

2016年11月24日

一般財団法人 日本不動産研究所

第21回 「全国賃料統計」 (2016年9月末現在) の調査結果

第21回「全国賃料統計」(2016年9月末現在)の調査結果の概要を公表致します。調査結果に関する問い合わせは、末尾までご連絡下さい。

調査結果

- **オフィス賃料**は、全地点の3割強が上昇となり、地方中核都市等で上昇幅が拡大するも、三大都市圏では上昇幅が縮小する地点が増え、全国平均は1.6%と上昇幅がやや縮小。
- **共同住宅賃料**は、全地点の約8割が横ばいで、全国平均は9年ぶりにわずかな上昇に転換。
- **今後の見通し**は、オフィス賃料は三大都市圏等で上昇幅が縮小する地点が多く、名古屋市では大量供給により下落に転換することが予想され、全国平均は0.9%と上昇幅がやや縮小し、共同住宅賃料は今期と同様に横ばいが継続する見通し。

I. オフィス賃料 (図表1～6参照)

- ・ オフィス賃料は、全体の3割強が上昇し、地方中核都市等で上昇が拡大する一方、三大都市圏では上昇幅が縮小する地点が増え、全国平均は1.6%上昇(前年2.7%上昇)と上昇幅がやや縮小。
- ・ 今回の上昇を2007年のファンドバブル期と比較すると、上昇地点数は近づいているが、5%以上の上昇がファンドバブル期の20地点に対して、今回は1地点と少なく、薄く広い範囲の上昇といえる。
- ・ 都市圏別では、東京都区部や東京圏は上昇幅が縮小、大阪圏や名古屋圏は前年並みの上昇が継続、三大都市圏以外は横ばいから上昇に転換。
- ・ 地方別では、東北地方と四国地方でわずかな下落だが、それ以外は上昇し、中国地方・九州地方・沖縄地方では上昇幅が拡大しているが、関東地方は上昇幅が縮小。
- ・ 都市規模別では、六大都市や政令指定都市では上昇幅が縮小、六大都市以外の政令指定都市は上昇幅が拡大、政令指定都市以外の都市では下落幅が縮小。
- ・ 主要地点のオフィス賃料指数は、多くの都市が上昇で、京都市が上昇に転換したが、千代田区は上昇から横ばいに転換。2017年は、札幌市が横ばい、名古屋市が大量供給で下落に転換する見通し。

都市圏別

- ：東京圏 +2.4%(+5.2%)
- 東京都区部 +2.7%(+6.1%)
- 大阪圏 +1.6%(+1.4%)
- 名古屋圏 +1.2%(+1.2%)
- 三大都市圏外 +0.7%(0.0%)

地方別

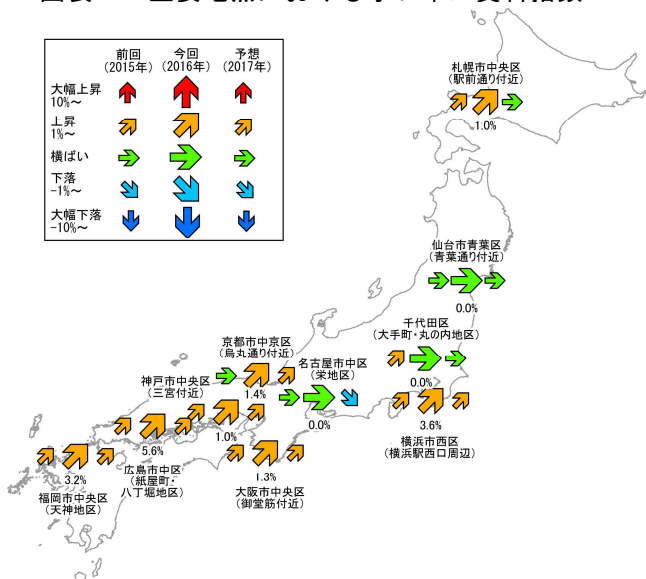
- ：関東地方 +2.3%(+5.0%)
- 中国地方 +3.2%(+0.4%)
- 九州地方 +1.1%(0.0%)
- 沖縄地方 +1.2%(0.0%)

