

オフィス賃料改定率調査の調査結果概要

日本不動産研究所では、オフィス賃料改定率調査（2012年上期～2014年下期）を実施いたしましたので、調査結果の一部を公表いたします。なお、公表していない他の圏域やビルクラス別・改定前賃料水準帯別の分析等につきましては、ご依頼に応じて有償にて調査・報告いたします。

1. 賃料改定率調査の概要

日本不動産研究所が独自に収集したデータをもとにオフィス賃料改定率調査を実施いたしました。オフィス賃料改定率調査の概要は下記のとおりです。

(1) 調査対象地域

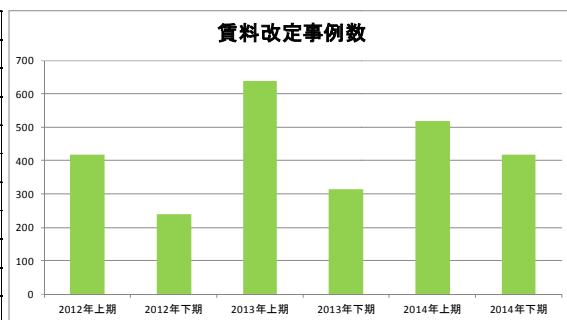
東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、地方都市（大阪市・名古屋市・福岡市・仙台市）

(2) 賃料改定事例のデータ数

2012年上期～2014年下期で2,548事例を収集（下表参照）。

なお賃料改定事例は、その時点毎に可能な限り収集したサンプルに基づいておりますが、2012年の東京周辺部には、千葉県、埼玉県、神奈川県の事例が含まれておりません。

年期	事例数
2012年上期	418
2012年下期	239
2012年計	657
2013年上期	639
2013年下期	315
2013年計	954
2014年上期	519
2014年下期	418
2014年計	937
合計	2,548



(3) 調査事項

調査事項は下記のとおりですが、このうち下記 a. b. について公表をいたします。

- 改定事例の概要（改定事例のエリア属性、全契約数に占める改定の割合など）
- 平均改定率の過去の推移
- 改定率の分布（※1）の過去の推移
- ビルクラス（※2）別の平均改定率・改定率の分布
- 改定前賃料水準帯（※3）別の平均改定率・改定率の分布
- ビルクラス・改定前賃料水準帯別の平均改定率

(4) 作成頻度

半期（6月末時点及び12月末時点）を予定

(5) 計算方法

a. 改定率

改定率＝（改定後の共益費込賃料単価÷改定前の共益費込賃料単価）－1

b. 平均改定率

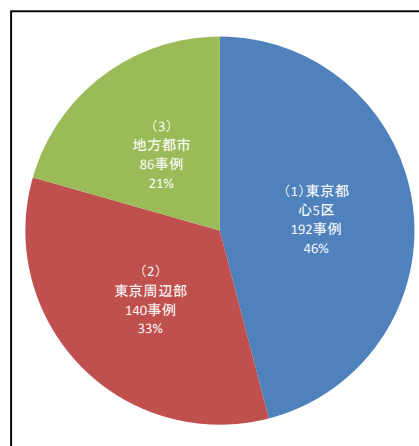
平均改定率＝ Σ （改定率）÷改定事例数

2. 調査結果の概要

(1) 改定事例の概要

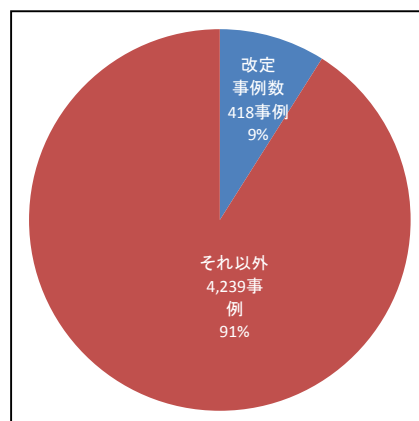
a. 改定事例のエリア属性（2014年下期）

東京都心5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）が全体の46%、東京周辺部（東京都心5区以外の東京都及び千葉県・埼玉県・神奈川県）が全体の33%、地方都市（大阪市・名古屋市・福岡市・仙台市）が全体の21%となっている。



