

2015年11月26日

一般財団法人 日本不動産研究所

第5回「国際不動産価格賃料指数」（2015年10月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第5回「国際不動産価格賃料指数」（2015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」（2015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5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、ロンドンの14都市**
- 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（前回調査との比較を中心に）（括弧内の数値は2015年4月から2015年10月までの変動率）

■オフィス市場

・オフィス価格は、前回調査に引き続き、14都市全てにおいて上昇した。今回調査でオフィス価格上昇率が最も大きかったのは、「東京」（+5.8%）で、次いで「大阪」（+4.0%）、「ロンドン」（+3.4%）の順であった。「東京」と「大阪」は、国際的な主要都市と比べても価格上昇が大きく、金融環境の緩和等を背景とした旺盛な投資需要によるところが大きい。一方、オフィス賃料は、上昇した都市と下落した都市の二極化の兆候が見え始めた。今回調査でオフィス賃料上昇率が最も大きかったのは、「東京」（+2.3%）で、次いで、「ニューヨーク」（+2.2%）、「バンコク」（+2.2%）、「ホーチミン」（+2.2%）が並んだ。その他多くの都市で賃料が微増となったが、需給環境の悪化で「シンガポール」（-4.5%）と「ジャカルタ」（-2.5%）では下落した。「シンガポール」では2016年にオフィスの大量供給を控えており、今後の動向がさらに注目される。

■マンション市場

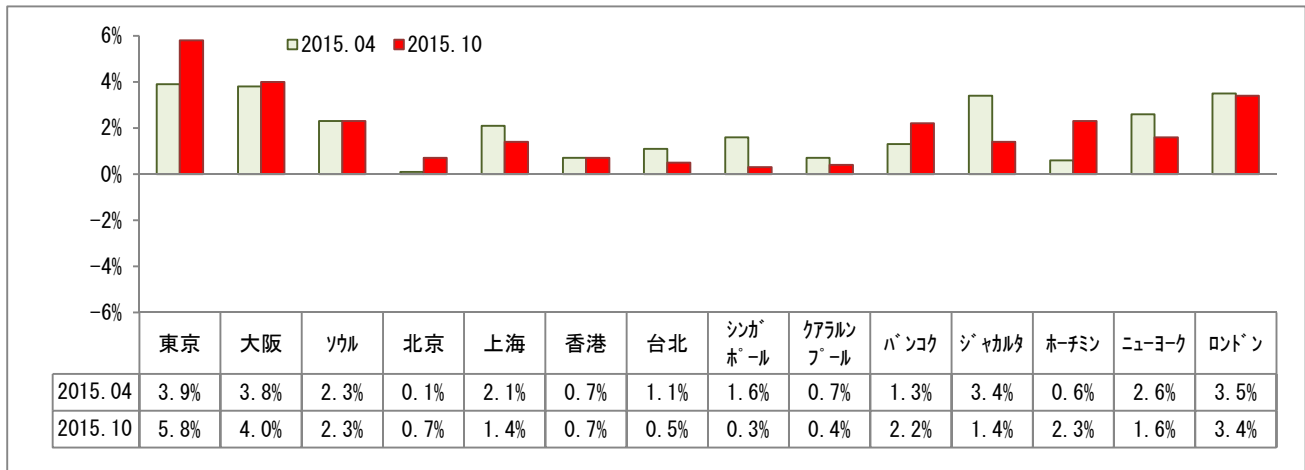
・マンション価格については、上昇と下落の二極化がより進んだ。価格上昇率のトップは「北京」（+5.3%）で、次いで、「ニューヨーク」（+3.5%）、「上海」（+3.4%）の順であった。「北京」は2014年10月以降の不動産取引活性化策等により都心部を中心に大きく回復した。一方、変動率がマイナスとなったのは、前回調査と同じく「台北」（-4.6%）と「シンガポール」（-2.4%）であった。「台北」と「シンガポール」はともに市況過熱を懸念した当局による住宅価格抑制策が影響した。賃料の上昇率トップは「上海」（+2.9%）で、次いで「北京」（+2.7%）、「ジャカルタ」（+2.3%）の順であった。

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（2015年4月から2015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（2015年10月現在）、対前回変動率が最も高かったのは「東京」の+5.8%、次いで、「大阪」+4.0%、「ロンドン」+3.4%の順であった。一方、対前回変動率が最も低かったのは「シンガポール」で、+0.3%という結果であった。