都市規模別

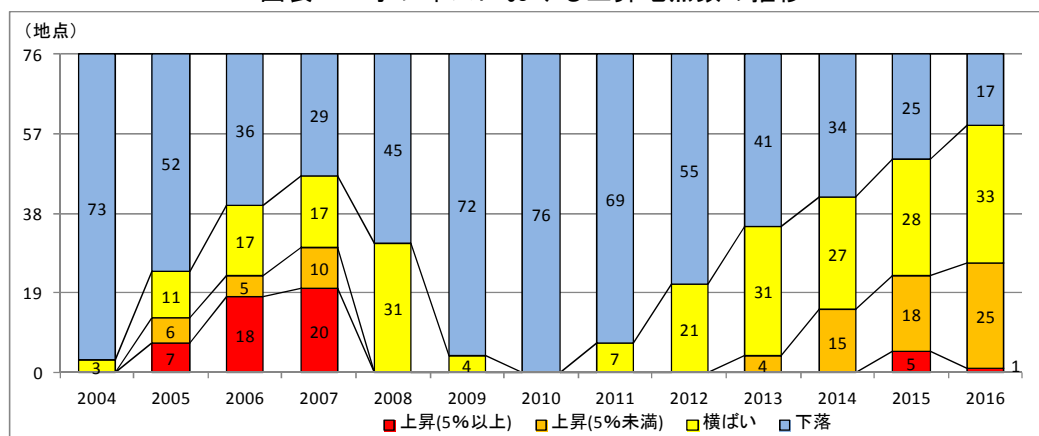
- ：政令指定都市 +2.1%(+3.5%)
- 六大都市 +2.2%(+4.2%)
- 六大都市以外 +1.7%(+0.9%)
- 政令指定都市以外 -0.1%(-0.4%)

() は前年変動率 (以下同様)

図表1 主要地点におけるオフィス賃料指数



図表2 オフィスにおける上昇地点数の推移



2. 共同住宅賃料 (図表3、4参照)

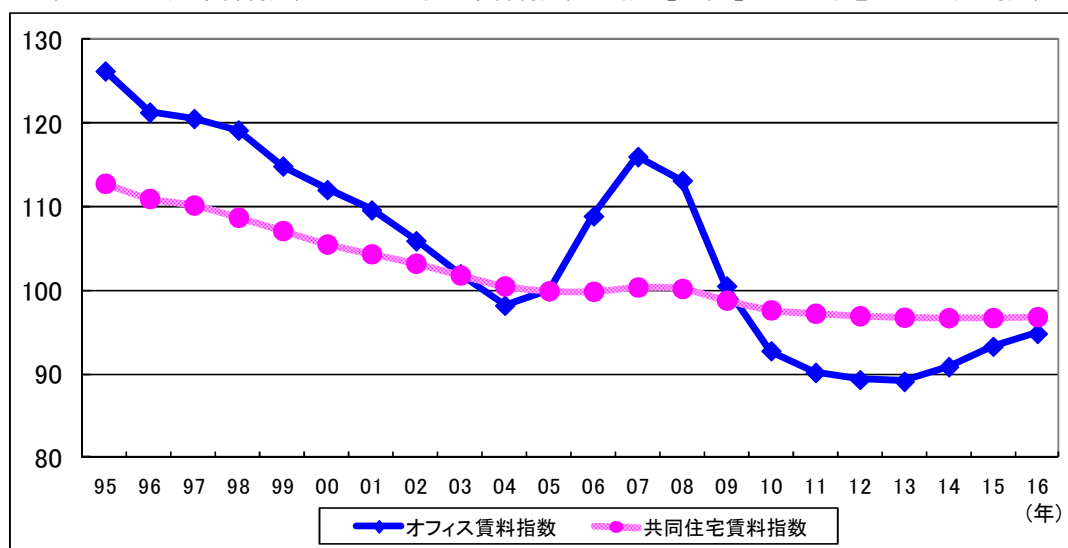
- ・共同住宅賃料(ファミリータイプ)は横ばいの地点が約8割と多く、全国平均は0.1%上昇(前年0.0%横ばい)と横ばいからわずかな上昇に転換し、上昇となるのは9年ぶり。
- ・地方別では、関東地方・北陸地方で上昇が継続し、中国地方は0.9%上昇(前回は0.1%下落)に転換し、それ以外の地方は0.3%以下の下落となり、全体的に見ればほぼ横ばいで推移。
- ・都市圏別・都市規模別では東京圏や東京都区部、六大都市や政令指定都市等でわずかな上昇が続き、それ以外は0.3%以下の下落となり、全体的に見ればほぼ横ばいで推移。

