

平成26年11月27日
一般財団法人 日本不動産研究所

第3回「国際不動産価格賃料指数」（2014年10月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第3回「国際不動産価格賃料指数」（2014年10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、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10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3回 調査概要〕

- 対象都市 : 東京、大阪(*)、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、バンコク、ジャカルタ、ホーチミン、
ニューヨーク(*)、ロンドン(*)
- 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

(*) 第3回調査（2014年10月現在）より新たに調査対象に追加された都市

調査結果

□オフィス市場

・オフィス価格は、全ての調査対象都市で上昇基調であるものの、前回調査時点（2014年4月。以下同じ）と比較した場合、「東京」と「大阪」の上昇率の拡大が際立った。上昇率のトップは「東京」（+5.2%）で、利回りの低下による要因が大きい。オフィス賃料は、全ての調査対象都市で上昇したが、上昇率のトップは、「シンガポール」（+3.6%）と「ニューヨーク」（+3.6%）であった。「シンガポール」は需要の拡大に供給が追いつかず、賃料上昇トレンドが続いている。

・「ニューヨーク」と「ロンドン」は価格・賃料ともに上昇率は鈍化しており、ここ数年の価格・賃料の高騰に対する懸念から上昇率自体は鈍化しつつある。

□マンション市場

・マンション価格については、前回と同様、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、「ロンドン」（+5.6%）で、次いで「大阪」（+4.0%）、「香港」（+3.8%）、「ニューヨーク」（+3.8%）の順であった。「香港」は前回調査では、マイナスであったが規制緩和の影響から前回比+3.8%の上昇に転じた。

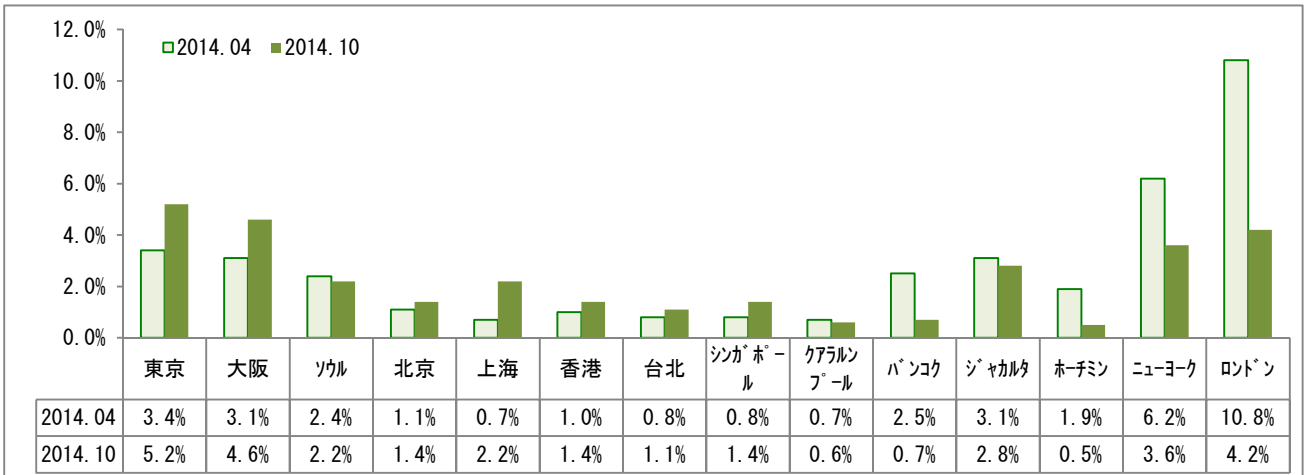
・マンション価格で前回比マイナスとなったのは、「北京」（-2.0%）、「シンガポール」（-2.5%）、「ホーチミン」（-1.2%）の3都市で、「北京」は昨年急騰した郊外物件に対する購入マインドの冷え込みが響いた。「ホーチミン」は下落基調が続いているものの、下落幅は縮小傾向にある。

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（2014年4月から2014年10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10月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「東京」の+5.2%、次いで、「大阪」+4.6%、「ロンドン」+4.2%の順であった。一方、対前回変動率が最も低かったのは「ホーチミン」で、+0.5%という結果であった。

