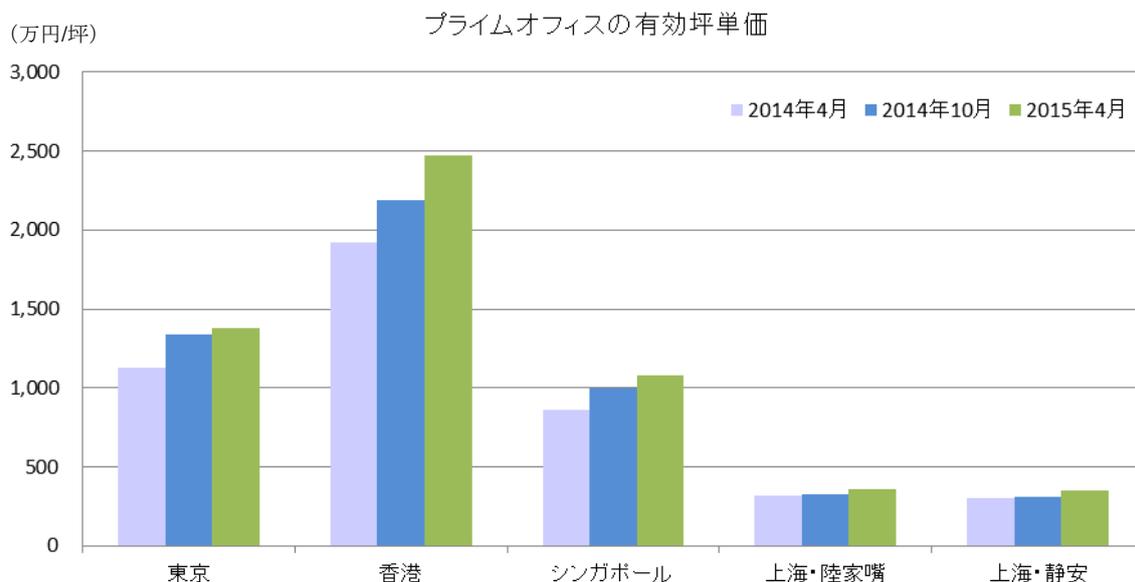


東京とアジア主要都市 CBD エリアのプライムオフィスビルの有効坪単価、香港が 2,500 万円/坪に迫る ～第 3 回「MAP's Asia」調査結果～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

ティーマックスは、グループ会社の谷澤総合鑑定所と共同で調査している、アジア主要都市のオフィス有効坪単価指標の「MAP's Asia」の第 3 回調査結果（2015 年 4 月時点）を公表した。

図表 1) MAP's Asia (2015 年 4 月)



	東京	香港	シンガポール	上海・陸家嘴	上海・静安
賃料	4 万円台中盤	7 万円台前半	4 万円台中盤	3 万円台前半	3 万円台前半
キャップレート	3%台前半	2%台後半	4%台前半	6%台前半	6%台前半

1. 調査結果

今回調査で有効坪単価が最も高かったのは香港で、2,470 万円/坪となった。

前回（2014 年 10 月時点）から今回（2015 年 4 月時点）の有効坪単価の推移をみると、香港が +13%、東京が +3%、シンガポールが +8%、上海（陸家嘴）が +9%、上海（静安）が +13% となり、いずれの都市でも有効坪単価が上昇した。

円安の影響から円ベースで見ると全エリアで賃料が上昇したが、香港セントラルのみ、実質賃料は半年間でやや下落した。

2015年4月時点での各国のイールドギャップ*1は東京が最も高く270bp、次いで上海が230bp、シンガポールが180bp、香港が120bpとなっている。イールドギャップの高さと円安基調を勘案すると、日本不動産へのインバウンド投資の魅力は依然として高くなっている。

2. 各エリアの概況

[東京・丸の内大手町]

堅調に推移する国内経済の下、企業収益の改善による移転・拡張は依然活発であり、特にプライム立地の大型ビルに対するニーズは引き続き強く、賃料上昇傾向が継続している。投資環境については、金融緩和傾向が当面継続するものとみられること、上記賃料の上昇傾向等を背景に、勢力を拡大する海外投資家を含め、利回りを求める資金が不動産マーケットに向かう流れが利回りの低下を促しており、この傾向は当面続くものと予測される。

[香港・セントラル]

金融関連企業の需要が底堅く、2014年のオフィス供給量が少なかったことも影響し、空室率は低下した。賃料は香港ドルベースではやや低下傾向がみられ、周辺エリアの賃料が上昇したためセントラルとの賃料格差が縮小したが、2015年はセントラルのある香港島での新規供給は限定されているため、賃料は上昇基調で推移する見通しである。香港全体での不動産取引量は減少しており、利上げの可能性によるイールドギャップの縮小が見込まれるため、キャップレートは横ばいで推移している。

[シンガポール・マリーナベイ]

マクロ的な経済指標が依然好調であること、特にIT、通信会社等の拡張需要が根強いこと、供給が限定的であること等を背景に、賃料上昇傾向が継続している。しかし、賃料上昇ペースはスローダウンすることが見込まれており、キャップレートについても、為替介入に伴う金利上昇・一部で不安定な世界経済に対する投資家のリスク回避的な姿勢を反映し当期は横ばいの推移を示した。

[上海・陸家嘴/静安]

上海の調査対象は、オフィスエリアのコアCBDに属する陸家嘴(Lujiazui)と静安(Jing'an)である。コアCBD全体のグレードAビルの平均空室率は半年前からやや低下し、賃料は上昇傾向がみられる。とくに陸家嘴(Lujiazui)は上海自由貿易試験区に近いため、進出企業のオフィス需要を吸収し、空室率が低下している。キャップレートについては、中国経済の成長の減速を懸念し投資家に慎重姿勢がみられ、やや上昇傾向となっている。

*1 イールドギャップ：調査対象ビルのNOI利回りのエリアごとの平均一國債利回り

【MAP's Asia 調査概要】

調査対象エリアは、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。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。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。

現地情報は、海外業務関連の提携先である国際総合不動産グループ、コリアーズ・インターナショナル（ジャパン）の協力を得て入手している。

免責事項

当ニュースリリースで示されているレポートは、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