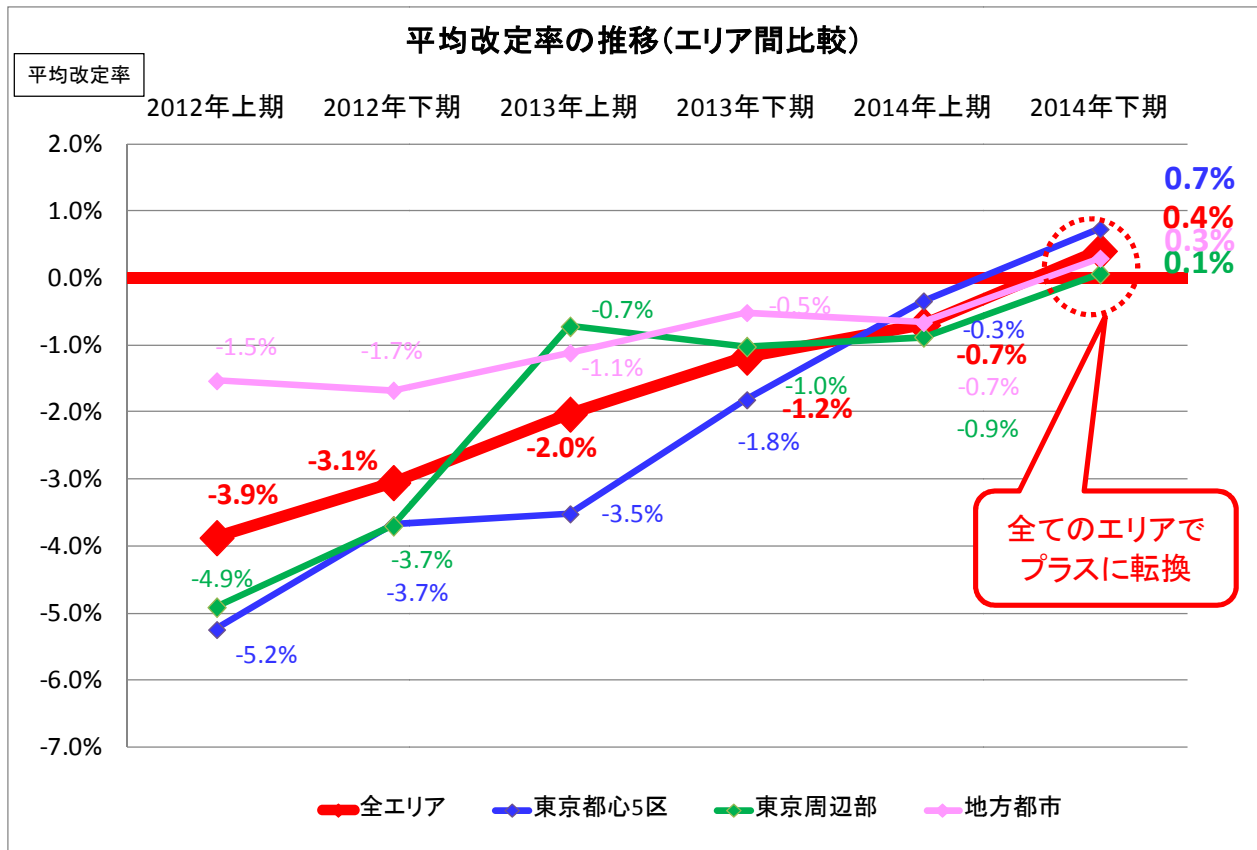
b. 全契約に占める改定事例の割合（2014年下期）

調査対象物件の全テナントのうち、賃料改定が行われたテナント（改定事例）の占める割合は下表のとおり、9%となっている。



(2) 平均改定率の過去の推移

平均改定率は、12上期から14下期にかけて、横ばい事例の割合の増加・減額改定事例の割合の減少・増額改定事例の割合の増加を受け、全てのエリアでプラスに転じた。各エリアとも概ね改善傾向が継続しており、賃貸マインドが強気に転じつつあることが窺われる。



(※1) 下記9つの区分になります。

- ①-30%未満、②-20%未満-30%以上、③-10%未満-20%以上、④0%未満-10%以上、⑤0%、⑥0%超+10%未満、⑦+10%以上+20%未満、⑧+20%以上+30%未満、⑨+30%以上

(※2) 下記4つの区分になります。

①Sクラスビル：ランドマーク性があり、下記要件を概ね満たすビル。

○延床面積要件：20,000坪以上

○基準階面積要件：500坪以上

②Aクラスビル：相応のランドマーク性があり、下記要件を概ね満たすビル。

○延床面積要件：5,000坪以上

○基準階面積要件：200坪以上

③Bクラスビル：概ね基準階120坪以上のビル

④Cクラスビル：上記①～③以外

(※3) 基本的には下記6つの区分になります（圏域によって、より細やかな幅で区分）。

- ①10,000^円/坪未満、②10,000^円/坪以上20,000^円/坪未満、③20,000^円/坪以上30,000^円/坪未満、④30,000^円/坪以上40,000^円/坪未満、⑤40,000^円/坪以上50,000^円/坪未満、⑥50,000^円/坪以上

問い合わせ先：金融ソリューション部 金融法人室
(MAIL) JREI-kinyu-madoguchi@imail.jrei.jp