

第28回 「全国賃料統計」（2023年9月末現在）の調査結果

調査結果の概要

- **オフィス賃料**は、調査地点の7割強が前年から横ばいとなったが、東京圏は3年連続下落しており、全国平均も3年連続下落。ただし、下落幅は前年より縮小した。地方別では、東北地方、関東地方、四国地方は下落したが、それ以外の地方は横ばいもしくは上昇となった。なお、北海道地方の上昇幅が最も大きかった。
- **共同住宅賃料**は、調査地点の6割強が前年から横ばいであるが、東京圏と大阪圏等での連続上昇を受けて全国平均も3年連続上昇。地方別では、北陸地方と中部・東海地方を除いて横ばいもしくは上昇となった。
- **今後の見通し**は、オフィス賃料は東京圏と大阪圏の回復により、2024年9月末時点では全国平均で0.2%の上昇。共同住宅賃料は東京圏と大阪圏で引き続き上昇し、全国平均では0.6%の上昇と予想。

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			
		2022年		2023年		2022年		2023年	
		指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率
全国		112.1	-0.4%	112.0	-0.1%	100.2	0.5%	101.0	0.8%
地方別	北海道地方	123.0	0.9%	124.6	1.3%	101.2	0.9%	102.1	0.9%
	東北地方	107.1	-0.1%	107.0	-0.1%	101.9	0.0%	101.9	0.0%
	関東地方	112.9	-0.9%	112.5	-0.3%	101.4	0.6%	102.5	1.2%
	北陸地方	91.0	0.0%	91.0	0.0%	98.4	0.0%	98.2	-0.2%
	中部・東海地方	103.4	0.0%	103.4	0.0%	99.2	-0.1%	99.0	-0.1%
	近畿地方	123.4	-0.3%	123.8	0.3%	98.8	0.4%	99.5	0.7%
	中国地方	106.7	-0.1%	106.7	0.0%	102.9	0.8%	103.7	0.7%
	四国地方	92.7	-0.3%	92.5	-0.3%	92.1	-0.1%	92.1	0.0%
	九州地方	106.7	0.9%	106.8	0.1%	100.0	1.2%	101.6	1.6%
沖縄地方	107.0	0.0%	108.2	1.1%	100.0	0.0%	100.0	0.0%	
都市圏別	東京圏	113.7	-1.0%	113.3	-0.4%	101.8	0.6%	103.0	1.2%
	東京都区部	115.6	-1.2%	115.0	-0.5%	102.6	0.8%	103.7	1.1%
	大阪圏	126.1	-0.3%	126.4	0.3%	98.9	0.5%	99.6	0.8%
	名古屋圏	109.2	0.0%	109.2	0.0%	99.7	0.1%	99.7	0.0%
	三大都市圏以外	103.7	0.3%	103.9	0.2%	99.4	0.5%	100.0	0.6%
都市規模別	政令指定都市	117.0	-0.5%	116.9	-0.1%	101.9	0.8%	103.0	1.1%
	六大都市	116.9	-0.8%	116.7	-0.2%	101.1	0.6%	101.9	0.8%
	六大都市以外	117.5	0.8%	118.1	0.5%	103.6	1.2%	105.3	1.6%
	政令指定都市以外	94.3	-0.1%	94.3	0.0%	97.8	0.0%	98.3	0.5%
	30万人以上	95.1	0.0%	95.1	0.0%	97.9	0.0%	98.6	0.7%
	15～30万人未満	92.4	-0.2%	92.4	0.1%	97.2	0.1%	97.4	0.2%
	15万人未満					98.6	0.2%	99.0	0.4%
10～15万人未満					97.7	0.1%	97.9	0.3%	
10万人未満					100.2	0.4%	100.8	0.6%	

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

1. オフィス賃料 (図表1~5参照)

