

平成26年5月29日
一般財団法人 日本不動産研究所

第2回 「国際不動産価格賃料指数」(2014年4月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第2回「国際不動産価格賃料指数」(2014年4月現在)の調査結果概要を次のとおり公表いたします。なお、より詳細な調査結果については、「国際不動産価格賃料指数／詳細調査」(2014年4月現在)として、有料にてご提供しておりますので、末尾のお問い合わせ先までご連絡ください。

国際不動産価格賃料指数

国際的な主要都市の不動産市場動向を調査するため、対象都市の調査物件について、日本不動産研究所の不動産鑑定士が評価した価格・賃料を指数化したもの。

〔第2回 調査概要〕

- 対象都市 : **東京、ソウル、北京、上海、香港、台北、シンガポール、クアラルンプール、ジャカルタ、バンコク、ホーチミン**
- 対象用途 : オフィス、マンション
- 物件数 : 1都市あたり6物件(オフィス3物件、マンション3物件)
- 調査内容 : 価格時点(各年4月1日、10月1日)において、対象物件の新築・新規契約を前提とした1㎡あたりの価格・賃料を評価し、指数化

調査結果

□オフィス市場

- ・東京を含むアジア主要都市のオフィス価格は、前回調査時点(2013年10月。以下同じ)に続き上昇したが、上昇率は鈍化。オフィス価格の上昇率トップは、「東京」(+3.4%)。
- ・オフィス賃料は、ほぼ全ての調査対象都市で上昇した。
- ・オフィス賃料の上昇率トップは、「シンガポール」(+4.4%)。需要の拡大に供給が追いつかず、賃料上昇が鮮明となった。一方、オフィス賃料で、唯一下落となったのは「上海」(-0.8%)。今年から始まった大量供給が一因とされる。
- ・「東京」のオフィス賃料上昇率は+0.9%に止まり、価格上昇は利回り低下による要因が大きい。

□マンション市場

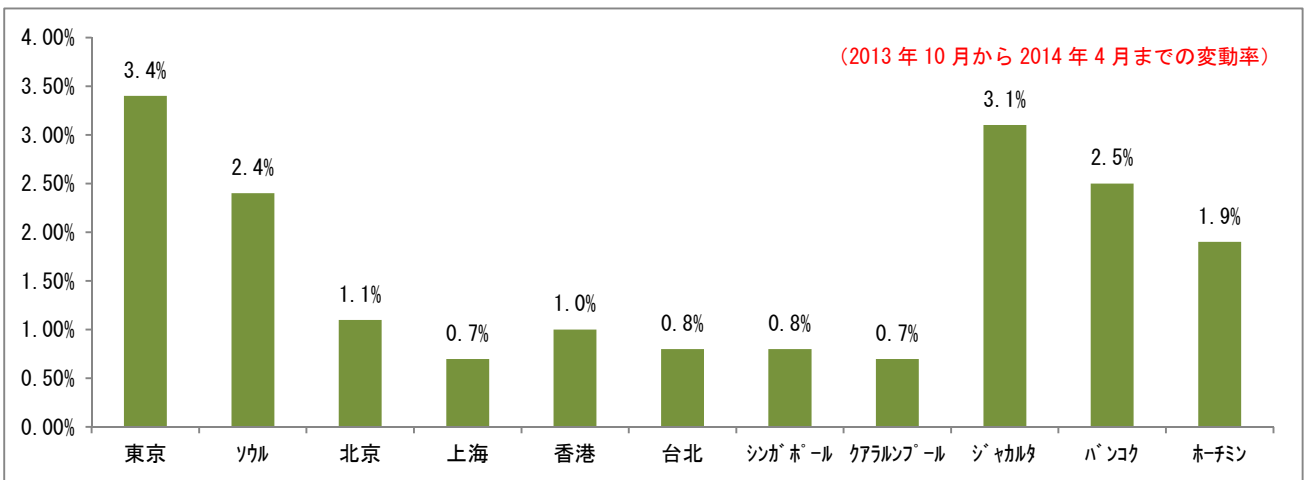
- ・マンション価格については、上昇した都市と下落した都市の二極化が進んだ。
- ・マンション価格の上昇率トップは、「ジャカルタ」(+4.0%)、次いで「北京」(+3.8%)。
- ・前回調査でマンション価格が下落した都市は、「ソウル」と「ホーチミン」の2都市であったが、今回は、「香港」(-1.2%)、「シンガポール」(-1.9%)、「ホーチミン」(-1.4%)の3都市となった。
- ・「ソウル」は不動産景気刺激策の影響等により、マンション市場に回復の兆しが出てきた。一方、「ホーチミン」は前回に続き下落したが、下落幅は縮小した。
- ・「東京」のマンション価格は前回に続き上昇したものの、上昇率自体は鈍化(前回+2.7%、今回+2.0%)。

1. 各都市の不動産市場トレンド

1-1. オフィス価格指数・対前回変動率（2013年10月から2014年4月までの6ヶ月間）

図表1-1は、オフィス価格指数の各都市・対前回変動率。今回（2014年4月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「東京」の+3.4%、次いで、「ジャカルタ」の+3.1%であった。一方、対前回変動率が最も低かったのは「上海」と「クアラルンプール」で、ともに+0.7%という結果であった。