地方別：関東地方 +0.3%(+0.3%)、北陸地方 +0.1%(+0.3%)、中国地方 +0.9%(−0.1%)
 都市圏別：東京圏 +0.3%(+0.3%)、東京都区部 +0.6%(+0.6%)、三大都市圏以外 +0.1%(−0.1%)
 都市規模別：六大都市 +0.2%(+0.2%)、政令指定都市 +0.3%(+0.1%)、人口30万人以上 0.0%(−0.1%)

3. 今後1年間の見通し

- ・オフィス賃料指数は、三大都市圏などで上昇が継続するが上昇幅は縮小する地点が多く、名古屋市では大量供給により下落に転換することが予想され、2017年9月末時点では全国平均で0.9%上昇となり、上昇幅がやや縮小する見通し。
- ・共同住宅賃料指数は、2017年9月末時点では全国平均で0.0%の横ばいとなり、横ばい傾向が継続する見通し。

図表3 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)



図表4 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			
		2016年		2015年		2016年		2015年	
		指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率
全国		94.9	1.6%	93.3	2.7%	96.9	0.1%	96.8	0.0%
地方別	北海道地方	98.3	0.8%	97.5	0.7%	96.0	0.0%	96.0	0.0%
	東北地方	79.7	-0.2%	79.9	-0.3%	102.0	-0.1%	102.1	-0.1%
	関東地方	99.1	2.3%	96.8	5.0%	96.7	0.3%	96.4	0.3%
	北陸地方	79.8	0.1%	79.7	-0.1%	97.1	0.1%	96.9	0.3%
	中部・東海地方	91.4	0.7%	90.8	0.8%	98.0	0.0%	98.0	0.0%
	近畿地方	90.0	1.4%	88.8	1.3%	97.0	-0.2%	97.2	-0.3%
	中国地方	98.2	3.2%	95.2	0.4%	99.2	0.9%	98.3	-0.1%
	四国地方	84.3	-0.5%	84.7	-0.5%	85.4	-0.2%	85.6	-0.2%
	九州地方	91.5	1.1%	90.5	0.0%	96.4	-0.1%	96.5	-0.1%
都市圏別	沖縄地方	98.9	1.2%	97.7	0.0%	99.8	0.0%	99.8	0.0%
	東京圏	99.4	2.4%	97.1	5.2%	97.1	0.3%	96.7	0.3%
	東京都区部	101.0	2.7%	98.3	6.1%	94.0	0.6%	93.5	0.6%
	大阪圏	90.4	1.6%	89.0	1.4%	97.0	-0.2%	97.2	-0.3%
	名古屋圏	93.5	1.2%	92.4	1.2%	99.0	0.0%	99.0	0.0%
都市規模別	三大都市圏以外	89.2	0.7%	88.6	0.0%	96.3	0.1%	96.3	-0.1%
	政令指定都市	96.9	2.1%	94.9	3.5%	97.6	0.3%	97.3	0.1%
	六大都市	97.1	2.2%	95.0	4.2%	96.2	0.2%	96.0	0.2%
	六大都市以外	94.4	1.7%	92.8	0.9%	100.5	0.4%	100.1	0.0%
	政令指定都市以外	86.1	-0.1%	86.2	-0.4%	95.9	-0.1%	96.0	-0.1%
	30万人以上	86.5	0.0%	86.5	-0.3%	96.6	0.0%	96.7	-0.1%
	15~30万人未満	85.2	-0.4%	85.6	-0.7%	93.7	-0.1%	93.9	-0.2%
	15万人未満					96.6	-0.2%	96.8	-0.1%
	10~15万人未満					95.9	-0.2%	96.1	-0.1%
	10万人未満					98.0	-0.1%	98.1	-0.1%

