

## 各指標の概要

	空室率	新規成約賃料 インデックス	成約賃料 DI	フリーレント付与率 ・平均月数
概要	マーケットにおける賃貸面積のうち空室面積の占める割合	延床面積や築年数など賃料に影響を与える要因を統計的手法により品質調整した、成約賃料に基づくオフィス賃料指数	成約賃料が上昇した物件と下落した物件の数を比べることで、成約賃料の変動を示す指標	契約開始日と賃料発生日のタイムラグの分布状況と平均
意味・意義	マーケットの需要と供給のバランス	成約賃料の水準	成約賃料の変動の方向性	成約賃料単価には表れないマーケットの状況
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
地域	東京 23 区	東京 23 区	東京 23 区/3 区	東京 23 区
規模	全規模	全規模/大規模（延床 5,000 坪以上）/中小規模（延床 5,000 坪未満）	全規模	全規模
公表頻度	四半期	四半期	四半期	四半期
期間	2011 年第 1 四半期から	2001 年第 1 四半期から	2001 年第 1 四半期から	2002 年第 1 四半期から
データ元	ザイマックスが独自に収集した空室募集区画と物件データ	ザイマックスが独自に収集した成約ベースの賃料（共益費込）	ザイマックスが独自に収集した成約ベースの賃料（共益費込）	ザイマックス受託物件における成約データ
直近四半期の使用データ数	25,906 棟	1,052 件	849 件	211 件
算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空室率 = 空室面積 ÷ 賃貸面積</li> <li>・空室面積： 調査時点において、竣工済物件で募集中空室区画の面積の合計</li> <li>・賃貸面積： 調査時点において、竣工済物件の賃貸対象となる面積</li> </ul> ※賃貸面積が公表されていない物件は、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究結果から導き出された計算式を使用し、延床面積より推計	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 収集した成約データを基に、立地・延床面積・築年数・設備・成約時点などを変数とした、成約賃料を説明する「接続型ヘドニックモデル（重複推定期間 = 5 四半期）」を構築。</li> <li>② ①で構築したモデルに、標準的なビルの属性値を代入することで、四半期ごとの成約賃料を推定。</li> <li>③ ②で推定した成約賃料の、基準時点（2010 年第 1 四半期）を 100 としたときの値を、新規成約賃料インデックスとしている。</li> </ol> ※これにより、立地・規模・築年数・設備など各変数の影響を調整した、成約賃料の時間的変化を表すことができる。	<ol style="list-style-type: none"> <li>① ビルごとに半年前の成約賃料単価と比較し、「上昇」「据置」「下落」についてそれぞれ棟数をカウント。</li> <li>② ①から「上昇」の割合、「下落」の割合を計算。</li> <li>③ ②で求めた「上昇」の割合から「下落」の割合を引いた数値を成約賃料 DI（デュージョン・インデックス）としている。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フリーレント期間： 契約開始日と賃料発生日の間の日数</li> <li>・フリーレント付与率： 新規契約（館内拡張・再契約などを除く新規入居契約）のうち、賃料免除期間のある契約の割合</li> <li>・平均フリーレント月数（全契約）： 賃料免除期間がないものも含む、すべての契約におけるその期間の単純平均</li> <li>・平均フリーレント月数（FR あり契約）： 賃料免除期間があるものにおけるその期間の単純平均</li> </ul> ※ 共益費込賃料を設定した上で、一定期間、賃料を共益費相当額あるいはそれに近い額に減額する措置を取っている契約もあるが、これらは本調査に含まれない。

※各指標の詳細は、以下リンク参照

成約賃料 DI

新規成約賃料インデックス

フリーレント

[http://www.xymax.co.jp/news/pdf/2013\\_12\\_02.pdf](http://www.xymax.co.jp/news/pdf/2013_12_02.pdf)

[http://www.xymax.co.jp/news/release/2014\\_09\\_19\\_04.html](http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_09_19_04.html)

[http://www.xymax.co.jp/news/release/2014\\_09\\_19\\_03.html](http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_09_19_03.html)