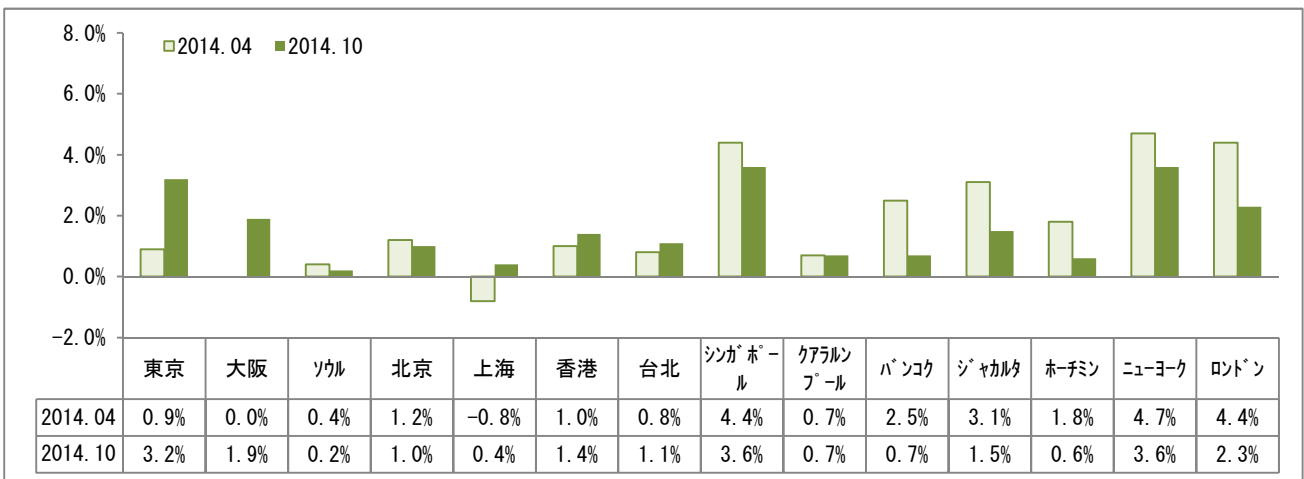
〔図表1-1〕[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2014年4月から2014年10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10月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「シンガポール」と「ニューヨーク」で、ともに+3.6%の上昇であった。「東京」は+3.2%であった。一方、今回調査で対前回変動率が最も低かったのは、「ソウル」の+0.2%であった。

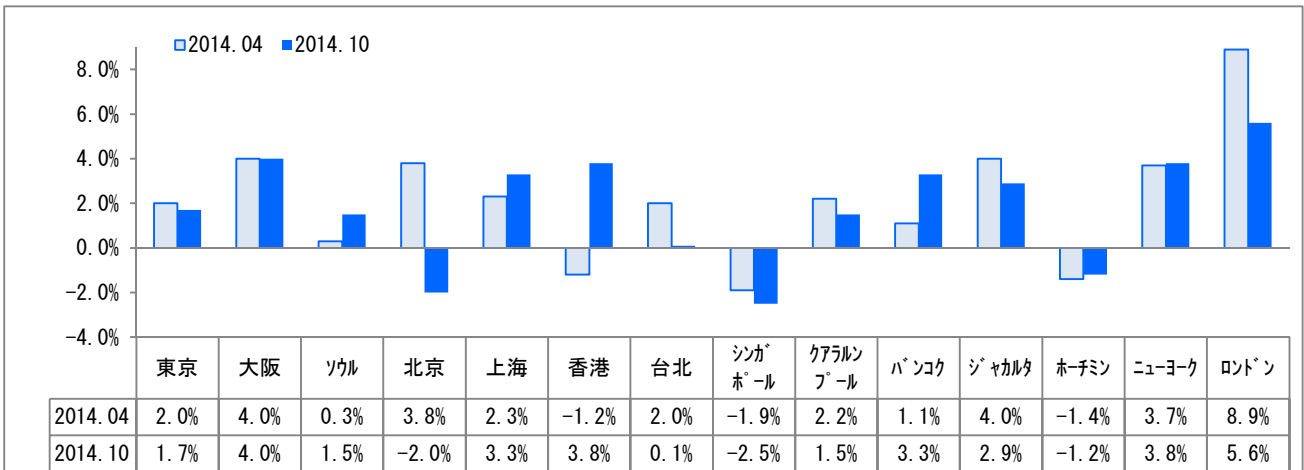
〔図表1-2〕[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2014年4月から2014年10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10月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「ロンドン」+5.6%、次いで、「大阪」+4.0%、「香港」・「ニューヨーク」（ともに+3.8%）の順であった。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは、「北京」-2.0%、「シンガポール」-2.5%、「ホーチミン」-1.2%であった。「シンガポール」は前回に続き下落となり、下落幅も拡大した。

