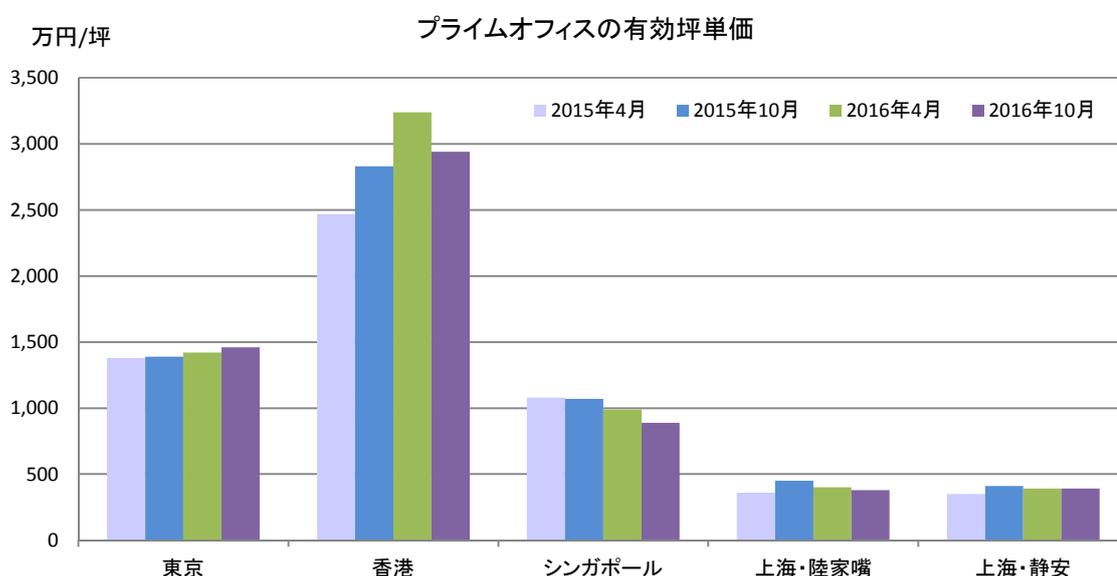


アジア主要都市 CBD のオフィス有効坪単価指標 第 6 回「MAP's Asia」調査結果

2016 年 11 月 21 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 6 回調査結果（2016 年 10 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 万円程度	3 万円台前半	3 万円程度	2 万円台後半
キャップレート	3%台前半	2%台後半	3%台後半	5%台前半	5%台前半

※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 2,940 万円/坪、次いで東京 1,460 万円/坪となった。有効坪単価の前回調査（2016 年 4 月）から半年間の変化率は、東京+2.8%、上海・静安±0%、香港▲9.3%、シンガポール▲10.1%、上海・陸家嘴▲5.0%となり、都市によってばらついた結果となった。
- ・為替の円高傾向を反映し、円ベースの賃料はシンガポール、上海、香港ともに下落した。
- ・2016 年 10 月時点の各国のイールドギャップ*は東京 316bp、上海 223bp、シンガポール 183bp、香港 174bp となった。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]

依然として施設・立地等改善のための移転需要は強く、賃料・空室率は前回事業水準を維持した。しかし、不透明な景気動向・コスト意識を鑑みるに、今後においては、賃料・空室率ともやや弱含みの推移が予測される。

マイナス金利・他国と比較した政治的安定を反映し、投資家の選好性は依然高く、プライムオフィスの供給は限定されていることから、キャップレートは非常に低位な水準にある。

[香港・セントラル]

中国経済の減速に起因する香港経済の不透明感が続くなか、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いる。賃料・空室率は、中国本土金融機関の需要は落ち着いてきたものの、セントラルにおいて新規供給が限定的であるため、前回調査と同水準を維持した。

キャピタルマーケットでは長期的な投資先としての選好性が依然高く、キャップレートも引き続き非常に低位な水準にある。キャップレートは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。しかし、円高の進行が影響して、円ベースでの有効坪単価は9.3%の下落となった。

[シンガポール・マリーナベイ]

金融部門における堅固な需要にも拘わらず、直近の供給増加や成長の鈍化による弱含みの経済情勢を反映して賃料は下落傾向が続いている。

一方、政治的安定・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を安全資産と考える投資家は多く、取引需要は堅固なものがあり、キャップレートは前回と同水準を維持した。しかし、円高の進行が影響し、円ベースでの有効坪単価は10.1%の下落となった。

[上海・陸家嘴/静安]

新規供給の影響により、陸家嘴 (Lujiazui) において空室率がやや悪化した。一方、賃料については、陸家嘴 (Lujiazui)・静安 (Jing'an) とともに上昇傾向を示した。2016年5月より実施された新増値税制の影響によるものと思料される。

利下げ政策により、国内投資家の動きは活発であり、非常に低位な利回り水準での取引が確認されている。オンショア・オフショア通貨の為替ヘッジコストも考慮すると、キャップレートは、前回より低く、下限に近付いているものと思料される。

*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、調査時点の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