

2017年11月21日  
一般財団法人 日本不動産研究所

第22回 「全国賃料統計」 (2017年9月末現在) の調査結果

第22回「全国賃料統計」(2017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、全国平均は1.9%上昇(前年1.6%上昇)と上昇幅がやや拡大。地方別では、四国地方以外のすべてで上昇。
- **共同住宅賃料**は、全地点の約8割が横ばいで、全国平均は0.1%とほぼ横ばい。
- **今後の見通し**は、オフィス賃料は三大都市圏などで上昇が継続し、2018年9月末時点では全国平均で1.4%上昇となり、共同住宅賃料は今期と同様に横ばいとなる見通し。

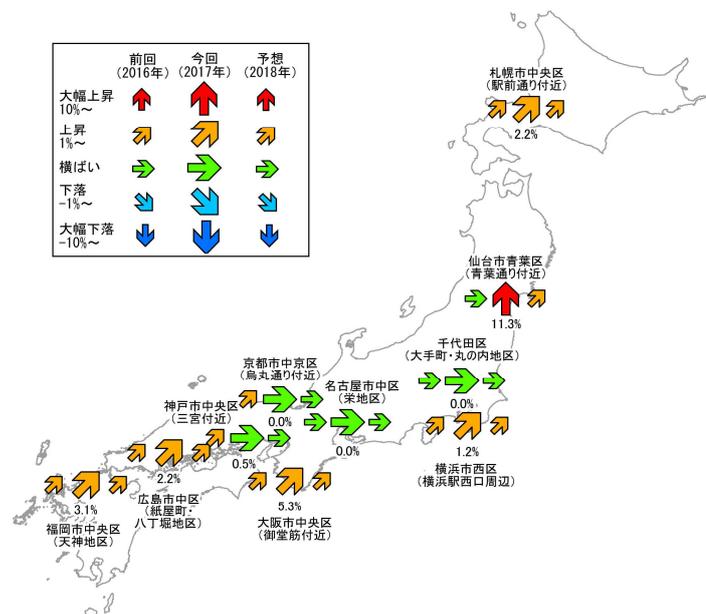
1. オフィス賃料 (図表1~6参照)

- ・ オフィス賃料は、全体の3割強の地点が上昇しており、全国平均は1.9%上昇(前年1.6%上昇)と上昇幅がやや拡大した。
- ・ 今回の結果とファンデバブル期(2007年)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2007年の20地点に対して、今回は5地点と少なく、薄く広い範囲での賃料上昇といえる。
- ・ 都市圏別では、東京都区部、東京圏および名古屋圏では上昇幅が縮小、大阪圏は上昇幅が拡大した。
- ・ 地方別では、四国地方のみわずかな下落だが、それ以外では上昇しており、仙台市の賃料が上昇した影響により東北地方が昨年下落から上昇に転じた。北海道地方、近畿地方および沖縄地方では上昇幅が拡大しているが、関東地方および中国地方では上昇幅が縮小した。
- ・ 都市規模別では、六大都市では上昇幅が縮小、六大都市以外の政令指定都市では上昇幅が拡大、政令指定都市以外の都市では下落から横ばいに転じた。
- ・ 全国の主要なオフィス街の賃料は7地点で上昇、3地点で横ばいとなっており、仙台市は2007年以来的上昇となった。