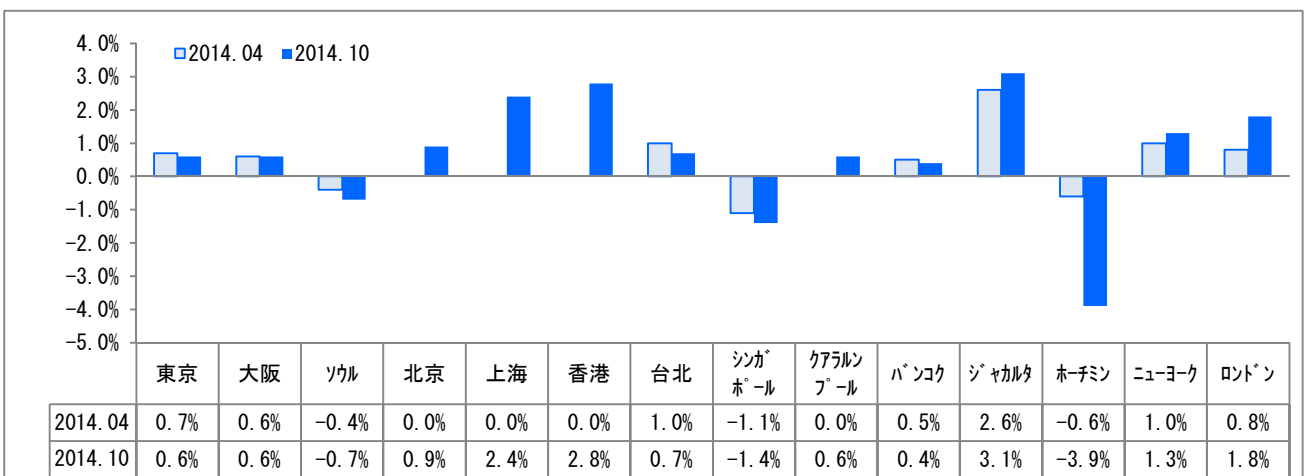
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2014年4月から2014年10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10月時点）、対前回変動率が最も高かったのは「ジャカルタ」の+3.1%、次いで、「香港」の+2.8%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」-0.7%、「シンガポール」-1.4%、「ホーチミン」-3.9%であった。

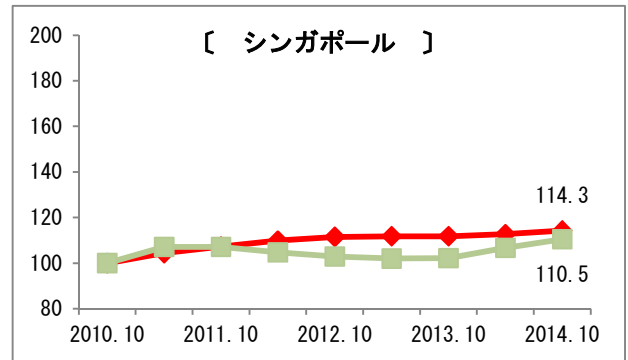
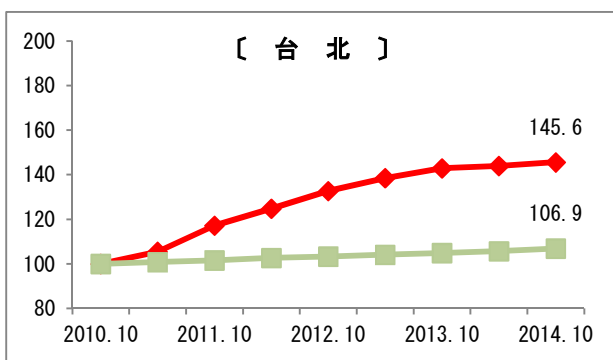
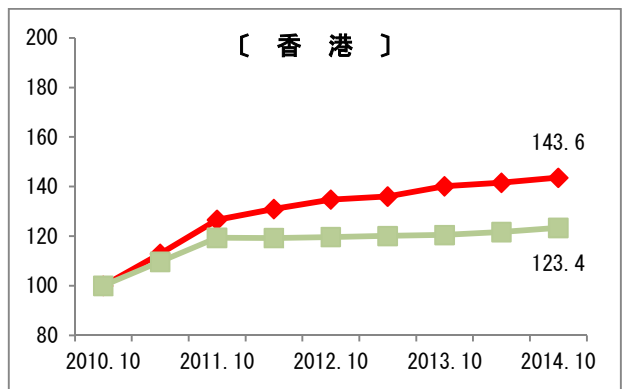
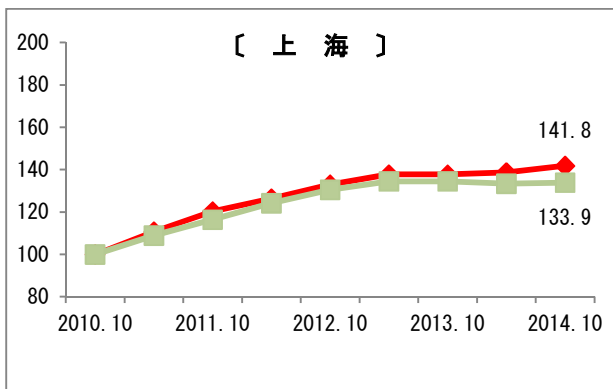
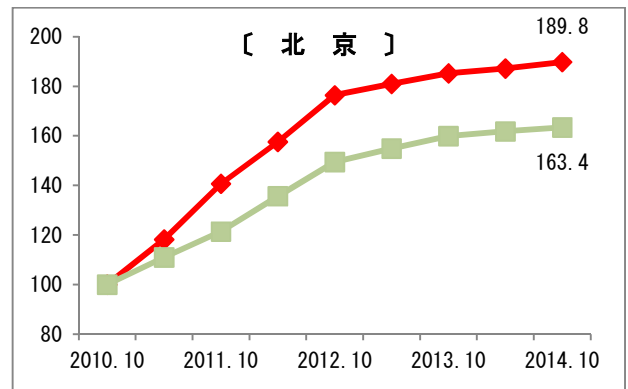
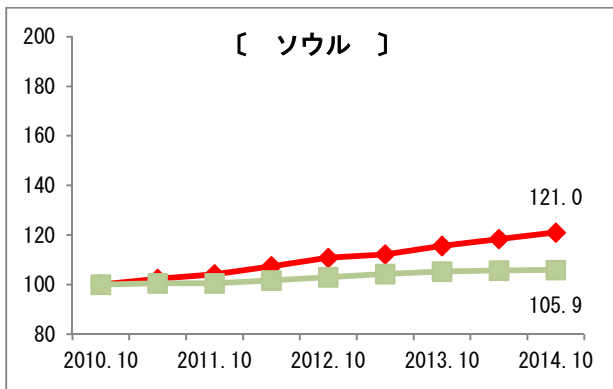
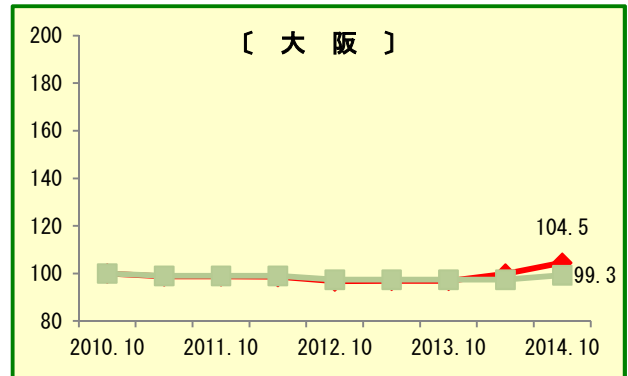
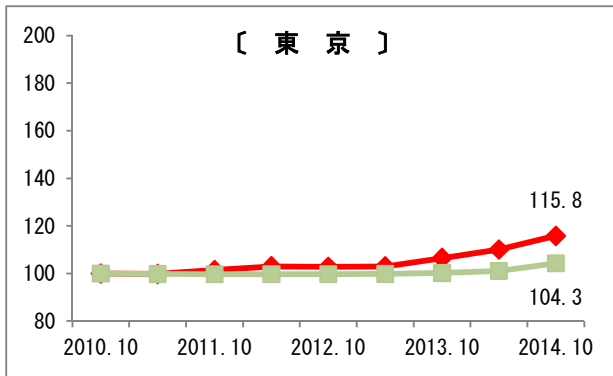
（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]



