

2025年11月27日  
一般財団法人 日本不動産研究所

## 第30回 「全国賃料統計」（2025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、全国平均が前年の0.9%上昇から今年は1.6%上昇に拡大し、2年連続で上昇となり、すべての区分で上昇となったが、上昇幅は1~2%とそれほど大きくない。大阪市のオフィス市況が回復していることから大阪圏や近畿地方で上昇幅が拡大し、名古屋市のオフィス市況の回復で名古屋圏や中部・東海地方では横ばいから上昇に転じた。
- 共同住宅賃料**は、全国平均が前年の1.1%上昇から今年は1.6%上昇に拡大し、5年連続で上昇となり、北陸地方と四国地方以外が上昇となったが、上昇幅は1~2%とそれほど大きくない。北海道地方はラピダス半導体工場の影響による千歳市での賃料上昇の影響が大きく、近畿地方や大阪圏では大阪府などで転入超過が続き、賃料の上昇幅が拡大した。
- 今後の見通し**は、オフィス賃料が三大都市圏などで上昇が継続し、2026年9月末時点では全国平均で1.3%の上昇が予想される。共同住宅賃料も三大都市圏などで上昇が継続し、全国平均では1.3%の上昇が予想される。

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 |       |       |       |
|-------|-----------|----------|-------|-------|------|----------|-------|-------|-------|
|       |           | 2024年    |       | 2025年 |      | 2024年    |       | 2025年 |       |
|       |           | 指数       | 変動率   | 指数    | 変動率  | 指数       | 変動率   | 指数    | 変動率   |
| 全国    |           | 113.0    | 0.9%  | 114.8 | 1.6% | 102.2    | 1.1%  | 103.9 | 1.6%  |
| 地方別   | 北海道地方     | 128.3    | 2.9%  | 131.4 | 2.4% | 104.1    | 1.9%  | 106.9 | 2.7%  |
|       | 東北地方      | 107.5    | 0.5%  | 108.4 | 0.8% | 102.6    | 0.7%  | 103.8 | 1.1%  |
|       | 関東地方      | 113.9    | 1.3%  | 115.8 | 1.6% | 104.4    | 1.8%  | 106.6 | 2.1%  |
|       | 北陸地方      | 91.4     | 0.4%  | 91.9  | 0.5% | 98.6     | 0.5%  | 98.0  | -0.7% |
|       | 中部・東海地方   | 103.4    | 0.0%  | 104.5 | 1.0% | 99.1     | 0.0%  | 99.5  | 0.4%  |
|       | 近畿地方      | 124.1    | 0.3%  | 127.2 | 2.5% | 100.4    | 0.9%  | 102.5 | 2.2%  |
|       | 中国地方      | 107.0    | 0.3%  | 107.3 | 0.3% | 104.4    | 0.7%  | 105.2 | 0.7%  |
|       | 四国地方      | 92.2     | -0.2% | 92.3  | 0.1% | 91.6     | -0.5% | 91.5  | -0.2% |
|       | 九州地方      | 107.6    | 0.7%  | 108.4 | 0.7% | 102.3    | 0.8%  | 103.6 | 1.3%  |
|       | 沖縄地方      | 110.8    | 2.4%  | 113.1 | 2.1% | 102.5    | 2.5%  | 104.6 | 2.0%  |
| 都市圏別  | 東京圏       | 114.8    | 1.3%  | 116.7 | 1.7% | 104.9    | 1.8%  | 107.2 | 2.2%  |
|       | 東京都区部     | 116.8    | 1.6%  | 119.1 | 2.0% | 105.7    | 1.9%  | 107.7 | 1.9%  |
|       | 大阪圏       | 126.8    | 0.3%  | 130.2 | 2.7% | 100.5    | 0.9%  | 102.9 | 2.3%  |
|       | 名古屋圏      | 109.2    | 0.0%  | 110.8 | 1.4% | 99.7     | 0.0%  | 100.4 | 0.7%  |
|       | 三大都市圏以外   | 104.6    | 0.7%  | 105.5 | 0.8% | 100.7    | 0.7%  | 101.7 | 1.0%  |
| 都市規模別 | 政令指定都市    | 118.2    | 1.1%  | 120.3 | 1.8% | 104.5    | 1.4%  | 106.6 | 2.0%  |
|       | 六大都市      | 117.8    | 1.0%  | 120.2 | 2.0% | 103.3    | 1.3%  | 105.2 | 1.9%  |
|       | 六大都市以外    | 119.6    | 1.3%  | 121.1 | 1.2% | 106.9    | 1.6%  | 109.4 | 2.4%  |
|       | 政令指定都市以外  | 94.6     | 0.3%  | 95.0  | 0.5% | 99.0     | 0.7%  | 100.1 | 1.1%  |
|       | 30万人以上    | 95.4     | 0.3%  | 95.9  | 0.5% | 99.3     | 0.8%  | 100.5 | 1.2%  |
|       | 15~30万人未満 | 92.6     | 0.2%  | 93.0  | 0.4% | 98.1     | 0.7%  | 98.9  | 0.8%  |
|       | 15万人未満    |          |       |       |      | 99.8     | 0.8%  | 100.7 | 0.9%  |
|       | 10~15万人未満 |          |       |       |      | 98.6     | 0.7%  | 99.5  | 0.9%  |
|       | 10万人未満    |          |       |       |      | 101.9    | 1.1%  | 102.9 | 0.9%  |