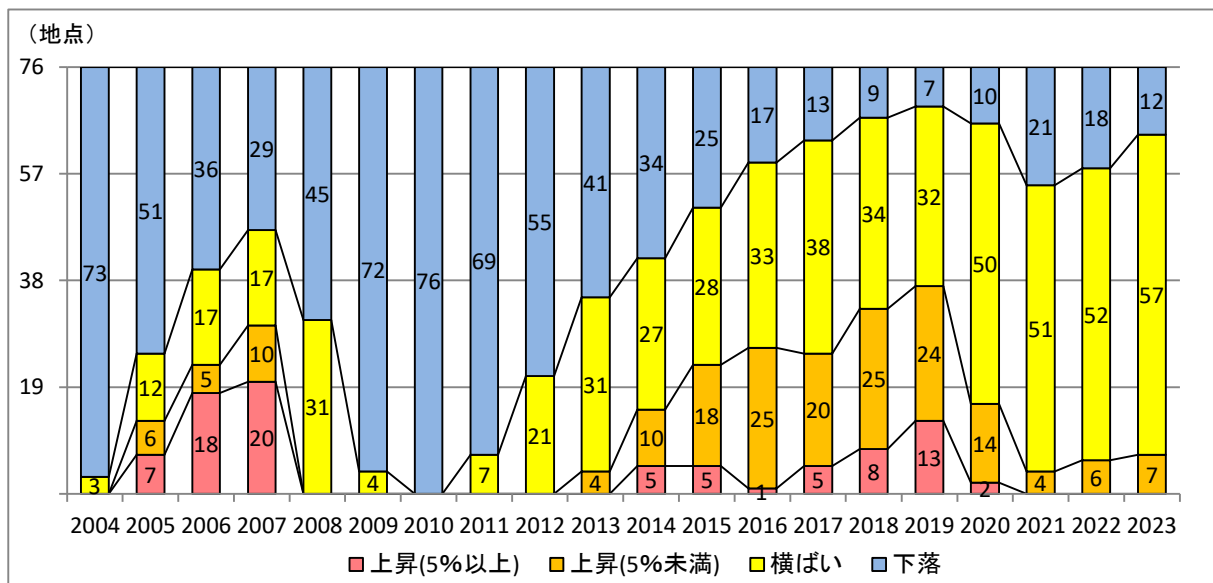
- ・オフィス賃料は、調査時点の7割強が横ばいであったが、東京圏は下落傾向が続いており、全国平均では3年連続下落となった。ただし、大阪圏で前年の下落から上昇へ転じ、全国平均の下落幅も前年の0.4%から0.1%へと縮小した。
- ・都市圏別では、東京圏で3年連続下落したが、大阪圏では下落から上昇へ転じ、名古屋圏では横ばい、三大都市圏以外では上昇幅が縮小したものの、依然として上昇が続いている。
- ・地方別では、東北地方、関東地方と四国地方は下落したが、その他の地方は横ばいもしくは上昇となった。
- ・前年から上昇した地点の数は、今回が7地点と前年の6地点より微増した。一方、下落した地点の数は今回が12地点と前年の18地点から減少。なお、57地点が横ばいとなった。

図表2 オフィス賃料の変動率

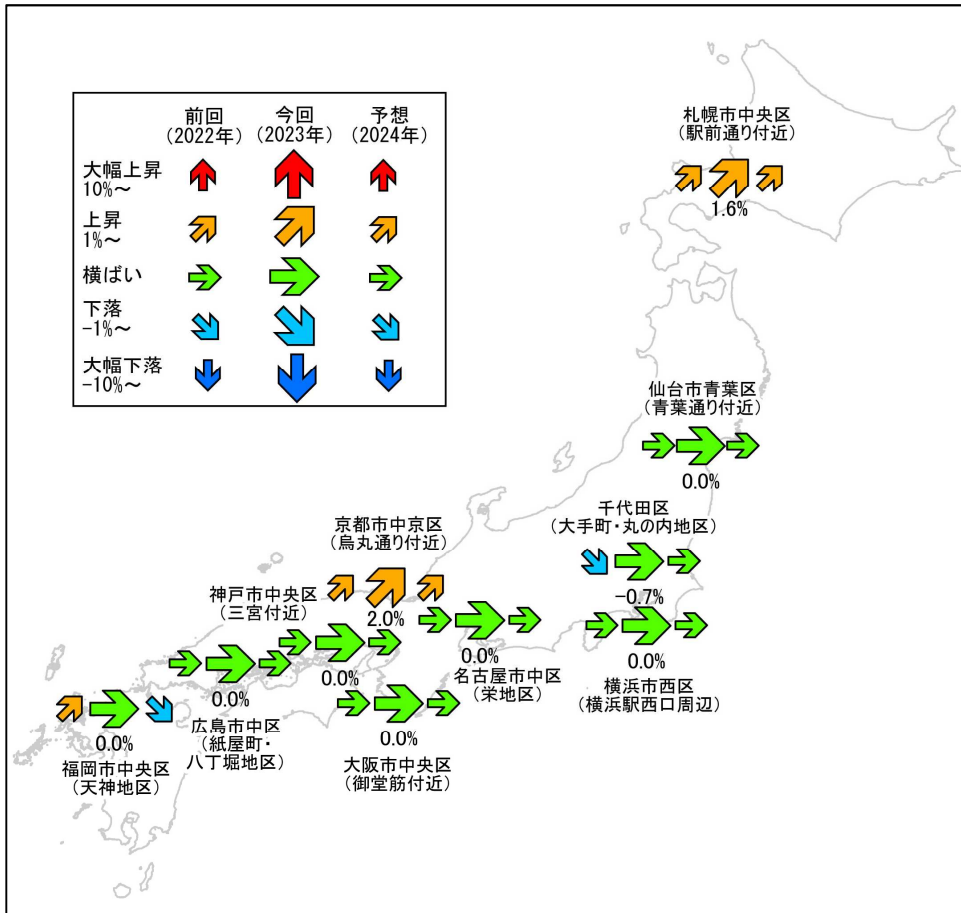
全国	-0.1% (-0.4%)	地方別	
都市圏別		北海道地方	1.3% (0.9%)
東京圏	-0.4% (-1.0%)	東北地方	-0.1% (-0.1%)
東京都区部	-0.5% (-1.2%)	関東地方	-0.3% (-0.9%)
大阪圏	0.3% (-0.3%)	北陸地方	0.0% (0.0%)
名古屋圏	0.0% (0.0%)	中部・東海地方	0.0% (0.0%)
三大都市圏以外	0.2% (0.3%)	近畿地方	0.3% (-0.3%)
都市規模別		中国地方	0.0% (-0.1%)
政令指定都市	-0.1% (-0.5%)	四国地方	-0.3% (-0.3%)
政令指定都市以外	0.0% (-0.1%)	九州地方	0.1% (0.9%)
		沖縄地方	1.1% (0.0%)

