

2013年8月8日

報道各位

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

## Bグレードオフィスも賃料上昇へ反転 東京Bグレードオフィスレポートを初めて発表

総合不動産サービス大手のジョーンズ ラング ラサール株式会社(本社: 東京都千代田区、代表取締役社長 河西利信 略称: JLL)は、東京のBグレードオフィス市場の現状と今後の見通しをまとめた不動産調査レポート「東京Bグレードオフィス 注目すべき投資セクター」を発表しました。本レポートによると、2013年第1四半期にBグレードオフィスの賃料は19四半期ぶりに上昇に転じ、底値圏を脱出しました。これは、Aグレードオフィスが昨年第2四半期以来4四半期連続上昇の本格上昇期に入り、やや遅れて追従するBグレードオフィスへの影響が見え始めたと言えます。今後は、オフィスセクターのボリュームゾーンであるBグレードオフィス市場も回復に向かうと予想しています。レポートのハイライトは以下のとおりです。

### ➤ 賃料・空室率

#### 東京Bグレードオフィスの賃料2008年第2四半期以来初の上昇、底値圏を脱出

賃料は月額坪当たり19,002円(共益費込)。2008年第2四半期以来(19四半期ぶり)わずかながらも上昇(前期比0.9%増)に転じ、底値圏より脱出。尚、Aグレード賃料は昨年第2四半期に転じて以降4四半期連続上昇中。

空室率は5.2%。Aグレードの空室率(4.4%)より1%程度高い。Bグレードの賃料・空室率の変動幅(ボラティリティ)は、Aグレードと比べて小さく、安定しており、安定性を重視するコア寄りの投資家に適しているといえる。

図表1: 東京オフィス市場指標

オフィスグレード	賃料(共益費込)			空室率	
	円/坪	前四半期比	前年比	3月末	前四半期比
Bグレード	JPY 19,002	0.9%	-2.1%	5.2%	-0.7% (↓)
Aグレード	JPY 31,282	0.7%	2.6%	4.4%	0.1% (↑)

出所: ジョーンズ ラング ラサール

### ➤ スtock規模

#### Bグレードオフィスの床面積、Aグレードの約1.2倍、棟数ベースでは約5倍に

Stock規模は、約790万㎡。これは貸床面積比でAグレードの約1.2倍、棟数ベースでは約5倍に達する非常にすそ野の広い市場。

### ➤ 売買市場

#### 流動性の高いBグレードオフィスは投資対象の中心へ

Bグレードの売買取引数はAグレードのほぼ2倍(2011年-2012年の売買件数 Aグレード: 36%、Bグレード: 64%)である。Aグレードと比べてBグレードは物件の絶対数が多く、所有者も多種多様であり、また流動性が高いため、投資チャンスが多く存在している。

Bグレードのキャップレート推移は、利回りの変動幅が大きく、オポチュニスティックからコアまでの多様な投資家がそれぞれのステージで参入可能であり、幅広い投資チャンスを提供してくれるといえる。

➤ 今後の見通し

**Bグレードマーケットも回復の兆し**

投資市場全体は、市場回復期待に加え世界的な金融緩和と円安が後押しとなって、既に活況を呈しつつあり、動き始めているプレイヤーが日々増えている。オフィスセクターのボリュームゾーンであるBグレードマーケットも回復に至るであろう。ただ、一口にBグレードといっても個別物件のスペック・立地は玉石混交なため、適切な投資対象の選定には十分な情報と目利きの能力が必要となろう。

➤ オフィスグレード定義

オフィスグレード	Aグレード	Bグレード
所在エリア	東京都心5区 (千代田、港、中央、新宿、渋谷)	
延床面積	30,000 m <sup>2</sup> 以上	5,000 m <sup>2</sup> 以上
基準階面積	1,000 m <sup>2</sup> 以上	300 m <sup>2</sup> 以上
建物高さ	20 階以上	8 階以上
竣工年	1990年 以降	1982年 以降

出所:ジョーンズ ラング ラサール

「東京 B グレードオフィス 注目すべき投資セクター」の詳細は [www.joneslanglasalle.co.jp](http://www.joneslanglasalle.co.jp) をご覧ください。

この件に関する問い合わせ先:

広報担当 (エイレックス) 吉岡・石山 電話:03-3560-1289

**ジョーンズ ラング ラサールについて**

ジョーンズ ラング ラサール(ニューヨーク証券取引所上場:JLL)は、不動産に特化したプロフェッショナルサービス会社です。世界中に存在する専門家チームが、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、総合的なサービスを提供しています。2012年度のグループ売上高は約 39 億ドルにのぼり、全世界 70 カ国、1,000 都市超の顧客に対しサービスを提供しています。当社はプロパティマネジメントサービスならびに企業向けファシリティマネジメントサービスのリーディングカンパニーとして、約 2 億 4,200 万 m<sup>2</sup> (約 7,300 万坪)の不動産を管理しています。また、2012年の取引額は 63 億ドルに達しました。ジョーンズ ラング ラサールグループで不動産投資・運用を担当するラサール インベストメント マネジメントは総額 477 億ドルの資産を運用しています。

ジョーンズ ラング ラサールのアジア・パシフィック地域での活動は 50 年超にわたり、現在 14 カ国、78 事業所で 25,400 名超のスタッフを擁しています。弊社は、2013 年インターナショナル プロパティアワード アジア・パシフィックで「最優秀不動産コンサルタント賞(5つ星賞)」を 3 カ国で、また「Highly Commended(称賛に値する企業)賞」を 8 カ国で受賞。また、2012 年ユーロマネー・リアルエステート・アワードにおいてアジア太平洋地域の最優秀不動産アドバイザー部門賞を受賞しました。詳細な情報はホームページをご覧ください。 [www.joneslanglasalle.co.jp](http://www.joneslanglasalle.co.jp)