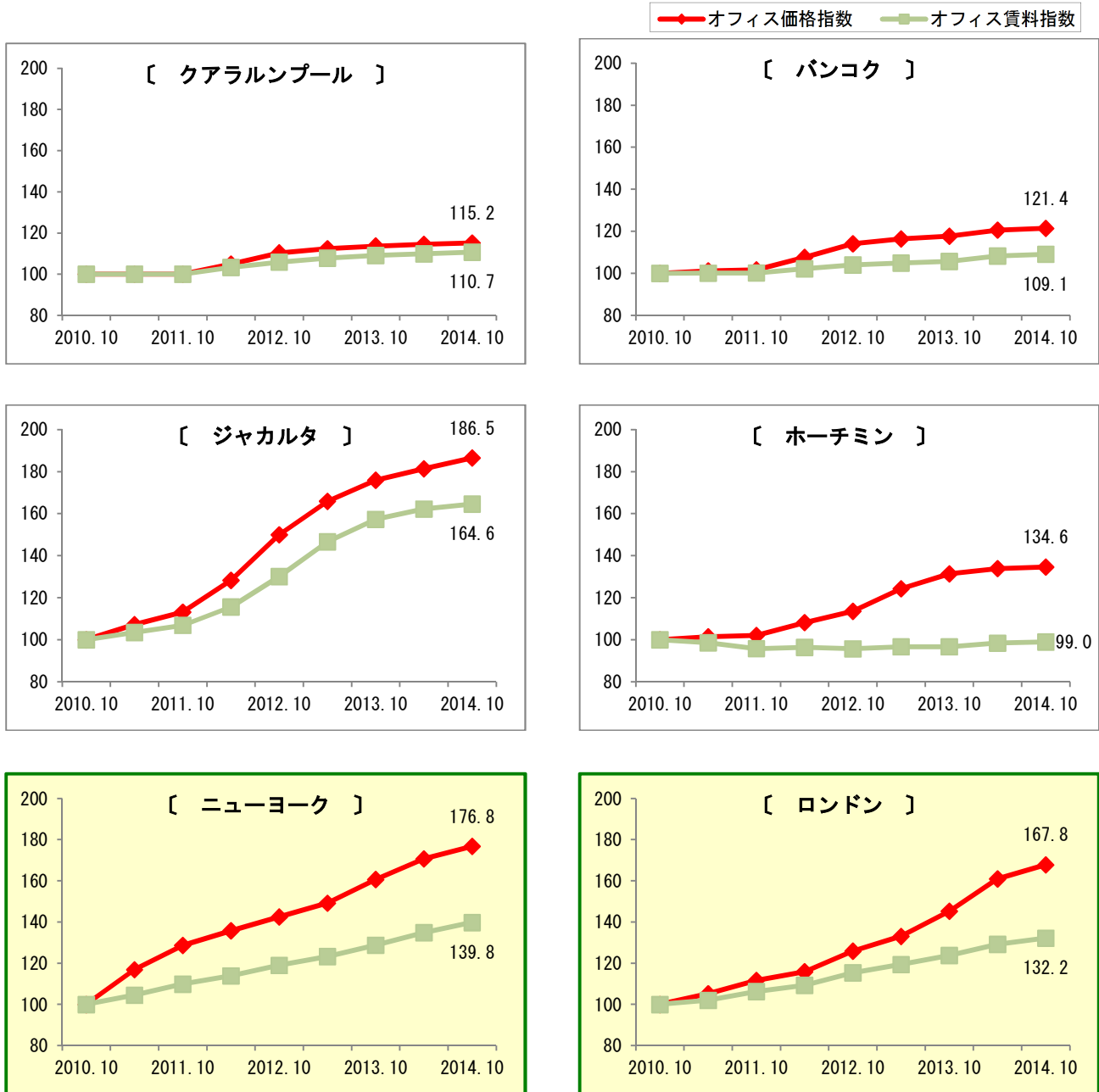
2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