() は前年変動率

図表3 オフィスにおける上昇等の地点数の推移



図表4 全国の主要地点におけるオフィス賃料指数 (前回・今回・予想)



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: 2010年を100とする指数、下段: 変動率)

所在	オフィス賃料指数														
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023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	100.0	99.0	99.0	99.0	100.0	101.0	101.9	104.2	108.4	118.2	123.9	128.9	130.4	132.5	
	-1.6%	-1.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	2.2%	4.0%	9.1%	4.8%	4.0%	1.2%	1.6%	
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	100.0	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	94.1	104.8	115.7	122.8	122.8	122.8	122.8	122.8	
	-13.0%	-5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.3%	10.4%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%	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	100.0	100.0	100.0	100.0	104.9	109.8	109.8	109.8	110.9	112.1	112.1	110.4	108.9	108.2	
	-9.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.9%	4.8%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	0.0%	-1.4%	-1.4%	-0.7%	
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	100.0	93.0	93.0	93.0	93.0	96.5	100.0	101.2	103.2	104.8	105.5	105.5	105.5	105.5	
	-6.5%	-7.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	3.6%	1.2%	2.0%	1.5%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
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	100.0	95.8	91.9	91.9	91.9	91.9	91.9	91.9	95.0	100.6	100.6	100.6	100.6	100.6	
	-7.7%	-4.2%	-4.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	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8階建の事務所ビル	100.0	97.4	94.9	94.9	94.9	94.9	96.2	96.2	97.4	102.6	108.7	111.3	115.1	117.4	
	-4.9%	-2.6%	-2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	1.3%	5.3%	6.0%	2.4%	3.5%	2.0%	
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	100.0	90.5	88.1	86.9	88.1	89.3	90.5	95.2	109.5	123.8	127.4	127.4	127.4	127.4	
	-10.6%	-9.5%	-2.6%	-1.4%	1.4%	1.4%	1.3%	5.3%	15.0%	13.0%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
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	100.0	98.8	97.8	96.3	96.3	98.2	99.1	99.6	100.1	105.1	105.1	105.1	105.1	105.1	
	-7.1%	-1.2%	-0.9%	-1.6%	0.0%	1.9%	1.0%	0.5%	0.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	101.0	106.7	109.0	113.3	116.7	116.7	116.7	116.7	116.7	
	-1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	5.6%	2.2%	4.0%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	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	100.0	98.6	98.6	98.6	98.6	99.5	102.8	106.0	109.2	114.6	120.4	124.0	126.5	126.5	
	-1.5%	-1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	3.2%	3.1%	3.0%	5.0%	5.0%	3.0%	2.0%	0.0%	

