

2011

不動産業統計集

4 不動産賃貸

発行：財団法人不動産流通近代化センター

目 次

(1) 住宅賃貸	1
①借家戸数の推移.....	1
②東京圏のマンション2LDK～3DK家賃相場.....	2
③東京圏のマンション1LDK～2DK家賃相場	3
④大阪圏のマンション1LDK～2DK家賃相場.....	4
⑤名古屋圏のマンション1LDK～2DK家賃相場.....	5
⑥福岡圏のマンション1LDK～2DK家賃相場.....	5
(2) ビルディング賃貸.....	6
①事務所床面積の推移.....	6
②事務所着工床面積の推移.....	7
③東京23区の仕事所(銀行を含む)床面積の推移.....	8
④東京都の仕事所着工床面積の推移.....	9
⑤東京における仕事所従業員一人あたりの平均床面積の推移.....	10
⑥オフィス市場.....	11
⑦全国主要都市のオフィスビル平均募集賃料と空室率.....	12
⑧東京都心の地域別オフィスビル賃料の推移.....	13
⑨不動産業各社の賃貸面積の推移.....	14
参考資料一覧.....	15

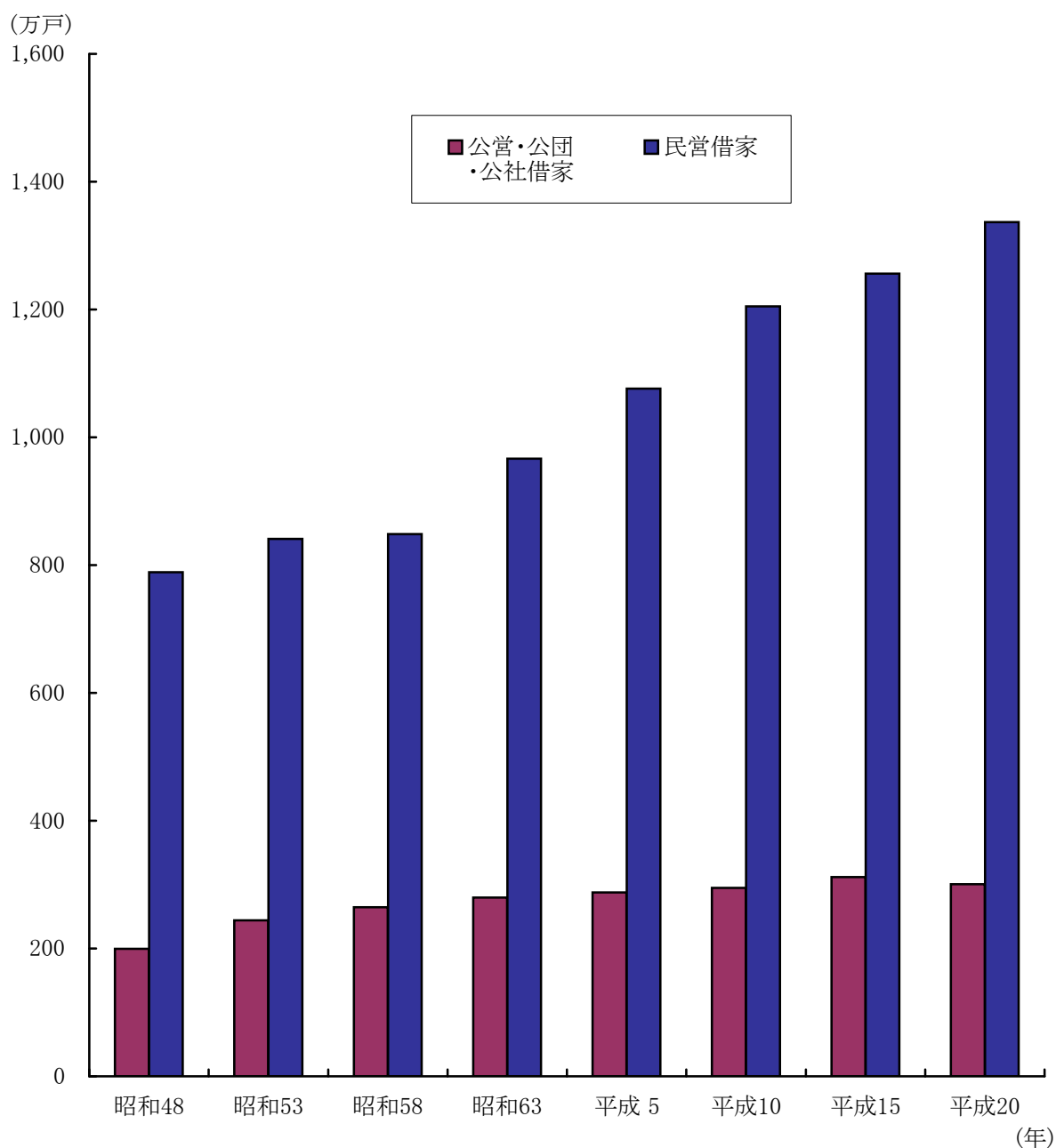
4. 不動産賃貸

(1) 住宅賃貸

① 借家戸数の推移

(単位: 万戸、%)