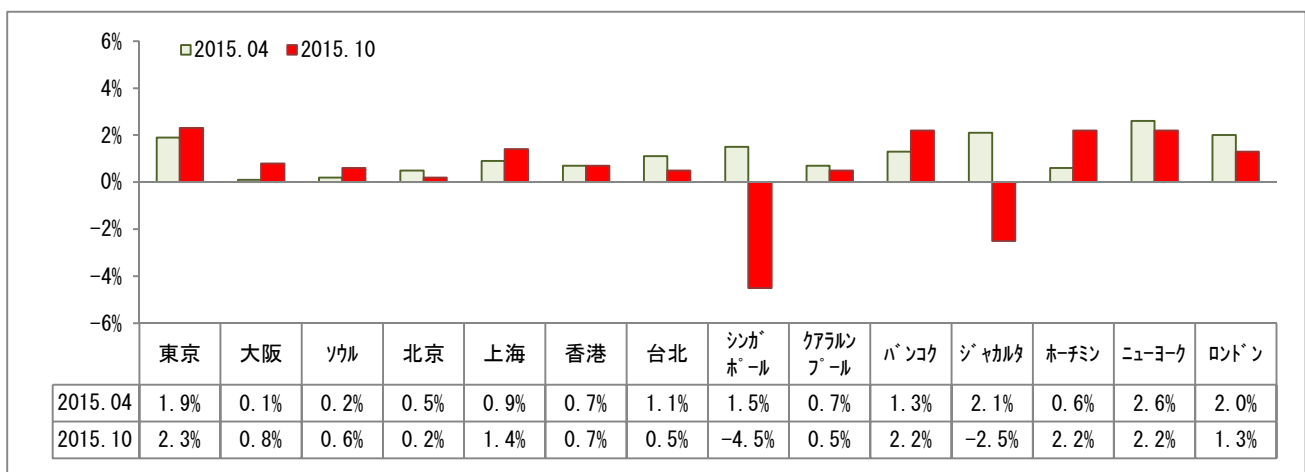
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2015年4月から2015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（2015年10月現在）、対前回変動率が最も高かったのは「東京」+2.3%、次いで、「ニューヨーク」+2.2%、「バンコク」+2.2%、「ホーチミン」+2.2%が並んだ。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは「シンガポール」-4.5%、「ジャカルタ」-2.5%の2都市であった。

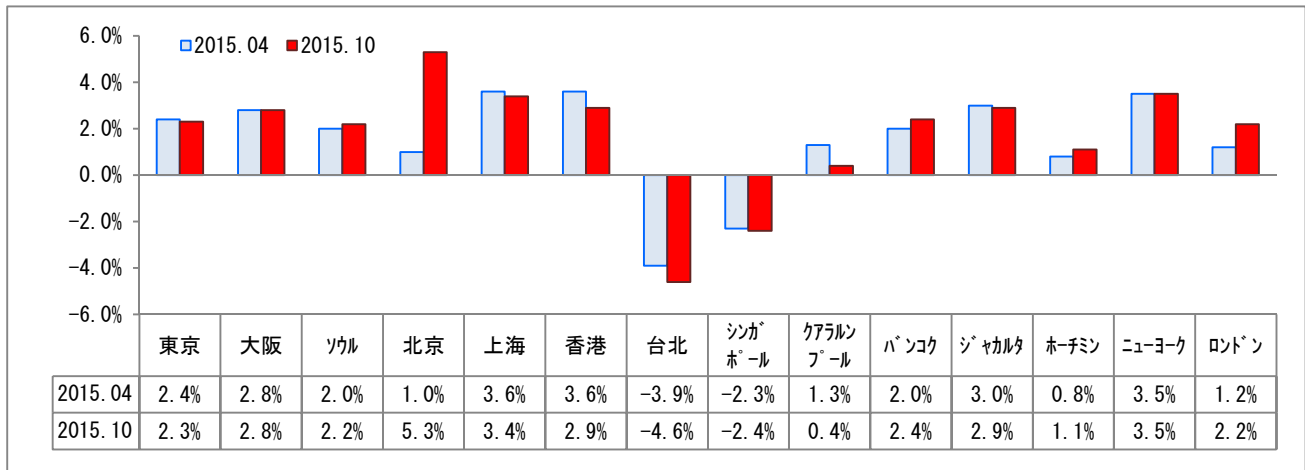
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2015年4月から2015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（2015年10月現在）、対前回変動率が最も高かったのは「北京」+5.3%で、次いで、「ニューヨーク」+3.5%、「上海」+3.4%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、「台北」-4.6%、「シンガポール」-2.4%の2都市であった。

