

NEWS & RELEASE

本件に関する問い合わせ先
 (株)ザイマックス不動産総合研究所
 TEL:03-3596-1477 FAX:03-3596-1478
 info-rei@xy max. co. jp

「ザイマックス新規成約賃料インデックス」を公表

～オフィス賃貸マーケットの実態を反映した成約賃料に基づく指数～

ザイマックス不動産総合研究所は、成約賃料ベースのオフィス賃料指数「ザイマックス新規成約賃料インデックス」を開発した。今後ホームページで四半期ごとに公表する。

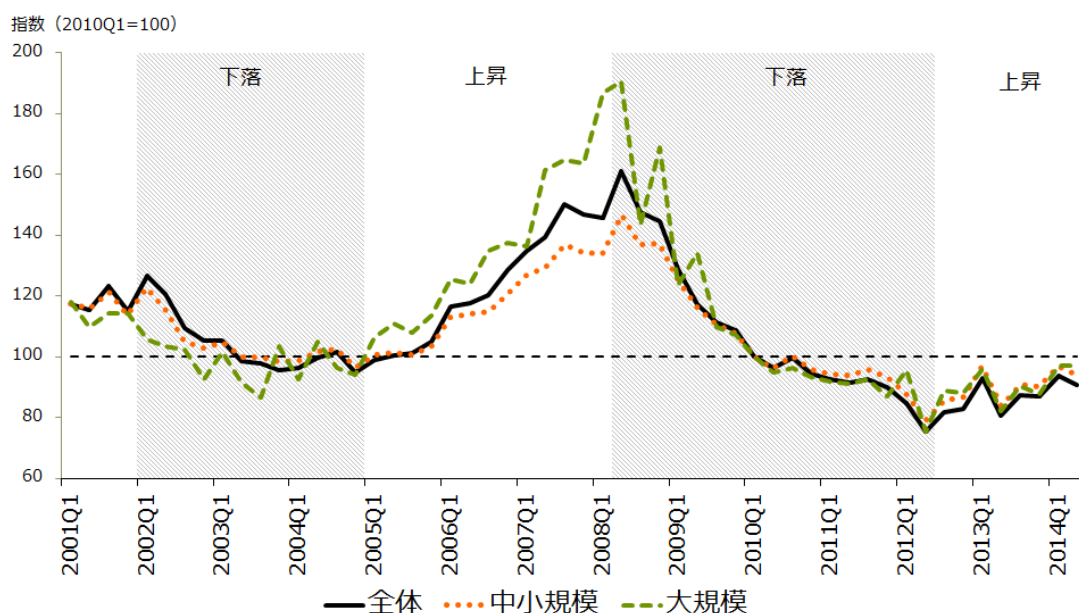
オフィス賃料は、不動産所有、投資にかかわる企業や組織にとっては事業を支える収入であり、一般企業にとっては、働く場所に対する経済的対価である。その実態を適切に把握したいというニーズは強いものの、このような指標作成には大量のデータおよび統計的な処理が必要となる。

ザイマックス新規成約賃料インデックスには以下のような特徴がある。

1. 募集賃料ではなく、実際に市場で取引された成約賃料を基にしている
2. ヘドニック法により、延床面積や築年数などの賃料形成要因について品質調整を行うことで、不動産の個性性による影響を取り除いている
3. 市場構造の変化に対して統計的な処理を逐次行うことで、市場環境を適切に反映している