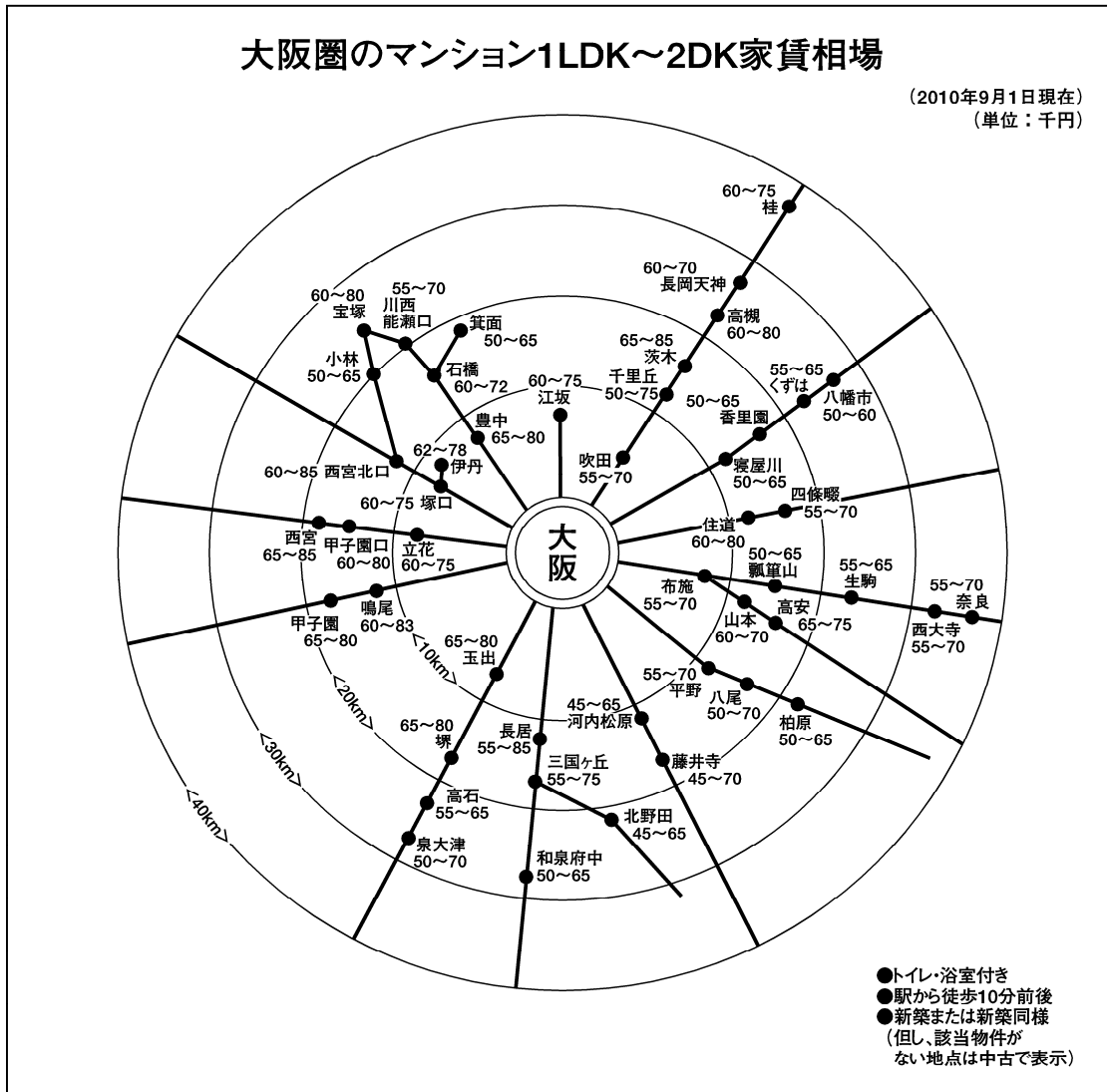
年	昭和48	昭和53	昭和58	昭和63	平成 5	平成10	平成15	平成20
公営・公団 ・公社借家	200 (6.9)	244 (5.3)	264 (5.4)	280 (5.3)	288 (5.0)	295 (4.8)	312 (4.7)	301 (4.2)
民営借家	789 (27.5)	841 (26.1)	849 (24.5)	967 (25.8)	1,076 (26.4)	1,205 (27.4)	1,256 (26.8)	1,337 (26.9)