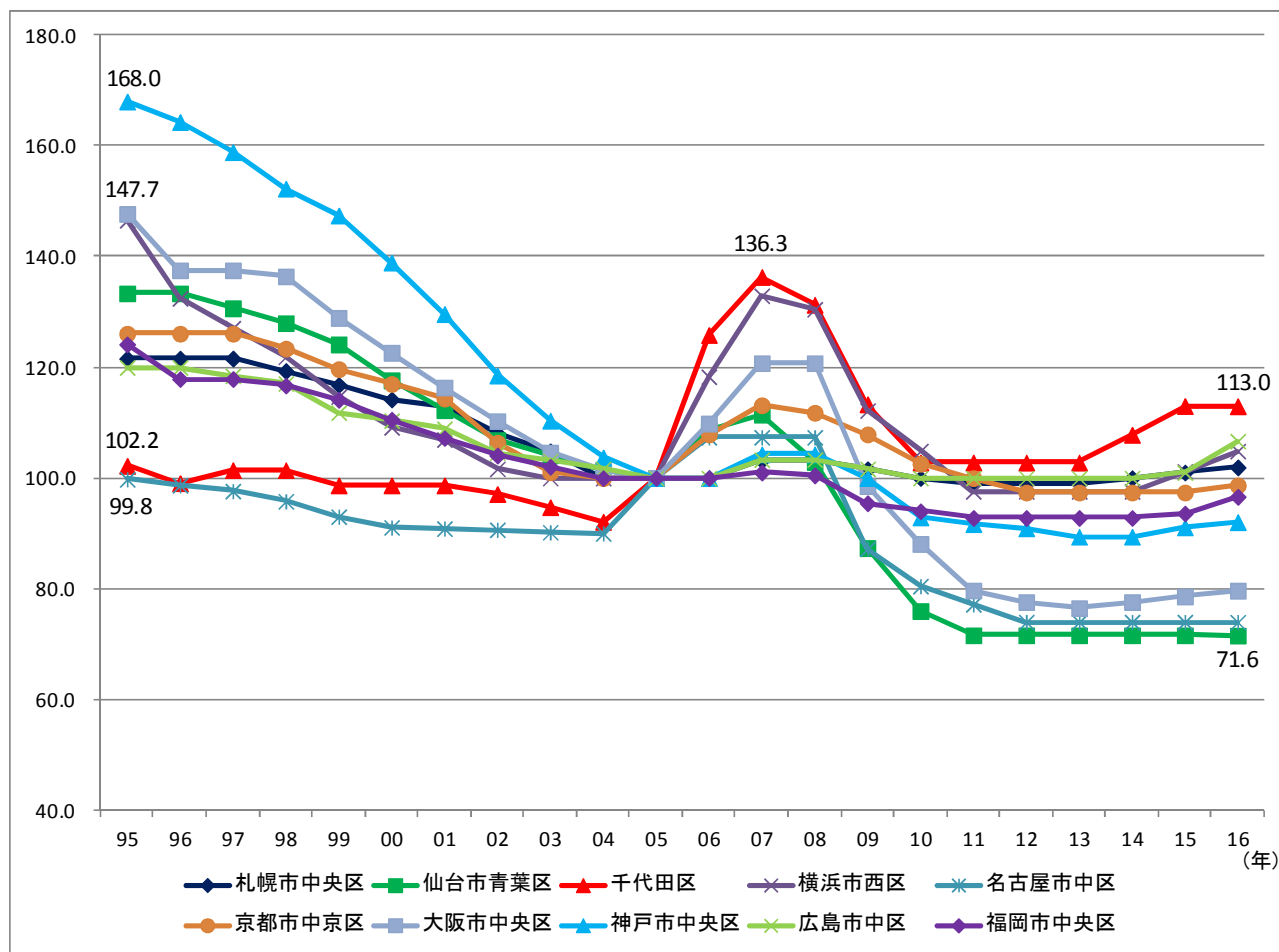
注：東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市
大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む都市
名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市
三大都市圏以外とは、上記三大都市圏に含まれない都市
六大都市とは、東京都区部、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市

