

2014年5月13日

報道各位

JLL

(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)

Bグレードオフィス賃料 4四半期連続上昇 売買市場も活発化、Aグレードの3倍の取引数 2013年第4四半期 東京Bグレードオフィスレポート

総合不動産サービス大手のJLL(本社:東京都千代田区、代表取締役社長 河西利信)は、東京のBグレードオフィス市場に関する調査レポートをまとめましたので、お知らせいたします。2013年第4四半期の東京Bグレードのオフィス賃料は前期比0.8%上昇、前年同期比3.6%上昇の19,517円(共益費込)となり、4四半期連続の上昇となりました。空室率も4.0%と、前期比0.2%低下、前年同期比1.9%低下となりました。2010年から2013年の4年間の売買市場を分析すると、Bグレードオフィスの取引は活発化しており、取引件数はAグレードの3倍となりました。2014年年間のオフィス賃料は、5-10%上昇すると予測しています。サマリーは以下のとおりです。

【賃貸市場】

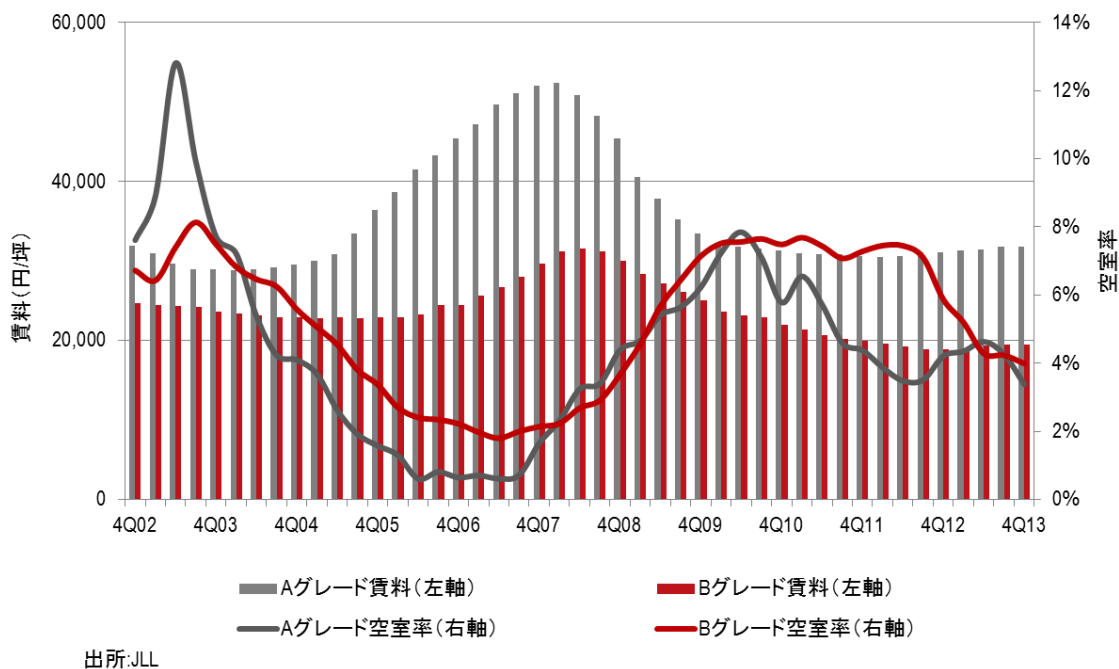
- 賃料(2013年第4四半期)は、前期比0.8%、前年同期比3.6%上昇し、月額坪当たり19,517円(共益費込)。2013年第1四半期に、2008年第2四半期以来19四半期ぶりに底値圏を脱出して以来、4四半期連続上昇中。Aグレードオフィス賃料も2012年第2四半期に上昇に転じて以降、7四半期連続上昇中。Aグレード、Bグレードオフィスともに市場サイクルはほぼ同じと考えられるが、回復期にタイムラグがあり、Bグレードは、Aグレードよりも3四半期遅れて回復している。
- 空室率は前期比-0.2%、前年同期比-1.9%の4.0%で、Aグレードよりも60bps高かった。