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)

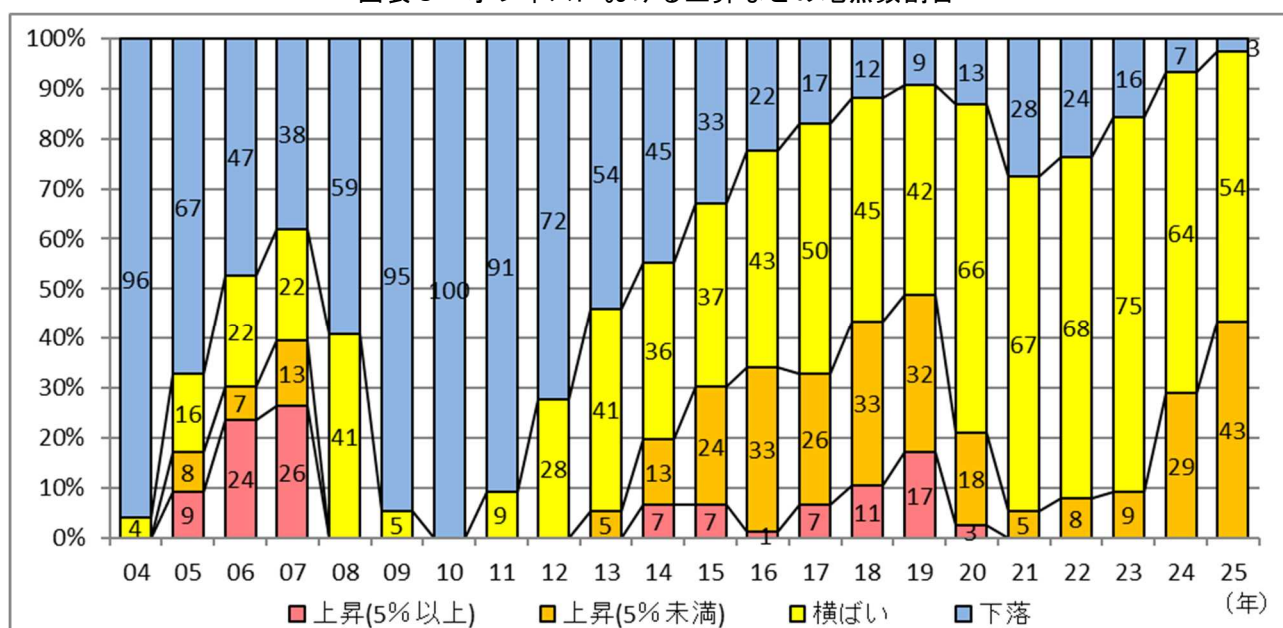
- ・ オフィス賃料は、調査地点の5割強が横ばい、4割強が5%未満の上昇となり、横ばいと上昇が拮抗し、全国平均も前回の0.9%上昇から今回は1.6%上昇に拡大し、2年連続の上昇となった。
- ・ 都市圏別では、すべての区分で上昇となり、大阪市のオフィス市況が回復したことから大阪圏が前回の0.3%上昇から今回は2.7%上昇に拡大し、名古屋市のオフィス市況が回復したことから名古屋圏も横ばいから1.4%上昇に転じた。
- ・ 地方別では、すべての区分で上昇となり、都市圏別と同様に大阪市のオフィス市況が回復したことから近畿地方が前回の0.3%上昇から今回は2.5%上昇に拡大した。
- ・ 都市規模別では、政令指定都市が前回の1.1%上昇から1.8%上昇に拡大、六大都市も1.0%上昇から2.0%上昇に拡大したが、六大都市以外や政令指定都市以外は前回並みの上昇が続いた。
- ・ 全国の主要地点では、大阪市と名古屋市が過去の大量供給から今年は市況が回復し、大阪市は横ばいから2.8%上昇、名古屋市も横ばいから1.5%上昇に転換し、それ以外都市は概ね前回並みの変動率で推移した。

