

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

## オフィス賃料は東京区部等で下落に転換、共同住宅賃料は若干の下落に転換

2008年「全国賃料統計」より

\*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、毎年9月末に、当研究所の全国51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ェイトを乗じて指数化している。1996年9月末に調査を開始し、今回が13回目。

### I. 主なポイント

- ・オフィス賃料は、サブプライム問題等で景気が悪化して東京区部が5.4%下落、供給過剰で市況が悪化した仙台市が7.7%下落と上昇から下落に転換し、全国平均でも2.5%下落(前回は6.5%上昇)に転換した。1年後は下落傾向が拡大して2.7%下落になる見通し。
- ・共同住宅賃料も同様に景気の悪化で需要が縮小し、全国平均で0.2%下落(前年は0.5%上昇)に転換した。1年後は下落傾向が拡大して0.5%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、2007年に上昇だった地方は下落ないし横ばいに転換し、下落だった地方は下落幅が拡大し、東北地方と関東地方の下落幅が4.3%と大きい。
  - ・関東地方-4.3%(11.1%)、東北地方-4.3%(0.5%)、近畿地方-0.6%(5.8%)、北海道地方-0.5%(2.3%)、中国地方-0.2%(1.5%)、中部・東海地方-0.2%(1.2%)、沖縄地方0.0%(3.7%)
  - \* ( ) は前年変動率 (以下同様)
- 都市圏別・都市規模別では、2007年はほとんどの区分で上昇だったが、2008年は下落または横ばいに転換し、東京区部の下落幅が5.4%と大きいことから東京圏が4.4%下落、六大都市が3.4%下落となっている。
  - ・東京圏-4.4%(11.5%)、東京区部-5.4%(12.9%)、六大都市-3.4%(10.1%)
- 全国の主要な地点における賃料指数では、2007年は上昇の地点がほとんどだったが、2008年は下落または横ばいに転換し、千代田区が3.7%下落、仙台市が7.7%下落とこの2都市の下落幅が大きい。

#### 2) 共同住宅賃料 (表1、2、図1参照)

- 地方別では、2007年に1%前後の上昇だった地方は、2008年は今回1%弱の下落または横ばいに転換し、前回下落だった地方は下落幅が拡大している。
- 都市圏別・都市規模別も地方別と同様で、上昇から下落または横ばいに転換している。
  - ・地方別：北海道地方0.0%(0.2%)、東北地方-0.3%(1.4%)、関東地方-0.1%(0.2%)、中部・東海地方-0.2%(1.0%)、近畿地方0.0%(1.1%)、九州地方-0.3%(0.6%)、沖縄地方0.0%(0.5%)。
  - ・都市圏別：東京圏-0.1%(0.2%)、東京区部-0.2%(0.3%)、大阪圏0.0%(1.2%)。
  - ・都市規模別：六大都市-0.1%(0.7%)、政令指定都市-0.1%(0.8%)、政令指定都市以外の15万人以上-0.3%(0.1%)、15万人未満-0.2%(0.1%)。

### 3) 今後の見通し

- ・オフィス賃料指数は今後1年間(2009年9月末)で、東京区部の傾向が大阪市や名古屋市などに広がり、下落傾向がやや拡大して全国で2.7%程度下落する見通し。
- ・共同住宅賃料指数は、同様に下落傾向がやや拡大して全国は0.5%程度下落する見通し。

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				
	2008年		2007年		2008年		2007年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	113.2	-2.5%	116.1	6.5%	100.3	-0.2%	100.4	0.5%	
地方別	北海道地方	100.8	-0.5%	101.3	2.3%	100.1	0.0%	100.2	0.2%
	東北地方	99.2	-4.3%	103.6	0.5%	100.6	-0.3%	100.9	1.4%
	関東地方	122.9	-4.3%	128.3	11.1%	100.3	-0.1%	100.4	0.2%
	北陸地方	96.5	-1.6%	98.1	-0.9%	99.2	-0.4%	99.7	-0.1%
	中部・東海地方	108.7	-0.2%	108.9	1.2%	100.6	-0.2%	100.8	1.0%
	近畿地方	110.3	-0.6%	111.0	5.8%	101.1	0.0%	101.1	1.1%
	中国地方	100.7	-0.2%	100.9	1.5%	99.6	-0.1%	99.8	-0.1%
	四国地方	97.1	-1.3%	98.4	-0.6%	96.6	-1.2%	97.8	-0.8%
	九州地方	98.3	-0.5%	98.8	-0.3%	100.0	-0.3%	100.4	0.6%
	沖縄地方	107.7	0.0%	107.7	3.7%	99.8	0.0%	99.8	0.5%
都市圏別	東京圏	123.8	-4.4%	129.5	11.5%	100.4	-0.1%	100.5	0.2%
	東京区部	127.2	-5.4%	134.5	12.9%	100.2	-0.2%	100.4	0.3%
	大阪圏	111.4	-0.6%	112.1	6.3%	101.2	0.0%	101.2	1.2%
	名古屋圏	115.6	0.0%	115.6	2.4%	101.8	-0.2%	102.0	1.9%
	三大都市圏以外	98.8	-1.1%	99.9	0.3%	99.5	-0.3%	99.8	0.2%
都市規模別	政令指定都市	117.5	-2.8%	120.9	8.4%	100.9	-0.1%	101.0	0.8%
	六大都市	121.8	-3.4%	126.0	10.1%	100.7	-0.1%	100.8	0.7%
	六大都市外	102.5	-1.0%	103.5	2.3%	101.4	0.0%	101.4	1.0%
	政令指定都市以外	97.3	-1.0%	98.2	-0.5%	99.4	-0.3%	99.7	0.1%
	30万人以上	97.8	-0.9%	98.6	-0.4%	99.8	-0.2%	100	0.2%
	15~30万人未満	96.1	-1.3%	97.4	-0.8%	98.3	-0.5%	98.8	-0.4%
	15万人未満					99.4	-0.2%	99.6	0.1%
10~15万人未満					99.5	-0.2%	99.7	0.1%	
10万人未満					99.3	-0.2%	99.5	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)

