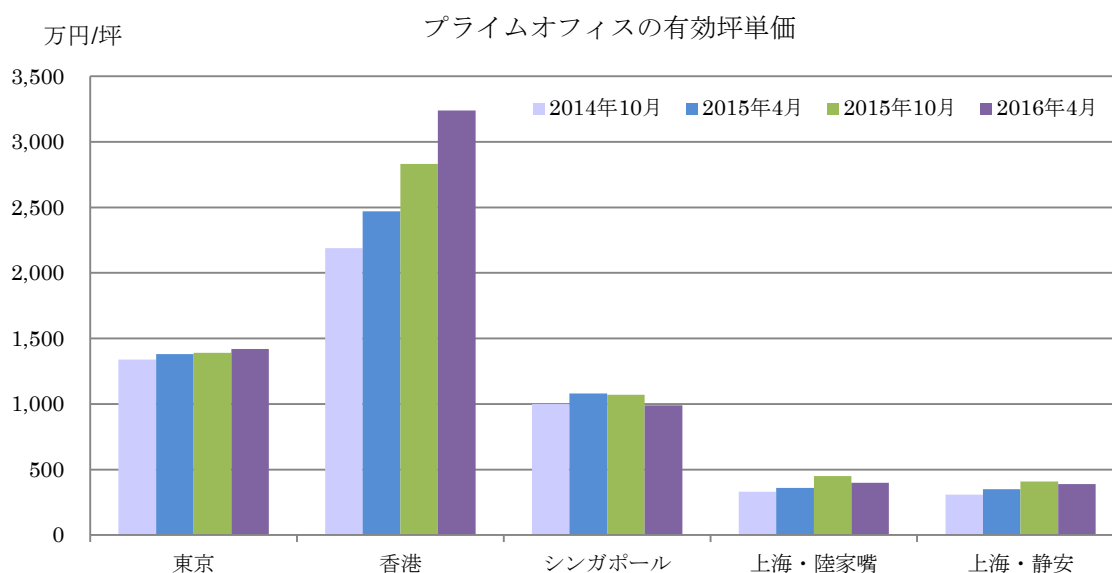


## アジア主要都市 CBD のオフィス有効坪単価指標 第 5 回「MAP's Asia」調査結果

2016 年 5 月 20 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、アジア主要都市におけるオフィス有効坪単価指標の「MAP's Asia」の第 5 回調査結果（2016 年 4 月時点）を公表します。



	東京	香港	シンガポール	上海・陸家嘴	上海・静安
賃料	4 万円台後半	8 万円台後半	3 万円台後半	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	3%台後半	5%台中盤	5%台中盤

※各エリアの調査対象ビルの平均値

### サマリー

- ・今回調査で有効坪単価が最も高かったのは香港で、3,240 万円/坪となり、前回調査（2015 年 10 月）から半年間で 14.5%上昇した。東京の有効坪単価は 1,420 万円/坪で 1.2%上昇した。
- ・為替は 2016 年 2 月以降に円高が進んだ結果、円ベースの賃料はシンガポール、上海で下落したが、香港では上昇している。

・2016年4月時点の各国のイールドギャップ\*1は東京 323bp、上海 261bp、シンガポール 176bp、香港 142bp となり、全都市で拡大した。なお、東京のイールドギャップはマイナス金利政策の影響で 300bp を超えている。

## 各エリアの概況

### [東京・丸の内大手町]

国内経済が足踏み状態にあることを反映し、23 区全体のオフィスマーケットでは、緩やかな賃料上昇に留まっている。しかし、丸の内・大手町地区のプライムオフィスの品薄感が変わらず、賃料は依然顕著に上昇し、新築ビルのテナント誘致も概ね順調である。

マイナス金利の環境下にあるものの、プライムオフィスの供給は限定されていることから、目立った取引は確認されず、キャップレートは概ね前回同等と求められた。

### [香港・セントラル]

世界経済の不透明感にも関わらず、香港・セントラルのオフィスマーケットは安定的に推移しており、賃料は上昇、空室率は前回調査と同水準を維持した。賃料・空室率は中国本土金融機関の堅固な需要に支えられており、他の金融商品と比較した場合、投資先として魅力的であることを反映し、キャップレートも前回と同等で非常に低位にある。キャップレートは依然として 4 都市の中で最も低く、イールドギャップは 4 都市のなかで最小となっている。

### [シンガポール・マリーナベイ]

不透明なグローバル経済・国内経済の影響から、金融機関にオフィス縮小の動きがみられ、需要が減退している。さらに本年予定されている大規模供給を反映し、賃料は下落傾向を示した。今後についても当面停滞が見込まれる。

一方、アジアハブとしての国際競争力から、シンガポールのプライムオフィスビルは魅力ある投資対象であること、良好な資金調達環境を反映して取引価格は堅固なものがあり、キャップレートの低下傾向は継続している。

### [上海・陸家嘴/静安]

上海では、陸家嘴 (Lujiazui) と静安 (Jing'an) とともに空室率は安定的な動きを示しているが、賃料は下落傾向を示した。第三次産業が好調であるという上振れ要因はあるが、本年に控える大量供給に需要が追いつかない状況がみてとれる。キャップレートは、概ね前回同等となっている。政府が期待する消費主導型経済への転換が思惑通りに進まず、経済減速に歯止めがかからない状況が、上海不動産マーケットの大きな懸念材料となっている。

---

\*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－国債利回り

### 【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）、シンガポール（マリーナベイエリア）、上海（陸家嘴エリア、静安エリア）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。過去データは調査時点の為替レートで換算して算出した単価である。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。

---

本レポートの問い合わせ先

谷澤総合鑑定所	東京本社鑑定本部鑑定2部	小川	03-5549-2205
ティーマックス	不動産戦略室	金江	03-5501-2950