図表2 オフィス賃料の変動率

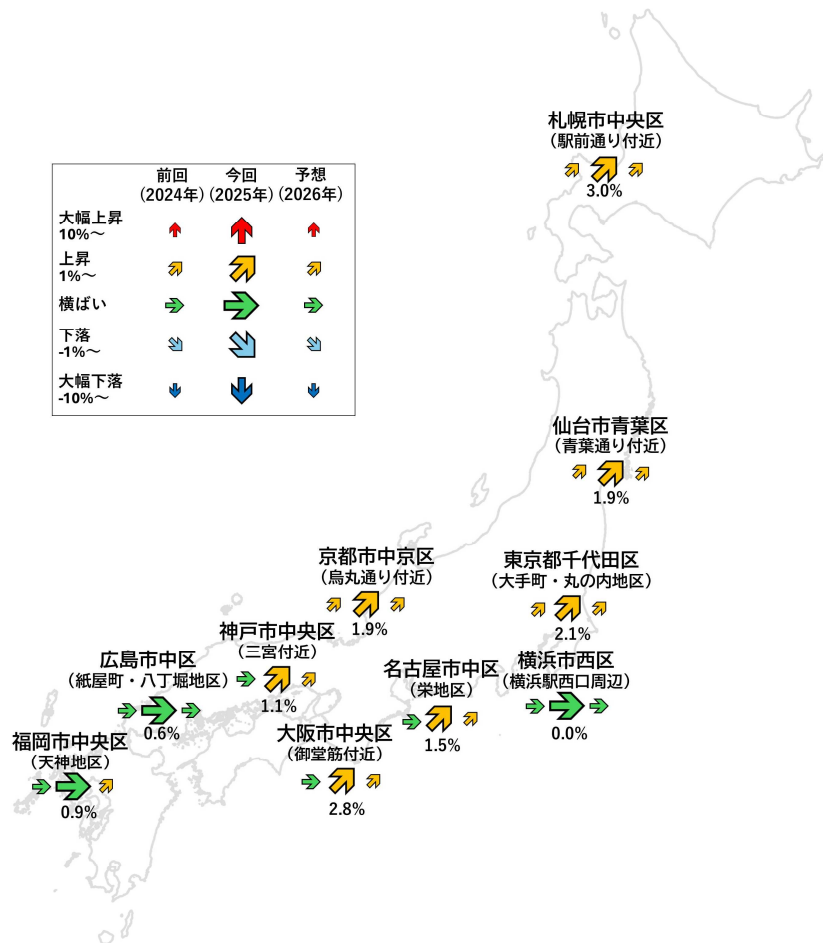
|          |                |               |
|----------|----------------|---------------|
| 全国       |                | 1.6% ( 0.9% ) |
| 都市圏別     |                |               |
| 東京圏      | 1.7% ( 1.3% )  |               |
| 東京都区部    | 2.0% ( 1.6% )  |               |
| 大阪圏      | 2.7% ( 0.3% )  |               |
| 名古屋圏     | 1.4% ( 0.0% )  |               |
| 三大都市圏以外  | 0.8% ( 0.7% )  |               |
| 都市規模別    |                |               |
| 政令指定都市   | 1.8% ( 1.1% )  |               |
| 六大都市     | 2.0% ( 1.0% )  |               |
| 六大都市以外   | 1.2% ( 1.3% )  |               |
| 政令指定都市以外 | 0.5% ( 0.3% )  |               |
| 地方別      |                |               |
| 北海道地方    | 2.4% ( 2.9% )  |               |
| 東北地方     | 0.8% ( 0.5% )  |               |
| 関東地方     | 1.6% ( 1.3% )  |               |
| 北陸地方     | 0.5% ( 0.4% )  |               |
| 中部・東海地方  | 1.0% ( 0.0% )  |               |
| 近畿地方     | 2.5% ( 0.3% )  |               |
| 中国地方     | 0.3% ( 0.3% )  |               |
| 四国地方     | 0.1% ( -0.2% ) |               |
| 九州地方     | 0.7% ( 0.7% )  |               |
| 沖縄地方     | 2.1% ( 2.4% )  |               |