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	2013年12月末	前四半期比
Bグレード	JPY 19,517	0.8%	3.6%	4.0%	-0.2% (↓)
Aグレード	JPY 31,812	1.0%	2.5%	3.4%	-0.9% (↓)

出所: JLL

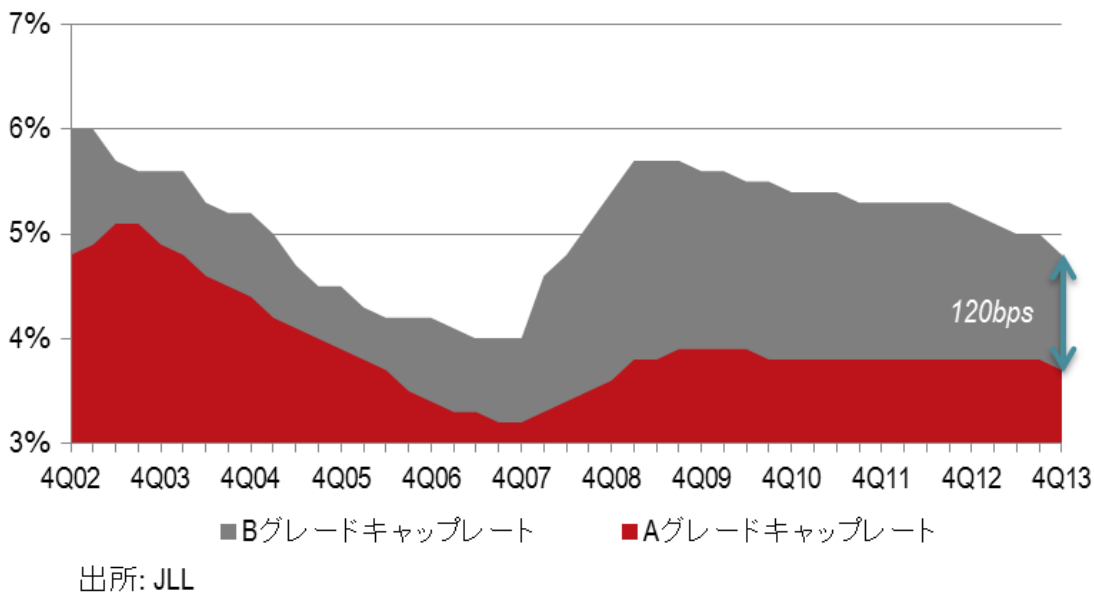
図表2: 賃料・空室率の推移



【売買市場】

- Bグレードの売買取引数(2010-2013年)は、Bグレード74%、Aグレード26%で、Aグレードのほぼ3倍となった。
- BグレードのキャップレートとAグレードとの差は120bps。
- Bグレードは物件の絶対数が多く、またAグレードと同レベルの耐震性能を持つ質の高いビルも多いことから、優良な投資対象として引き続き注目されている。主な投資家はJ-REIT、近年は海外の投資家、特にアジア(特にシンガポール、香港)の投資家が増加。ファンド規模は小さいものの、自国の市場より高利回りが期待できる日本の高品質なBグレードビルに注目している。

