

第23回 「全国賃料統計」 (2018年9月末現在) の調査結果

第23回「全国賃料統計」(2018年9月末現在)の調査結果の概要を公表致します。

※今回より基準年を2010年に変更しました。

調査結果

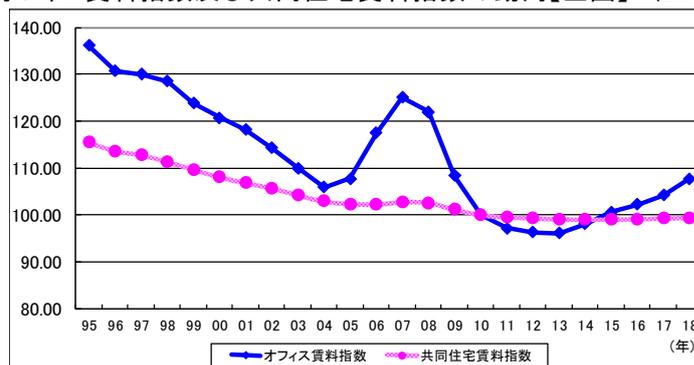
- **オフィス賃料**は、全地点の4割強が上昇となり、全国平均は3.4%上昇(前年1.9%上昇)と上昇幅が拡大。地方別では、1996年の本調査開始以来初めてすべての地方が上昇。
- **共同住宅賃料**は、全地点の約8割が横ばいで、全国平均は0.1%とほぼ横ばい。
- **今後の見通し**は、オフィス賃料は三大都市圏などで上昇が継続し、2019年9月末時点では全国平均で3.0%上昇となり、共同住宅賃料は全国平均で0.2%上昇となる見通し。

図表1 賃料指数 (2010年を100とする指数)

	オフィス賃料指数				共同住宅賃料指数				
	2018年		2017年		2018年		2017年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	107.7	3.4%	104.2	1.9%	99.4	0.1%	99.3	0.1%	
地方別	北海道地方	105.8	3.3%	102.5	1.8%	99.5	0.0%	99.5	0.0%
	東北地方	104.4	4.8%	99.6	5.4%	102.1	0.0%	102.1	-0.1%
	関東地方	111.9	1.9%	109.8	1.7%	100.4	0.2%	100.2	0.3%
	北陸地方	89.6	0.2%	89.4	0.2%	99.4	0.1%	99.3	0.1%
	中部・東海地方	99.8	1.7%	98.1	0.5%	99.3	0.0%	99.3	0.0%
	近畿地方	111.1	10.1%	100.9	3.3%	98.1	-0.1%	98.2	-0.1%
	中国地方	105.3	2.2%	103.0	1.2%	101.2	0.5%	100.7	0.5%
	四国地方	92.9	1.3%	91.7	-0.4%	92.7	0.0%	92.7	-0.1%
	九州地方	99.6	1.3%	98.3	1.1%	98.4	0.3%	98.0	-0.1%
	沖縄地方	103.5	2.3%	101.2	2.4%	100.0	0.0%	100.0	0.0%
都市圏別	東京圏	112.7	2.0%	110.5	1.8%	100.7	0.2%	100.5	0.3%
	東京都区部	116.4	1.9%	114.2	1.8%	101.6	0.3%	101.2	0.5%
	大阪圏	112.5	10.9%	101.5	3.6%	98.0	-0.1%	98.1	-0.1%
	名古屋圏	102.9	2.8%	100.1	0.7%	99.6	0.0%	99.6	0.0%
	三大都市圏以外	99.2	1.8%	97.5	1.4%	98.8	0.1%	98.6	0.0%
都市規模別	政令指定都市	111.5	4.1%	107.1	2.4%	100.5	0.2%	100.2	0.2%
	六大都市	112.6	4.2%	108.1	2.1%	100.1	0.1%	100.0	0.2%
	六大都市以外	107.5	3.9%	103.4	3.5%	101.2	0.5%	100.7	0.2%
	政令指定都市以外	93.8	0.4%	93.5	0.0%	97.9	0.0%	97.9	-0.1%
	30万人以上	94.2	0.6%	93.6	0.1%	98.2	0.0%	98.2	0.0%
	15~30万人未満	92.9	-0.2%	93.1	-0.3%	97.1	0.0%	97.2	-0.1%
	15万人未満					98.3	-0.1%	98.3	0.0%
	10~15万人未満					97.8	-0.1%	97.9	0.0%
10万人未満					99.2	0.1%	99.2	-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
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2 オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【全国】(2010年を100とする指数)