図表5 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	2005年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016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%	100.0 0.0%	103.2 3.2%	103.2 0.0%	101.6 -1.6%	100.0 -1.6%	99.0 -1.0%	99.0 0.0%	99.0 0.0%	100.0 1.0%	101.0 1.0%	101.9 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%	100.0 -1.4%	111.4 2.6%	102.9 -7.7%	87.4 -15.1%	76.0 -13.0%	71.6 -5.9%	71.6 0.0%	71.6 0.0%	71.6 0.0%	71.6 0.0%	71.6 0.0%
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%	100.0 8.6%	136.3 8.3%	131.3 -3.7%	113.3 -13.7%	102.8 -9.3%	102.8 0.0%	102.8 0.0%	102.8 0.0%	107.8 4.9%	113.0 4.8%	113.0 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 0.0%	132.9 12.4%	130.5 -1.8%	112.2 -14.0%	104.9 -6.5%	97.6 -7.0%	97.6 0.0%	97.6 0.0%	97.6 0.0%	101.2 3.8%	104.9 3.6%
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%	100.0 11.1%	107.4 0.0%	107.4 0.0%	87.2 -18.7%	80.5 -7.7%	77.2 -4.2%	74.0 -4.1%	74.0 0.0%	74.0 0.0%	74.0 0.0%	74.0 0.0%
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%	100.0 0.0%	113.2 4.9%	111.8 -1.2%	107.9 -3.5%	102.6 -4.9%	100.0 -2.6%	97.4 -2.6%	97.4 0.0%	97.4 0.0%	97.4 0.0%	98.7 1.4%
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%	100.0 -1.4%	120.8 9.9%	120.8 0.0%	98.5 -18.4%	88.1 -10.6%	79.7 -9.5%	77.6 -2.6%	76.5 -1.4%	77.6 1.4%	78.6 1.4%	79.7 1.3%
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%	100.0 -3.6%	104.3 4.3%	104.3 0.0%	100 -4.1%	92.9 -7.1%	91.7 -1.2%	90.9 -0.9%	89.4 -1.6%	89.4 0.0%	91.1 1.9%	92.0 1.0%
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%	100.0 -1.6%	103.3 3.3%	103.3 0.0%	101.7 -1.6%	100.0 -1.6%	100.0 0.0%	100.0 0.0%	100.0 0.0%	100.0 0.0%	101.0 1.0%	106.7 5.6%
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%	100.0 0.0%	101.0 1.0%	100.5 -0.5%	95.4 -5.0%	94.0 -1.5%	92.8 -1.4%	92.8 0.0%	92.8 0.0%	92.8 0.0%	93.6 0.9%	96.6 3.2%

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の手法で求めた結果に基づく指数

図表6 全国の主要な地点におけるオフィス賃料指数の動向



全国賃料統計の概要

全国賃料統計は、オフィス・共同住宅(ファミリータイプ)の賃料の動向を把握するため、毎年9月末時点で、当研究所の本社・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、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、今回が21回目。

[お問い合わせ先]

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部：手島、山口 (TEL：03-3503-5335) <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。

■本資料は作成時点で、日本不動産研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。