

調査の概要

1. 調査の目的と意義

本調査は全国主要都市におけるオフィス賃料及び共同住宅賃料の全体の動向を示す賃料指数を作成することを目的とする。調査においては、まず現地調査及び統計的手法によって選定した調査地点において最有効使用の観点からモデル建物を想定し、実質賃料（支払賃料に保証金・敷金・権利金等の一時金の運用益・償却額を加えたもの。以下同じ）を査定する。次いで、これをもとに都市別の賃料変動率を求め、賃貸市場の規模を示すウエイトを付けて賃料の時系列推移を示す「賃料指数」を定期的に作成する。

既存の賃料水準調査や賃料指数調査には、「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局）、「小売物価統計調査」（総務省統計局）、民間の大手仲介業者による調査などがあるが、全国規模の定点調査で、不動産鑑定評価の手法に基づき実質賃料を求めて指数化していることが、本調査の特徴になっている。

2. 調査時点

2009年9月末（毎年9月末を調査時点とする調査）

3. 調査内容

- ・オフィス賃料指数の作成及び分析
- ・共同住宅賃料指数の作成及び分析
- ・賃貸市場の需給動向に関する分析

4. 調査対象

(1) 調査対象都市の選定

① オフィス

オフィス市場については、当研究所の独自調査により、本調査で想定するオフィスビルはおおよそ大都市圏及び地方主要都市に存在することがわかった。そこでオフィスビルのストック量をベースとして、東京都区部、政令指定都市、県庁所在都市に、重要と思われる都市を加えて、以下のように60都市を調査対象として選定している。

- 東京都区部、政令指定都市、県庁所在都市 50都市
- 地域において人口が多い都市又は重要と思われる都市 10都市

② 共同住宅

共同住宅市場については、市場が近似した地域単位を層別化し、各市場規模に応じた抽出方法を採用し、以下のように149都市を選定している。

- 核都市の選定（50都市）：東京都区部、政令指定都市、県庁所在都市
- 衛星都市の選定（51都市）

大都市圏整備法に基づく地域区分に従い、都市的土地利用が成熟していると思われる地域を衛星都市として定義する。具体的には、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯、中部圏開発整備法による都市整備区域、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域に含まれる都市である。衛星都市をさらに以下の都市規模で分類し、民間賃貸住宅ストック比率が高い51都市を抽出している。

- ・都市規模別：人口15万人以上の中都市、人口15万人未満の小都市に分類
- 三大都市圏以外の都市の選定（48都市）
三大都市圏以外の都市については、次のような地方別、都市規模別に分類し、民間賃貸住宅ストック比率が高い48都市を選定している。
 - ・地方別：北海道、東北、関東、北陸、中部・東海、近畿、中国、四国、九州、沖縄の10地方に分類
 - ・都市規模別：人口15万人以上の中都市、人口15万人未満の小都市に分類。

(2) 調査地点上のモデル建物の想定

調査対象都市の中でオフィス及び共同住宅の賃料水準が上位品等にある代表的な地域に調査地点を設定する。次に、その地点において最有効使用の観点からモデル建物を想定しており、想定したモデル建物はオフィスが表Ⅱ-1、共同住宅が表Ⅱ-2 のようになっている。原則として調査地点は、1都市1地点とするが、東京都区部、大阪市等では複数の調査地点を設定しているため、オフィスは76ポイント、共同住宅は158ポイントが調査地点となっている。

なお、モデル建物については5年ごとに見直しを行っている。

表Ⅱ-1 オフィスの調査地点における主なモデル建物

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | |
|------------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| 敷地面積 Site Size (㎡) | 500 | 500 | 500 | 750 | 1,000 | 1,000 | 1,500 | 1,500 | 1,500 | 2,200 | 2,750 | 5,000 | 10,000 | |
| 容積率 Floor Area Ratio (%) | 400 | 500 | 600 | 600 | 600 | 800 | 600 | 700 | 800 | 600 | 1,000 | 1,300 | 400 | |
| 延床面積 Total Floor Area (㎡) | 2,300 | 2,800 | 3,300 | 4,900 | 6,800 | 9,000 | 10,000 | 11,000 | 13,000 | 14,000 | 30,000 | 70,000 | 61,000 | |
| 階層 Number of Floors | 地上 Above Ground | 5 | 6 | 7 | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 12 | 12 | 12 | 30 | 20 |
| | 地下 Below Ground | 1 | 1 | 1 | — | — | 1 | 1 | 1 | 1 | — | 3 | 3 | 1 |

注：延床面積には駐車場面積等も含まれているので、指定容積率より大きい。

表Ⅱ-2 共同住宅の調査地点におけるモデル建物

| | A | B | C | D | E | F | G |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 敷地面積 Site Size (㎡) | 378 | 456 | 650 | 650 | 1,080 | 650 | 1,080 |
| 延床面積 Unit Size (㎡) | 260 | 360 | 640 | 640 | 2,200 | 1,500 | 2,100 |
| 構造 Structure | 軽S造 Lightweight Steel | 軽S造 Lightweight Steel | RC造 Reinforced Concrete |
| 階数 Number of Floors | 2 | 2 | 3 | 3 | 4 | 6 | 4 |
| 主な間取り Number of Rooms | 2DK | 3DK | 2DK | 3DK | 3LDK | 3DK | 1LDK |

注：延床面積には駐車場面積等も含まれているので、指定容積率より大きい。

構造で「軽S造」は「軽量鉄骨造」、「RC造」は「鉄筋コンクリート造」の略称。

5. 調査方法

本社及び全国50支社・支所に所属している不動産鑑定士等が、不動産鑑定評価の手法にもとづきモデル建物の新規賃料を査定する。次に、この査定結果と前回の結果を比較して変動率を求め、都市別の賃貸市場の規模を示すウエイト付けて集計し、それを前回の賃料指数に乗じて今回の賃料指数を作成する。なお指数については5年ごとに市場ウエイトを見直し、基準年もかえており、今回は2005年9月末を100として指数を作成している。

① オフィスの市場ウエイト

「固定資産の価格等の概要調書」（総務省）、「建築物着工統計」（国土交通省）、大手賃貸業者の資料等により都市別のオフィスビルの床面積を求め、ウエイトとして用いている。

② 共同住宅の市場ウエイト

「住宅・土地統計調査」（総務省）における「専用住宅の民営借家の非木造」の戸数をウエイトとして用いている。

(参考) 地域区分等

○地方別（10 区分）

- ・北海道地方：北海道
- ・東北地方：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- ・関東地方：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県
- ・北陸地方：新潟県、富山県、石川県、福井県
- ・中部・東海地方：長野県、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県
- ・近畿地方：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
- ・中国地方：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
- ・四国地方：徳島県、香川県、愛媛県、高知県
- ・九州地方：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
- ・沖縄地方：沖縄県

○都市圏別（4 区分）

- ・東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市
- ・名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市
- ・大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む都市
- ・三大都市圏以外：上記三大都市圏に含まれない都市

○都市規模別（6 区分）

- ・六大都市：東京都区部、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市
- ・六大都市以外の政令指定都市：札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、静岡市、堺市、広島市、福岡市、北九州市
- ・中都市：政令指定都市以外の人口 15 万人以上の都市
：人口 30 万人以上の都市と人口 15 ～ 30 万人未満の都市でさらに区分
- ・小都市：人口 15 万人未満の都市
：人口 10 ～ 15 万人未満の都市と人口 10 万人未満の都市でさらに区分