資料: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

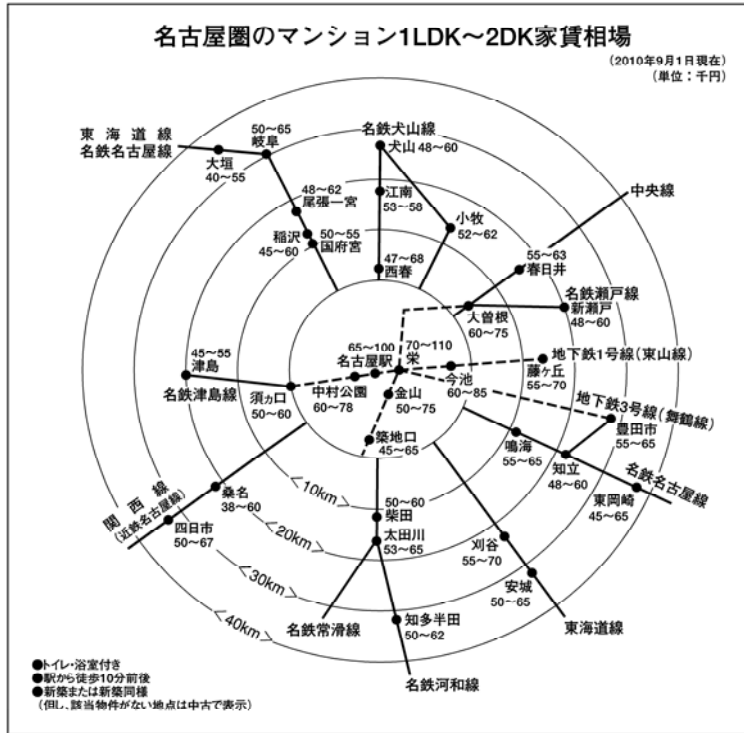
注: ()内は全住宅ストック数に占める借家数の割合(%)を示す

④ 大阪圏のマンション1LDK～2DK家賃相場

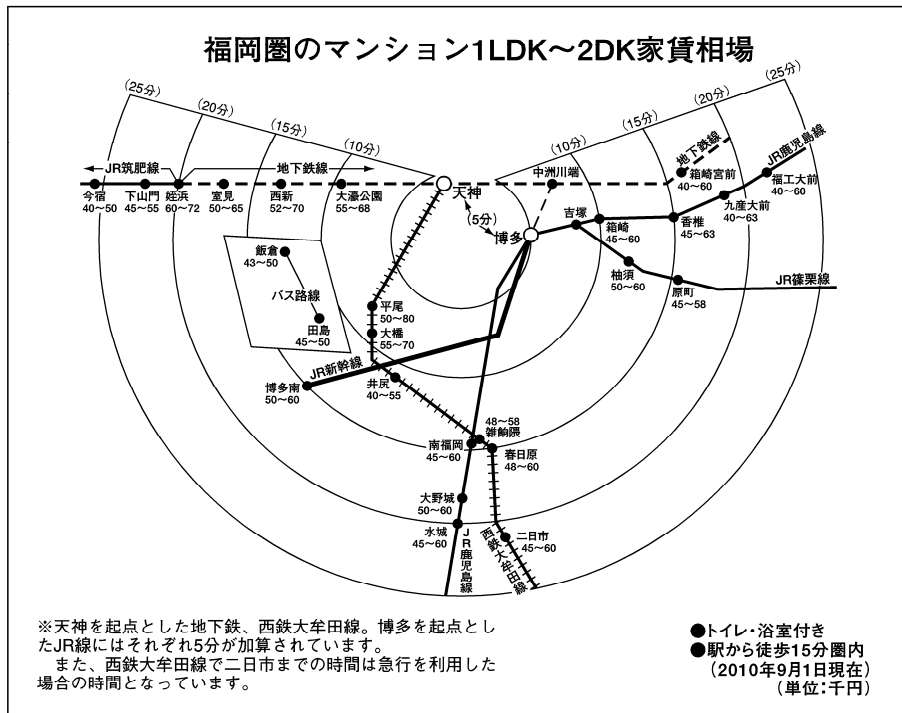


資料：(株)住宅新報社「住宅新報」

⑤ 名古屋圏のマンション1LDK～2DK家賃相場



⑥ 福岡圏のマンション1LDK～2DK家賃相場



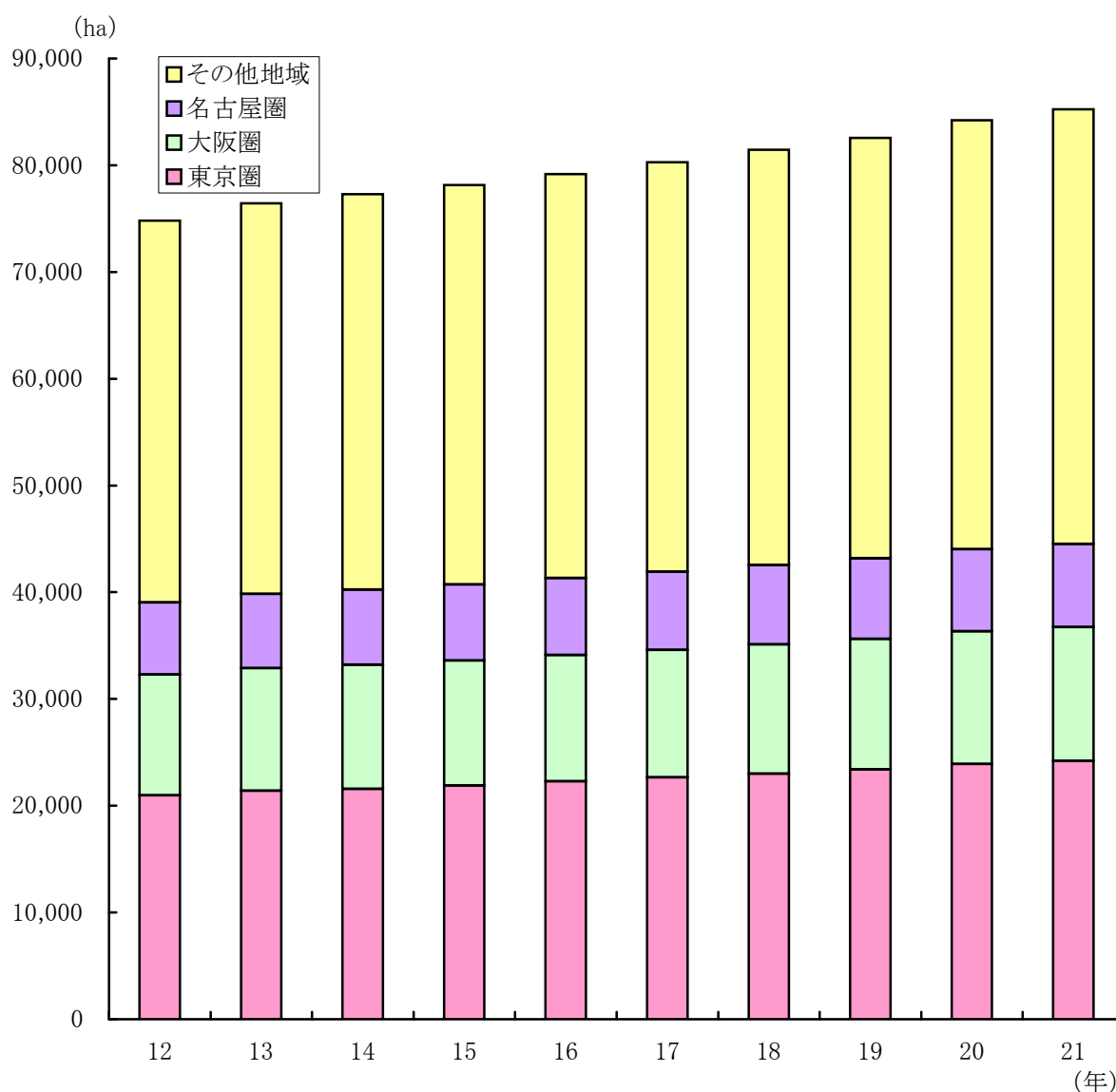
資料:「株住宅新報社」住宅新報

(2) ビルディング賃貸

① 事務所床面積の推移

(単位:ha)

年 区分	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
全国	74,815	76,434	77,303	78,150	79,158	80,277	81,442	82,557	84,227	85,233
東京圏	20,962	21,389	21,578	21,893	22,296	22,649	22,994	23,385	23,922	24,201
大阪圏	11,335	11,500	11,625	11,703	11,814	11,946	12,109	12,241	12,413	12,520
名古屋圏	6,756	6,951	7,051	7,128	7,215	7,315	7,458	7,547	7,699	7,795
その他地域	35,763	36,594	37,049	37,426	37,833	38,367	38,880	39,383	40,192	40,717



資料: 総務省「固定資産の価格等の概要調書」

注: 1 木造家屋の事務所・銀行・店舗および非木造家屋の事務所・店舗・百貨店・銀行である。

注: 2 地域区分は次による。

東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏: 京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

名古屋圏: 岐阜県、愛知県、三重県

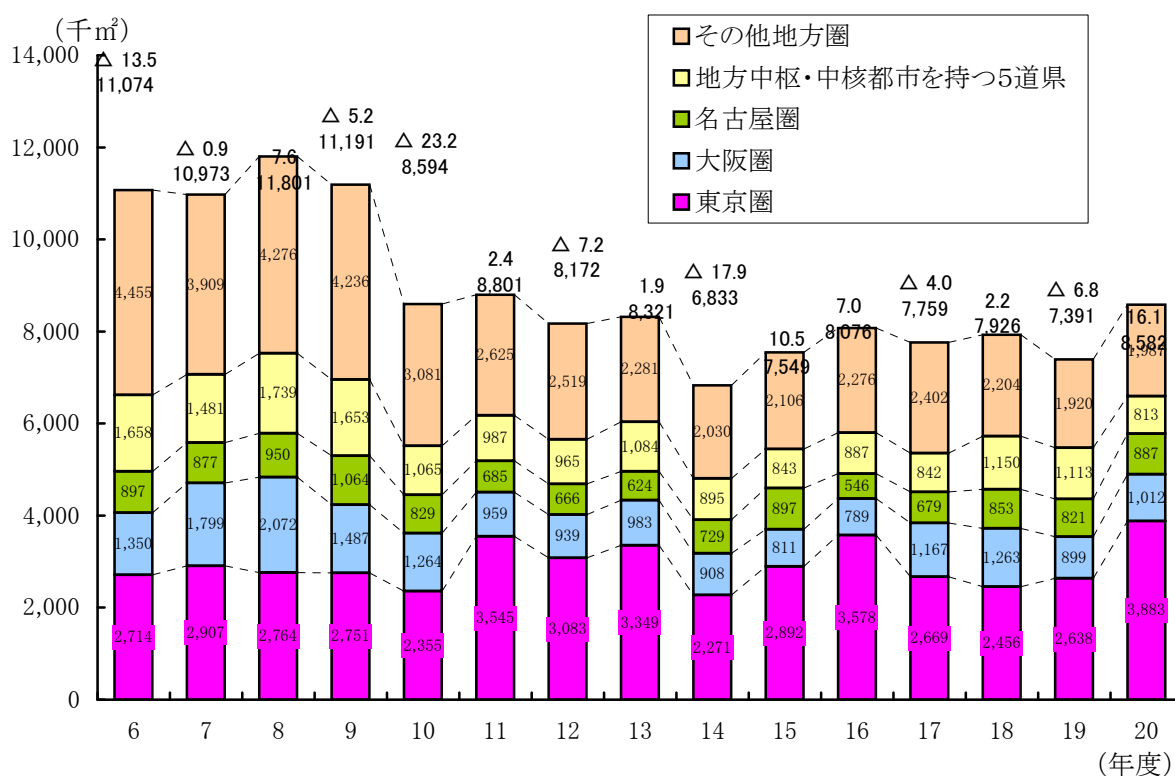
その他地域: 上記以外の地域

注: 3 この章は「不動産賃貸」という表題としているが、数値上、所有と賃貸の区分はできていない。

② 事務所着工床面積の推移

(単位:千㎡)