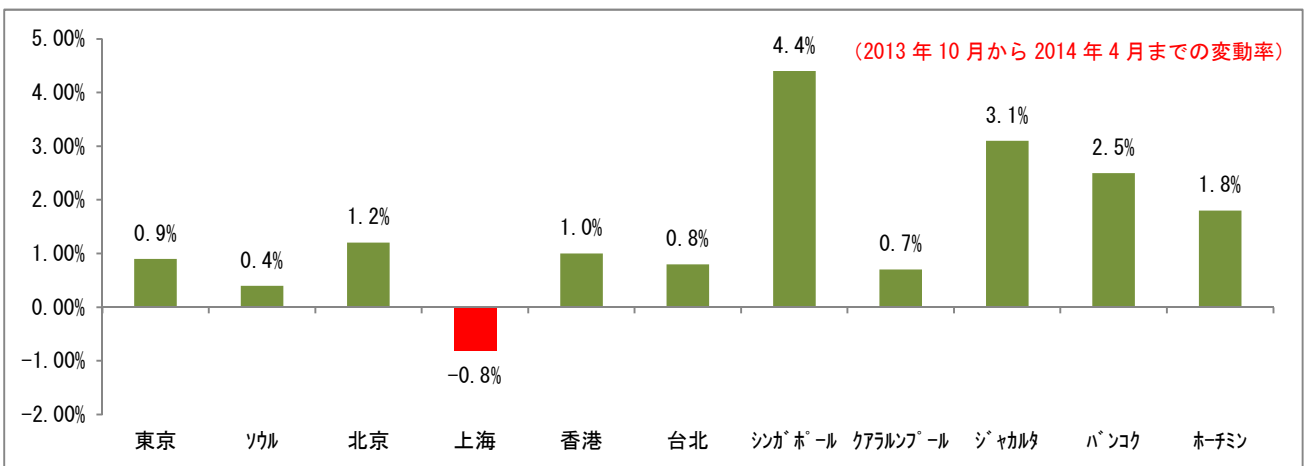
〔図表1-1〕[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2013年10月から2014年4月までの6ヶ月間）

図表1-2は、オフィス賃料指数の各都市・対前回変動率。今回（2014年4月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「シンガポール」の+4.4%、次いで、「ジャカルタ」の+3.1%であった。一方、今回の調査対象都市で対前回変動率が唯一マイナスとなったのは、「上海」で、-0.8%と弱含みとなった。

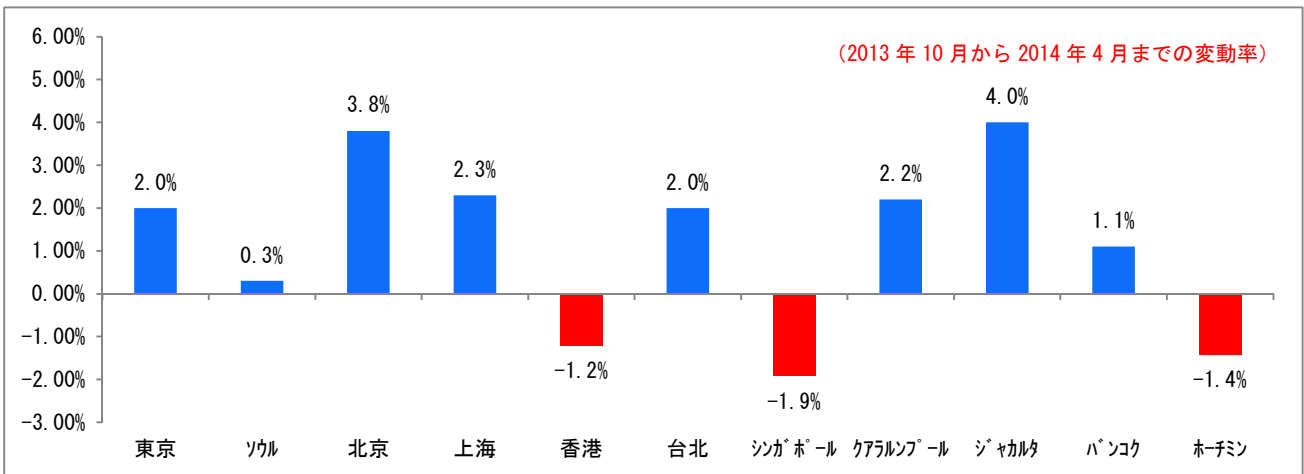
〔図表1-2〕[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2013年10月から2014年4月までの6ヶ月間）

図表1-3は、マンション価格指数の各都市・対前回変動率。今回（2014年4月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「ジャカルタ」の+4.0%、次いで、「北京」の+3.8%であった。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは、「香港」-1.2%、「シンガポール」-1.9%、「ホーチミン」-1.4%であった。

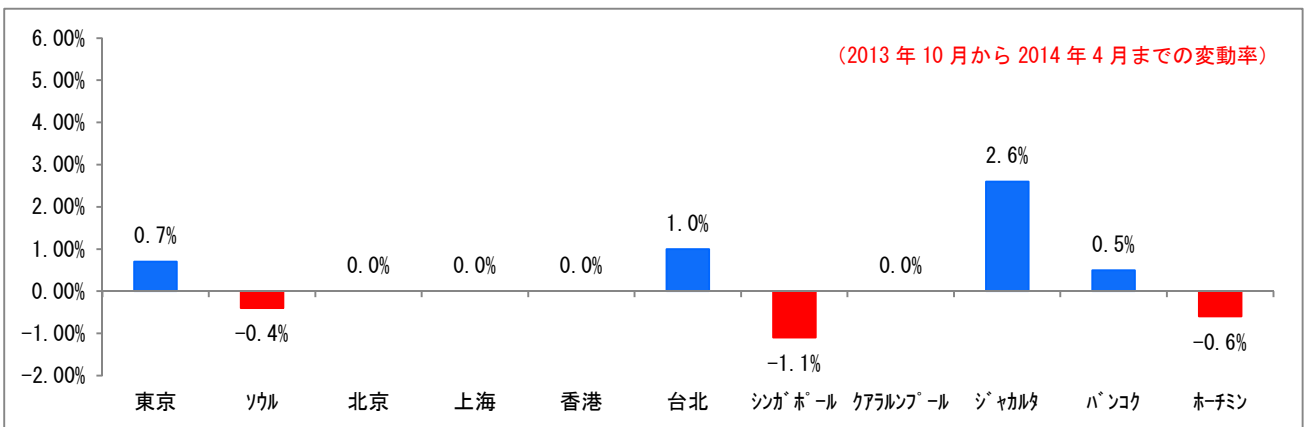
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2013年10月から2014年4月までの6ヶ月間）