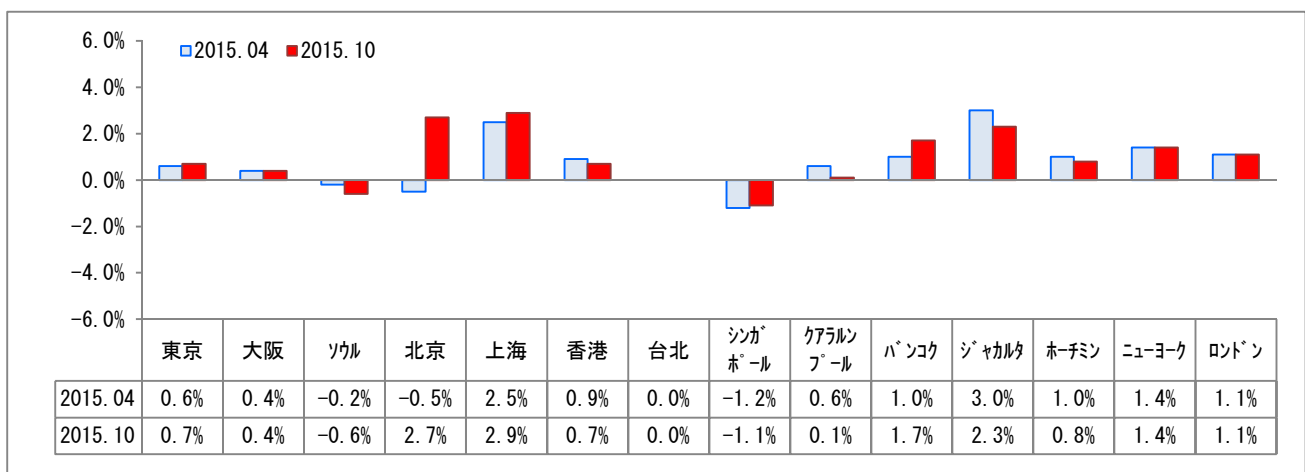
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2015年4月から2015年10月までの6ヶ月間）

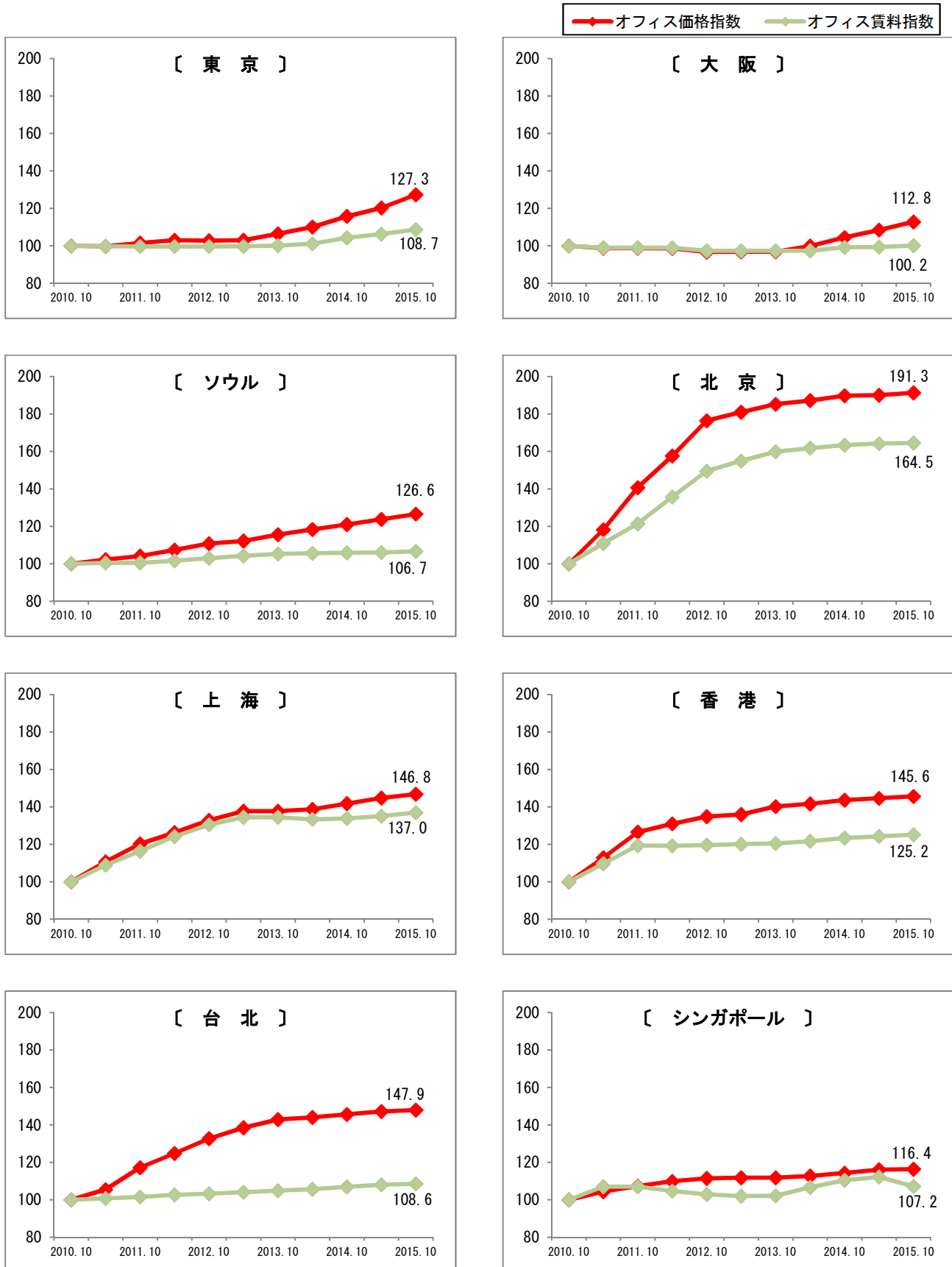
図表1-4は、マンション賃料指数の各都市・対前回変動率。今回（2015年10月現在）、対前回変動率が最も高かったのは「上海」の+2.9%、次いで、「北京」の+2.7%であった。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは、「シンガポール」-1.1%、「ソウル」-0.6%の2都市であった。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