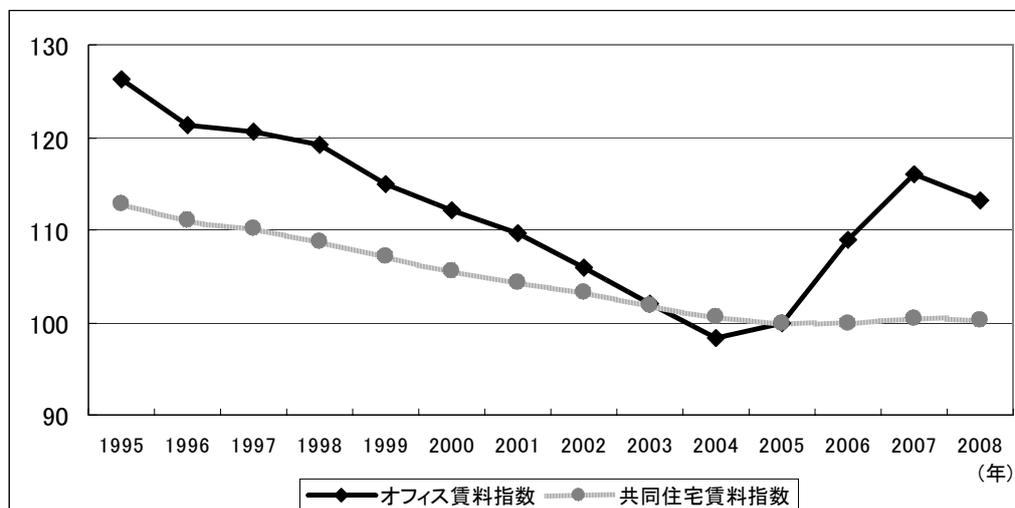


表2 過去5年間の動向

		オフィス賃料の動向						共同住宅賃料の動向					
		04年	05年	06年	07年	08年	変動率	04年	05年	06年	07年	08年	変動率
全国		△	○	◎	○	▲	-2.5%	△	△	△	○	▲	-0.2%
地方別	北海道地方	▲	△	△	○	▲	-0.5%	▲	△	-	○	▲	0.0%
	東北地方	▲	△	○	○	▲	-4.3%	▲	△	△	○	▲	-0.3%
	関東地方	▲	○	◎	○	▲	-4.3%	△	△	○	○	▲	-0.1%
	北陸地方	△	△	△	△	▲	-1.6%	▲	▲	△	△	▲	-0.4%
	中部・東海地方	▲	○	◎	○	▲	-0.2%	△	△	△	○	▲	-0.2%
	近畿地方	△	△	○	◎	▲	-0.6%	△	△	○	◎	▲	0.0%
	中国地方	▲	△	△	○	▲	-0.2%	△	△	△	△	▲	-0.1%
	四国地方	▲	△	△	△	▲	-1.3%	▲	△	△	△	▲	-1.2%
	九州地方	▲	△	△	△	▲	-0.5%	△	△	△	○	▲	-0.3%
沖縄地方	△	△	○	○	-	0.0%	△	△	△	○	-	0.0%	
都市圏別	東京圏	▲	○	◎	○	▲	-4.4%	△	△	○	○	▲	-0.1%
	大阪圏	△	△	○	◎	▲	-0.6%	△	△	○	◎	-	0.0%
	名古屋圏	△	○	◎	○	-	0.0%	▲	△	○	◎	▲	-0.2%
	三大都市圏以外	▲	△	△	○	▲	-1.1%	△	△	△	○	▲	-0.3%
都市規模別	政令指定都市	△	○	◎	○	▲	-2.8%	▲	△	○	◎	▲	-0.1%
	六大都市	△	○	◎	○	▲	-3.4%	▲	△	○	◎	▲	-0.1%
	六大都市外	▲	△	○	◎	▲	-1.0%	△	△	○	◎	▲	0.0%

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（2005年を100とする指数）

所在	オフィス賃料指数									
	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008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	114.2	112.9	108.1	104.8	100.0	100.0	100.0	103.2	103.2	
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	117.7	112.2	106.8	104.1	101.4	100.0	108.6	111.4	102.9	
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	98.7	98.7	97.1	94.7	92.1	100.0	125.8	136.3	131.3	
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	109.2	106.9	101.7	100.0	100.0	100.0	118.3	132.9	130.5	
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	91.1	90.9	90.6	90.2	90.0	100.0	107.4	107.4	107.4	
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	117.0	114.4	106.4	101.1	100.0	100.0	107.9	113.2	111.8	
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	122.6	116.4	110.3	104.6	101.5	100.0	109.9	120.8	120.8	
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	138.9	129.6	118.5	110.4	103.7	100.0	100.0	104.3	104.3	
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	110.4	108.9	104.6	103.1	101.7	100.0	100.0	103.3	103.3	
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	110.6	107.2	104.1	102.1	100.0	100.0	100.0	101.0	100.5	

注：上記は調査地点の所在地上に設定したモデル建物の基準階の新規賃料を不動産鑑定評価に準じる手法で求めた結果に基づく指数

図2 全国の主要な地点におけるオフィス賃料動向