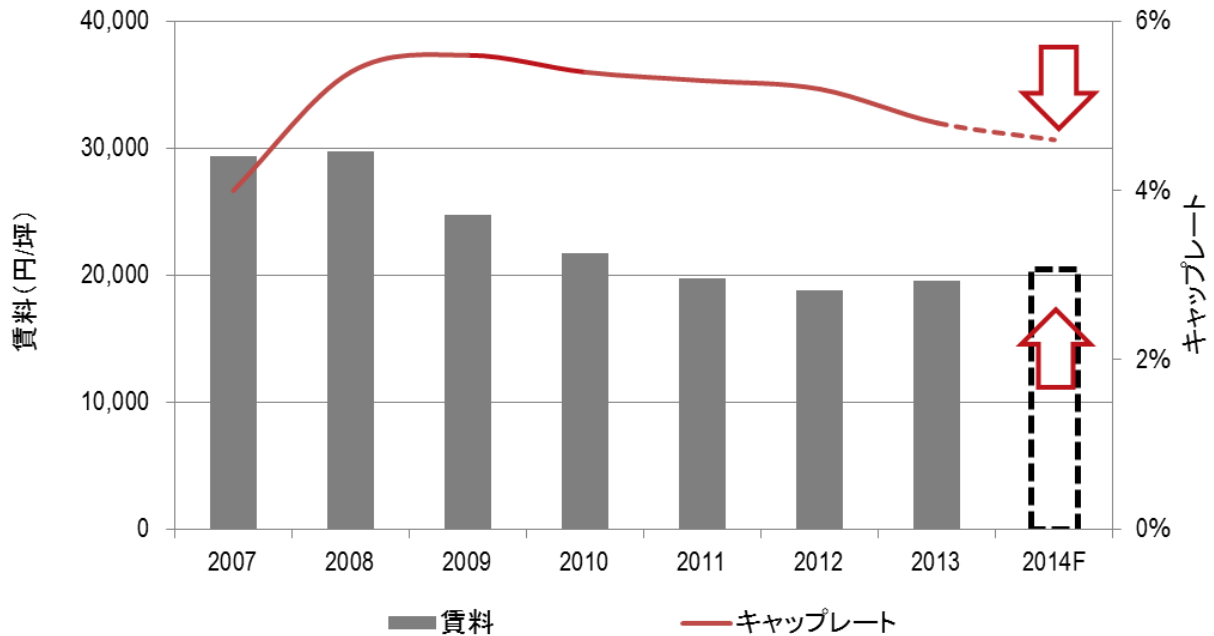
図表3: 投資利回り(NOIキャップレート)の推移



【見通し】

- 「アベノミクス」や円安を背景に、今後も日本の売買市場は活発化する見通し。東京のオフィス賃料も引き続き上昇基調を維持し、2014年年間ではAグレード、Bグレードともに5-10%上昇すると予測。

図表4: 東京Bグレード 賃料と利回りの見通し



出所: JLL

JLLリサーチ事業部アソシエイトダイレクター 犬間由博は次のように述べています。
 「BグレードオフィスはAグレードオフィスに比べると、物件規模が小さいこともあり注目を浴びる機会が少ない。しかし、根強いテナント需要を持っているため、投資対象としての魅力は遜色ないものがある。既に一部市場参加者はBグレードの長所に着目して取り組み始めているが、今後は更に取引が増えてくることが期待される。」

【補足】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 ² 以上	5,000 m ² 以上
基準階面積	1,000 m ² 以上	300 m ² 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
新耐震基準	高	高

出所: JLL

東京グレード B オフィスに関するレポート(英語のみ)の詳細は、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・平野 電話:03-3560-1289

JLL グループについて

JLL グループ(ニューヨーク証券取引所上場:JLL)は、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。世界 75 カ国、1,000 都市、200 超拠点で展開し、売上高は約 40 億ドルに上ります。2013 年度は、プロパティ・マネジメント及び企業向けファシリティ・マネジメントにおいて、約 2 億 7,900 万 m² (約 8,370 万坪) の不動産ポートフォリオを管理し、990 億ドルの取引を完了しました。JLL 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 マネジメントは、総額 480 億ドルの資産を運用しています。

JLL のアジア太平洋地域での活動は 50 年以上にわたり、現在 15 カ国、80 事業所で 27,500 名超のスタッフを擁しています。2013 年インターナショナル・プロパティ・アワード・アジア・パシフィックでは 3 カ国で「最優秀不動産コンサルタント賞」を受賞、また 2013 年ユーロマネー・リアルエステート・アワードにおいては 9 つの賞を受賞しました。詳細な情報はホームページをご覧ください。www.joneslanglasalle.co.jp