〔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）〕

—●— オフィス価格指数 —■— オフィス賃料指数

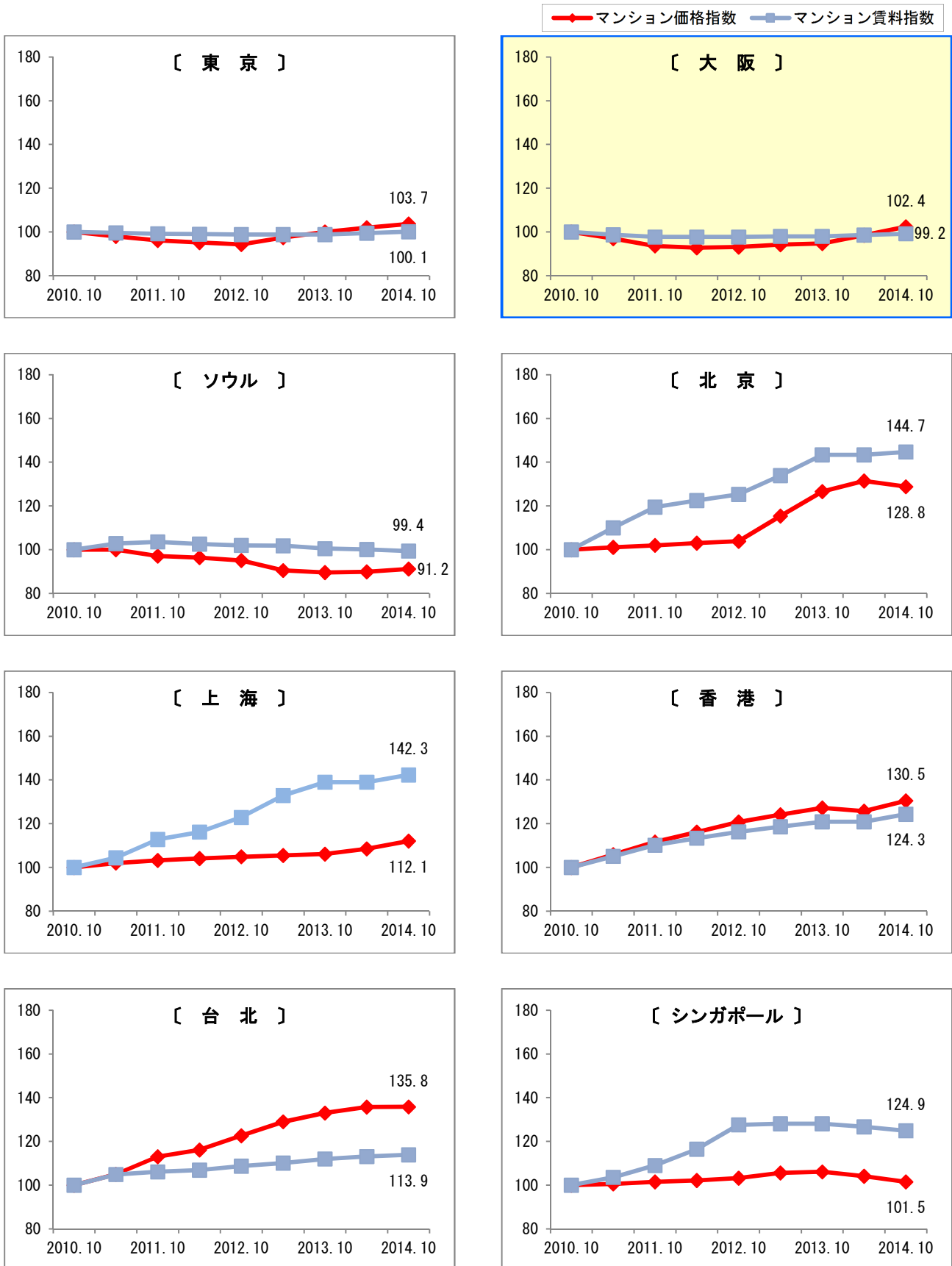


（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数（2010年10月=100.0）]