1. オフィス賃料 (図表1~7参照)

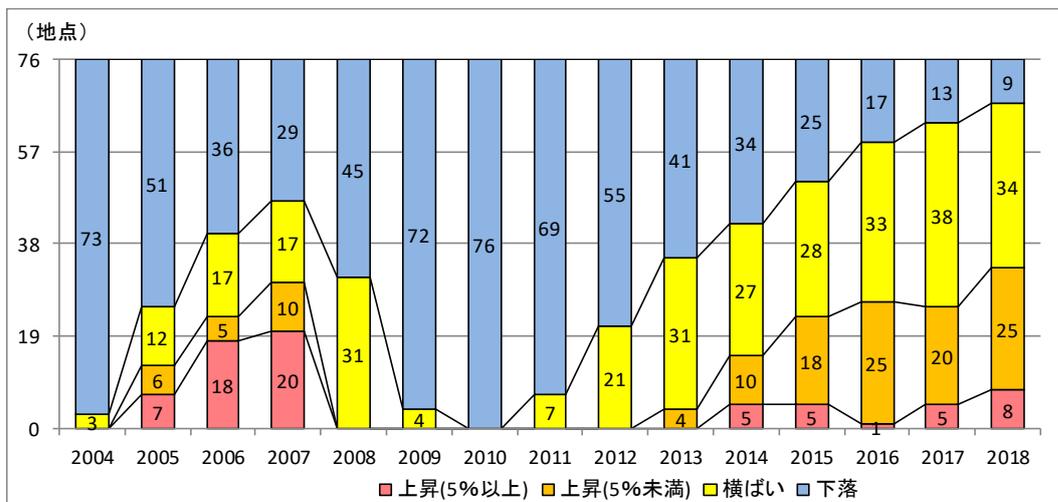
- ・ オフィス賃料は、全体の4割強の地点が上昇しており、全国平均は3.4%上昇(前年1.9%上昇)と上昇幅が拡大し、5年連続の上昇であった。三大都市を中心に3%を下回る低い空室率の中、東京区部以外では新規供給も限定的で需給が逼迫しており、これが賃料上昇の要因となっている。
- ・ 都市圏別では、すべての都市圏で上昇幅が拡大。特に大阪圏での上昇率が非常に高い。
- ・ 地方別では、昨年下落であった四国地方が1.3%上昇(前年0.4%下落)に転じ、1996年の本調査依頼初めてすべての地方で上昇となった。特に大阪市の大規模な賃料の上昇の影響により近畿地方が10%を超える上昇幅となり、東北地方、北陸地方、沖縄地方を除く地方で上昇率が拡大した。
- ・ 都市規模別では、大半の都市規模で上昇幅は拡大しており、特に六大都市においては上昇幅が倍増した。
- ・ 上昇地点数を今回の結果とファンダブル期(2007年)と比較すると、上昇地点数は今回が上回っているが、5%以上の上昇地点数は2007年の20地点に対して今回は8地点と少なく、薄く広い範囲での賃料上昇となっている。また、下落地点数が1996年の本調査開始以来で初めて1桁となった。
- ・ 主要地点のオフィス賃料はすべての地点で上昇となっており、大阪市、仙台市の調査地点の上昇率が大きかった。

