

報道関係者各位

一般財団法人 日本不動産研究所
 照会先：研究部 手島、原田
 電話：03-3503-5335

2011年9月末の全国賃料統計の結果

- オフィス賃料は、全体的に下落幅が縮小し、東京圏や政令指定都市等では下落幅が大きく縮小、それ以外のところでは下落幅がやや縮小。
- 共同住宅賃料は、全国的に下落幅がやや縮小してほぼ横ばい。
- 今後1年間でオフィス・共同住宅賃料ともに下落幅が縮小する見通し。

I. 調査結果の概要

1) オフィス賃料 (図1、表1、参考1、2参照)

- ・オフィス賃料は、賃料指数が過去最低を更新し、割安感が出てきたことから、三大都市圏等を中心に下落幅が縮小し、全国は2.8%下落(前年7.7%下落)。
- ・地方別では、全体的に下落幅が縮小し、前回下落が大きかった関東、東北、中部・東海、近畿地方では下落幅が大きく縮小したが、北陸地方では下落幅がやや拡大。
- ・都市圏別・都市規模別では、全ての区分で下落幅が縮小し、東京圏・東京都区部・政令指定都市等で下落幅が大きく縮小、地方圏や政令指定都市以外ではやや縮小。
- ・主要地点におけるオフィス賃料指数は、ほとんどの都市で下落幅が縮小し、千代田区等で横ばいとなったが、新規供給が多い大阪市(-9.5%)では10%近く下落。仙台市は供給超過だったが、震災後は築浅ビルへの借り換え等が増加し、下落幅が縮小。

地方別

- ：関東地方-2.7%(-11.1%)、
- 東北地方-3.8%(-7.3%)、
- 中部・東海地方-2.2%(-5.2%)、
- 近畿地方-4.2%(-6.9%)、
- 北陸地方-4.3%(-3.2%)

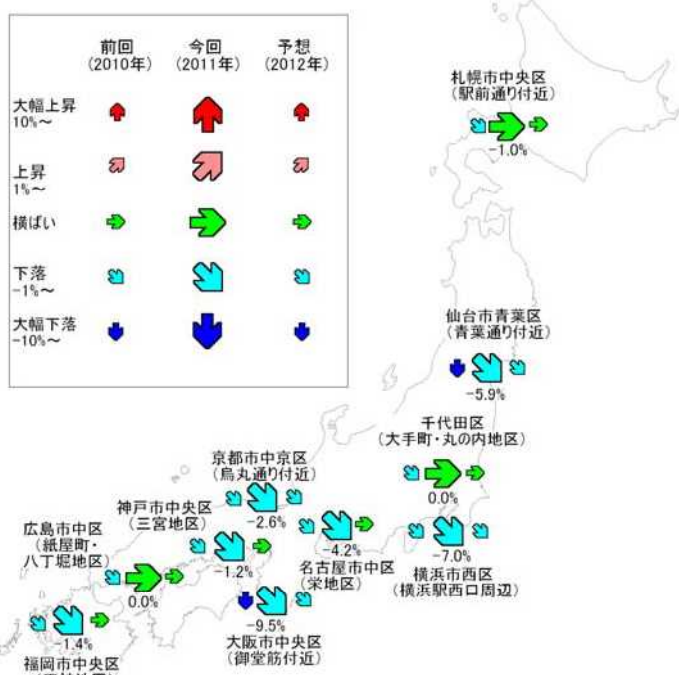
都市圏別

- ：東京圏-2.8%(-11.4%)、
- 東京都区部-2.1%(-13.2%)、
- 大阪圏-4.5%(-7.2%)、
- 名古屋圏-2.2%(-6.5%)
- 地方圏-2.1%(-2.9%)

都市規模別

- ：政令指定都市-2.9%(-9.0%)
- 六大都市-3.1%(-10.6%)、
- 政令指定都市以外の都市
-2.3%(-2.8%)

図1 全国の主要な地点におけるオフィス賃料動向



* () は前年変動率 (以下同様)

2) 共同住宅賃料 (表1、参考1参照)