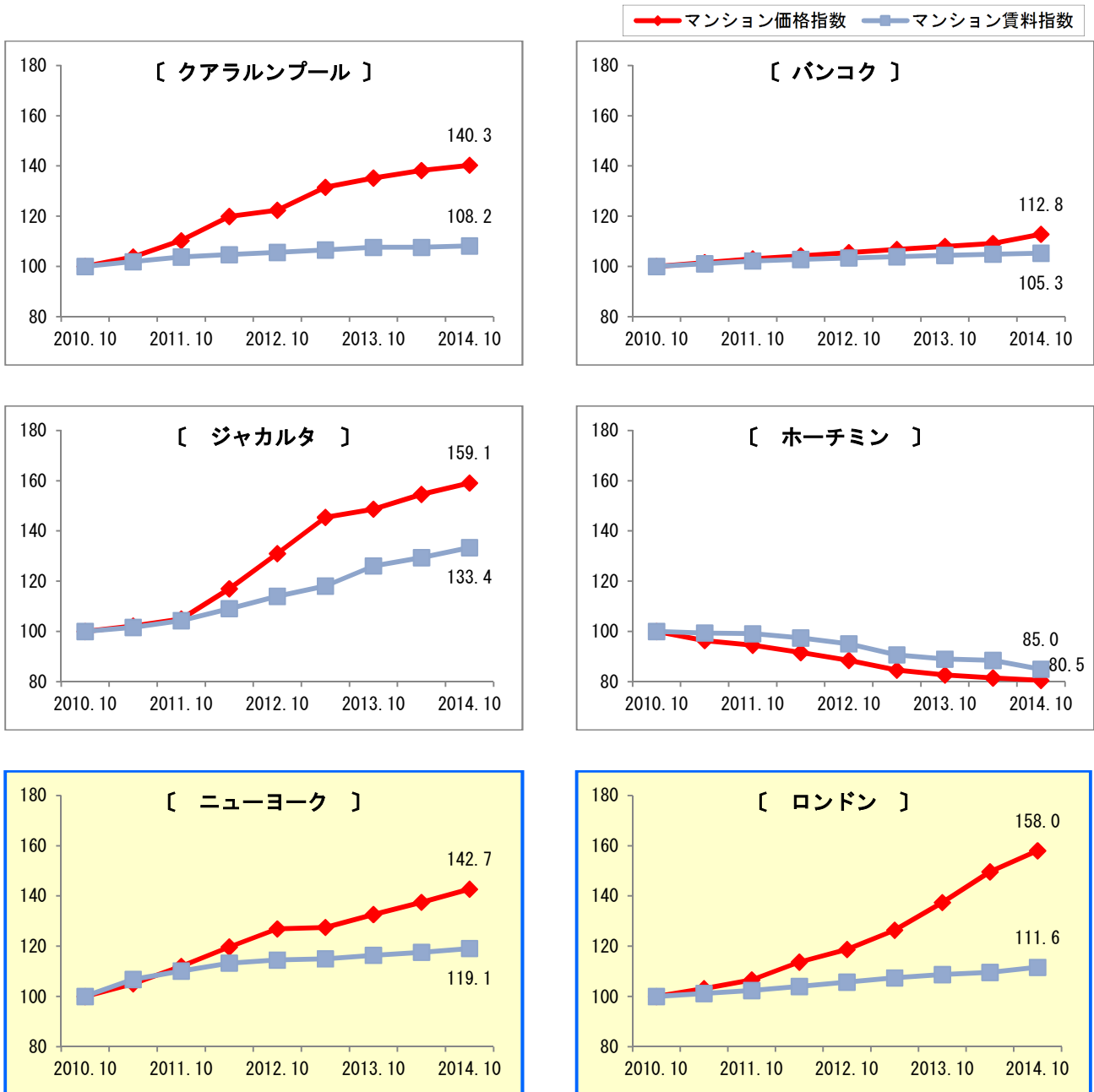


（※）緑色枠は第3回調査で新たに追加された調査対象都市

〔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）〕



（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）】



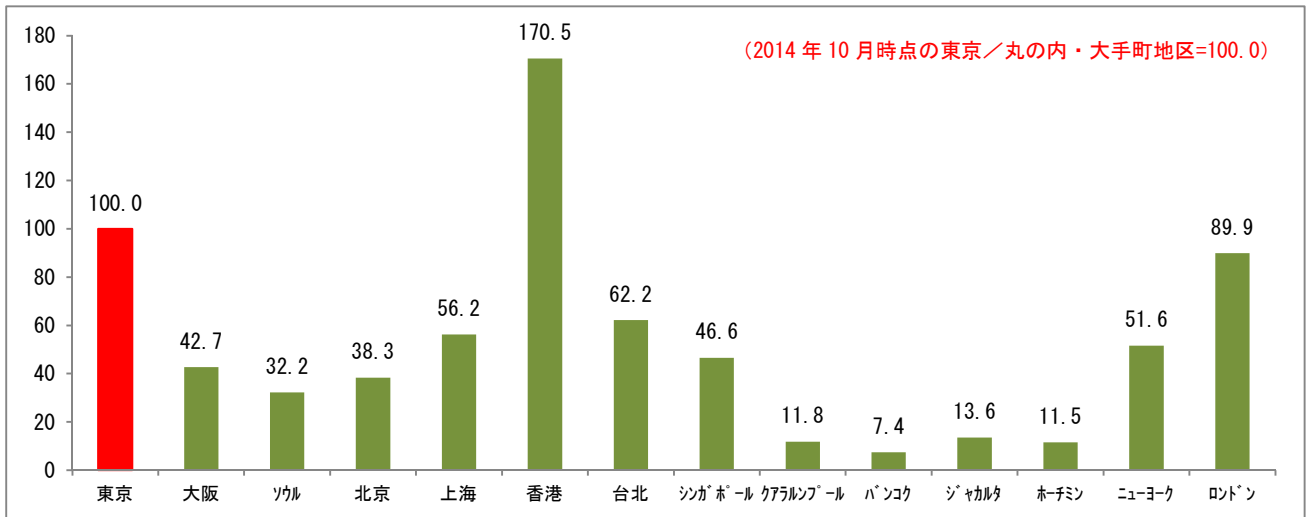
（※）青色枠は第3回調査で新たに追加された調査対象都市

3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2014年10