年度	東京圏	大阪圏	名古屋圏	地方中枢・中核都市を持つ5道県	その他地方圏	合計	対前年比(%)
6	2,714	1,350	897	1,658	4,455	11,074	△ 13.5
7	2,907	1,799	877	1,481	3,909	10,973	△ 0.9
8	2,764	2,072	950	1,739	4,276	11,801	7.6
9	2,751	1,487	1,064	1,653	4,236	11,191	△ 5.2
10	2,355	1,264	829	1,065	3,081	8,594	△ 23.2
11	3,545	959	685	987	2,625	8,801	2.4
12	3,083	939	666	965	2,519	8,172	△ 7.2
13	3,349	983	624	1,084	2,281	8,321	1.9
14	2,271	908	729	895	2,030	6,833	△ 17.9
15	2,892	811	897	843	2,106	7,549	10.5
16	3,578	789	546	887	2,276	8,076	7.0
17	2,669	1,167	679	842	2,402	7,759	△ 4.0
18	2,456	1,263	853	1,150	2,204	7,926	2.2
19	2,638	899	821	1,113	1,920	7,391	△ 6.8
20	3,883	1,012	887	813	1,987	8,582	16.1



資料:国土交通省「土地白書」

注:1 「事務所」とは、卓上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。

注:2 各年とも3月31日現在の数値である。

注:3 地域区分は以下による。

東京圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏:京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

名古屋圏:岐阜県、愛知県、三重県

地方中枢・中核都市を持つ5道県:北海道、宮城県、広島県、香川県、福岡県

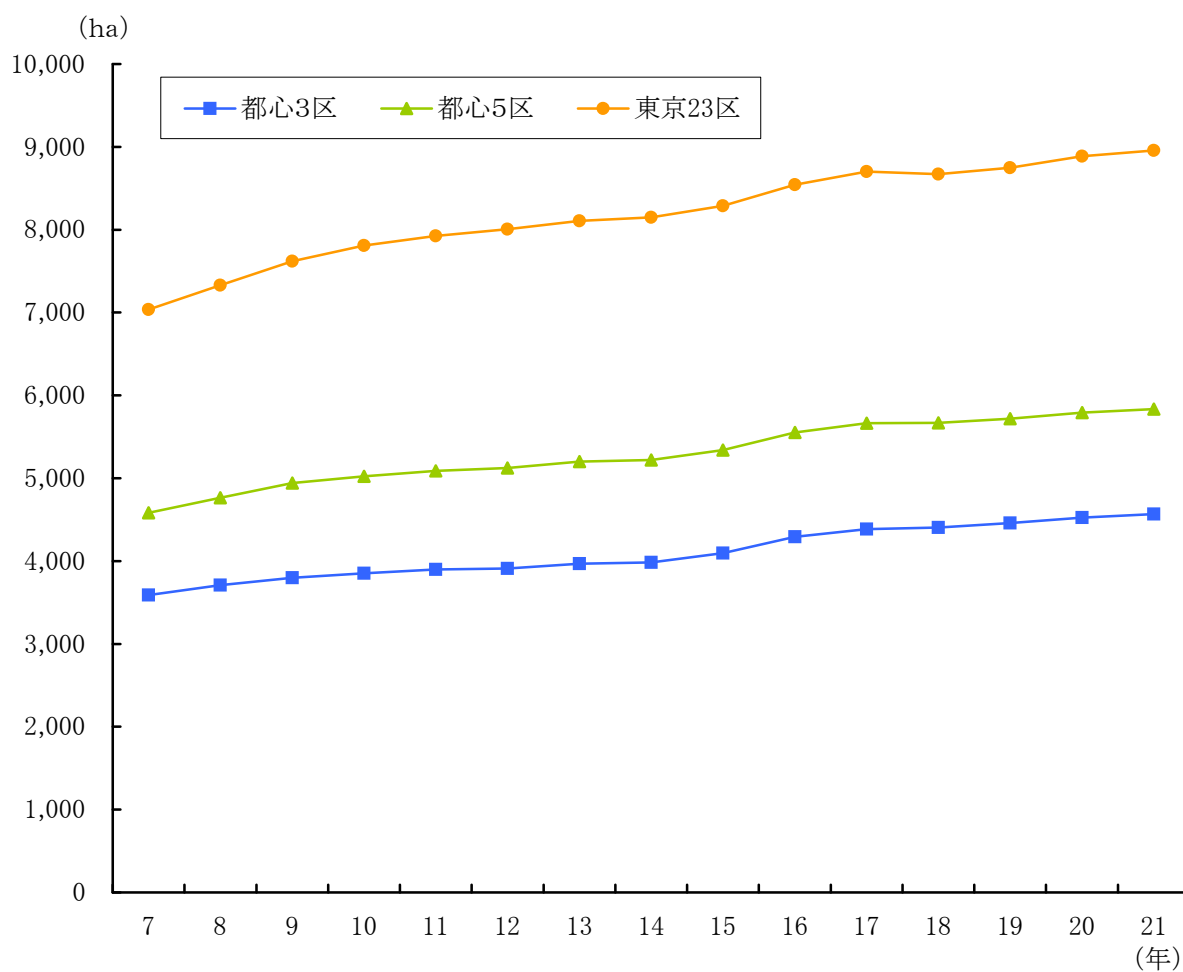
その他の地方圏:上記以外の地域

注:4 この章は「不動産賃貸」という表題としているが、数値上、所有と賃貸の区分はできていない。

③ 東京23区の事務所(銀行を含む)床面積の推移

(単位:ha)

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
千代田	1,358	1,377	1,390	1,397	1,396	1,403	1,443	1,443	1,457	1,497	1,513	1,523	1,546	1,562	1,571
中央	1,062	1,108	1,159	1,167	1,174	1,171	1,175	1,174	1,233	1,237	1,234	1,244	1,227	1,227	1,228
港	1,169	1,225	1,249	1,288	1,327	1,339	1,351	1,365	1,406	1,557	1,638	1,638	1,687	1,736	1,769
都心3区	3,589	3,710	3,798	3,851	3,897	3,912	3,969	3,982	4,095	4,292	4,385	4,405	4,459	4,524	4,568
新宿	581	625	692	696	694	705	703	703	703	710	724	711	707	711	708
渋谷	412	428	450	477	497	505	531	535	540	551	557	554	551	559	560
都心5区	4,582	4,763	4,940	5,024	5,088	5,122	5,203	5,220	5,339	5,552	5,666	5,670	5,718	5,794	5,837
東京23区	7,037	7,332	7,619	7,809	7,925	8,006	8,106	8,150	8,288	8,544	8,703	8,672	8,748	8,889	8,959



資料:東京都「東京の土地」

注:1 課税資料より作成(各年1月1日現在)

