの開発やビジネストラスト、S-REITの不動産取引が活発でキャップレートも東京と同水準まで低下している。

東京の有効坪単価は、香港に次ぐ1,130万円/坪である。アジアの3都市4エリアに比べ、丸の内・大手町のプライムビルは最近の建替えを反映して築浅物件が多く、対象には延床面積5万坪超の物件も含まれる。しかし賃料が香港を下回っているため、有効坪単価も香港より低い水準となっている。

※MAP's (Market Area Price System の略称) は、ティーマックスが2012年2月より国内46エリアについて調査公表している有効坪単価指標で、MAP's Asia は本指標のアジア版である

本レポートの問い合わせ先

谷澤総合鑑定所

ティーマックス

東京本社 評価部 長澤 03-3215-2033

不動産戦略室 金江 03-5501-2950