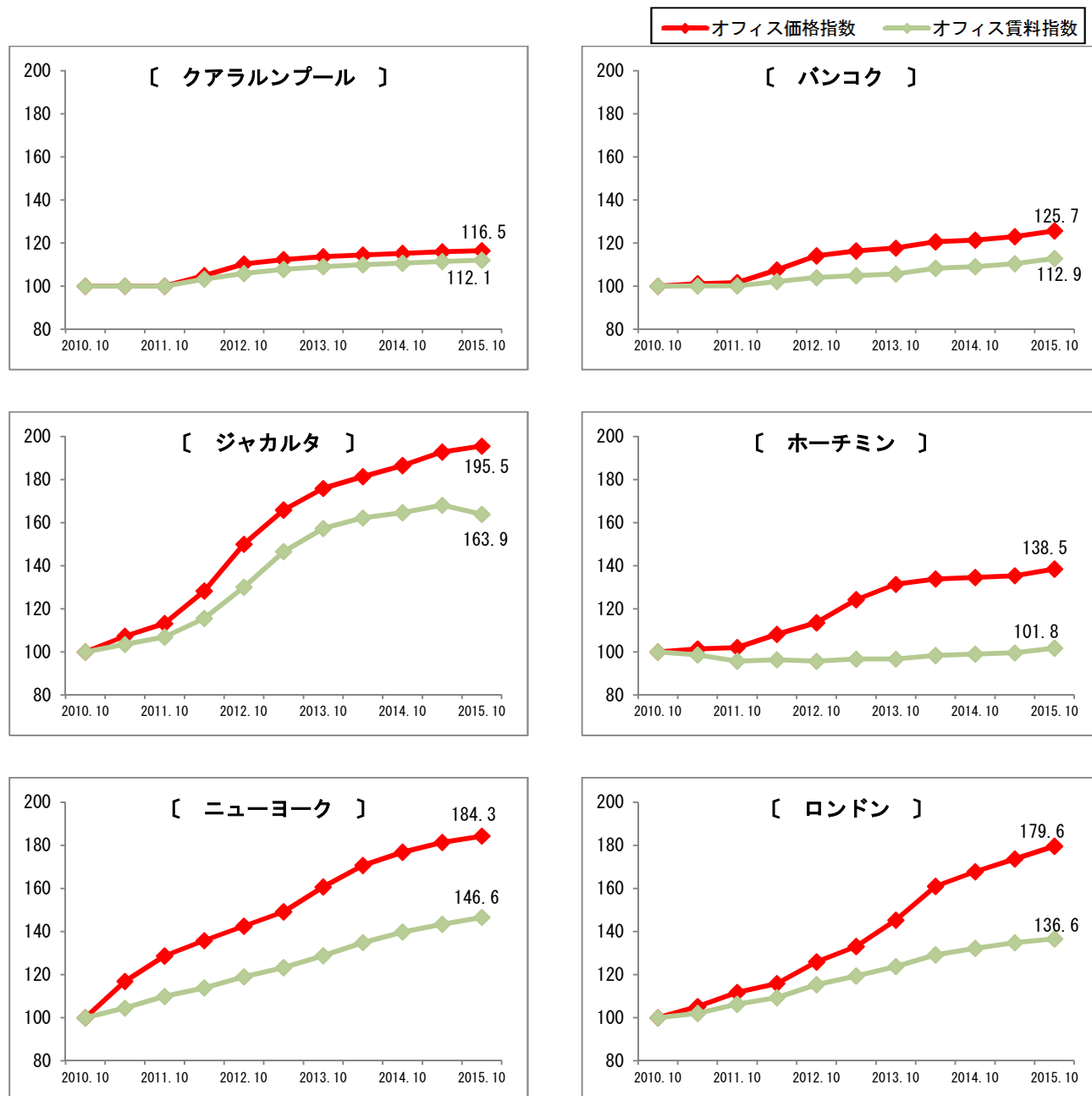


2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