図表3 オフィス賃料の変動率

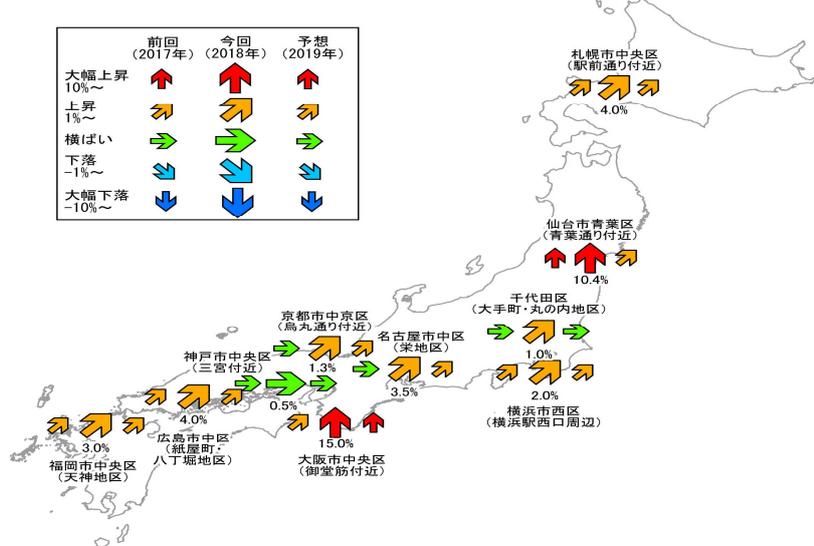
全国		3.4% (1.9%)	
都市圏別		地方別	
東京圏	2.0% (1.8%)	北海道地方	3.3% (1.8%)
東京都区部	1.9% (1.8%)	東北地方	4.8% (5.4%)
大阪圏	10.9% (3.6%)	関東地方	1.9% (1.7%)
名古屋圏	2.8% (0.7%)	北陸地方	0.2% (0.2%)
三大都市圏以外	1.8% (1.4%)	中部・東海地方	1.7% (0.5%)
都市規模別		近畿地方	10.1% (3.3%)
政令指定都市	4.1% (2.4%)	中国地方	2.2% (1.2%)
政令指定都市以外	0.4% (0.0%)	四国地方	1.3% (-0.4%)
		九州地方	1.3% (1.1%)
		沖縄地方	2.3% (2.4%)

() は前年変動率 (以下同様)

図表4 オフィスにおける上昇地点数の推移



図表5 主要地点におけるオフィス賃料指数

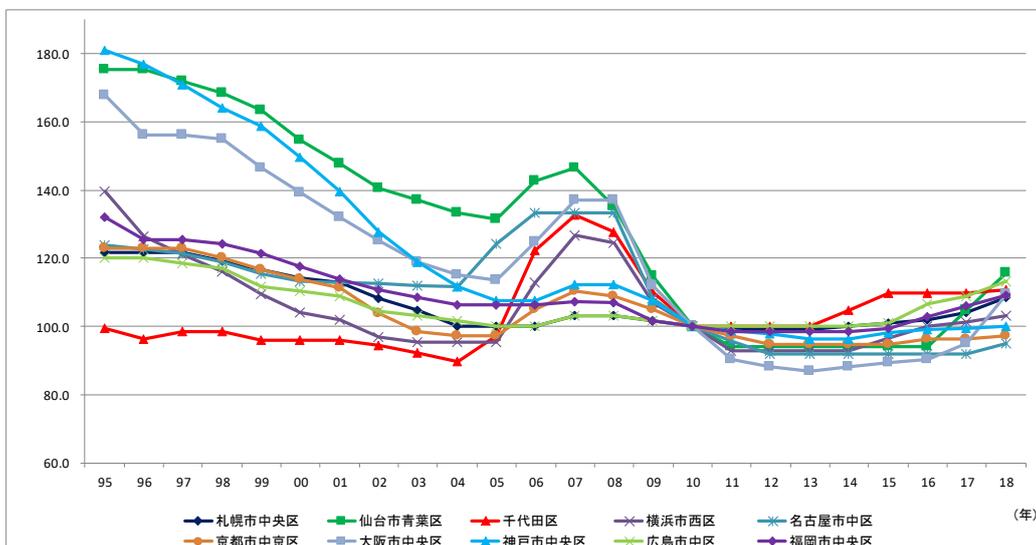


図表6 全国の主要な地点におけるオフィス賃料指数 (上段: 2010年を100とする指数、下段: 変動率)