注:2 都心3区とは、千代田区、中央区、港区

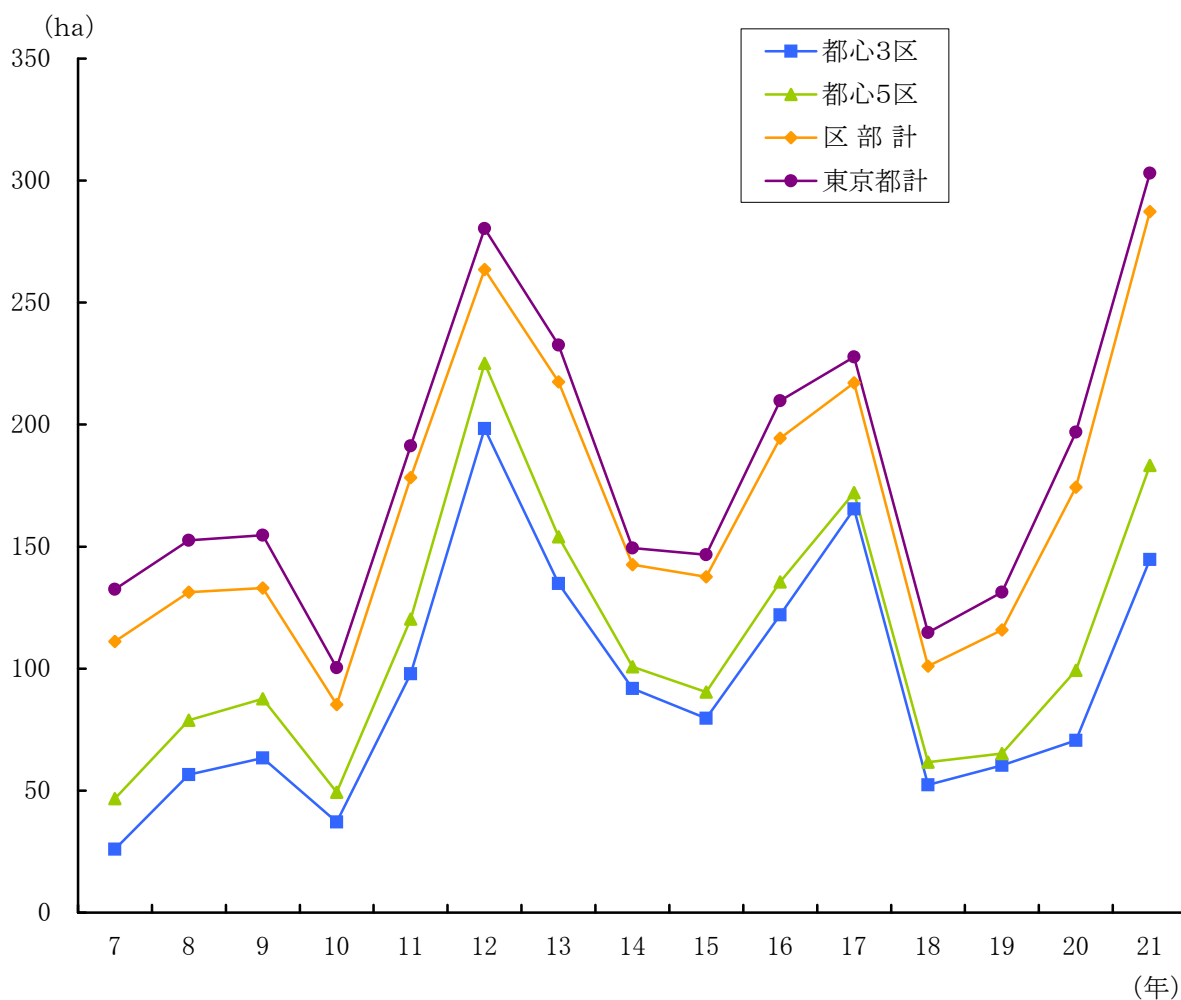
注:3 都心5区とは、都心3区、新宿区、渋谷区

注:4 この章は「不動産賃貸」という表題としているが、数値上、所有と賃貸の区分はできていない。

④ 東京都の事務所着工床面積の推移

(単位:ha)

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
千代田	9.9	39.8	17.2	8.0	33.8	35.1	72.5	13.8	49.4	60.0	56.4	25.3	33.6	41.6	101.1
中央	3.2	5.5	41.6	3.8	6.8	12.9	23.7	29.7	12.3	2.3	13.3	9.2	19.6	10.7	27.0
港	12.8	11.2	4.5	25.3	57.4	150.4	38.7	48.3	18.0	59.7	95.7	17.8	7.2	18.2	16.6
都心3区	25.9	56.5	63.4	37.1	97.9	198.4	134.8	91.9	79.7	122.0	165.4	52.4	60.3	70.5	144.7
新宿	14.7	6.4	1.7	3.0	3.7	18.4	11.6	2.4	1.9	4.8	2.6	4.3	1.6	11.1	22.7
渋谷	6.0	15.9	22.6	9.1	18.7	8.3	7.6	6.5	8.8	8.8	4.0	5.0	3.2	17.6	15.8
都心5区	46.7	78.8	87.7	49.3	120.3	225.1	154.1	100.8	90.4	135.5	172.1	61.6	65.1	99.3	183.3
区部計	111.1	131.3	133.1	85.3	178.3	263.6	217.4	142.6	137.6	194.4	217.1	101.1	115.8	174.3	287.3
東京都計	132.5	152.6	154.7	100.4	191.3	280.3	232.5	149.5	146.7	209.8	227.7	114.8	131.3	196.8	303.0



