

オフィス有効坪単価指標の活用

～不動産評価の KPI の一つとしての活用～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

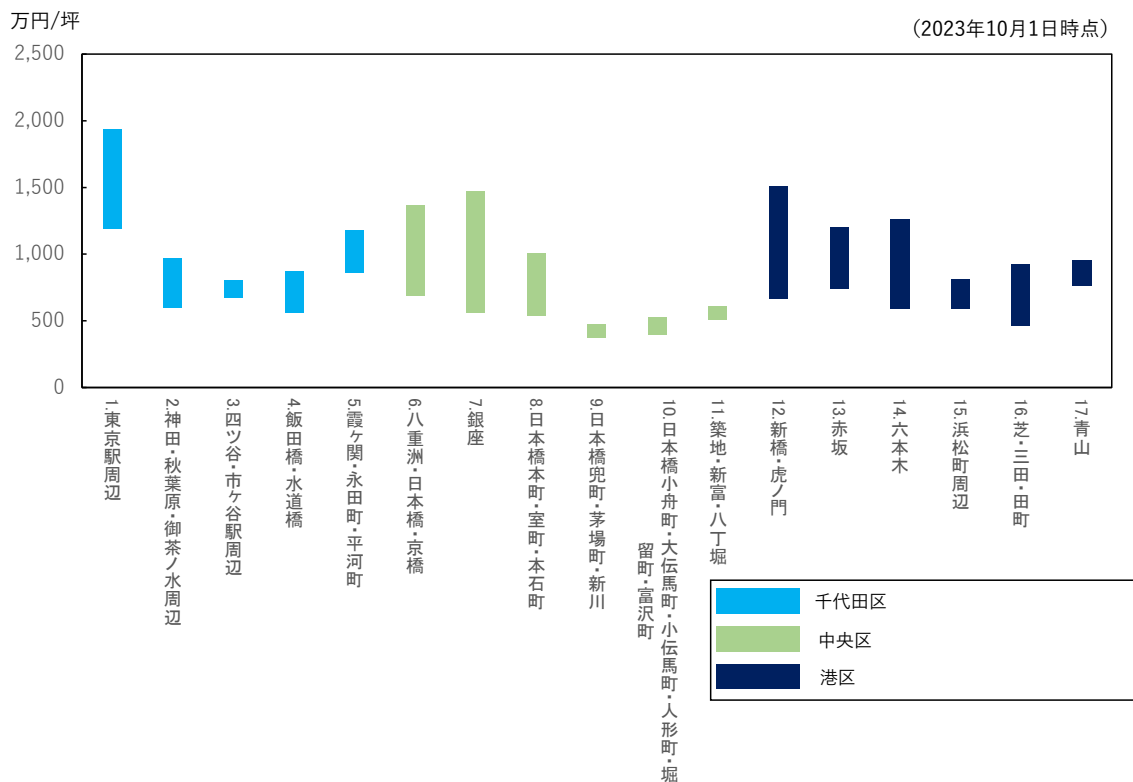
有効坪単価指標 MAP's について

ティーマックスは、オフィス有効坪単価を簡易に把握できるエリア指標「Market Area Price System（以下 MAP's と略）」を 2012 年から公表している。

住宅マーケットにおいては、賃料、有効坪単価、キャップレートの 3 つの概念が概ね定着しているが、オフィスマーケットでは賃料単価とキャップレートの 2 つが指標の中心であり、有効坪単価からのアプローチは住宅マーケットと比べやや希薄と感じられる。また、エリアごとにオフィス賃料相場を公表するサービスは大手仲介会社等によって一般公開されているが、有効坪単価を把握できる指標は少ない。

MAP's の有効坪単価の査定方法はオフィスエリアごとにビルを抽出し、各ビルの NOI（純収益）と、弊社査定のカップレートをを用いて有効坪単価を算出し、これをオフィスエリアごとに集計

(図 1)



してエリアの最大値、最小値、平均値を求めるものである。算出するエリアは都心3区の17エリアにあるS・Aクラスビルを対象としており、2023年10月時点の各エリアの最大値と最小値は図1のようになった。

直近の取引事例により考察

今回は都心3区J-REITオフィスビル取引事例の有効坪単価（取引価格÷賃貸可能面積）について考察する。集計期間は2020年～2023年12月までの4年間、集計エリアは都心3区で83物件である。

所在	件数		エリア・クラス別指標（円/坪）	平均延床面積（㎡）	平均駅距離（分）	平均経過年数（年）
千代田区	26	S・Aクラス 8 B・Cクラス 18	24,077	42,759	2.5	18.4
中央区	22	S・Aクラス 1 S・Aクラス 21	17,727	6,758	3.0	28.7
港区	35	S・Aクラス 10 S・Aクラス 25	22,286	30,438	3.3	20.3

※エリア・クラス別指標とはエリアの優劣とクラス分けをする為に賃料として代理させた指標である。

これらの取引事例について、有効坪単価と各事例の価格形成要因を、延床面積、駅距離、経過年数、エリア・クラス別指標、取引時点の5項目とし、有効坪単価と各要因との回帰分析を行った。なお、取引時点は2020～2022年の事例は2023年時に時点修正して分析を行ったため、取引時点は要因に含めない。

【推定結果】

	係数	t 値	相関
定数項	303.652	2.905	
エリアクラス別指標（円/坪）	1) 0.024	6.348	+
延床面積（㎡）	2) -0.000	-0.886	-
駅距離（分）	3) -25.018	-2.190	-
経過年数（年）	4) -5.476	-3.690	-

サンプル数： 83
 サンプル期間： 2020-2023
 決定係数： 0.6756766

決定係数は0.67となり、一定程度の評価値が得られた。各要因の影響度は、エリア・クラス別指標が最も高くなった。延床面積は負の相関だが、延床面積が大きくなるにつれ総額面で大きくなり、需要者が限定されるためだと考えられる。駅距離と経過年数はいずれも負の相関である。駅距離は、複数駅利用可能な交通利便性等については考慮しておらず、経過年数は、リノベーション等を行った場合の影響は考慮していない点に留意する必要がある。

実際の不動産の取引においては様々な事情を含むことが通常であり、画一的に収集したデータを用いても、これら個別性を反映することが困難である。そのため、回帰分析を用い統計的な数値を求めるだけでは、実際の不動産取引の実情を反映するには限界があり、実際の不動産の評価

においては専門家による判断が必要となってくる。

こうした中で、オフィス有効坪単価指標の MAP's は、オフィスのエリアやクラス別の価格動向を横並びで把握できるため、不動産評価の KPI の一つとして活用できる。

免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

過去のレポートはホームページで公表しています。<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ)→レポート

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp