

第25回 「全国賃料統計」 (2020年9月末現在) の調査結果

第25回「全国賃料統計」(2020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

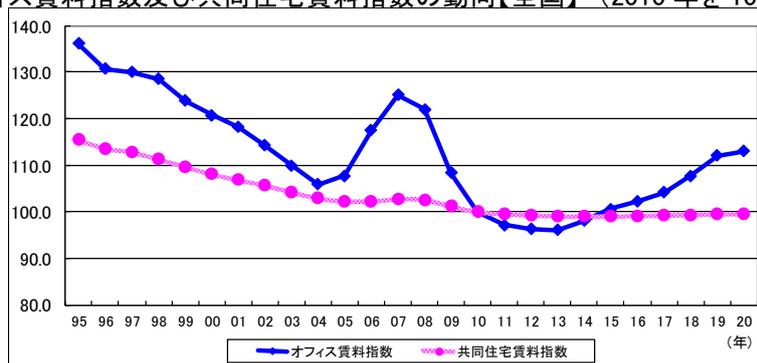
- オフィス賃料**は、調査地点の約2/3の地点が横ばいとなり、全国平均は0.9%上昇(前年4.0%上昇)と上昇幅が大幅に縮小した。地方別では、北海道地方、近畿地方、九州地方が2%以上の上昇であったが、それ以外の地方では緩やかな上昇もしくは微減となった。都市圏別では、すべての区分で上昇もしくは横ばいとなったが、昨年からの上昇幅は大幅に縮小した。都市規模別では、15万~30万人未満で微減となったが、それ以外の区分では上昇となった。主要地点のオフィス賃料は、1%以上の上昇率が4地点と大幅に減少したが、下落した地点はなかった。
- 共同住宅賃料**は、調査地点の約9割が横ばいで、全国平均は前年と同じ99.5で横ばい。
- 今後の見通し**は、オフィス賃料は多くの都市で横ばい傾向となり、2021年9月末時点では全国平均で0.1%上昇となり、共同住宅賃料は全国平均で0.0%の横ばいとなる見通し。

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				
	2020年		2019年		2020年		2019年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	113.1	0.9%	112.0	4.0%	99.5	0.0%	99.5	0.1%	
地方別	北海道地方	118.1	3.9%	113.6	7.4%	99.5	0.0%	99.5	0.0%
	東北地方	107.3	-0.1%	107.4	2.9%	102.0	0.0%	102.0	0.0%
	関東地方	115.3	0.5%	114.7	2.5%	100.7	0.1%	100.7	0.3%
	北陸地方	91.0	0.5%	90.6	1.1%	99.4	0.0%	99.4	-0.1%
	中部・東海地方	103.5	-0.1%	103.7	3.9%	99.3	0.0%	99.3	0.0%
	近畿地方	124.6	2.0%	122.1	9.9%	98.0	0.0%	98.0	-0.1%
	中国地方	106.9	-0.1%	107.0	1.6%	102.1	0.0%	102.1	0.9%
	四国地方	93.4	-0.4%	93.8	0.9%	92.4	-0.3%	92.7	0.0%
	九州地方	104.4	2.2%	102.1	2.5%	98.1	-0.1%	98.2	-0.1%
	沖縄地方	107.0	1.1%	105.9	2.3%	100.0	0.0%	100.0	0.0%
都市圏別	東京圏	116.2	0.5%	115.6	2.6%	101.1	0.1%	101.0	0.3%
	東京都区部	118.8	0.2%	118.5	1.9%	101.8	0.0%	101.8	0.2%
	大阪圏	127.3	2.2%	124.6	10.7%	97.9	0.0%	98.0	-0.1%
	名古屋圏	109.2	0.0%	109.2	6.1%	99.6	0.0%	99.6	0.0%
	三大都市圏以外	102.6	1.1%	101.6	2.4%	98.8	-0.1%	98.8	0.1%
都市規模別	政令指定都市	118.2	1.2%	116.9	4.8%	100.7	0.0%	100.7	0.2%
	六大都市	119.1	0.9%	118.1	4.8%	100.3	0.0%	100.3	0.2%
	六大都市以外	115.0	2.1%	112.6	4.8%	101.6	0.1%	101.5	0.3%
	政令指定都市以外	94.6	0.1%	94.5	0.7%	97.8	-0.1%	97.9	0.0%
	30万人以上	95.3	0.2%	95.1	1.0%	98.1	-0.1%	98.1	0.0%
	15~30万人未満	92.8	-0.2%	93.0	0.1%	97.1	0.0%	97.1	0.0%
	15万人未満					98.3	0.0%	98.3	0.0%
	10~15万人未満					97.6	-0.1%	97.7	-0.1%
10万人未満					99.5	0.1%	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
六大都市とは、東京都区部、横浜市、名古屋、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)