資料: 東京都・都市整備局「建築統計年報」

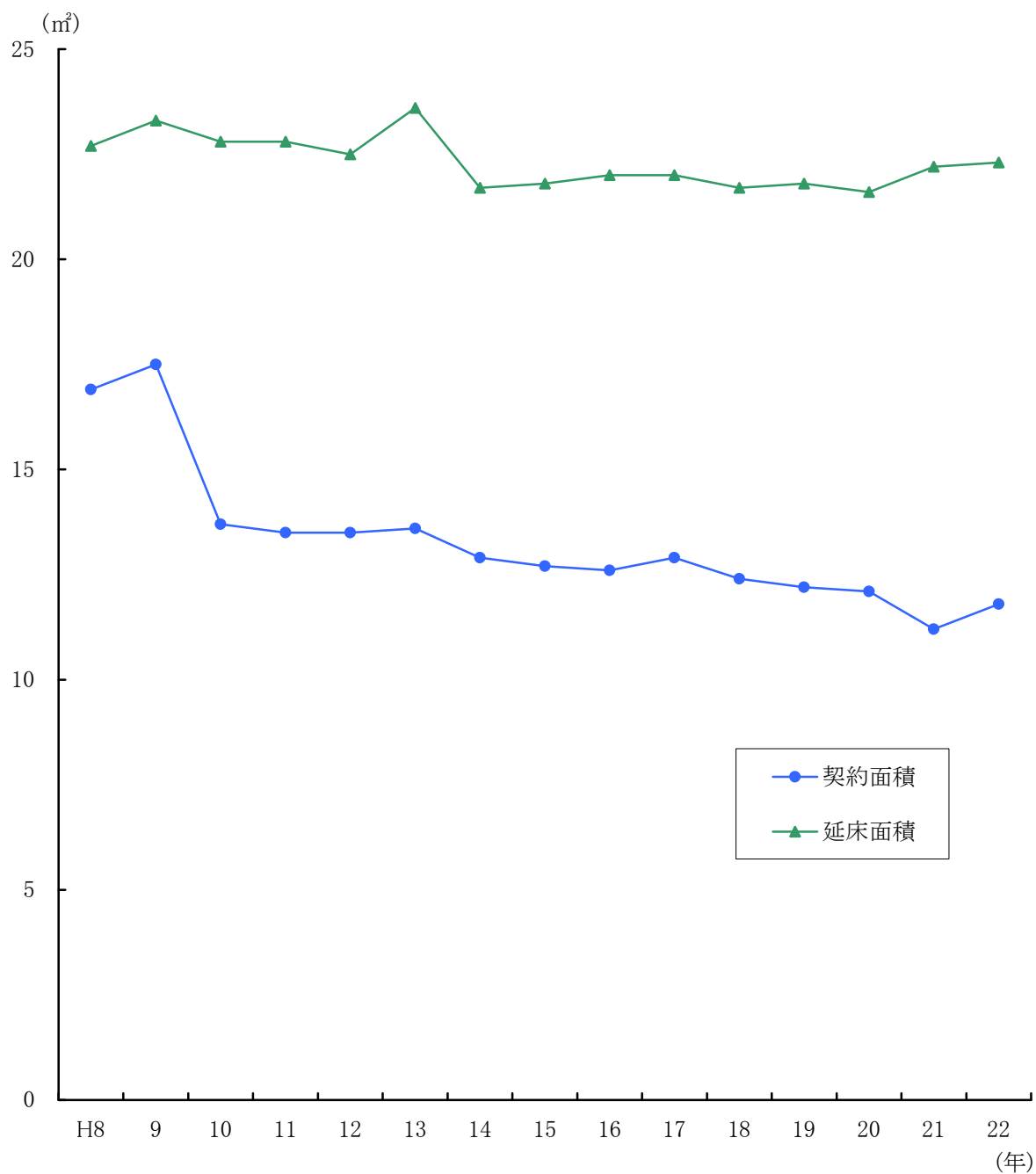
注:1 都心3区とは、千代田区、中央区、港区

注:2 都心5区とは、都心3区、新宿区、渋谷区

⑤ 東京における事務所従業員一人あたりの平均床面積の推移

(単位: m²)

	平成8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年
契約面積	16.9	17.5	13.7	13.5	13.5	13.6	12.9	12.7	12.6	12.9	12.4	12.2	12.1	11.2	11.8
延床面積	22.7	23.3	22.8	22.8	22.5	23.6	21.7	21.8	22.0	22.0	21.7	21.8	21.6	22.2	22.3



資料: (社)東京ビルディング協会「ビル実態調査のまとめ(東京版)」

注: 1 有効面積は、延床面積より共用面積及び駐車場を除いたもの

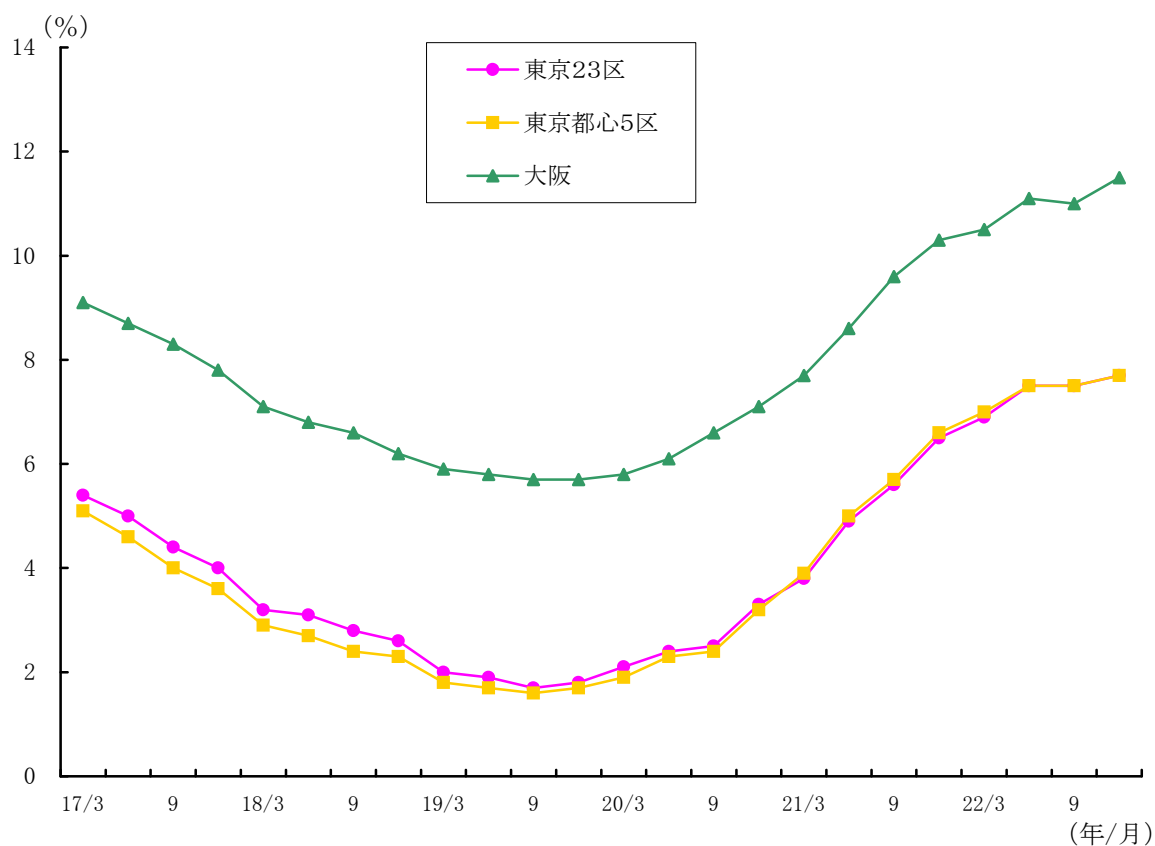
注: 2 調査対象は、(社)東京ビルディング協会所属の会員

注: 3 各年4月1日現在

⑥ オフィス市場

(単位:%)

	東京23区 空室率	東京都心5区 空室率	大阪 空室率
平成17年3月	5.4	5.1	9.1
6月	5.0	4.6	8.7
9月	4.4	4.0	8.3
12月	4.0	3.6	7.8
平成18年3月	3.2	2.9	7.1
6月	3.1	2.7	6.8
9月	2.8	2.4	6.6
12月	2.6	2.3	6.2
平成19年3月	2.0	1.8	5.9
6月	1.9	1.7	5.8
9月	1.7	1.6	5.7
12月	1.8	1.7	5.7
平成20年3月	2.1	1.9	5.8
6月	2.4	2.3	6.1
9月	2.5	2.4	6.6
12月	3.3	3.2	7.1
平成21年3月	3.8	3.9	7.7
6月	4.9	5.0	8.6
9月	5.6	5.7	9.6
12月	6.5	6.6	10.3
平成22年3月	6.9	7.0	10.5
6月	7.5	7.5	11.1
9月	7.5	7.5	11.0
12月	7.7	7.7	11.5



資料:シービー・リチャードエリス㈱「オフィスマーケットレポート」

注:1 対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル

注:2 空室率=(ゾーン内空室面積÷ゾーン内貸室総面積)×100

⑦ 全国主要都市のオフィスビル平均募集賃料と空室率

(単位:円/坪、%)

都道府県	オフィスゾーン	平成18年9月期		平成19年9月期		平成20年9月期		平成21年9月期		平成22年9月期	
		賃料	空室率	賃料	空室率	賃料	空室率	賃料	空室率	賃料	空室率
東京都	丸の内・大手町・有楽町	27,720	0.1	33,370	0.1	27,500	0.7	30,210	4.2	24,560	3.6
	内神田・神田須田町	11,850	3.6	12,750	3.0	13,110	4.2	12,350	6.5	18,860	5.3
	日本橋・八重洲・京橋	15,550	1.4	17,980	1.1	18,350	2.4	17,460	5.6	15,970	6.8
	銀座	17,330	2.3	19,400	1.5	19,770	2.7	18,720	6.3	17,830	8.4
	渋谷	17,710	2.1	19,110	1.3	22,120	2.5	18,560	7.1	14,560	9.4
	西新宿	17,100	1.6	17,140	1.6	17,280	3.5	13,490	7.5	17,210	7.6
埼玉県	大宮西口	-	-	12,620	2.7	13,700	3.7	13,230	7.5	12,340	7.0
千葉県	千葉	8,610	18.4	8,790	13.8	8,750	14.6	8,490	16.7	8,460	15.9
神奈川県	横浜西口	11,040	2.1	12,180	2.4	12,250	4.3	11,590	7.5	11,310	8.2
茨城県	水戸北口	8,700	14.5	8,890	19.6	8,430	20.7	8,590	23.3	8,720	23.3
栃木県	宇都宮西口	9,030	10.3	8,660	10.9	8,750	14.5	8,380	13.3	8,100	16.2
群馬県	高崎西口	8,470	17.4	8,220	16.2	8,850	19.4	9,500	15.4	9,580	15.4
大阪府	淀屋橋	9,750	2.8	10,580	2.0	10,320	2.5	10,750	6.3	9,470	6.6
	本町	9,140	7.1	9,280	5.2	9,340	6.9	8,770	11.1	8,230	11.2
京都府	四条烏丸	9,940	7.9	9,780	7.0	10,110	9.3	9,800	11.5	9,700	11.9
兵庫県	三宮	10,070	12.1	10,170	11.0	10,160	11.0	9,950	12.1	10,460	14.5
滋賀県	大津	8,910	12.7	8,900	12.4	9,650	13.3	9,350	12.3	9,060	12.7
奈良県	奈良	9,590	11.5	9,260	11.5	9,130	14.3	9,070	13.7	9,350	15.7
和歌山県	和歌山	7,290	17.6	7,610	15.1	6,930	17.6	6,940	18.6	6,960	19.0
愛知県	名駅	10,780	5.6	10,920	6.1	11,090	7.1	11,220	10.4	10,790	12.8
	栄	10,370	5.6	10,340	5.7	10,480	6.2	10,220	9.6	10,370	11.4
岐阜県	岐阜	8,200	15.4	8,200	10.2	8,010	13.6	7,780	14.9	7,500	16.0
三重県	津	9,150	13.7	8,840	13.5	8,610	14.9	8,260	15.2	8,750	17.2
静岡県	静岡駅前・伝馬町	9,830	11.7	10,420	8.7	10,420	8.3	9,780	11.1	9,370	16.0
北海道	札幌中心部	9,830	5.1	9,470	6.9	9,130	7.4	9,060	9.8	8,800	11.1
青森県	青森	8,020	18.0	7,730	19.8	7,340	22.5	6,820	23.4	6,580	19.3
岩手県	盛岡	8,530	11.0	7,970	11.2	7,690	12.3	7,810	14.0	7,610	15.9
宮城県	青葉通り・広瀬通り	9,660	8.2	9,680	7.8	9,460	11.3	9,360	16.0	9,130	17.8
秋田県	秋田	7,880	13.4	7,730	12.8	7,750	15.1	6,990	17.4	6,990	16.0
山形県	山形	8,190	14.1	7,930	13.2	8,420	11.4	7,730	15.9	7,920	20.1
福島県	郡山	8,610	9.0	8,650	7.5	7,980	10.5	7,650	12.8	7,910	12.4
新潟県	古町	8,290	20.6	7,720	17.0	7,620	17.8	7,290	18.2	6,910	18.2
山梨県	甲府	9,650	13.6	8,990	15.3	9,040	14.1	8,570	15.4	9,020	20.1
長野県	長野	9,540	14.3	9,320	12.9	8,910	14.7	8,920	18.0	8,600	17.5
富山県	富山	8,320	21.0	8,270	18.8	8,030	19.4	7,920	19.3	7,800	17.4
石川県	香林坊(旧 金沢香林坊)	8,990	17.6	8,300	13.4	8,610	12.0	8,310	12.9	8,250	12.8
福井県	福井	7,160	10.9	6,920	11.2	6,880	9.6	6,770	10.7	6,310	10.7
岡山県	桃太郎大通り周辺	8,840	15.3	8,640	18.7	8,440	15.6	8,270	17.4	8,440	19.5
広島県	相生通(旧 紙屋町)	10,160	12.0	10,580	9.6	10,450	12.3	10,110	15.5	9,950	14.7
徳島県	徳島	8,530	18.4	8,570	16.3	8,860	17.8	8,900	17.1	8,770	17.2
香川県	寿町	9,250	11.8	9,200	13.6	8,420	13.1	8,160	16.2	8,410	18.7
愛媛県	松山	8,700	14.0	8,390	11.9	8,420	13.0	8,540	17.9	8,090	17.8
高知県	高知(旧 はりまや・県庁+高知駅前)	8,500	13.3	8,480	18.4	8,370	18.6	8,200	19.2	8,280	21.6
福岡県	天神	11,090	7.0	11,020	5.3	11,420	5.8	10,660	12.4	10,220	16.8
	北九州小倉	8,240	12.3	7,950	12.8	8,030	14.3	8,070	25.3	7,800	21.7
佐賀県	佐賀	-	-	-	-	7,100	14.3	6,900	14.8	6,920	12.6
長崎県	長崎	8,930	8.9	8,930	7.2	8,570	7.5	8,160	8.2	8,180	10.8
熊本県	熊本(旧 熊本花畑町)	9,140	15.8	9,040	15.4	9,060	18.8	8,510	19.1	8,160	17.6
大分県	大分	8,250	21.0	8,010	14.0	7,750	17.9	7,700	20.9	7,530	19.5
宮崎県	宮崎	8,020	12.1	8,090	11.9	8,030	16.4	7,660	17.6	7,620	19.2
鹿児島県	鹿児島	8,250	9.0	8,360	10.2	8,480	10.2	8,420	14.4	8,060	13.1
沖縄県	那覇	-	-	-	-	8,040	7.3	8,820	18.8	8,670	18.1