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、比較指数の作成にあたっては、価格時点において現地通貨で評価したものをその価格時点で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]

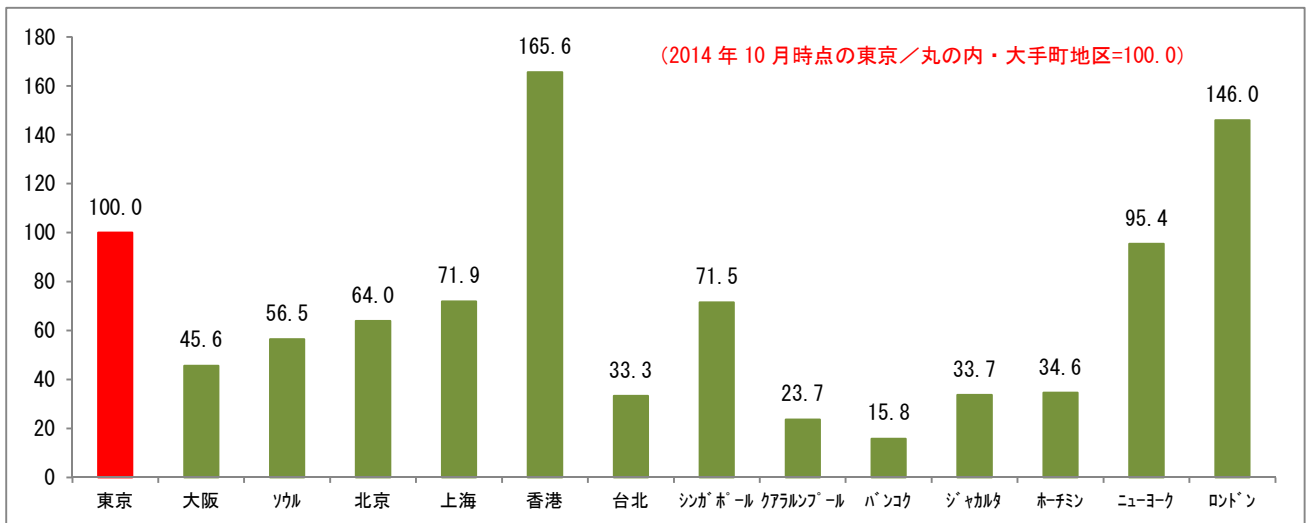


(※) 都心地区(CBD)に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数(2014年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