図表1-4は、マンション賃料指数の各都市・対前回変動率。今回（2014年4月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「ジャカルタ」の+2.6%、次いで、「台北」の+1.0%であった。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは、「ソウル」-0.4%、「シンガポール」-1.1%、「ホーチミン」-0.6%であった。

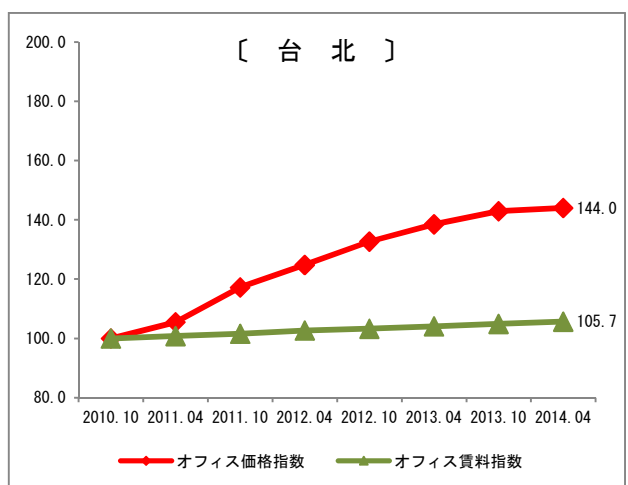
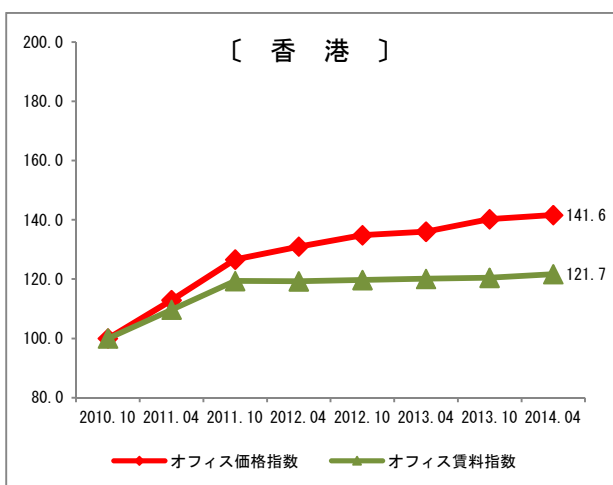
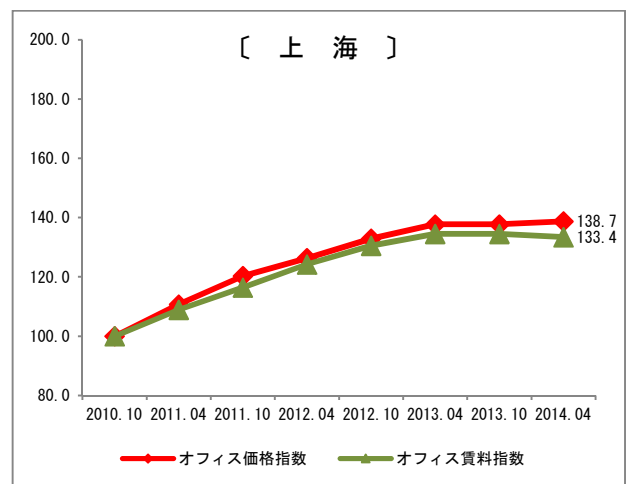
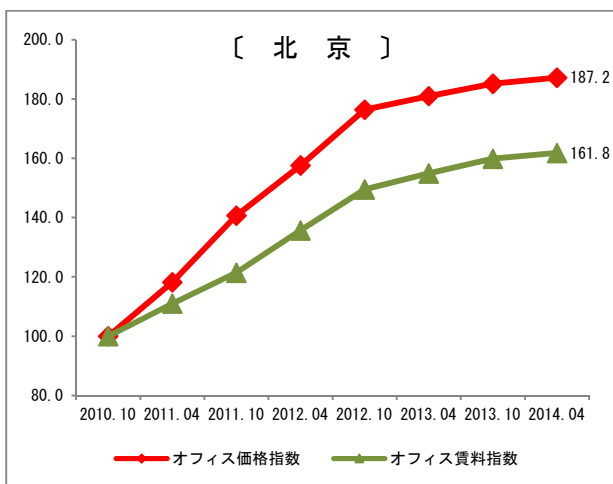
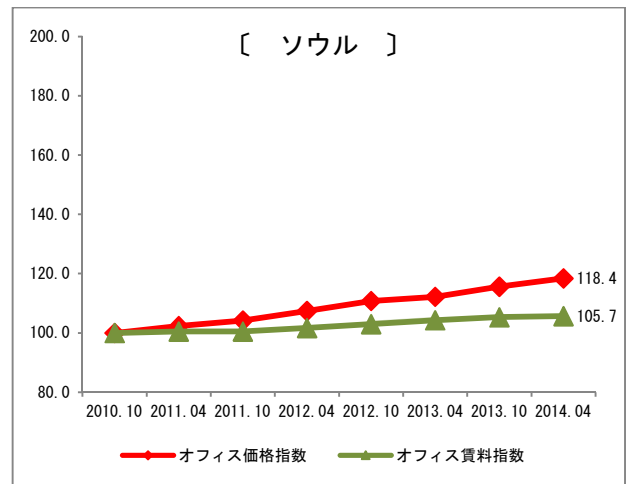
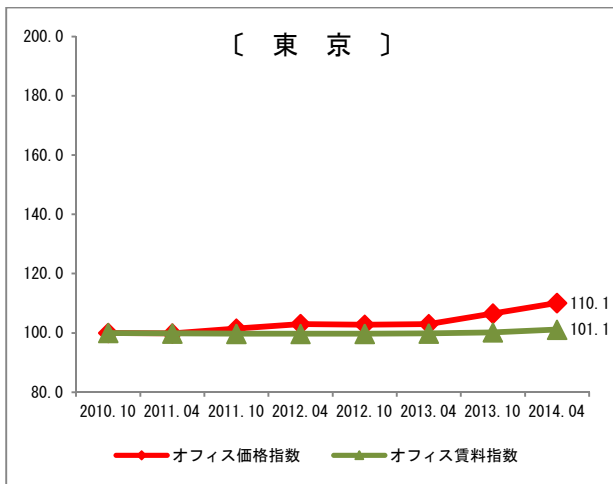
（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

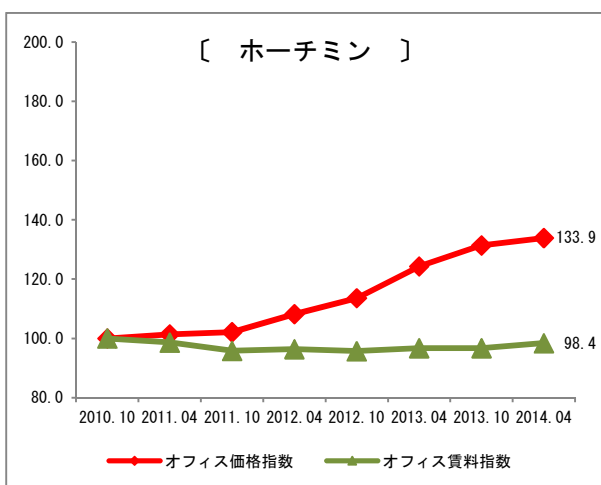
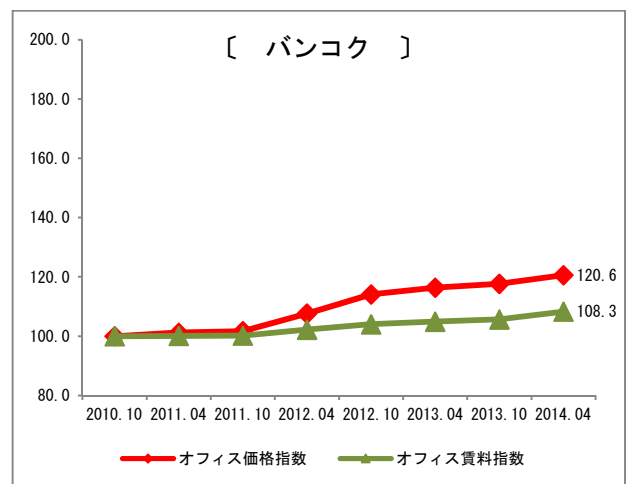
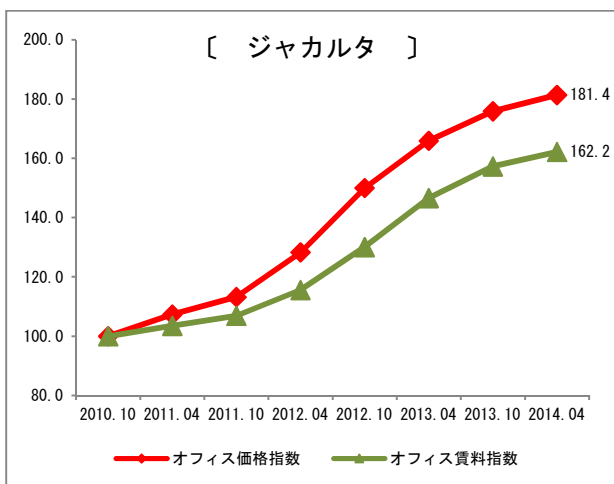
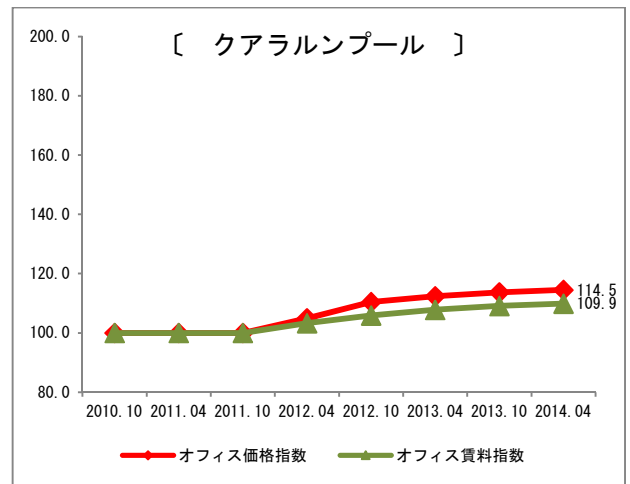
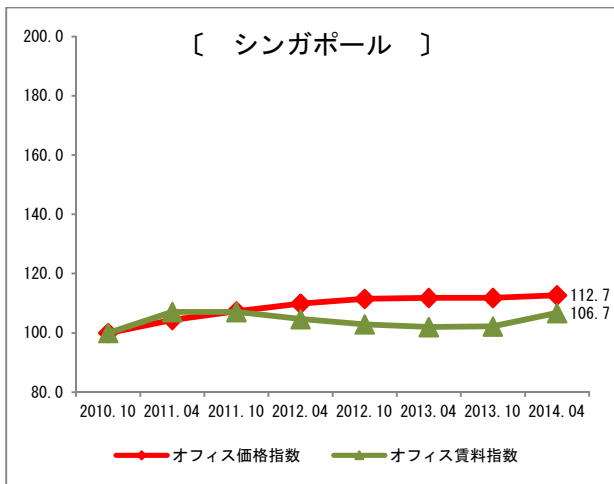


2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

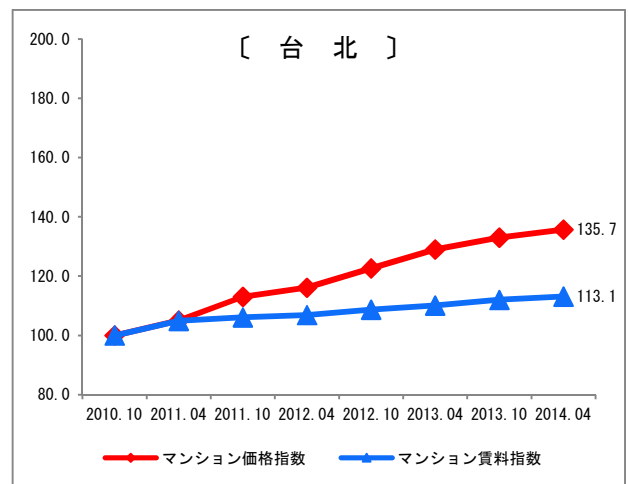
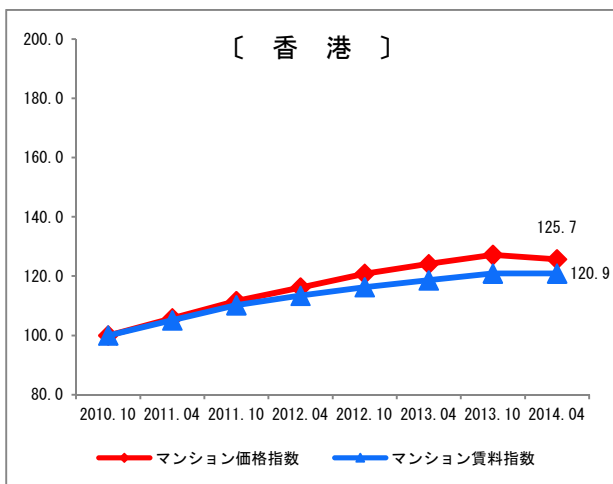
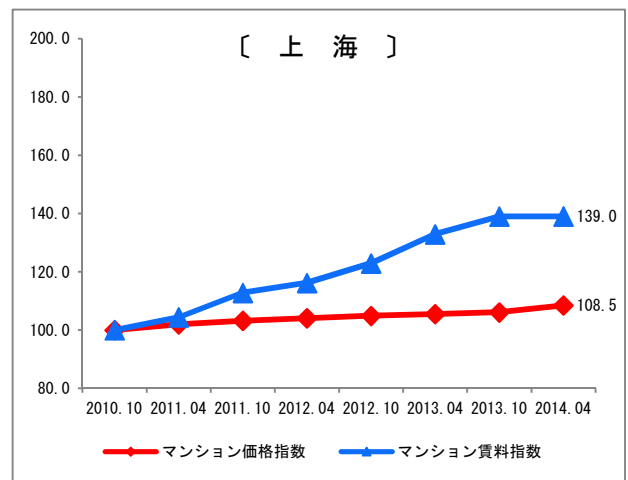
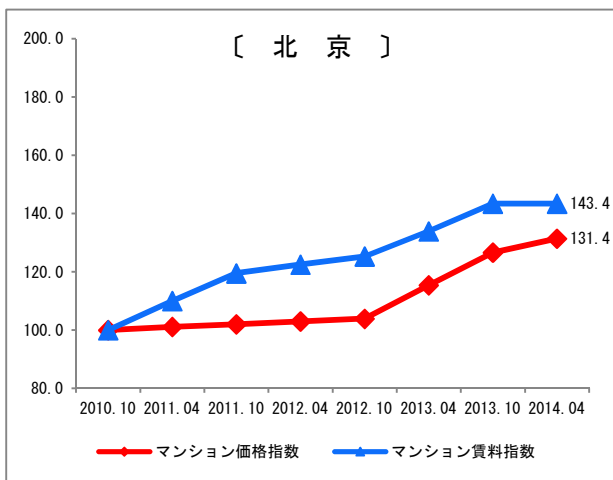
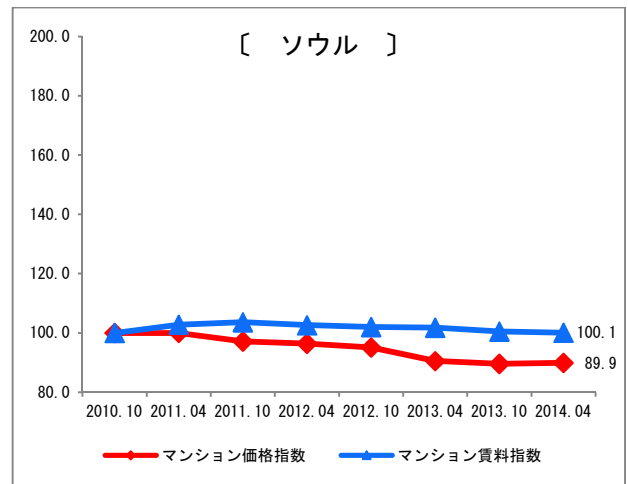
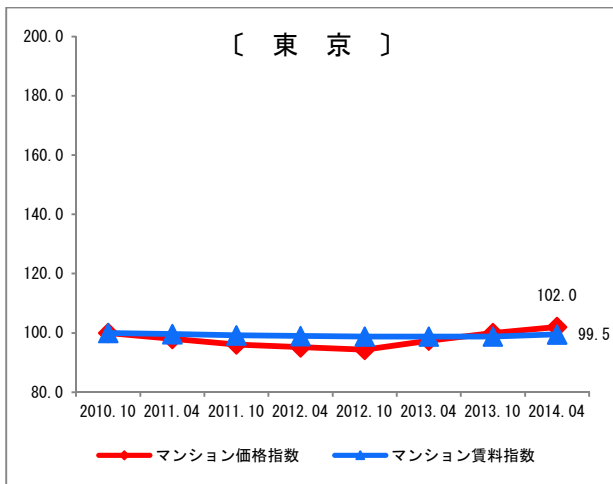
次ページの図表2-1及び2-2は、オフィス価格指数・オフィス賃料指数、マンション価格指数・マンション賃料指数を各都市毎に比較したものである。いずれも、2010年10月時点を100.0とした。