2. 共同住宅賃料 (図表1、6、7参照)

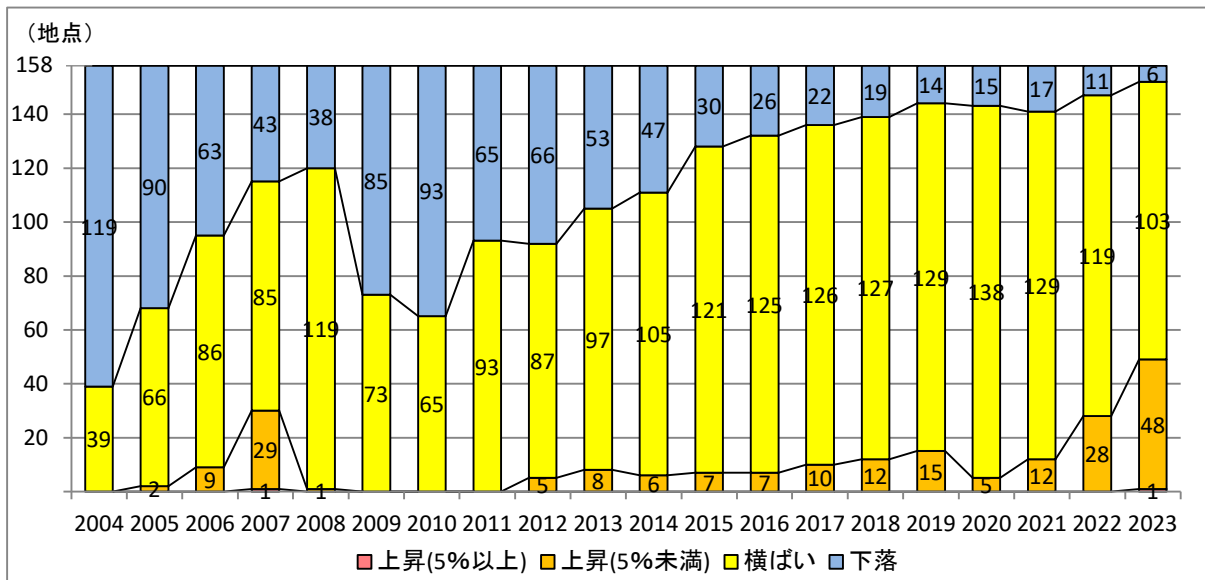
- ・共同住宅賃料は、調査地点の6割強が前年から横ばいであるが、東京圏と大阪圏等での連続上昇を受けて、全国平均では前年の0.5%から0.8%に上昇した。
- ・都市圏別では、すべての都市圏で上昇となった。その内、東京都区部の大幅な上昇により、東京圏の上昇率が1.2%と最も大きかった。
- ・地方別では、北陸地方と中部・東海地方を除いて横ばいもしくは上昇となった。
- ・前年から上昇した地点の数は今回が48地点と前年の28地点から大幅に増加した。下落した地点の数は今回が6地点と前年の11地点から減少した。なお、103地点が横ばいとなった。

図表6 共同住宅賃料の変動率

全国	0.8% (0.5%)		
都市圏別		地方別	
東京圏	1.2% (0.6%)	北海道地方	0.9% (0.9%)
東京都区部	1.1% (0.8%)	東北地方	0.0% (0.0%)
大阪圏	0.8% (0.5%)	関東地方	1.2% (0.6%)
名古屋圏	0.0% (0.1%)	北陸地方	-0.2% (0.0%)
三大都市圏以外	0.6% (0.5%)	中部・東海地方	-0.1% (-0.1%)
都市規模別		近畿地方	0.7% (0.4%)
政令指定都市	1.1% (0.8%)	中国地方	0.7% (0.8%)
政令指定都市以外	0.5% (0.0%)	四国地方	0.0% (-0.1%)
		九州地方	1.6% (1.2%)
		沖縄地方	0.0% (0.0%)

() は前年変動率

図表7 共同住宅における上昇等の地点数の推移



3. 今後1年間の見通し

- ・ オフィス賃料指数は、多くの都市が横ばいの中、東京圏では上昇へ転じることにより、2024年9月末時点では全国平均で0.2%の上昇と予想。
- ・ 共同住宅賃料指数は、東京圏と大阪圏等で上昇が続き、2024年9月末時点では全国平均で0.6%の上昇と予想。

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地点、共同住宅158地点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：曹（そう）、山口（TEL：03-3503-5335） <https://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。