- 共同住宅賃料は下落幅がやや縮小し、全国は0.4%下落(前年1.2%下落)とほぼ横ばい。
- 地方別では、下落幅が縮小または前回並の下落幅が継続しており、関東、北海道地方等では下落幅が縮小し、中国、九州、沖縄地方等では前回並の下落幅が継続。
- 都市圏別・都市規模別でも三大都市圏や六大都市等で下落幅が縮小するものの、それ以外では概ね前回並の下落幅が継続。
- 被災地の石巻市や塩竈市等では一時的な需要増加で高稼働だが、賃料は横ばいで推移。

地方別	関東地方-0.4%(-1.5%)、北海道地方-0.2%(-2.1%)、近畿地方-0.3%(-0.9%)、中国地方-0.2%(-0.2%)、九州地方-0.6%(-0.7%)、沖縄地方0.0%(0.0%)
都市圏別	東京圏-0.3%(-1.5%)、東京都区部-0.5%(-3.1%)、大阪圏-0.3%(-1.0%)
都市規模別	政令指定都市-0.3%(-1.5%)、六大都市-0.3%(-1.9%)

3) 今後の見通し

- オフィス賃料指数は、東京都区部、名古屋市等で横ばいとなる地点が増加することから、下落幅がさらに縮小し、今後1年間(2012年9月末)で全国は1.6%下落になる見通し。
- 共同住宅賃料指数も下落幅がやや縮小し、今後1年間(2012年9月末)で全国は0.3%下落になる見通し。

II. 調査の概要

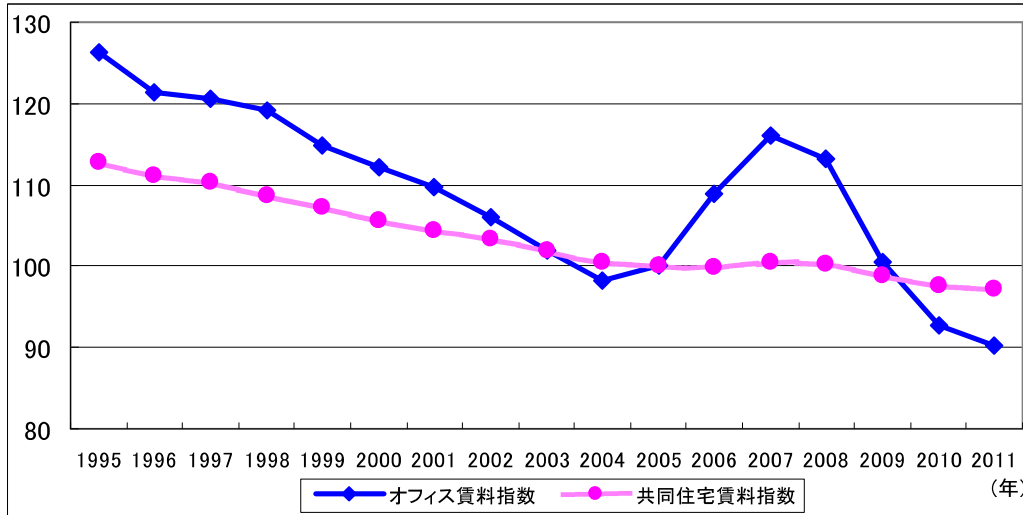
全国賃料統計は、オフィス・共同住宅の賃料の推移をあらわすため、毎年9月末に、当研究所の本社及び全国50支社・支所の不動産鑑定士等が、全国主要都市のオフィス76ポイント、共同住宅158ポイントを対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウェイトを乗じて指数化している。1996年9月末に調査開始し、今回が16回目。