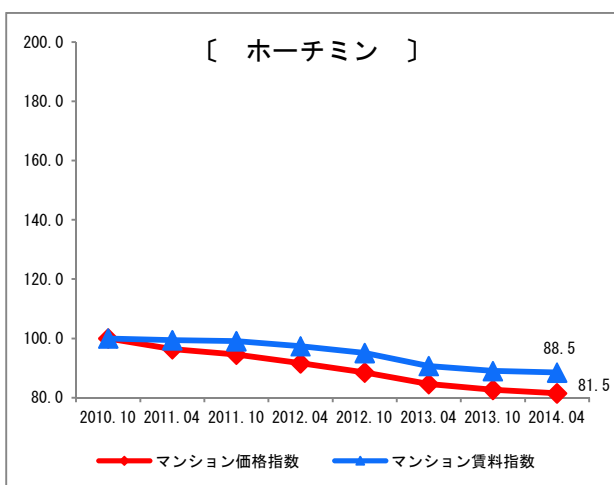
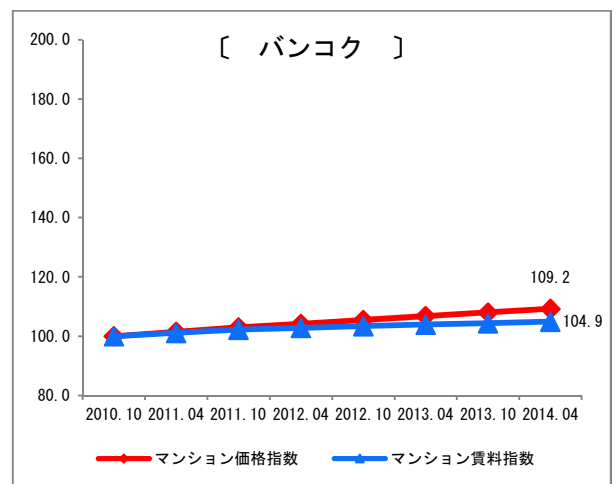
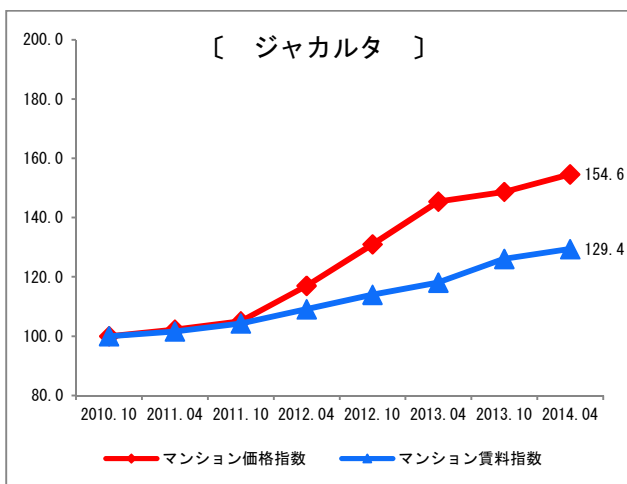
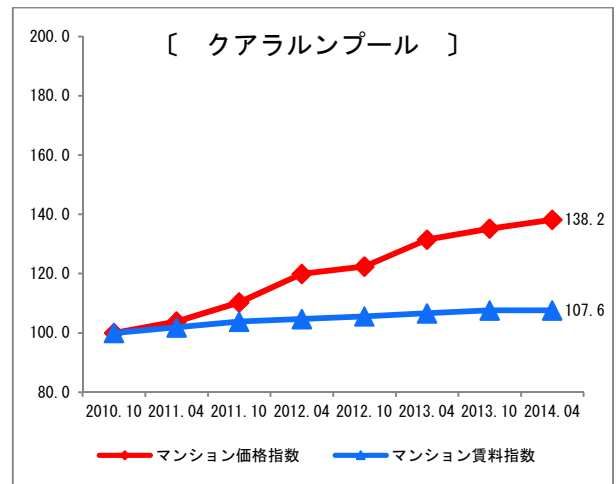
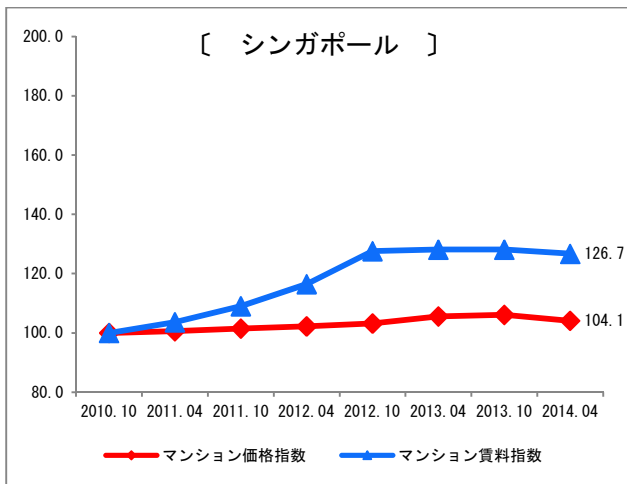
〔図表2-1〕〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数（2010年10月=100.0）〕





