

財団法人 日本不動産研究所
照会先：研究部 手島、田口
電話：03-3503-5335

2009年9月末現在の全国賃料統計の結果

オフィス賃料は景気の悪化等から下落幅が拡大し、三大都市圏等では10%を超える下落に拡大し、共同住宅賃料は1%前後の下落にやや拡大した。
 今後はオフィス・共同住宅賃料ともに下落幅が縮小する見通し。

*全国賃料統計は、オフィス・共同住宅の賃料の推移をあらわすため、毎年9月末に、当研究所の本社及び全国50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ポイント、共同住宅158ポイント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ている。1996年9月末に調査開始し、今回が14回目。

I. 主なポイント

- ・オフィス賃料は、景気の悪化等から需要が減少し、全国で11.2%下落(前回2.5%下落)と調査開始以来最大の下落を記録。特に、東京都区部、名古屋市、仙台市等では供給が増加して15%を超える下落に拡大。1年後は下落幅が縮小して3.4%下落になる見通し。
- ・共同住宅賃料も同様に景気の悪化等から需要が減少し、下落幅がやや拡大して全国で1.4%下落(前年は0.2%下落)。1年後は下落幅が若干縮小して0.9%下落になる見通し。

II. 調査結果の概要

1) オフィス賃料 (表1、2、3、図1、2参照)

- 地方別では、2009年はほとんどの地方で下落幅が拡大し、関東地方と近畿地方が10%を超える下落、中部・東海地方と東北地方も8~10%の下落に拡大している。
 - ・関東地方-16.0%(-4.3%)、近畿地方-10.2%(-0.6%)、中部・東海地方-9.1%(-0.2%)、東北地方-8.3%(-4.3%)、北陸地方-4.2%(-1.6%)、沖縄地方-3.6%(0.0%)、九州地方-2.9%(-0.5%)
- 都市圏別・都市規模別では、2009年はほとんどの区分で下落幅が拡大し、三大都市圏、政令指定都市、六大都市で10%を超える下落に拡大している。
 - ・都市圏別：東京圏-16.5%(-4.4%)、東京都区部-18.5%(-5.4%)、名古屋圏-12.9%(0.0%)
 - ・都市規模別：政令指定都市-13.4%(-2.8%)、六大都市-15.8%(-3.4%)
- 全国の主要な地点における賃料指数では、2009年はすべての地点で下落になり、需要の減少に加えて供給が増加した名古屋市(-18.7%)、大阪市(-18.4%)、仙台市(-15.1%)、横浜市(-14.0%)、千代田区(-13.7%)の5都市が10%を超える下落になった。

2) 共同住宅賃料 (表1、2、図1参照)

- 地方別では、ほとんどの地方で下落幅がやや拡大しており、2008年の横ばいないし若干の下落が、2009年は1%前後の下落にやや拡大した。
- 都市圏別・都市規模別も地方別と同様に下落幅がやや拡大し、三大都市圏の特に東京都区部の外国人向け高級マンション等の下落が大きい。
 - ・地方別：関東地方-1.9%(-0.1%)、四国地方-1.8%(-1.2%)、北海道地方-1.5%(0.0%)、近畿地方-1.4%(0.0%)、中部・東海地方-1.1%(-0.2%)、九州地方-1.1%(-0.3%)
 - ・都市圏別：東京圏-1.9%(-0.1%)、東京都区部-3.9%(-0.2%)、大阪圏-1.4%(0.0%)
 - ・都市規模別：政令指定都市-1.9%(-0.1%)、六大都市-2.4%(-0.1%)

3) 今後の見通し

- ・オフィス賃料指数は今後1年間(2010年9月末)で、景気の持ち直しが期待され、今回大きく価格調整が進んだ東京都区部、名古屋市等では下落幅の縮小が予想され、全国で3.4%下落に縮小する見通し。
- ・共同住宅賃料指数は、景気の持ち直しが期待され、下落幅が若干縮小して全国で0.9%下落になる見通し。

表1 賃料指数(2005年を100とする指数)

		オフィス賃料指数				共同住宅賃料指数			
		2009年		2008年		2009年		2008年	
		指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率
全国		100.6	-11.2%	113.2	-2.5%	98.9	-1.4%	100.3	-0.2%
地方別	北海道地方	99.2	-1.6%	100.8	-0.5%	98.6	-1.5%	100.1	0.0%
	東北地方	91.0	-8.3%	99.2	-4.3%	100.4	-0.3%	100.6	-0.3%
	関東地方	103.2	-16.0%	122.9	-4.3%	98.4	-1.9%	100.3	-0.1%
	北陸地方	92.4	-4.2%	96.5	-1.6%	98.7	-0.5%	99.2	-0.4%
	中部・東海地方	98.8	-9.1%	108.7	-0.2%	99.5	-1.1%	100.6	-0.2%
	近畿地方	99.1	-10.2%	110.3	-0.6%	99.7	-1.4%	101.1	0.0%
	中国地方	98.7	-1.9%	100.7	-0.2%	99.2	-0.4%	99.6	-0.1%
	四国地方	94.6	-2.6%	97.1	-1.3%	94.8	-1.8%	96.6	-1.2%
	九州地方	95.4	-2.9%	98.3	-0.5%	99.0	-1.1%	100.0	-0.3%
	沖縄地方	103.9	-3.6%	107.7	0.0%	99.8	0.0%	99.8	0.0%
都市圏別	東京圏	103.4	-16.5%	123.8	-4.4%	98.4	-1.9%	100.4	-0.1%
	東京都区部	103.7	-18.5%	127.2	-5.4%	96.3	-3.9%	100.2	-0.2%
	大阪圏	99.4	-10.8%	111.4	-0.6%	99.8	-1.4%	101.2	0.0%
	名古屋圏	100.7	-12.9%	115.6	0.0%	100.5	-1.3%	101.8	-0.2%
	三大都市圏以外	95.5	-3.3%	98.8	-1.1%	98.6	-0.9%	99.5	-0.3%
都市規模別	政令指定都市	101.8	-13.4%	117.5	-2.8%	99.0	-1.9%	100.9	-0.1%
	六大都市	102.5	-15.8%	121.8	-3.4%	98.3	-2.4%	100.7	-0.1%
	六大都市外	97.8	-4.6%	102.5	-1.0%	100.7	-0.6%	101.4	0.0%
	政令指定都市以外	94.7	-2.6%	97.3	-1.0%	98.6	-0.8%	99.4	-0.3%
	30万人以上	95.1	-2.7%	97.8	-0.9%	99.0	-0.7%	99.8	-0.2%
	15~30万人未満	93.9	-2.3%	96.1	-1.3%	97.4	-1.0%	98.3	-0.5%
	15万人未満					98.7	-0.7%	99.4	-0.2%
	10~15万人未満					98.6	-0.9%	99.5	-0.2%
10万人未満					99.0	-0.3%	99.3	-0.2%	

注：東京圏とは、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
 大阪圏とは、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
 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市
 三大都市圏以外とは、上記三大都市圏に含まれない都市
 六大都市とは、東京都区部、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市

図1 オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【全国】(2005年を100とする指数)

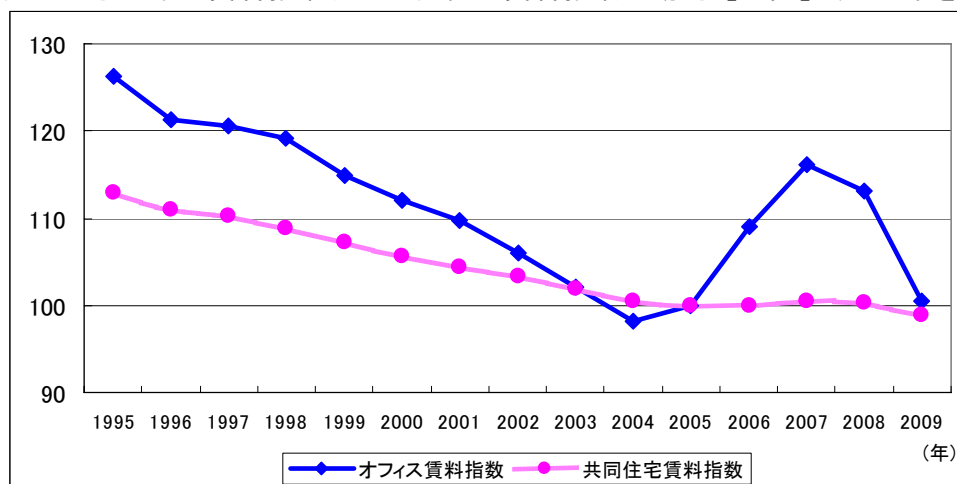


表2 過去5年間の動向

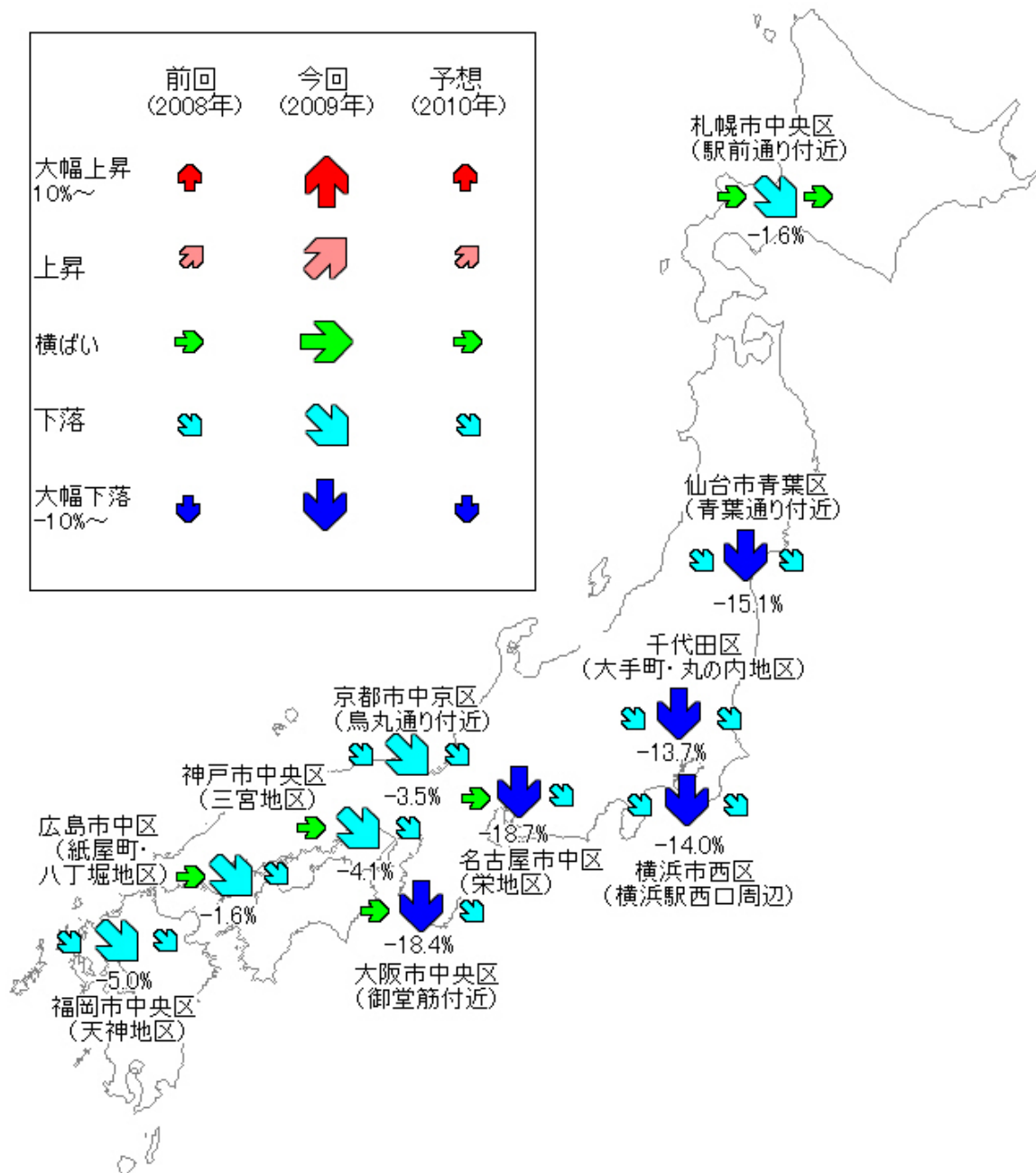
		オフィス賃料の動向					共同住宅賃料の動向						
		05年	06年	07年	08年	09年	変動率	05年	06年	07年	08年	09年	変動率
全国		○	◎	○	△	▲	-11.2%	△	△	○	△	▲	-1.4%
地方別	北海道地方	△	△	○	△	▲	-1.6%	△	-	○	△	▲	-1.5%
	東北地方	△	○	○	△	▲	-8.3%	△	△	○	△	△	-0.3%
	関東地方	○	◎	○	△	▲	-16.0%	△	○	◎	△	▲	-1.9%
	北陸地方	△	△	△	▲	▲	-4.2%	▲	△	△	▲	▲	-0.5%
	中部・東海地方	○	◎	○	△	▲	-9.1%	△	△	○	△	▲	-1.1%
	近畿地方	△	○	◎	△	▲	-10.2%	△	○	◎	△	▲	-1.4%
	中国地方	△	△	○	△	▲	-1.9%	△	△	▲	▲	▲	-0.4%
	四国地方	△	△	△	▲	▲	-2.6%	△	△	△	▲	▲	-1.8%
	九州地方	△	△	△	▲	▲	-2.9%	△	△	○	△	▲	-1.1%
沖縄地方	△	○	○	-	△	-3.6%	△	△	○	-	-	0.0%	
都市圏別	東京圏	○	◎	○	△	▲	-16.5%	△	○	◎	△	▲	-1.9%
	東京都区部	○	◎	○	△	▲	-18.5%	△	○	◎	△	▲	-3.9%
	大阪圏	△	○	◎	△	▲	-10.8%	△	○	◎	-	△	-1.4%
	名古屋圏	○	◎	○	-	△	-12.9%	△	○	◎	△	▲	-1.3%
	三大都市圏以外	△	△	○	△	▲	-3.3%	△	△	○	△	▲	-0.9%
都市規模別	政令指定都市	○	◎	○	△	▲	-13.4%	△	○	◎	△	▲	-1.9%
	六大都市	○	◎	○	△	▲	-15.8%	△	○	◎	△	▲	-2.4%
	六大都市外	△	○	◎	△	▲	-4.6%	△	○	◎	△	▲	-0.6%
	政令指定都市以外	△	△	△	▲	▲	-2.6%	△	△	○	△	▲	-0.8%
	30万人以上	△	△	△	▲	▲	-2.7%	△	△	○	△	▲	-0.7%
	15~30万人未満	△	△	△	▲	▲	-2.3%	△	△	△	▲	▲	-1.0%
	15万人未満							△	△	○	△	▲	-0.7%
10~15万人未満							△	△	○	△	▲	-0.9%	
10万人未満							△	△	○	△	▲	-0.3%	

注：◎は上昇（上昇幅拡大）、○は上昇、-は横ばい、△は下落、▲は下落（下落幅拡大）

表3 全国の主要な地点におけるオフィス賃料指数（上段：2005年を100とする指数、下段：変動率）

所在	オフィス賃料指数								
	1995年	2000年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
札幌市中央区(駅前通り付近) 画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡ 地上12階建の事務所ビル	121.6	114.2 -2.3%	104.8 -3.0%	100.0 -4.6%	100.0 0.0%	100.0 0.0%	103.2 3.2%	103.2 0.0%	101.6 -1.6%
仙台市青葉区(青葉通り付近) 画地2,200㎡、延床面積約14,000㎡ 地上12階建の事務所ビル	133.4	117.7 -5.2%	104.1 -2.5%	101.4 -2.6%	100.0 -1.4%	108.6 8.6%	111.4 2.6%	102.9 -7.7%	87.4 -15.1%
千代田区(大手町・丸の内地区) 画地5,000㎡、延床面積約70,000㎡ 地上30階建の事務所ビル	102.2	98.7 0.0%	94.7 -2.4%	92.1 -2.8%	100.0 8.6%	125.8 25.8%	136.3 8.3%	131.3 -3.7%	113.3 -13.7%
横浜市西区(横浜駅西口周辺) 画地1,500㎡、延床面積約10,000㎡ 地上9階建の事務所ビル	146.6	109.2 -4.8%	100.0 -1.6%	100.0 0.0%	100.0 0.0%	118.3 18.3%	132.9 12.4%	130.5 -1.8%	112.2 -14.0%
名古屋市中区(栄地区) 画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡ 地上14階建の事務所ビル	99.8	91.1 -2.1%	90.2 -0.5%	90.0 -0.2%	100.0 11.1%	107.4 7.4%	107.4 0.0%	107.4 0.0%	87.2 -18.7%
京都市中京区(烏丸通り付近) 画地1,500㎡、延床面積約11,000㎡ 地上10階建の事務所ビル	126.1	117.0 -2.2%	101.1 -5.0%	100.0 -1.0%	100.0 0.0%	107.9 7.9%	113.2 4.9%	111.8 -1.2%	107.9 -3.5%
大阪市中央区(御堂筋付近) 画地2,750㎡、延床面積約30,000㎡ 地上12階建の事務所ビル	147.7	122.6 -4.9%	104.6 -5.1%	101.5 -3.0%	100.0 -1.4%	109.9 9.9%	120.8 9.9%	120.8 0.0%	98.5 -18.4%
神戸市中央区(三宮地区) 画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡ 地上12階建の事務所ビル	168.0	138.9 -5.8%	110.4 -6.9%	103.7 -6.0%	100.0 -3.6%	100.0 0.0%	104.3 4.3%	104.3 0.0%	100 -4.1%
広島市中区(紙屋町・八丁堀地区) 画地1,500㎡、延床面積約15,000㎡ 地上13階建の事務所ビル	120.0	110.4 -1.3%	103.1 -1.4%	101.7 -1.4%	100.0 -1.6%	100.0 0.0%	103.3 3.3%	103.3 0.0%	101.7 -1.6%
福岡市中央区(天神地区) 画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡ 地上12階建の事務所ビル	124.2	110.6 -3.1%	102.1 -2.0%	100.0 -2.0%	100.0 0.0%	100.0 0.0%	101.0 1.0%	100.5 -0.5%	95.4 -5.0%

図2 全国の主要な地点におけるオフィス賃料動向



* 各指数の調査結果は弊所のWebsiteでもご覧になれます。

<http://www.reinet.or.jp/documentation/>