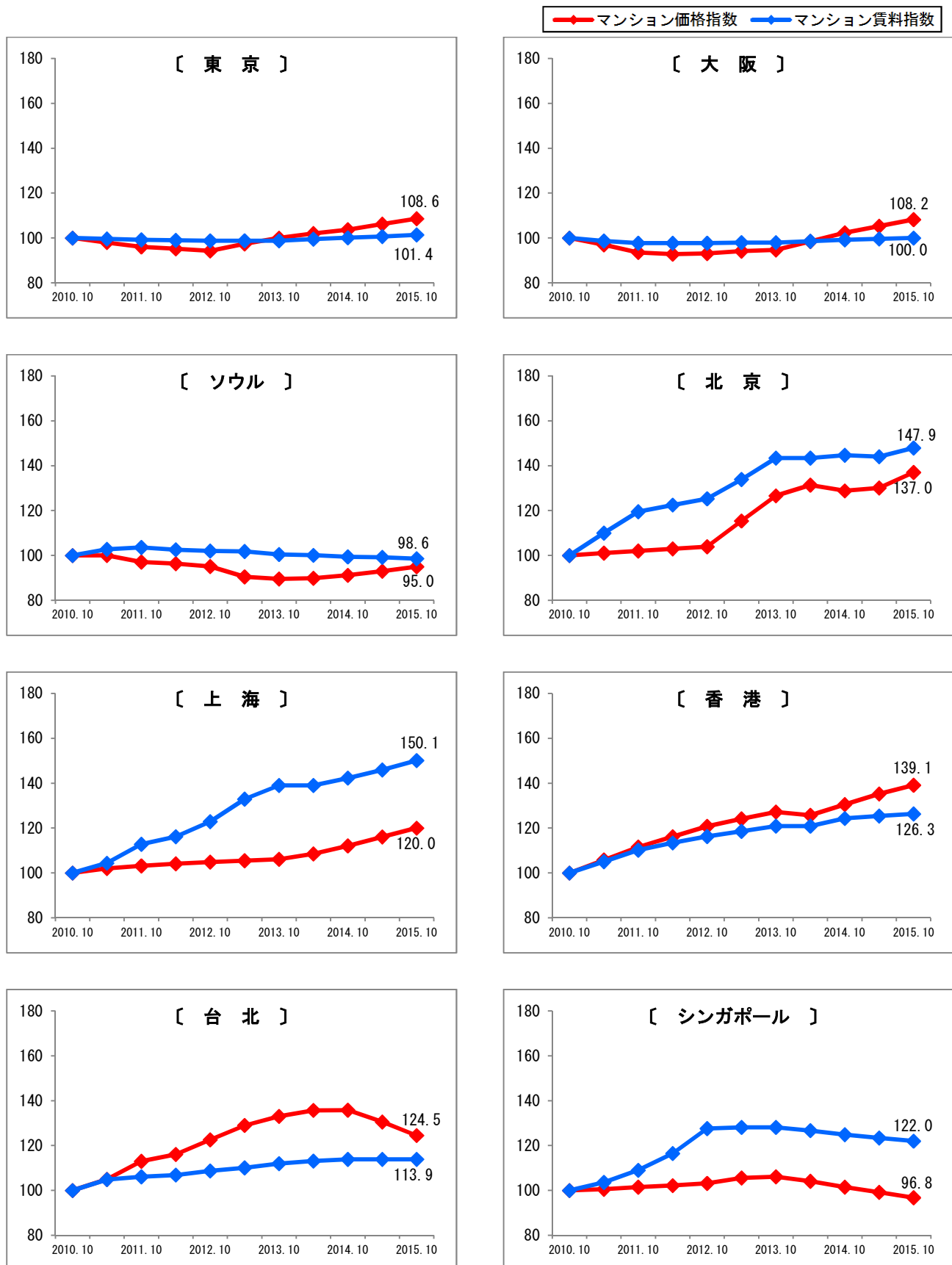
（図表2-1）〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）