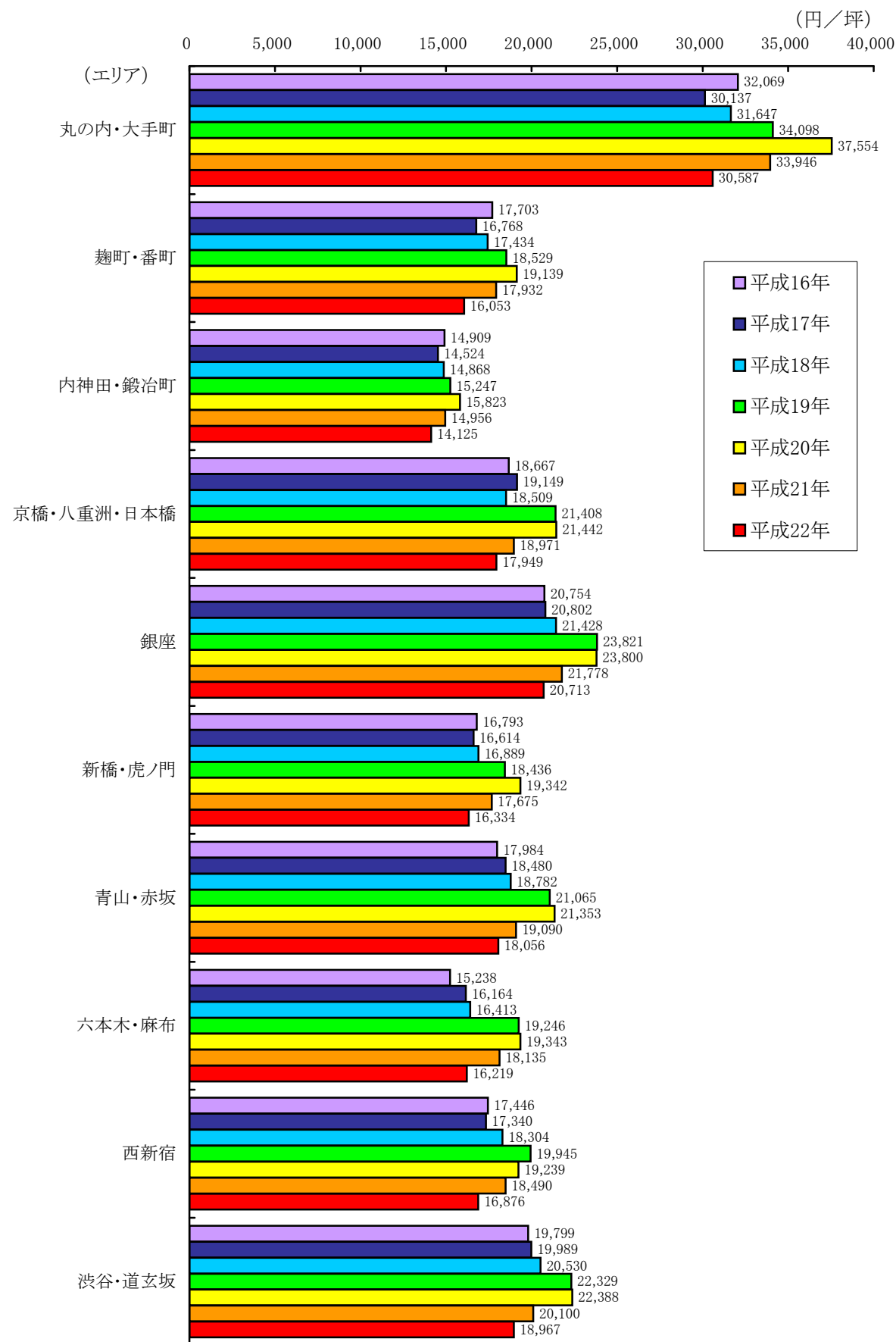
資料:シービー・リチャードエリス㈱「オフィスマーケットレポート」

注:1 対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル

注:2 平均募集賃料=各ビルの坪当たり募集賃料の総和÷棟数

注:3 空室率=(ゾーン内空室面積÷ゾーン内貸室総面積)×100

⑧ 東京都心の地域別オフィスビル賃料の推移



出所: 三幸エステート株式会社

注: 各年12月1日現在の「テナントを募集したオフィスビルの表示賃料(共益費を含む)の平均値」である。

⑨ 不動産業各社の賃貸面積の推移

(単位:㎡)

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
三井不動産 3月末現在	3,244,782 (1,404,963)	3,312,542 (1,434,888)	3,422,135 (1,464,710)	3,561,570 (1,623,315)	3,998,310 (1,943,747)	4,065,097 (2,065,210)	4,193,161 (2,099,718)	4,448,012 (2,159,686)
三菱地所 3月末現在	2,996,258 (452,385)	3,133,440 (602,916)	2,649,138 (720,819)	2,699,456 (815,952)	2,684,097 (909,482)	2,881,314 (859,850)	3,280,722 (1,015,674)	3,643,186 (1,082,808)
住友不動産 3月末現在	2,751,828 (1,554,157)	2,876,019 (1,660,188)	3,082,074 (1,666,140)	3,111,854 (1,621,922)	3,360,280 (1,759,082)	3,403,153 (1,770,655)	3,460,970 (1,832,223)	3,825,148 (1,990,787)
森ビル グループ 4月現在	1,220,000 —	1,240,000 —	1,220,000 —	1,230,000 —	1,230,000 —	1,160,000 —	1,210,000 —	1,190,000 —
森トラスト グループ 3月末現在	1,396,877 —	1,544,037 —	1,627,788 —	1,640,864 —	2,119,665 —	2,110,000 —	2,020,000 —	1,980,000 —
東京建物 12月末現在	420,768 (155,876)	392,514 (126,037)	441,649 (122,628)	495,070 (147,809)	545,942 (166,925)	640,140 (166,391)	692,772 (198,634)	
東急不動産 3月末現在	949,732 (316,116)	1,006,200 (278,749)	1,008,200 (241,439)	1,026,407 (215,385)	1,089,329 (178,346)	1,038,000 (145,000)	1,025,000 (129,000)	990,000 (170,000)

資料: 各社有価証券報告書およびヒアリング

注:1 各社とも自用の建物は含まない。()内は転貸面積(内数)。

注:2 森ビル(株)グループは、12月決算から3月決算に移行した。

注:3 森トラスト(株)グループは、森トラスト他計26社の合計。

注:4 東急不動産(株)の数値は、平成14年より、SPCによる床面積を含む。

注:5 三菱地所(株)は、平成17年より事業区分を変更した。

注:6 東京建物(株)は、12月決算。[2011年版統計集公開時:未公表]

参考資料一覧

資料名	調査機関	調査・発表時期
住宅・土地統計調査	総務省	5年毎
住宅新報	(株)住宅新報社	毎年
固定資産の価格等の概要調書	総務省	毎年
土地白書	国土交通省	毎年
建築統計年報	国土交通省	毎年
土地に関する動向	国土交通省	毎年
土地に関する基本施策	国土交通省	毎年
東京の土地	東京都	毎年
建築統計年報	都市整備局	毎年
ビル実態調査のまとめ(東京版)	(社)東京ビルヂング協会	毎年
オフィスマーケットレポート	シービー・リチャードエリス(株)	年4回 (3、6、9、12月)
オフィスレントデータ	三幸エステート(株)	毎年