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	2018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	108.4
仙台市青葉区(青葉通り付近) 画地1,500㎡、延床面積約12,000㎡ 地上10階建の事務所ビル	175.4	154.8	131.5	135.3	114.9	100.0	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	104.8	115.7
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	99.4	95.9	97.2	127.6	110.2	100.0	100.0	100.0	100.0	104.9	109.8	109.8	109.8	110.9
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	139.7	104.1	95.3	124.4	107.0	100.0	93.0	93.0	93.0	93.0	96.5	100.0	101.2	103.2
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	123.9	113.1	124.2	133.3	108.3	100.0	95.8	91.9	91.9	91.9	91.9	91.9	91.9	95.0
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	122.9	114.0	97.4	109.0	105.1	100.0	97.4	94.9	94.9	94.9	94.9	96.2	96.2	97.4
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	167.8	139.3	113.6	137.1	111.9	100.0	90.5	88.1	86.9	88.1	89.3	90.5	95.2	109.5
神戸市中央区(三宮付近) 画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡ 地上12階建の事務所ビル	180.9	149.6	107.7	112.3	107.7	100.0	98.8	97.8	96.3	96.3	98.2	99.1	99.6	100.1
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	100.0	103.3	101.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	101.0	106.7	109.0	113.3
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	132.0	117.6	106.3	106.9	101.5	100.0	98.6	98.6	98.6	98.6	99.5	102.8	106.0	109.2

注) 上記は調査地点の所在地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7 全国の主要な地点におけるオフィス賃料指数の動向 (2010年を100とする指数)



2. 共同住宅賃料 (図表1、2、8参照)

- ・共同住宅賃料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。
- ・地方別では、関東地方・北陸地方・中国地方で0.5%以下の小幅な上昇が継続し、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。
- ・都市圏別では東京圏、東京都区部、三大都市圏以外で上昇したが上昇率は小さく、全体的に見ればほぼ横ばいで推移。

図表8 共同住宅賃料の変動率

全国	0.1% (0.1%)		
都市圏別		地方別	
東京圏	0.2% (0.3%)	北海道地方	0.0% (0.0%)
東京都区部	0.3% (0.5%)	東北地方	0.0% (-0.1%)
大阪圏	-0.1% (-0.1%)	関東地方	0.2% (0.3%)
名古屋圏	0.0% (0.0%)	北陸地方	0.1% (0.1%)
三大都市圏以外	0.1% (0.0%)	中部・東海地方	0.0% (0.0%)
都市規模別		近畿地方	-0.1% (-0.1%)
政令指定都市	0.2% (0.2%)	中国地方	0.5% (0.5%)
政令指定都市以外	0.0% (-0.1%)	四国地方	0.0% (-0.1%)
		九州地方	0.3% (-0.1%)
		沖縄地方	0.0% (0.0%)

() は前年変動率 (以下同様)

3. 今後1年間の見通し

- ・オフィス賃料指数は、三大都市圏などで需給が逼迫した状況は続き上昇が継続するが、上昇幅は縮小もしくは同程度となる地点が多い。2019年9月末時点では全国平均で3.0%上昇する見通し。
- ・共同住宅賃料指数は、大半の地点で横ばい傾向が継続し、2019年9月末時点では全国平均で0.2%上昇となる見通し。

全国賃料統計の概要

全国賃料統計は、オフィス・共同住宅の賃料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23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。