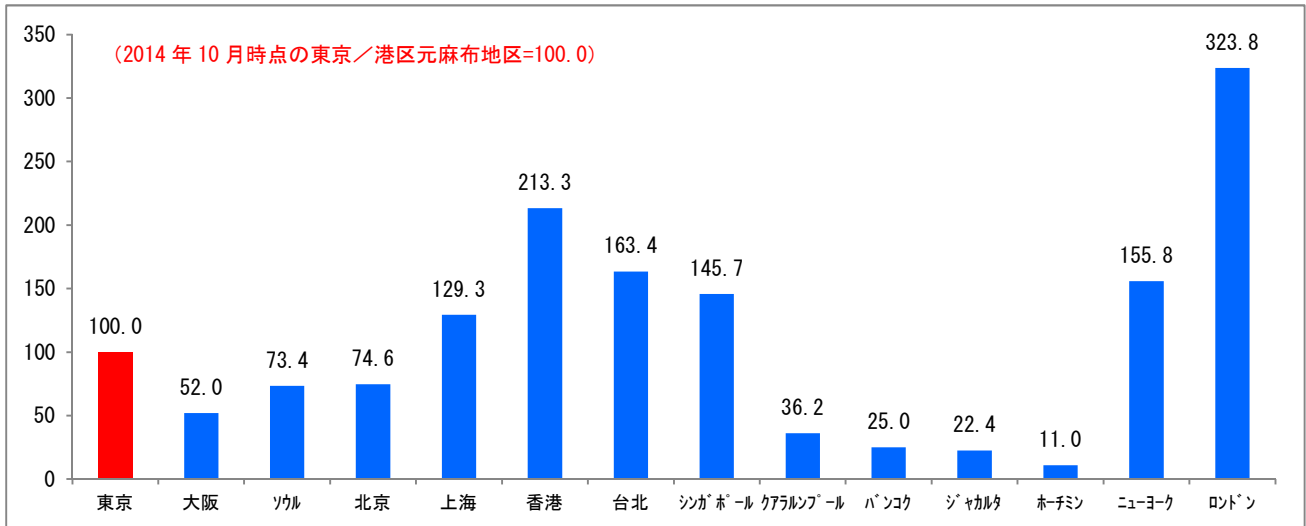


(※) 都心地区(CBD)に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数(2014年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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、比較指数の作成にあたっては、価格時点において現地通貨で評価したものをその価格時点で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]

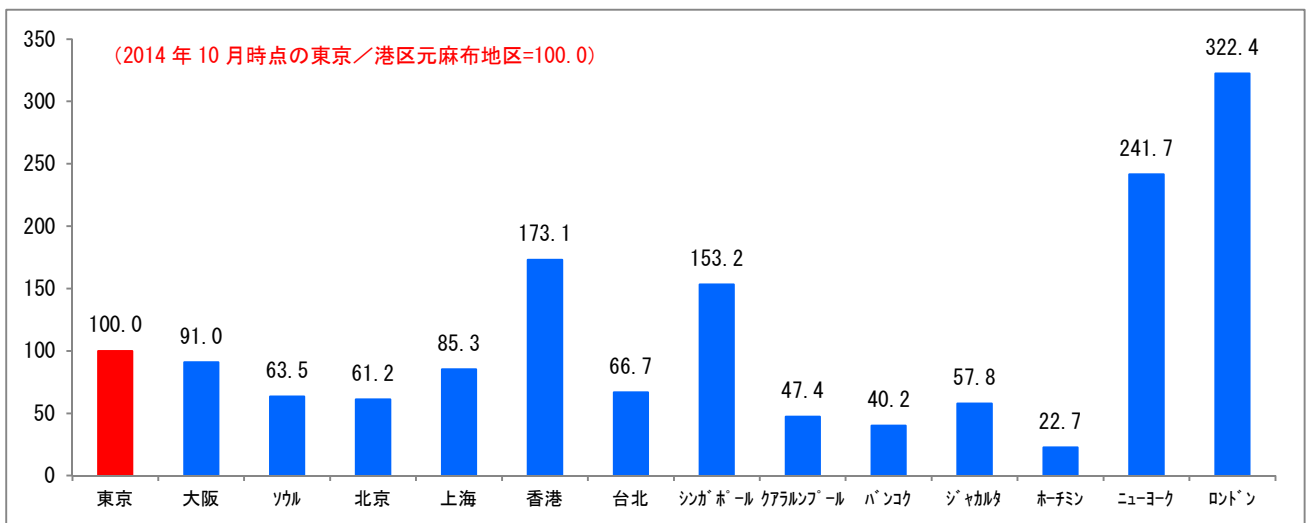


(※)各都市の高級住宅(ハイエンドクラス)のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数(2014年10月の東京・元麻布地区=100.0)

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10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3回 国際不動産価格賃料指数調査（2014年10月）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(2) 掲載内容

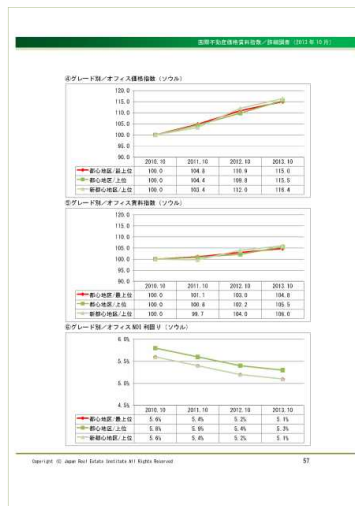
1) オフィス

- 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/