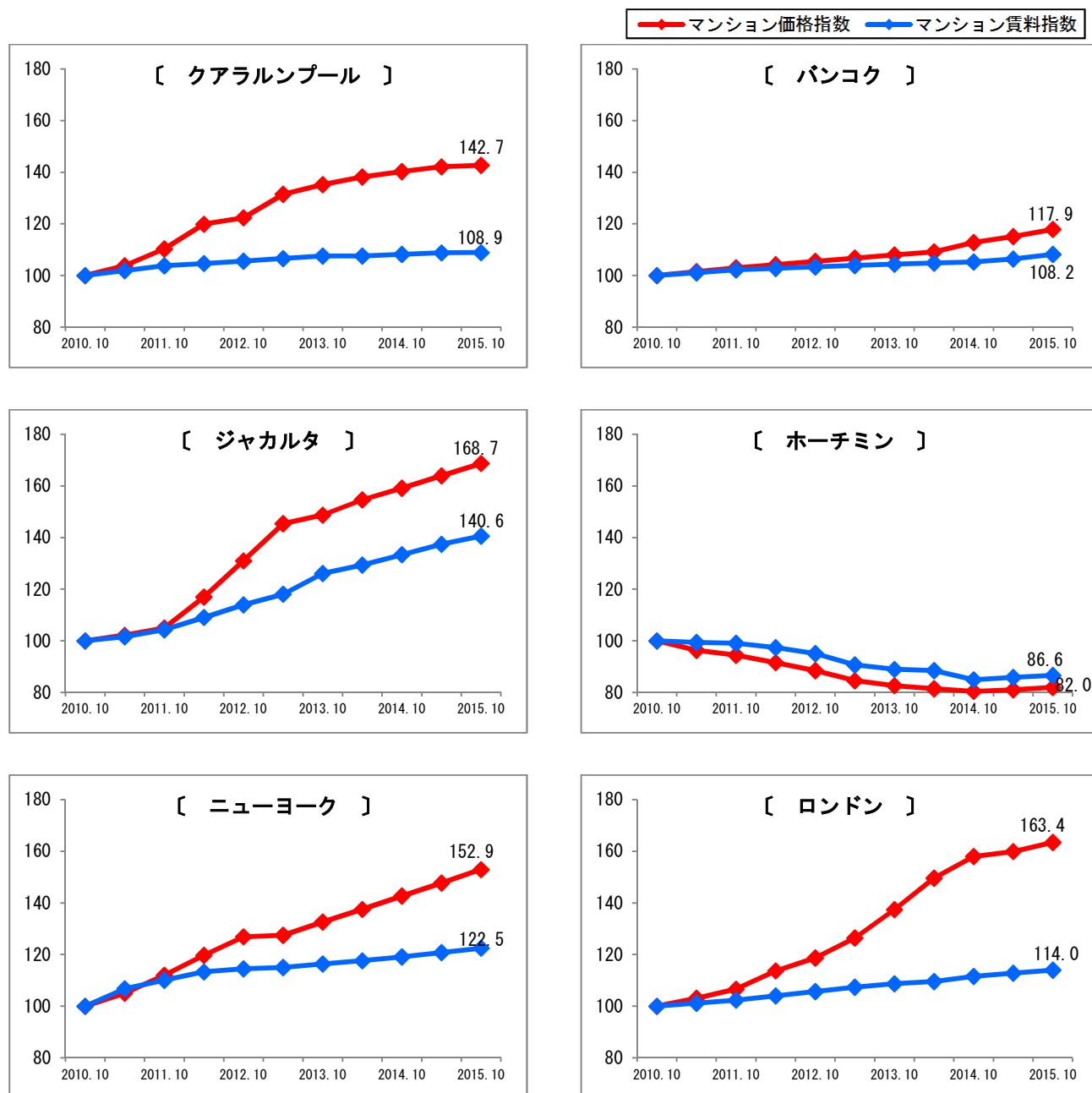
（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]（2010年10月=100.0）