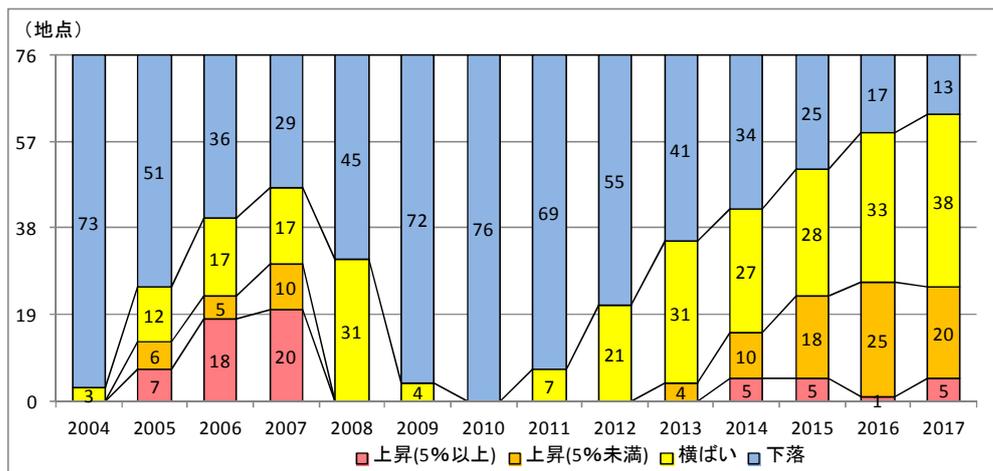
全国	+1.9%	(+1.6%)
都市圏別		
東京圏	+1.8%	(+2.4%)
東京都区部	+1.8%	(+2.7%)
大阪圏	+3.6%	(+1.6%)
名古屋圏	+0.7%	(+1.2%)
三大都市圏以外	+1.4%	(+0.7%)
地方別		
北海道地方	+1.8%	(+0.8%)
東北地方	+5.4%	(-0.2%)
関東地方	+1.7%	(+2.3%)
北陸地方	+0.2%	(+0.1%)
中部・東海地方	+0.5%	(+0.7%)
近畿地方	+3.3%	(+1.4%)
中国地方	+1.2%	(+3.2%)
四国地方	-0.4%	(-0.5%)
九州地方	+1.1%	(+1.1%)
沖縄地方	+2.4%	(+1.2%)
都市規模別		
政令指定都市	+2.4%	(+2.1%)
六大都市	+2.1%	(+2.2%)
六大都市以外	+3.5%	(+1.7%)
政令指定都市以外	+0.0%	(-0.1%)

( ) 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)

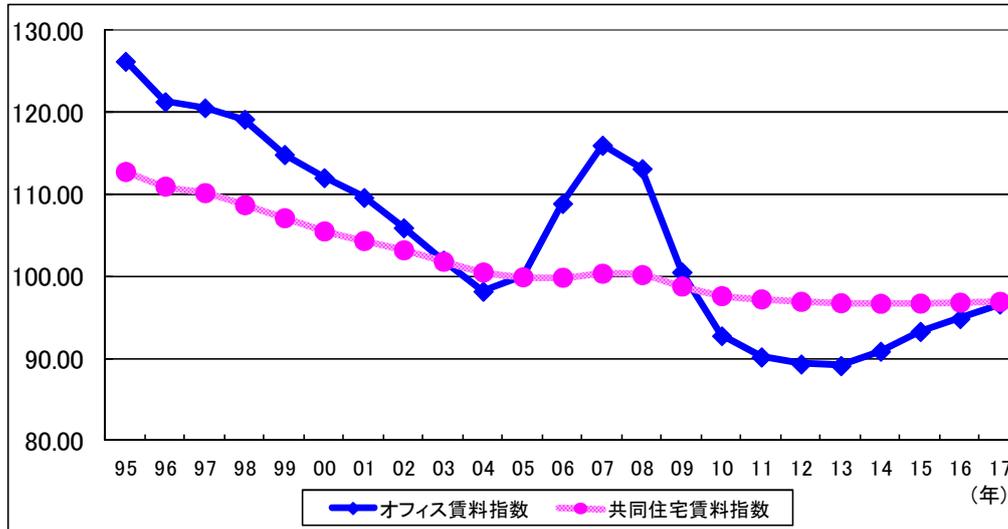
- ・共同住宅賃料(ファミリータイプ)は横ばいの地点が約8割と多く、全国平均は0.1%上昇(前年0.1%上昇)と前年同様ほぼ横ばいの状況が継続した。
- ・地方別では、関東地方・北陸地方・中国地方で小幅な上昇が継続しており、それ以外の地方では0.1%の下落または横ばいで、全体的に見ればほぼ横ばいで推移した。
- ・都市圏別では東京圏や東京都区部で上昇が続いたが、それ以外では0.1%の下落または横ばいで、全体的に見ればほぼ横ばいで推移した。

