

オフィス

調査対象

原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル

グレードA

原則としてオフィス集積度の高い地域(*)に所在する基準階面積350坪以上(東京は500坪以上)、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、概ね築15年未満の賃貸オフィスビル

上記基準を満たすものとするが、ビルのランドマーク性、スペック等を総合的に勘案して選定

(*)東京:主要5区を中心とする

大阪:北区、中央区、淀川区を中心とする

名古屋:中村区、中区、東区、西区を中心とするオフィス集積度の高い地域

グレードAマイナス

東京23区内に所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル(グレードAは除く)

グレードB

■ 東京

原則としてオフィス集積度が認められる地域に所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル(グレードA、グレードAマイナスは除く)

■ 大阪・名古屋

原則としてオフィス集積度が認められる地域に所在する延床面積2,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル(グレードAは除く)

想定成約賃料

対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料(共益費含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)

空室率

空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

募集空室率

即入居可能な空室に加え、1年以内に即入居可能となる空室予定区画、及び、1年以内に竣工予定のビルにおける募集区画を足して算出した空室率

新規供給面積

各期間内に竣工したビルの賃貸面積

新規需要面積

各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差

プライムイールド

プライムエリアに所在するトップクラスの物件の想定利回り。取引や市場動向に基づきCBREが推定した数値で、将来の賃料上昇は加味していない

インダストリアル&ロジスティクス

調査対象

対象都市に所在する、主な用途が倉庫である一般募集された施設

大型マルチテナント型物流施設(LMT)

- 対象地域
首都圏: 東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県 近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府 中部圏: 愛知県 福岡圏: 福岡県、佐賀県
- 対象施設
首都圏、近畿圏: 延床面積10,000坪以上
中部圏、福岡圏: 延床面積5,000坪以上
原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設

中大型施設

- 対象地域
東京、千葉、埼玉、神奈川、愛知、大阪、福岡の各都道府県対象
- 対象施設
1棟あたりの募集面積1,000坪以上の物流施設

実質賃料指数

新規契約する場合、調査時点で成約すると想定される賃料(共益費含む)
契約期間、フリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基に算出した指数

募集賃料

月額募集賃料の坪当たり単価(共益費を含まない)

空室率

空室は集計時点で即入居可能であるものを対象
(新築施設は竣工済みのものが対象)

プライムイールド

プライムエリアに所在するトップクラスの物件の想定利回り。取引や市場動向に基づきCBREが推定した数値で、将来の賃料上昇は加味していない

リテール

調査対象

CBREが独自に設定した対象地

プライム賃料

対象地のサンプル調査に基づく想定成約賃料(共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)

ワンフロアの面積が200㎡程度の建物を想定、対象フロアは店舗ニーズの高い1階に限定

空室率

空室は集計時点で即入居可能であるものを対象(新築施設は竣工済みのものが対象)

プライムイールド

プライムエリアに所在するトップクラスの物件の想定利回り。取引や市場動向に基づきCBREが推定した数値で、将来の賃料上昇は加味していない

OFFICE

Subject Buildings

As a general rule, buildings of 1,000 tsubo or more, and compliant with the new earthquake resistance standards

Grade A

Subject Buildings: In principle, buildings located in regions (*) with a high concentration of office buildings that fulfill all of the following conditions:

- Typical floor plate of 350 tsubo or more, (500 tsubo or more in Tokyo)
- Net Leasable Area of 6,500 tsubo or more,
- Gross Floor Area of 10,000 tsubo or more, -Age of Generally less than 15 years

In principle, the above criteria are satisfied, but the buildings are selected based on comprehensive consideration of its landmark status, specifications, etc.

(*) Regions with high concentration of office buildings:

- Tokyo: Centered in the Central 5 Wards,
- Osaka: Centered in Kita, Chuo, and Yodogawa Wards,
- Nagoya: Centered in Nakamura, Naka, Higashi and Nishi Wards

Grade A-Minus

Subject Buildings: In principle, buildings located in Tokyo 23 wards that fulfill all of the following conditions:

-Typical floor plate of 250 tsubo or more, -net leasable area of 4,500 tsubo or more, gross floor area of 7,000 tsubo or more, age of less than 11 years, and compliant with the new earthquake resistance standards

Grade B

In principle, buildings in selected markets that fulfill all of the following conditions:

- Tokyo: Typical floor plate of 200 tsubo or more, gross floor area from 2,000 tsubo to 7,000 tsubo, and compliant with the new earthquake resistance standards (except Grade A & Grade A-Minus)
- Osaka, Nagoya: Gross floor area from 2,000 tsubo or more and compliant with the new earthquake resistance standards (except Grade A)

Assumed Achievable Rent

Assumed achievable rent based on a sample survey of subject buildings (including common area maintenance fee but not taking into account such incentives as free rent)

Vacancy Rate

Vacancies are those that are ready to receive tenants at time of survey

Availability rate

Calculated by including not only units ready for immediate occupancy, but also units expected to be ready for immediate occupancy within the next year, and available units in buildings under construction that are planned for completion within the next year.

Floor Space of New Supply

Leasing floor space of buildings completed during each period

Floor Space of Net Absorption

Difference between occupied floor space (floor space used by tenants) in each period and that of the previous period

Prime Yield

Prime yield is achievable yield in the relevant top-tier building(s) in prime location, let according to market conditions. It is based both on sale & purchase contracts concluded during a period and also on the market overview. No allowance is made for any future rental growth.

INDUSTRIAL & LOGISTICS

Subject Buildings

As a general rule, facilities located in target areas whose main purpose is a warehouse

Large Multi-Tenant Property (LMT)

Logistics property for lease which is planned and developed for multi-tenant use with gross floor area (GFA) of more than 10,000 tsubo in the Greater Tokyo Area and Greater Osaka Area, more than 5,000 tsubo in Greater Nagoya Area and Greater Fukuoka Area

Mid to Large Scale Property

Logistics property for lease which has GFA of more than 1,000 tsubo

Effective Rent Index

Rental index based on achievable rents with CAM for new leases during the survey period. Length of lease and free rent period are taken into account.

Vacancy Rate

Spaces that are ready to receive tenants at time of survey (newly built facilities are those on which construction is complete).

Prime Yield

Prime yield is achievable yield in the relevant top-tier building(s) in prime location, let according to market conditions. It is based both on sale & purchase contracts concluded during a period and also on the market overview. No allowance is made for any future rental growth.

RETAIL

Subject Area

Retail space for lease located in retail markets

Prime Rent

Based on sample survey of subject area, including CAM, and excluding any incentive such as free rent. Floor area of approx. 200 square meter, and only limited ground floors

Vacancy Rate

Only the spaces which are physically available for tenants at the time of survey are defined as vacant

Prime Yield

Prime yield is achievable yield in the relevant top-tier building(s) in prime location, let according to market conditions. It is based both on sale & purchase contracts concluded during a period and also on the market overview. No allowance is made for any future rental growth.