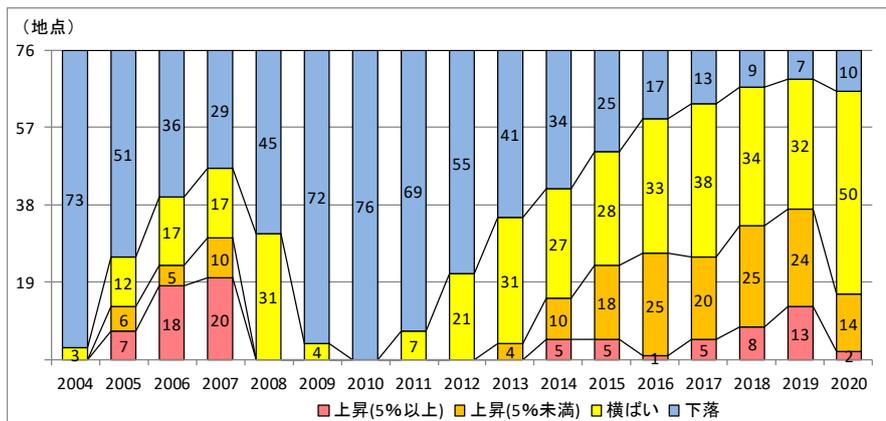
- ・ オフィス賃料は、調査地点の約2/3の地点が横ばいとなり、全国平均は0.9%上昇(前年4.0%上昇)と7年連続の上昇であったが、上昇幅は大幅に縮小した。新型コロナウイルス感染拡大などの影響により、主要都市の空室率は、上昇傾向にあるものの多くの都市で3%台の空室率で依然として低い水準にあり、賃料の下落の動きはあまり見られず、横ばいとなっている地点が多い状況である。
- ・ 都市圏別では、横ばいの名古屋圏以外の都市圏では上昇しているが、いずれの上昇幅も大きく縮小している。特に、昨年の上昇率が大きかった大阪圏では2.2%上昇(前年10.7%上昇)、名古屋圏では0.0%横ばい(前年6.1%上昇)であった。
- ・ 地方別では、昨年はすべての地方で上昇であったが、今回はすべての地方で上昇率は縮小しており、北海道地方、近畿地方、九州地方が2%以上の上昇だが、それ以外の地方では緩やかな上昇もしくは微減となった。
- ・ 上昇地点数を昨年と比較すると、上昇地点数は今回が16地点と昨年の37地点から大幅に減少したが、下落地点数は昨年の7地点から今回は10地点とあまり増加しておらず、調査地点の約2/3が横ばいとなっている。
- ・ 主要地点のオフィス賃料は、前年がすべての地点で1%以上の上昇率であったのに対し、今回は1%以上の上昇率が4地点と大幅に減少したが、下落した地点はなかった。

図表3 オフィス賃料の変動率

全国		0.9% (4.0%)	
都市圏別		地方別	
東京圏	0.5% (2.6%)	北海道地方	3.9% (7.4%)
東京都区部	0.2% (1.9%)	東北地方	-0.1% (2.9%)
大阪圏	2.2% (10.7%)	関東地方	0.5% (2.5%)
名古屋圏	0.0% (6.1%)	北陸地方	0.5% (1.1%)
三大都市圏以外	1.1% (2.4%)	中部・東海地方	-0.1% (3.9%)
都市規模別		近畿地方	2.0% (9.9%)
政令指定都市	1.2% (4.8%)	中国地方	-0.1% (1.6%)
政令指定都市以外	0.1% (0.7%)	四国地方	-0.4% (0.9%)
		九州地方	2.2% (2.5%)
		沖縄地方	1.1% (2.3%)

() は前年変動率

図表4 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1、2、8参照)

- ・共同住宅賃料は、横ばいの地点が約9割と多く、全国平均は0.0%横ばい(前年0.1%上昇)と前年同様の横ばいの状況が継続。
- ・都市圏別では、すべての都市圏で変動率は0.1%以下となっており、全体的に見ればほぼ横ばいで推移。
- ・地方別では、四国地方で-0.3%と小幅な下落となったが、それ以外の地方では0.1%の上昇、下落または横ばいで、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	0.0% (0.1%)		
都市圏別	地方別		
東京圏	0.1% (0.3%)	北海道地方	0.0% (0.0%)
東京都区部	0.0% (0.2%)	東北地方	0.0% (0.0%)
大阪圏	0.0% (-0.1%)	関東地方	0.1% (0.3%)
名古屋圏	0.0% (0.0%)	北陸地方	0.0% (-0.1%)
三大都市圏以外	-0.1% (0.1%)	中部・東海地方	0.0% (0.0%)
都市規模別	近畿地方		0.0% (-0.1%)
政令指定都市	0.0% (0.2%)	中国地方	0.0% (0.9%)
政令指定都市以外	-0.1% (0.0%)	四国地方	-0.3% (0.0%)
		九州地方	-0.1% (-0.1%)
		沖縄地方	0.0% (0.0%)

() は前年変動率

3. 今後1年間の見通し

- ・オフィス賃料指数は、賃料が下落に転じる地点はあまり増加せず、多くの都市で横ばい傾向が継続して2021年9月末時点では全国平均で0.1%上昇の見通し。
- ・共同住宅賃料指数は、大半の地点で横ばい傾向が継続し、2021年9月末時点では全国平均で0.0%横ばいとなる見通し。

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、1996年9月末に調査を開始した。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。

[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。