（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）



（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）

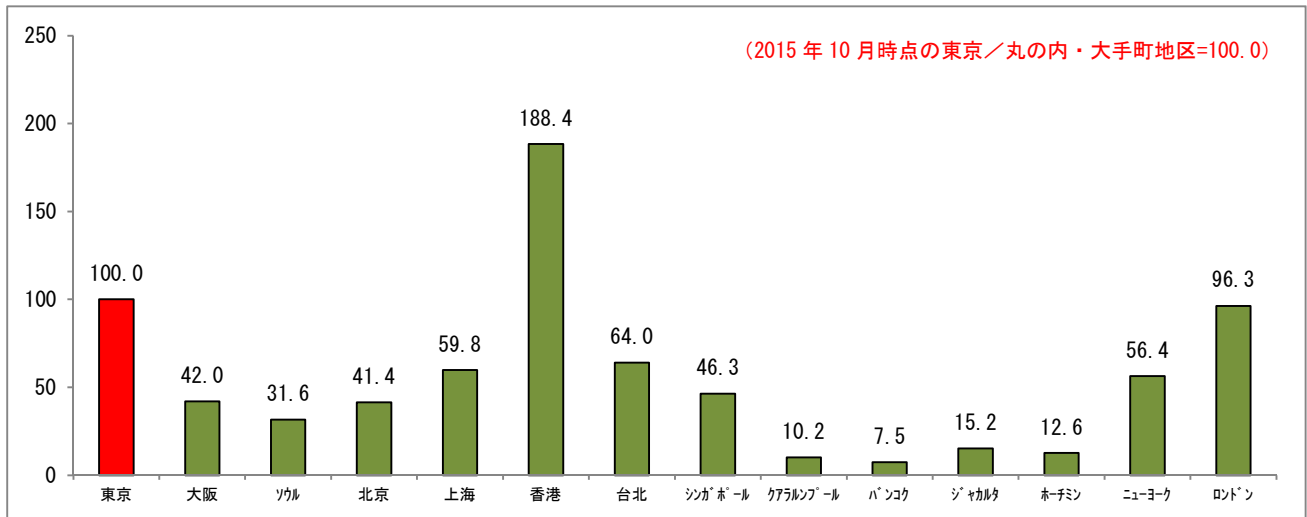


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2015年10月現在）

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等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]

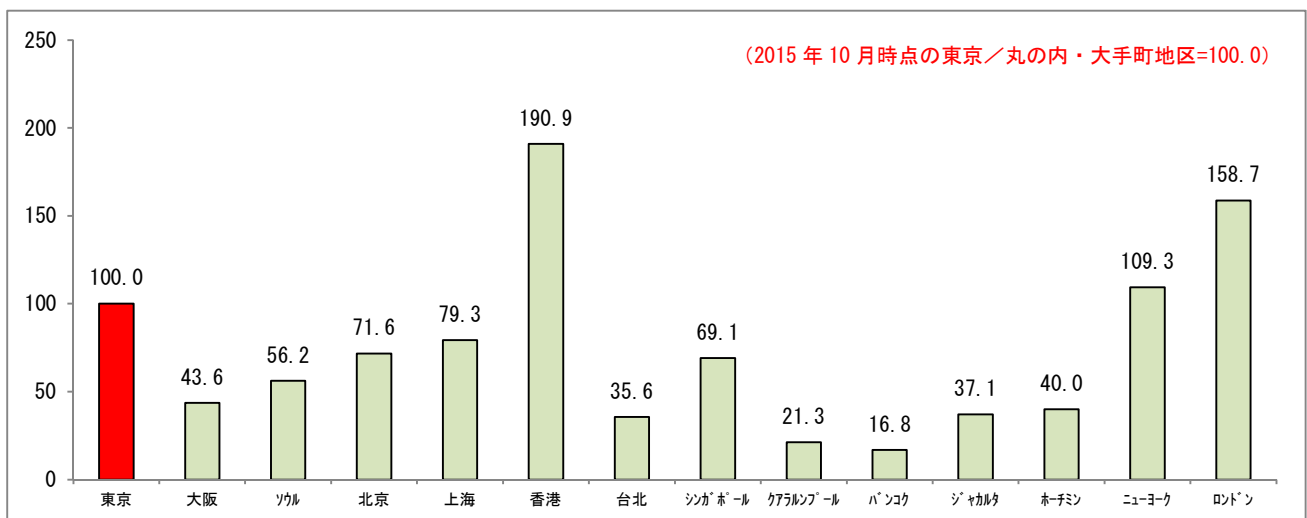


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2015年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

