

成約賃料の決定構造とインデックス作成に関する研究

坂本 雅昭*・室 剛朗**・藤澤美恵子***

Masaaki Sakamoto/Takeo Muro /Mieko Fujisawa

要旨

90年代後半以降、不動産投資市場に収益還元的な考えが取り入れられるようになり、投資家は以前と比較してより客観的な指標を必要としている。投資市場をミスリードすることを未然に防ぐためにも、現状の空室率や募集賃料に加え、より正確に賃貸市場を見極める指標が求められている。

本研究では、我が国の代表的オフィス供給地である東京6区を分析対象として、オフィス成約賃料インデックスの作成を行った。インデックス作成過程で得られた知見や推定結果に基づき、オフィス賃料の決定構造分析を行った。その結果、オフィス規模別の決定構造の差異を確認することができた。また、現状最もポピュラーな指標である募集賃料と比較することにより、過去の成約賃料のトレンドを明らかにした。

キーワード

オフィス賃料インデックス、成約賃料データ、賃料決定構造

*坂本 雅昭 株式会社住信基礎研究所 主任研究員

**室 剛朗 株式会社住信基礎研究所 副主任研究員

***藤澤 美恵子 東京工業大学大学院 特別研究員