本インデックスの算出結果を図表 1 に示す。次ページ以降で解説する。

図表 1 ザイマックス新規成約賃料インデックスの推移（東京 23 区 2001Q1～2014Q2）



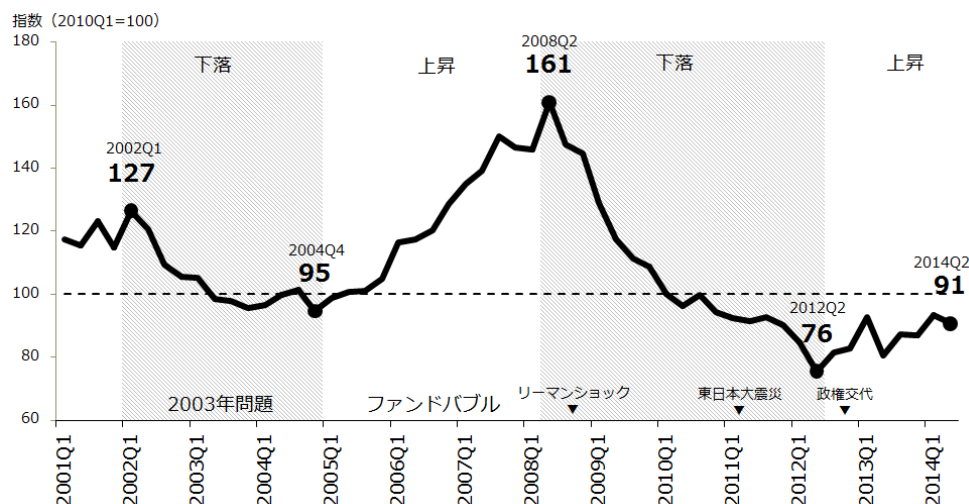
※末尾に、本インデックスの概要、データを掲載

成約賃料は 2012 年第 2 四半期をボトムに緩やかな上昇傾向

図表 2 は、ザイマックス新規成約賃料インデックス（全体）の 2001 年第 1 四半期から 2014 年第 2 四半期までの推移である。経済動向を背景に、成約賃料が循環的に変動していることがわかる。

2014 年第 2 四半期は 91 となり（2010 年第 1 四半期＝100）、対前期比で 3 ポイント下落、対前年同期比で 10 ポイント上昇した。2012 年第 2 四半期の 76 をボトムに、緩やかな上昇傾向にある。

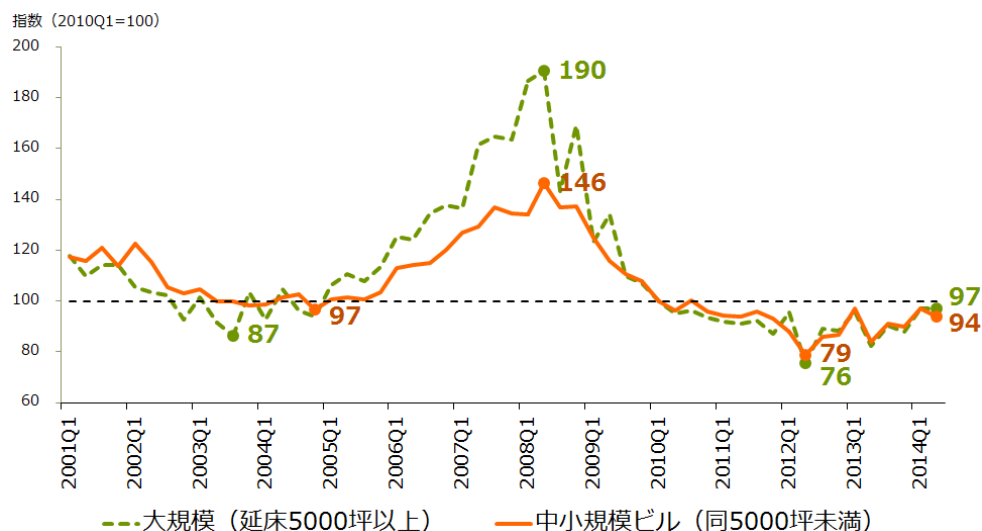
図表 2 ザイマックス新規成約賃料インデックスの推移（東京 23 区）



大規模ビルは中小規模ビルに比べ賃料の変動が激しい

図表 3 は、大規模ビル（延床面積 5000 坪以上）と中小規模ビル（同 5000 坪未満）別のインデックスである。ピークからボトムまでの変化を見ると、大規模ビルは 190→76 となった一方、中小規模ビルは 146→79 となった。大規模ビルは、賃料の変動が激しい（ボラティリティが相対的に高い）傾向があることがわかる。