( ) は前年変動率

図表3 オフィスにおける上昇などの地点数割合



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 | 2024年 | 2025年 |
| 札幌市中央区(駅前通り付近)<br>画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡<br>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 | 137.3 | 141.5 |
|                                                           | -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%  | 3.6%  | 3.0%  |
| 仙台市青葉区(青葉通り付近)<br>画地1,500㎡、延床面積約12,000㎡<br>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 | 124.2 | 126.5 |
|                                                           | -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%  | 1.2%  | 1.9%  |
| 千代田区(大手町・丸の内地区)<br>画地5,000㎡、延床面積約70,000㎡<br>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 | 109.8 | 112.1 |
|                                                           | -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% | 1.5%  | 2.1%  |
| 横浜市西区(横浜駅西口周辺)<br>画地1,500㎡、延床面積約10,000㎡<br>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 | 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%  | 0.0%  | 0.0%  |
| 名古屋市中区(栄地区)<br>画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡<br>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 | 100.6 | 102.1 |
|                                                           | -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%  | 0.0%  | 1.5%  |
| 京都市中京区(烏丸通り付近)<br>画地1,500㎡、延床面積約11,000㎡<br>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 | 119.7 | 122.1 |
|                                                           | -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%  | 2.0%  | 1.9%  |
| 大阪市中央区(御堂筋付近)<br>画地2,750㎡、延床面積約30,000㎡<br>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 | 127.4 | 131.0 |
|                                                           | -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%  | 0.0%  | 2.8%  |
| 神戸市中央区(三宮地区)<br>画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡<br>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 | 105.1 | 106.3 |
|                                                           | -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%  | 0.0%  | 1.1%  |
| 広島市中区(紙屋町・八丁堀地区)<br>画地1,500㎡、延床面積約15,000㎡<br>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 | 117.3 | 118.0 |
|                                                           | -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%  | 0.6%  | 0.6%  |
| 福岡市中央区(天神地区)<br>画地1,500㎡、延床面積約13,000㎡<br>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 | 127.7 | 128.9 |
|                                                           | -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%  | 1.0%  | 0.9%  |

注) 上記は調査地点の所在地地上に設定したモデル建物の基準階における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