〔図表2-2〕〔各都市のマンション価格指数・賃料指数（2010年10月=100.0）〕



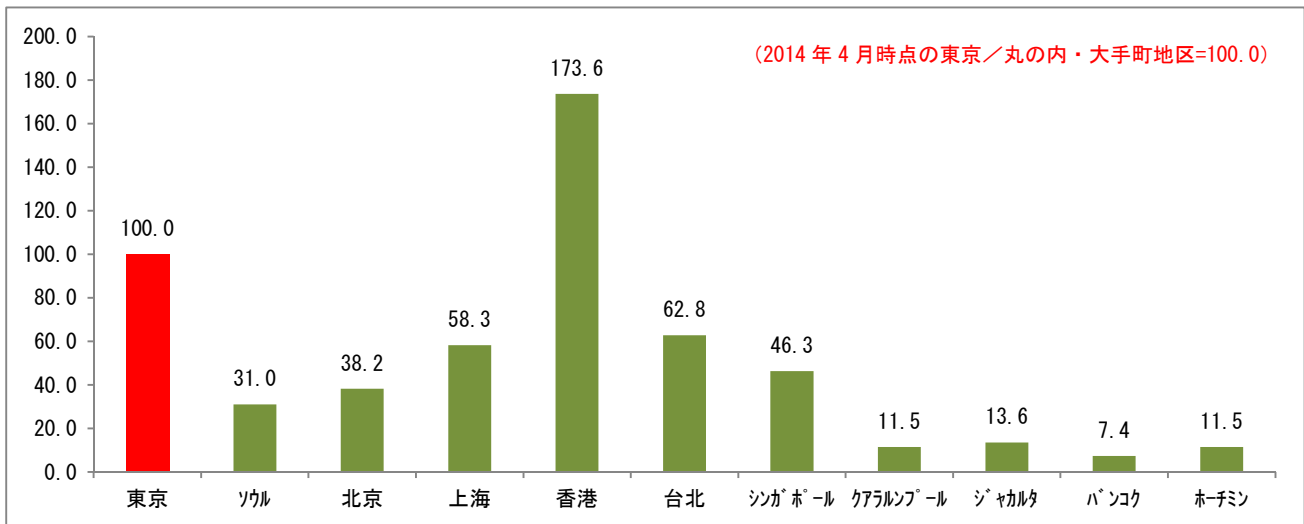


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2014年4月)

3-1. オフィス/都心地区 (CBD) /最上位の価格水準比較

図表3-1は、東京/丸の内・大手町地区所在/最上位オフィスの価格 (1棟の賃貸可能面積あたりの床価格単価) を100.0とした場合の各都市との比較指数である。なお、比較指数作成にあたっては、各都市現地通貨で評価したものを円換算のうえ指数化した (以下同じ)。

〔図表3-1〕 [オフィス/都心地区 (CBD) /最上位のオフィス価格水準の比較]

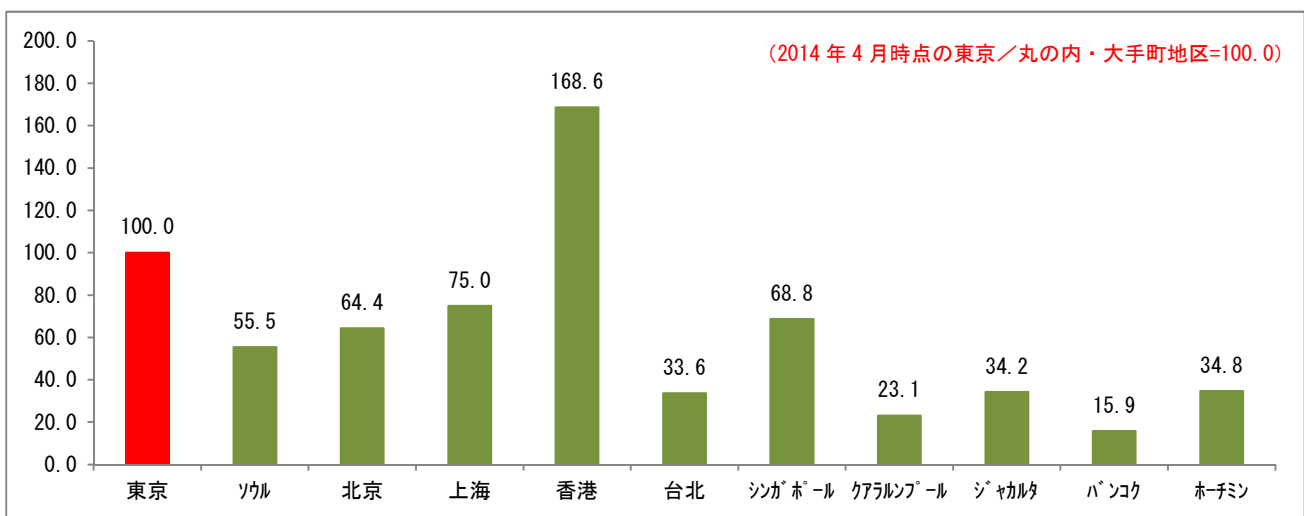


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2014年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

3-2. オフィス/都心地区 (CBD) /最上位の賃料水準比較

図表3-2は、東京/丸の内・大手町地区所在/最上位オフィスの賃料 (基準階の賃貸可能面積あたりの賃料単価) を100.0とした場合の各都市との比較指数である。

〔図表3-2〕 [オフィス/都心地区 (CBD) /最上位のオフィス賃料水準の比較]