図表 3 大規模ビルと中小規模ビル別のザイマックス新規成約賃料インデックス（東京 23 区）



上昇と下落のトレンド（成約賃料 DI との組み合わせ）

図表 4 は、成約賃料 DI（以下 DI）と本インデックスとを並べて表示したものである。成約賃料 DI は、オフィス成約賃料の上昇と下落のトレンドを表す指標で、ザイマックスが四半期ごとにホームページで公表している（※）。

DI がプラスの時期は成約賃料が上昇し、マイナスの時期は下落することがわかる。また、DI の絶対値が大きくなると成約賃料は急速に変化し、逆に DI の絶対値が小さいと変化は緩やかになる傾向がある。

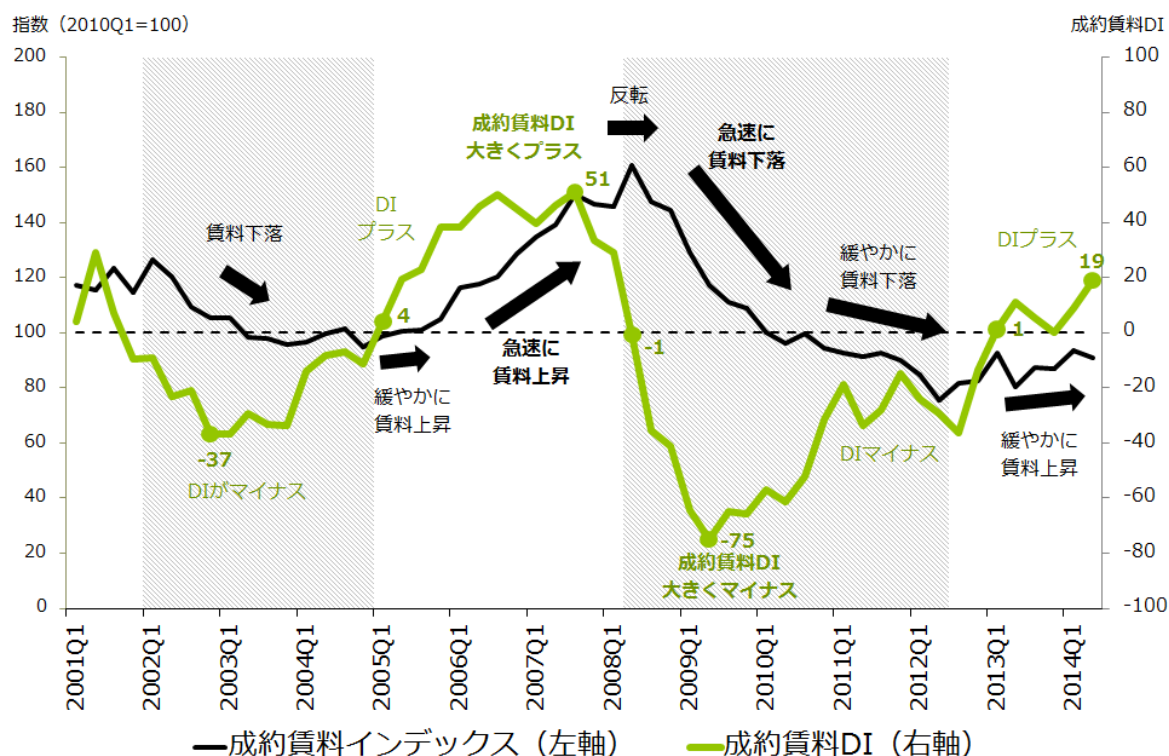
2014 年第 2 四半期の DI は 19 となり、上昇したビルが下落したビルよりやや多かった。2013 年第 1 四半期にマイナスを脱して以降増加傾向にあり、現在は成約賃料の上昇トレンドがゆっくりと強まりつつある状況にあると考えられる。

