

◆◆JREI固定インフォ 号外◆◆＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝  
日本不動産研究所からの固定資産税評価に関連する情報配信です。

＝＝◆◆平成21年11月19日◆◆

財団法人日本不動産研究所 固定資産税評価研究会です。

◇◇＝＝＝

本日、当研究所は記者クラブ(国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、財務省・財政研究会)におきまして、「市街地価格指数・全国木造建築費指数」、「全国賃料統計」、「不動産投資家調査」の結果について記者発表(資料配付)を行いましたので、ご報告いたします。

＝＝＝

---

## 2009年9月末現在の市街地価格指数・全国木造建築費指数の結果

---

市街地価格指数は、市街地の宅地価格(商業地、住宅地、工業地、最高価格地)の推移をあらわすため、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の本社及び全国50の支社・支所の不動産鑑定士等が全国主要223都市の約2,000地点(定点)の地価を鑑定評価し、指数化したものです。1936年9月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回で137回目となります。

<http://www.reinet.or.jp/docs/outline/sigaiti-happyou.pdf>

今回調査では、前回調査(2009年3月末)と同様に全ての地域・用途で地価は下落している結果となりました。「全国」では、全ての用途で前回とほぼ同程度の下落率(半年間の全用途平均で2.4%の下落)となりました。ただし、前回調査におきましては「六大都市」と「東京区部」の商業地、「東京区部」の最高価格地で10%を超える下落率を記録しましたが、今回調査におきましては10%を超える下落率を記録した地域・用途はなくなりました。

商業地につきましては、「六大都市」において半年間で6.9%の下落、「東京区部」では4.2%の下落となり、大都市では下落幅の縮小傾向が明確となりました。

住宅地につきましては、全国平均では前回調査と同程度の下落率となりましたが、三大都市圏では下落幅が縮小し、特に「東京区部」では半年間で0.5%の下落となり、地価はほぼ下げ止まりの結果となっています。

工業地につきましては、全国平均では前回調査と同程度の下落率となりました。

また、全国木造建築費指数は、木造建築費の推移をあらわすために、毎年3月末と9月末の年2回、当研究所の不動産鑑定士等が那覇を除く都道府県庁所在46都市で木造建築費を調査したものを集計しています。1938年3月末に旧日本勧業銀行が開始し、今回で135回目になります。

今回の調査では、2000年3月末を100とすると今回は95.2となり、半年間で0.6%の下落、1年間で1.0%の下落という結果となりました。

---

## 2009年9月末現在の全国賃料統計の結果

---

全国賃料統計は、オフィス及び共同住宅の賃料の推移をあらわすために毎年9月末に当研究所の全国50の支社・支所の不動産鑑定士等が、全国主要都市のオフィス76地点、共同住宅158地点を対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウエイトを乗じて指数化したものです。1996年9月末に調査を開始し、今回が14回目になります。

<http://www.reinet.or.jp/docs/outline/siryo1.pdf>

今回の調査の結果としましては、オフィス賃料は景気悪化等の影響からオフィスの需要が減少し、全国で11.2%の下落(前回は2.5%の下落)と調査開始以来最大の下落を記録しました。特に東京区部、名古屋市、仙台市等ではオフィスの供給が増加して15%を超える下落となりました。

また、共同住宅賃料につきましても、同様に景気の悪化等から共同住宅の需要が減少して、全国で1.4%の下落(前回は0.2%の下落)となりました。

---

## 第21回不動産投資家調査結果

---

不動産投資家調査は、日本の不動産投資市場における共通理解を深めることを目標に、年金基金、生命保険、不動産賃貸、投資銀行、商業銀行・レンダー、開発業者、アセット・マネージャー、アレンジャー、格付機関など210社に対して利回りや投資意欲などについてアンケート調査を行ったものです。今回の調査時点は2009年10月1日。1999年4月に調査を開始し、今回が21回目になります。

<http://www.reinet.or.jp/docs/outline/tousika-happyyou20091001.pdf>

今回の調査結果としましては、投資対象不動産の利回りは、前々回(2008年10月)、前回(2009年4月)と大幅な上昇傾向を示していましたが、今回はほとんどの用途・地域において上昇幅が縮小し、特に東京都内の賃貸住宅では、ほぼ横這いとなりました。

また、不動産への新規投資意欲は、第17回調査(2007年10月)をピークとして、その後連続して下落し、前回は45%まで減少していましたが、今回は60%まで回復しました。一方で、新規投資を控える投資家は、前回は50%に達していましたが、今回は31%まで減少し、不動産への新規投資意欲は回復基調にあるという結果となりました。

---

情報配信サービス(このメール)について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan RealEstate Institute All rights reserved

---

編集・発行 : 財団法人 日本不動産研究所 <http://www.reinet.or.jp/>

システム評価部 固定資産税評価研究会 情報配信担当

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550

メールの配信停止・配信先の変更に関しては、こちらにご連絡をお願い申し上げます。

[JREI-sysinfo@imail.jrei.jp](mailto:JREI-sysinfo@imail.jrei.jp)