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				
	2011年		2010年		2011年		2010年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	90.2	-2.8%	92.8	-7.7%	97.3	-0.4%	97.7	-1.2%	
地方別	北海道地方	96.6	-1.0%	97.5	-1.7%	96.4	-0.2%	96.5	-2.1%
	東北地方	81.1	-3.8%	84.3	-7.3%	99.6	-0.2%	99.8	-0.5%
	関東地方	89.2	-2.7%	91.8	-11.1%	96.4	-0.4%	96.8	-1.5%
	北陸地方	85.6	-4.3%	89.4	-3.2%	97.5	-0.3%	97.8	-0.9%
	中部・東海地方	91.6	-2.2%	93.7	-5.2%	98.4	-0.2%	98.6	-0.9%
	近畿地方	88.3	-4.2%	92.2	-6.9%	98.4	-0.3%	98.8	-0.9%
	中国地方	95.7	-0.9%	96.5	-2.2%	98.8	-0.2%	99.0	-0.2%
	四国地方	88.7	-3.1%	91.5	-3.3%	89.8	-2.6%	92.1	-2.9%
	九州地方	92.7	-1.5%	94.1	-1.4%	97.7	-0.6%	98.3	-0.7%
沖縄地方	98.8	-1.2%	100.0	-3.7%	99.8	0.0%	99.8	0.0%	
都市圏別	東京圏	89.1	-2.8%	91.6	-11.4%	96.6	-0.3%	96.9	-1.5%
	東京都区部	88.1	-2.1%	90.0	-13.2%	92.9	-0.5%	93.4	-3.1%
	大阪圏	88.2	-4.5%	92.3	-7.2%	98.5	-0.3%	98.8	-1.0%
	名古屋圏	92.0	-2.2%	94.1	-6.5%	99.2	-0.2%	99.3	-1.1%
	三大都市圏以外	90.8	-2.1%	92.8	-2.9%	97.1	-0.6%	97.7	-0.9%
都市規模別	政令指定都市	89.9	-2.9%	92.6	-9.0%	97.3	-0.3%	97.5	-1.5%
	六大都市	88.8	-3.1%	91.7	-10.6%	96.1	-0.3%	96.4	-1.9%
	六大都市外	92.4	-2.1%	94.4	-3.4%	99.9	-0.2%	100.0	-0.7%
	政令指定都市以外	90.0	-2.3%	92.1	-2.8%	97.2	-0.6%	97.9	-0.8%
	30万人以上	90.4	-2.3%	92.5	-2.7%	97.8	-0.5%	98.4	-0.7%
	15~30万人未満	89.1	-2.3%	91.2	-2.8%	95.5	-0.9%	96.4	-1.1%
	15万人未満					97.7	-0.5%	98.2	-0.5%
10~15万人未満					97.2	-0.7%	97.9	-0.6%	
10万人未満					98.6	-0.2%	98.7	-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

参考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)



参考2 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	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011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 0.0%	100.0 0.0%	103.2 3.2%	103.2 0.0%	101.6 -1.6%	100.0 -1.6%	99.0 -1.0%
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%	100.0 -1.4%	108.6 8.6%	111.4 2.6%	102.9 -7.7%	87.4 -15.1%	76.0 -13.0%	71.6 -5.9%
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	102.2	98.7 0.0%	94.7 -2.4%	100.0 8.6%	125.8 25.8%	136.3 8.3%	131.3 -3.7%	113.3 -13.7%	102.8 -9.3%	102.8 0.0%
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%	118.3 18.3%	132.9 12.4%	130.5 -1.8%	112.2 -14.0%	104.9 -6.5%	97.6 -7.0%
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%	100.0 11.1%	107.4 7.4%	107.4 0.0%	107.4 0.0%	87.2 -18.7%	80.5 -7.7%	77.2 -4.2%
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 0.0%	107.9 7.9%	113.2 4.9%	111.8 -1.2%	107.9 -3.5%	102.6 -4.9%	100.0 -2.6%
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%	100.0 -1.4%	109.9 9.9%	120.8 9.9%	120.8 0.0%	98.5 -18.4%	88.1 -10.6%	79.7 -9.5%
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%	100.0 -3.6%	100.0 0.0%	104.3 4.3%	104.3 0.0%	100 -4.1%	92.9 -7.1%	91.7 -1.2%
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%	100.0 -1.6%	100.0 0.0%	103.3 3.3%	103.3 0.0%	101.7 -1.6%	100.0 -1.6%	100.0 0.0%
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 0.0%	100.0 0.0%	101.0 1.0%	100.5 -0.5%	95.4 -5.0%	94.0 -1.5%	92.8 -1.4%

* 調査結果は弊所のWebsiteでもご覧になれます。

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