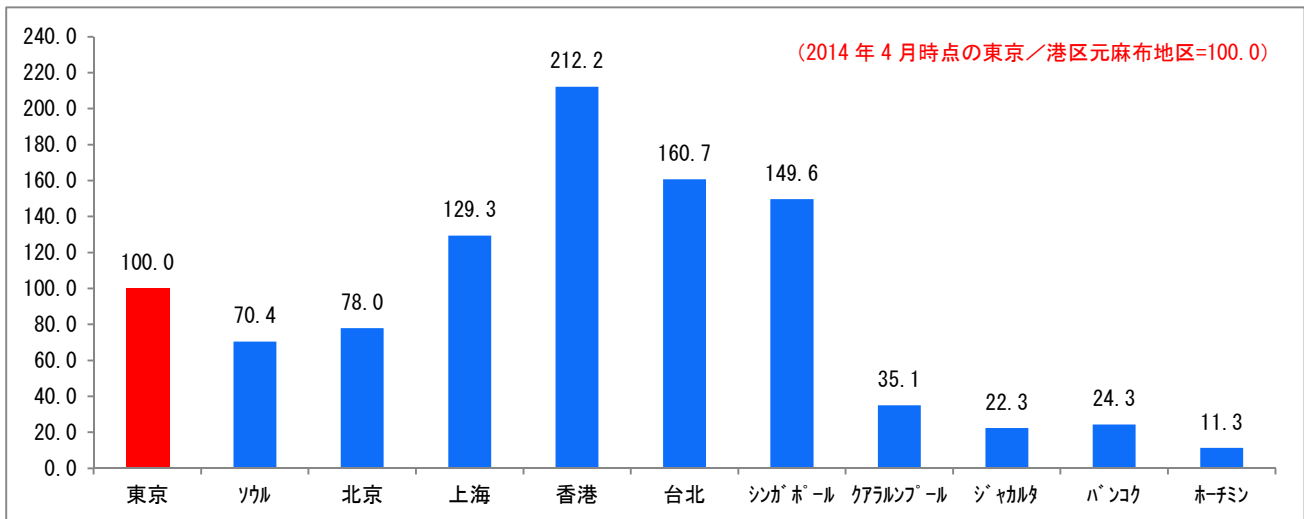


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2014年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

3-3. マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の価格水準比較

図表3-3は、東京／港区元麻布所在／高級住宅（ハイエンドクラス）のマンション価格（1戸の専有面積あたりの分譲単価）を100.0とした場合の各都市との比較指数である。なお、比較指数作成にあたっては、各都市現地通貨で評価したものを円換算のうえ指数化した（以下同じ）。

（図表3-3）[マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の価格水準の比較]

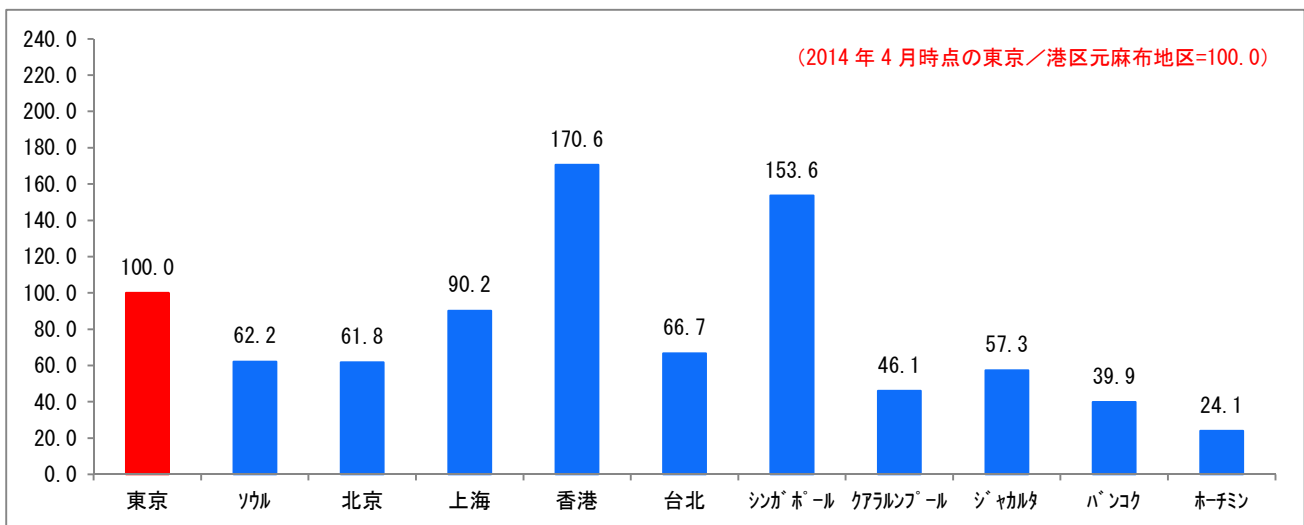


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2014年4月の東京・元麻布地区=100.0）

3-4. マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の賃料水準比較

図表3-4は、東京／港区元麻布所在／高級住宅（ハイエンドクラス）のマンション賃料（1戸の専有面積あたりの賃料単価）を100.0とした場合の各都市との比較指数である。

（図表3-4）[マンション／高級住宅（ハイエンドクラス）の賃料水準の比較]



(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2014年4月の東京・元麻布地区=100.0）

4. 「国際不動産価格賃料指数／詳細調査」（有料版）のご案内

(1) 内容

第2回 国際不動産価格賃料指数調査に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(2) 掲載内容

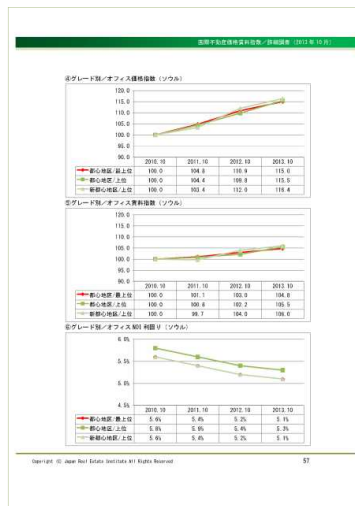
1) オフィス

- ①各都市の価格指数・賃料指数
- ②各都市の平均NOI利回りと国債利回りとの比較
- ③各都市のオフィス・リターン分析（インカム・キャピタル・トータルリターン分析）
- ④都心地区（CBD）最上位オフィスの価格・賃料水準比較
- ⑤各都市のオフィス市況概要 など

2) マンション

- ①各都市の価格指数・賃料指数
- ②各都市の平均NOI利回りと国債利回りとの比較
- ③各都市のマンション・リターン分析（インカム・キャピタル・トータルリターン分析）
- ④高級住宅（ハイエンドクラス）の価格・賃料水準比較
- ⑤各都市のマンション市況概要 など

〔データ集サンプル（例）〕



(3) 照会先

詳細は、下記までご連絡下さい。

一般財団法人 日本不動産研究所
 研究部： 慎、高岡、吉野、田口／TEL：03-3503-5335
 (HP)：http://www.reinet.or.jp/