## 2. 共同住宅賃料 (図表1、6、7参照)

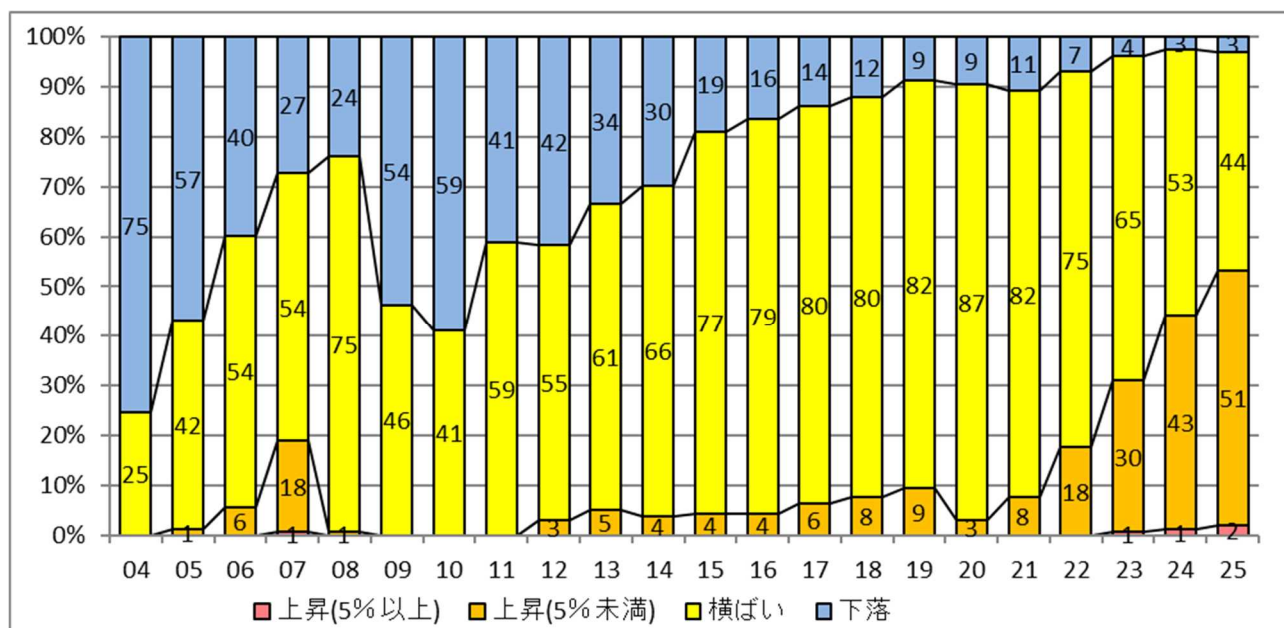
- ・共同住宅賃料は、調査地点の5割強が5%未満の上昇、4割強が横ばいと上昇が過半数を超え、全国平均も前年の1.1%上昇から1.6%上昇に拡大し、5年連続の上昇となった。
- ・都市圏別では、すべての都市圏が上昇となった。大阪圏は大阪府などで転入超過が続き、前年の0.9%上昇から2.3%上昇に拡大し、東京圏と同様の上昇幅となったが、それ以外の区分は概ね前回並みの上昇が続いた。
- ・地方別では、北陸地方と四国地方がわずかな下落となったが、それ以外の地方は上昇幅がやや拡大し、北海道地方はラピダス半導体工場の影響による千歳市での賃料上昇の影響が大きく、近畿地方は大阪府などで転入超過が続き、賃料も上昇幅が拡大した。
- ・都市規模別では、全ての区分で上昇となり、政令指定都市が1.4%上昇から2.0%上昇と拡大幅がやや大きい。

図表6 共同住宅賃料の変動率

|          |                 |               |
|----------|-----------------|---------------|
| 全国       |                 | 1.6% ( 1.1% ) |
| 都市圏別     |                 |               |
| 東京圏      | 2.2% ( 1.8% )   |               |
| 東京都区部    | 1.9% ( 1.9% )   |               |
| 大阪圏      | 2.3% ( 0.9% )   |               |
| 名古屋圏     | 0.7% ( 0.0% )   |               |
| 三大都市圏以外  | 1.0% ( 0.7% )   |               |
| 都市規模別    |                 |               |
| 政令指定都市   | 2.0% ( 1.4% )   |               |
| 政令指定都市以外 | 1.1% ( 0.7% )   |               |
| 15万人未満   | 0.9% ( 0.8% )   |               |
| 地方別      |                 |               |
| 北海道地方    | 2.7% ( 1.9% )   |               |
| 東北地方     | 1.1% ( 0.7% )   |               |
| 関東地方     | 2.1% ( 1.8% )   |               |
| 北陸地方     | -0.7% ( 0.5% )  |               |
| 中部・東海地方  | 0.4% ( 0.0% )   |               |
| 近畿地方     | 2.2% ( 0.9% )   |               |
| 中国地方     | 0.7% ( 0.7% )   |               |
| 四国地方     | -0.2% ( -0.5% ) |               |
| 九州地方     | 1.3% ( 0.8% )   |               |
| 沖縄地方     | 2.0% ( 2.5% )   |               |

( ) は前年変動率

図表7 共同住宅における上昇などの地点数の推移



### 3. 今後1年間の見通し

- ・ オフィス賃料指数は、三大都市圏を中心に上昇が続き、2026年9月末時点では全国平均で1.3%の上昇と予想される。
- ・ 共同住宅賃料指数は、東京圏や大阪圏などの大都市圏を中心に上昇が続き、2026年9月末時点では全国平均で1.3%の上昇と予想される。

### 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などが、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。

※調査内容に関するお問い合わせ及び転載等のお申し込みはWebよりお願いいたします。

一般財団法人 日本不動産研究所 URL <https://www.reinet.or.jp>

- 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ます、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。
- 図表等に記載の構成比は端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります。