

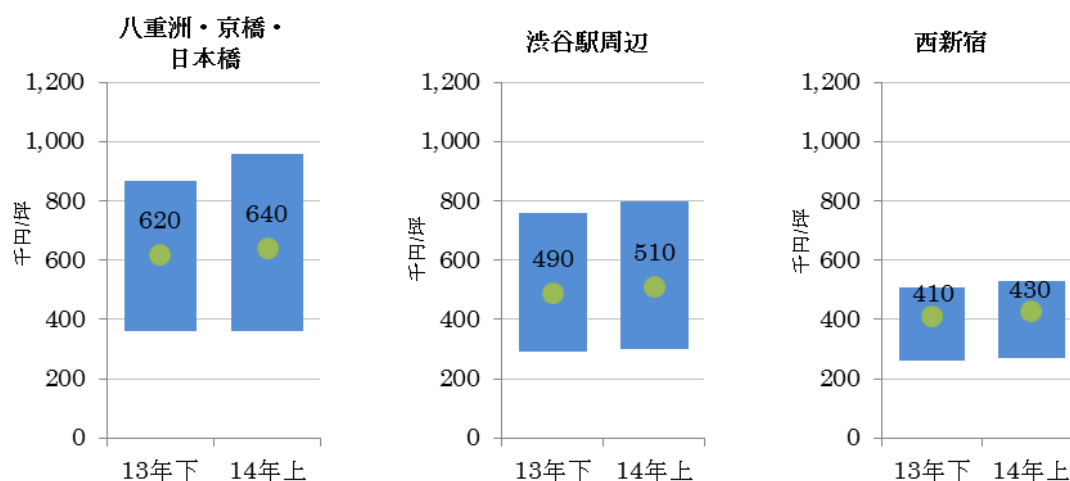
2014 上半期東京主要オフィスエリアの不動産市況

～「八重洲・京橋・日本橋」「渋谷駅周辺」「西新宿」いずれも有効坪単価が上昇～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

東京オフィスマーケットは新規供給の一服と企業の増床や新規移転ニーズにより、堅調に推移しており、不動産取引のキャップレート水準も低下傾向にある。今回はその中から都心 5 区にあるサブマーケット「八重洲・京橋・日本橋」「渋谷駅周辺」「西新宿」のエリア概況とともにティーマックスの価格指数、MAP's [有効坪単価]¹を紹介する。

図表 1) MAP's [有効坪単価]にみる価格変化(S・A クラス/2013 年下期-2014 年上期)



※数字は平均値 ティーマックス作成

八重洲・京橋・日本橋エリア

当エリアは東京駅へ徒歩圏である利便性を背景にオフィス需要は安定的に推移している。東京駅から近い順に外堀通り、中央通り、昭和通りの 3 つの主要幹線道路があり、昭和通りを超えるかどうか賃料水準や引合いの分かれ目となっている。

最近の動向としては、中央通り沿いで京橋トラストタワー(延床 15,730 坪)が 2014 年 2 月に概ね満室で

¹ MAP's 有効坪単価は、オフィスエリアごとに抽出した複数のビルの有効坪単価を査定により算出・集計し、エリアの平均値と最大値、最小値を公表する。有効坪単価=[賃料単価×(1-空室率)×12ヶ月×(1-経費率)]÷キャップレート ※完全所有権を前提

竣工した。テナントは赤坂溜池の赤坂ツインタワーからの移転や大手メーカー等。2014 年前半に竣工したため利彦ビル(延床 2,005 坪)、フロントプレイス日本橋(延床 3,581 坪)、日本橋 SANYO GROUP BUILDING(延床 2,526 坪)についても概ね満室竣工となっており、新築ビルの引合いが強い。

MAP's[有効坪単価]の平均は 640 万円/坪、新規賃料は平均 2.9 万円/坪、NOI キャップレートは 4.3%の水準である。

渋谷駅周辺

当エリアは引き続き IT 系企業からのテナントニーズが旺盛で、館内増床や新規需要が多くなっている。一方で渋谷駅再開発に伴い入居可能なビルが少ないためテナントの動きは少ない。

今後の竣工予定ビルとしては 2017 年に渋谷駅南街区プロジェクト(延床 35,544 坪)、2018 年に渋谷駅地区の道玄坂街区開発計画(延床 17,848 坪)、渋谷駅街区開発計画で 2020 年に東棟、2027 年に西棟(延床 81,675 坪)がある。インフラ関連では渋谷駅街区東棟/西棟に伴うホーム改良工事が着工しており、今後は利便性が高まる見通しである。MAP's[有効坪単価]の平均は 510 万円/坪、新規賃料は平均 2.5 万円/坪、NOI キャップレートは 4.5%。

西新宿

近接する渋谷エリアで空室がないために代替エリアとして西新宿やその周辺に移転需要が波及し、2013 年後半から 2014 年始めにかけてテナントの流入が多く見られたため、空室率は大幅に改善している。新宿野村ビルでは大手損保会社の統廃合に伴う移転で大規模な空室が出たが、すでに解消した模様。賃料水準は超高層ビルで 2 万円/坪中盤、B クラスでは 1 万円/坪後半で、全クラスで上昇傾向にある。

MAP's[有効坪単価]の平均は 430 万円/坪、新規賃料は平均 2.2 万円/坪、NOI キャップレートは 4.6%。先述の 2 エリアに比べて有効坪単価の上限値と下限値の幅が狭く、オフィスビルが比較的均質化しているマーケットであるといえるだろう。

3 エリアともに、2013 年下期から 2014 年上期にかけて、有効坪単価の下限値はほぼ横ばいで、上限値が上昇している。これは、エリア内のトップクラスのビルに賃料上昇傾向が強く、有効坪単価の上昇に寄与しているためである。

＜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 E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp

*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、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。