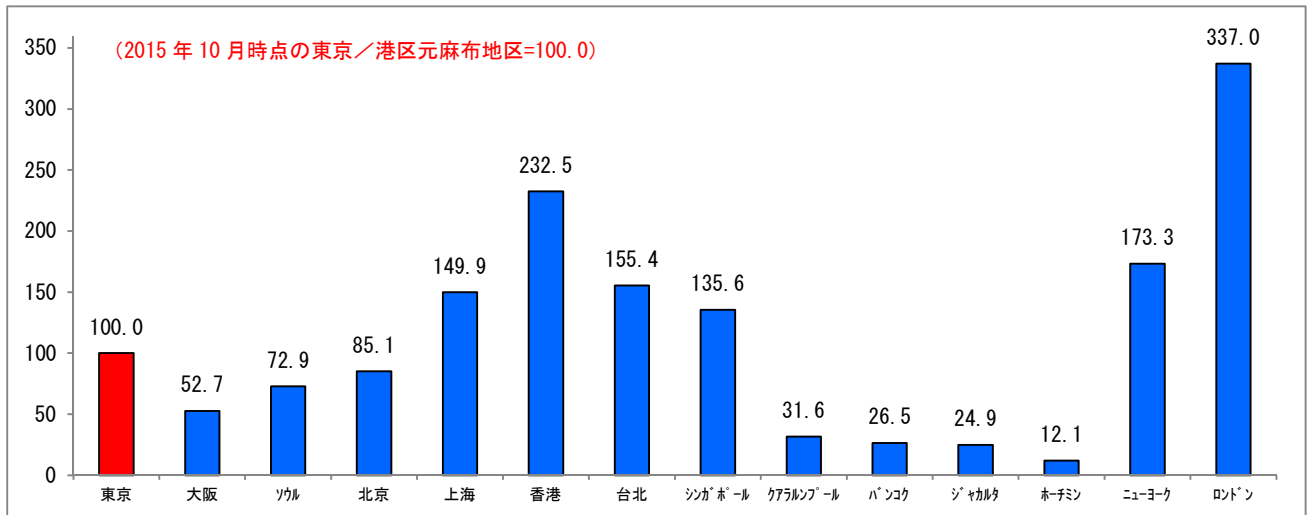


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2015年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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等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]

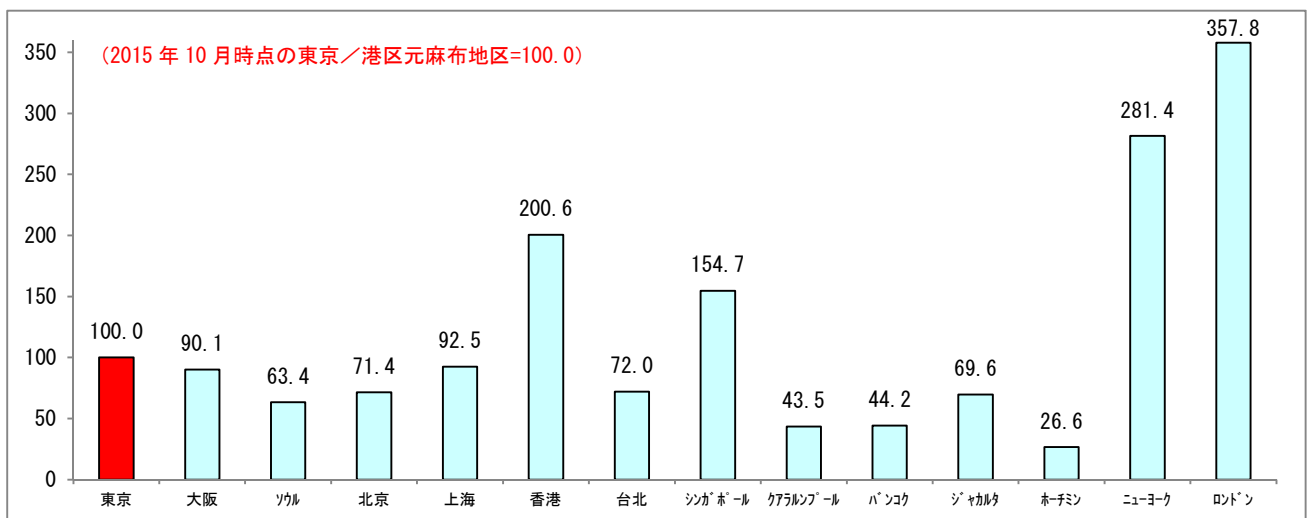


(※)各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2015年10月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2015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5回 国際不動産価格賃料指数調査（2015年10月現在）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

（2）掲載内容

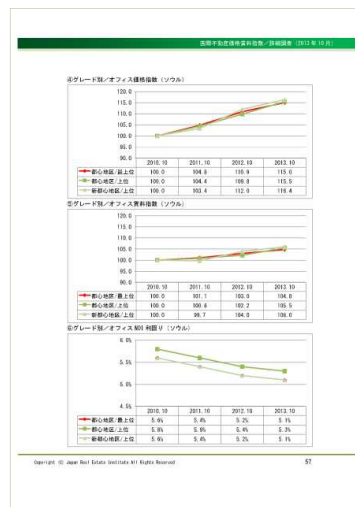
1）オフィス

- 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都心地区（CBD）最上位オフィスの価格・賃料水準比較
- ④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高級住宅（ハイエンドクラス）の価格・賃料水準比較
- ④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、平井、吉野、田口／TEL：03-3503-5335
 (HP)： <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料のすべての著作権は一般財団法人日本不動産研究所に属しており、複製・改変・翻訳等の利用を禁じます。
 ■本資料の全部または一部を引用・転載等して利用する場合は、事前に一般財団法人日本不動産研究所の許諾を必要とします。
 ■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。