このように、成約賃料 DI と本インデックスを組み合わせることで、オフィス賃貸マーケットの動向を多面的に把握できるようになる。

※成約賃料 DI（2014 年第 2 四半期）

http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_08_06.html

図表 4 成約賃料 DI とザイマックス新規成約賃料インデックス（東京 23 区）



インデックスの概要

名称	ザイマックス新規成約賃料インデックス
用途	オフィスビル
地域	東京 23 区
公表頻度	四半期
期間	2001 年第 1 四半期～2014 年第 2 四半期 ※以後四半期ごとに発表
データソース	ザイマックスが収集した成約ベースの賃料単価（共益費込）
データ数	30610（2001Q1～2014Q2） 参考：2014Q2 で 858、直近 4 四半期平均 822
推定手法	接続型ヘドニック法（重複期間：5 四半期） ※回帰モデルに標準的なビルの属性値（表下部参照）を代入して得た成約賃料（推定値）を基準時点=100 として表した数値
タイプ	全体、大規模、中小規模
基準時点	2010 年第 1 四半期を 100
使用した変数	目的変数：成約賃料単価（対数） 説明変数：都心 3 区ダミー、延床面積（対数）、地上階数、基準階面積（対数）、最寄駅からの徒歩分数、成約時点築年数、OA フロアダミー、個別空調ダミー、機械警備ダミー、リニューアル履歴ダミー、大規模ダミー（5000 坪超）、成約時点タイムダミー
各タイプの標準的なビル像	<p><全体の標準的なビル> 都心 3 区に所在、延床面積 5,000 坪、地上階数 12 階、基準階面積 250 坪、最寄駅からの徒歩分数 3 分、築年数 15 年、OA フロアあり、個別空調あり、機械警備あり、未リニューアル</p> <p><大規模の標準的なビル> 都心 3 区に所在、延床面積 20,000 坪、地上階数 25 階、基準階面積 500 坪、最寄駅からの徒歩分数 3 分、築年数 10 年、OA フロアあり、個別空調あり、機械警備あり、未リニューアル</p> <p><中小規模の標準的なビル> 都心 3 区に所在、延床面積 1,500 坪、地上階数 9 階、基準階面積 100 坪、最寄駅からの徒歩分数 3 分、築年数 15 年、OA フロアあり、個別空調あり、機械警備あり、未リニューアル</p>

※本リリースの英語、中国語、韓国語版をザイマックスのホームページにて公開している

英語 <http://www.xymax.co.jp/english/index.html>

中国語 <http://www.xymax.co.jp/cn/index.html>

韓国語 <http://www.xymax.co.jp/ko/index.html>

インデックスの数値データ

	2001Q1	2001Q2	2001Q3	2001Q4	2002Q1	2002Q2	2002Q3	2002Q4	2003Q1	2003Q2	2003Q3	2003Q4
全体	117	115	123	115	127	120	109	105	105	99	98	96
大規模ビル	118	110	114	114	106	103	102	93	101	92	87	104
中小規模ビル	118	116	121	114	123	115	105	103	105	100	100	98

	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4	2005Q1	2005Q2	2005Q3	2005Q4	2006Q1	2006Q2	2006Q3	2006Q4
全体	97	100	102	95	99	101	101	105	116	118	120	129
大規模ビル	93	105	96	94	106	111	108	113	125	124	135	138
中小規模ビル	99	102	103	97	101	101	101	104	113	114	115	120

	2007Q1	2007Q2	2007Q3	2007Q4	2008Q1	2008Q2	2008Q3	2008Q4	2009Q1	2009Q2	2009Q3	2009Q4
全体	135	139	150	147	146	161	148	145	129	117	111	109
大規模ビル	137	161	165	164	187	190	143	169	124	134	110	107
中小規模ビル	127	129	137	134	134	146	137	137	125	116	111	108

	2010Q1	2010Q2	2010Q3	2010Q4	2011Q1	2011Q2	2011Q3	2011Q4	2012Q1	2012Q2	2012Q3	2012Q4
全体	100	96	100	94	93	91	93	90	85	76	82	83
大規模ビル	100	95	96	93	92	91	93	87	96	76	89	88
中小規模ビル	100	96	100	96	94	94	96	93	88	79	86	87

	2013Q1	2013Q2	2013Q3	2013Q4	2014Q1	2014Q2
全体	93	81	87	87	94	91
大規模ビル	96	82	90	88	97	97
中小規模ビル	97	84	91	90	97	94

以上