地方別:	関東地方 +0.3%(+0.3%)、北陸地方 +0.1%(+0.1%)、中国地方 +0.5%(+0.9%)
都市圏別:	東京圏 +0.3%(+0.3%)、東京都区部 +0.5%(+0.6%)、三大都市圏以外 0.0%(+0.1%)
都市規模別:	六大都市 +0.2%(+0.2%)、政令指定都市 +0.2%(+0.3%)、人口10万人~15万人未満 0.0%(-0.2%)

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もしくは同程度となる地点が多い。2018年9月末時点では全国平均で1.4%上昇となり、上昇幅が縮小する見通し。
- ・共同住宅賃料指数は、大半の地点で横ばい傾向が継続し、2018年9月末時点では全国平均で0.0%横ばいとなる見通し。

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			
		2017年		2016年		2017年		2016年	
		指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率
全国		96.7	1.9%	94.9	1.6%	97.0	0.1%	96.9	0.1%
地方別	北海道地方	100.0	1.8%	98.3	0.8%	96.0	0.0%	96.0	0.0%
	東北地方	84.0	5.4%	79.7	-0.2%	101.9	-0.1%	102.0	-0.1%
	関東地方	100.8	1.7%	99.1	2.3%	97.0	0.3%	96.7	0.3%
	北陸地方	80.0	0.2%	79.8	0.1%	97.2	0.1%	97.1	0.1%
	中部・東海地方	91.9	0.5%	91.4	0.7%	97.9	0.0%	98.0	0.0%
	近畿地方	93.0	3.3%	90.0	1.4%	96.9	-0.1%	97.0	-0.2%
	中国地方	99.5	1.2%	98.2	3.2%	99.7	0.5%	99.2	0.9%
	四国地方	83.9	-0.4%	84.3	-0.5%	85.4	-0.1%	85.4	-0.2%
	九州地方	92.5	1.1%	91.5	1.1%	96.3	-0.1%	96.4	-0.1%
沖縄地方	101.2	2.4%	98.9	1.2%	99.8	0.0%	99.8	0.0%	
都市圏別	東京圏	101.2	1.8%	99.4	2.4%	97.4	0.3%	97.1	0.3%
	東京都区部	102.7	1.8%	101.0	2.7%	94.5	0.5%	94.0	0.6%
	大阪圏	93.7	3.6%	90.4	1.6%	96.9	-0.1%	97.0	-0.2%
	名古屋圏	94.2	0.7%	93.5	1.2%	99.0	0.0%	99.0	0.0%
	三大都市圏以外	90.4	1.4%	89.2	0.7%	96.4	0.0%	96.3	0.1%
都市規模別	政令指定都市	99.2	2.4%	96.9	2.1%	97.8	0.2%	97.6	0.3%
	六大都市	99.1	2.1%	97.1	2.2%	96.4	0.2%	96.2	0.2%
	六大都市以外	97.6	3.5%	94.4	1.7%	100.8	0.2%	100.5	0.4%
	政令指定都市以外	86.1	0.0%	86.1	-0.1%	95.8	-0.1%	95.9	-0.1%
	30万人以上	86.6	0.1%	86.5	0.0%	96.6	0.0%	96.6	0.0%
	15~30万人未満	84.9	-0.3%	85.2	-0.4%	93.6	-0.1%	93.7	-0.1%
	15万人未満					96.6	0.0%	96.6	-0.2%
10~15万人未満					95.9	0.0%	95.9	-0.2%	
10万人未満					97.9	-0.1%	98.0	-0.1%	

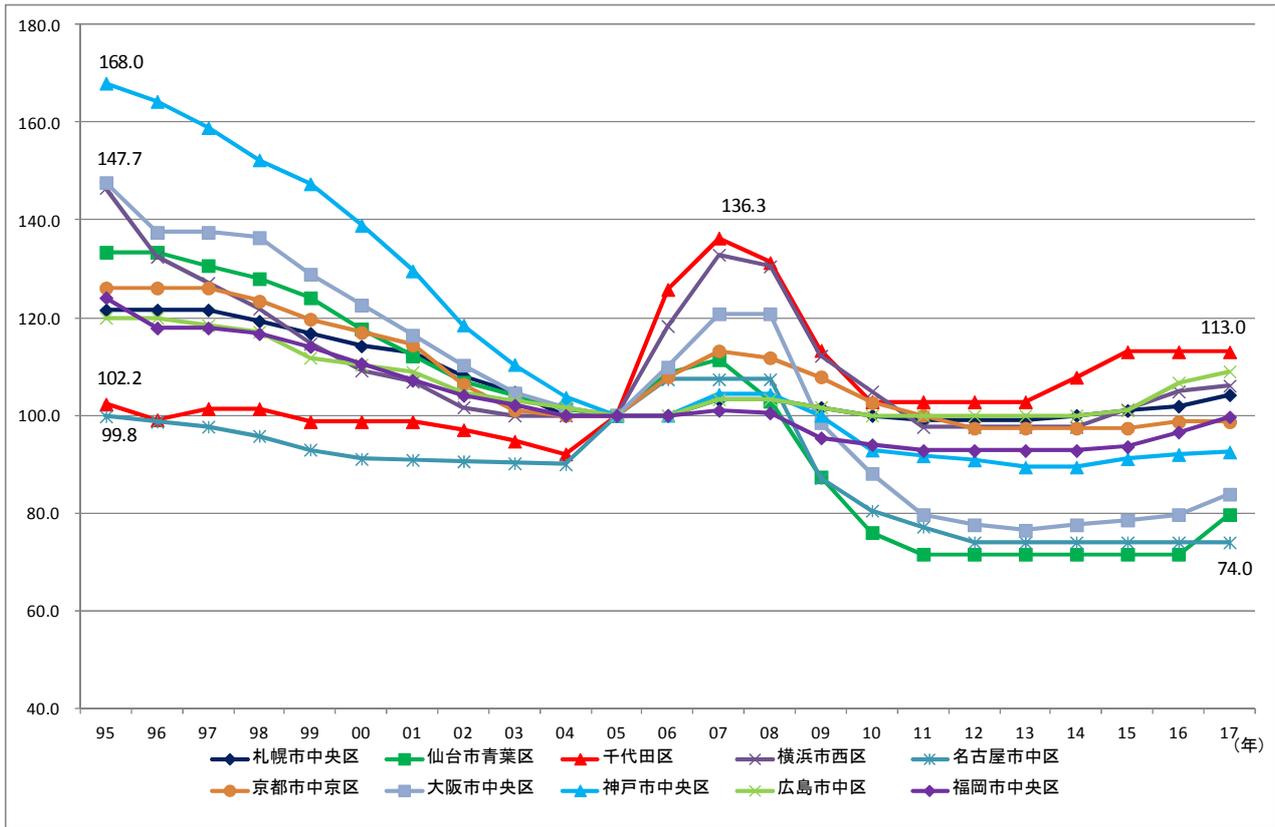
注：東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市  
 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む都市  
 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市  
 三大都市圏以外とは、上記三大都市圏に含まれない都市  
 六大都市とは、東京都区部、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市

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	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017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	100.0	103.2	101.6	100.0	99.0	99.0	99.0	100.0	101.0	101.9	104.2
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	133.4	117.7	100.0	102.9	87.4	76.0	71.6	71.6	71.6	71.6	71.6	71.6	79.7
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	102.3	98.7	100.0	131.3	113.3	102.8	102.8	102.8	102.8	107.8	113.0	113.0	113.0
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	100.0	130.5	112.2	104.9	97.6	97.6	97.6	97.6	101.2	104.9	106.1
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	100.0	107.4	87.2	80.5	77.2	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0
京都市中央区(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	100.0	111.8	107.9	102.6	100.0	97.4	97.4	97.4	97.4	98.7	98.7
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	100.0	120.8	98.5	88.1	79.7	77.6	76.5	77.6	78.6	79.7	83.9
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	100.0	104.3	100.0	92.9	91.7	90.9	89.4	89.4	91.1	92.0	92.5
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	100.0	103.3	101.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	101.0	106.7	109.0
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	100.0	100.5	95.4	94.0	92.8	92.8	92.8	92.8	93.6	96.6	99.7

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 (2005年を100とする指数)



### 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22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：富繁、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。