

2016年5月26日

一般財団法人 日本不動産研究所

## 第6回「国際不動産価格賃料指数」(2016年4月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第6回「国際不動産価格賃料指数」(2016年4月現在)の調査結果を次のとおり公表いたします(調査方法などの概要は末尾参照)。なお、詳細な調査結果は、「国際不動産価格賃料指数/詳細調査」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。

**調査結果(前回調査との比較を中心に)** (変動率は全て2015年10月から2016年4月までの数値)

### ■オフィス市場

- ・今期、オフィス価格の上昇率が最も大きかったのは「東京」(+4.3%)、次いで「大阪」(+3.1%)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い、金融環境の緩和等を背景とした旺盛な投資需要により、全般的に投資利回りが低下したことが主因である。
- ・オフィス賃料は「上海」の上昇率が最も大きかった。中国経済の減速が指摘される中、浦東地区を中心に国際金融や自由貿易関連の需要が賃料上昇を牽引した。
- ・シンガポール市場は供給過多により借手優位で推移したため、賃料が-6.1%と大きく下落した。
- ・一方、「ロンドン」は価格賃料ともに以前までの勢いが見られないものの、本年6月予定のEU離脱是非に関する国民投票の動向が注目され、価格・賃料ともに全体として模様眺めの状態である。

### ■マンション市場

- ・今期、マンション価格の上昇率が最も大きかったのは「上海」(+11.0%)、次いで「北京」(+8.3%)であった。中国では当局の市場活性化策によって元々旺盛な潜在需要が顕在化したため、特に上海、北京などの1級都市では急激な価格上昇が起こった。
- ・一方、「香港」「台北」「シンガポール」「クアラルンプール」のマンション価格が下落しているが、需給調整が大きかった「香港」は半年で-9.3%と大きく下落した。

#### ■オフィス価格変動率

都市名	変動率
東京	+4.3%
大阪	+3.1%
北京	+2.7%
ホーチミン	+2.1%
ロンドン	+2.1%
上海	+1.4%
バンコク	+1.3%
ニューヨーク	+1.0%
香港	+0.7%
台北	+0.5%
ソウル	+0.4%
ジャカルタ	+0.4%
KL	+0.3%
シンガポール	-0.6%

#### ■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
上海	+3.1%
ロンドン	+1.8%
ホーチミン	+1.7%
バンコク	+1.3%
ニューヨーク	+1.3%
東京	+1.0%
北京	+0.8%
香港	+0.7%
大阪	+0.6%
台北	+0.5%
ソウル	+0.4%
KL	+0.3%
ジャカルタ	-2.4%
シンガポール	-6.1%

#### ■マンション価格変動率

都市名	変動率
上海	+11.0%
北京	+8.3%
東京	+2.7%
ジャカルタ	+2.2%
大阪	+1.8%
ロンドン	+1.2%
ソウル	+0.8%
ニューヨーク	+0.8%
ホーチミン	+0.6%
バンコク	+0.4%
KL	-0.2%
シンガポール	-1.4%
台北	-5.6%
香港	-9.3%

#### ■マンション賃料変動率

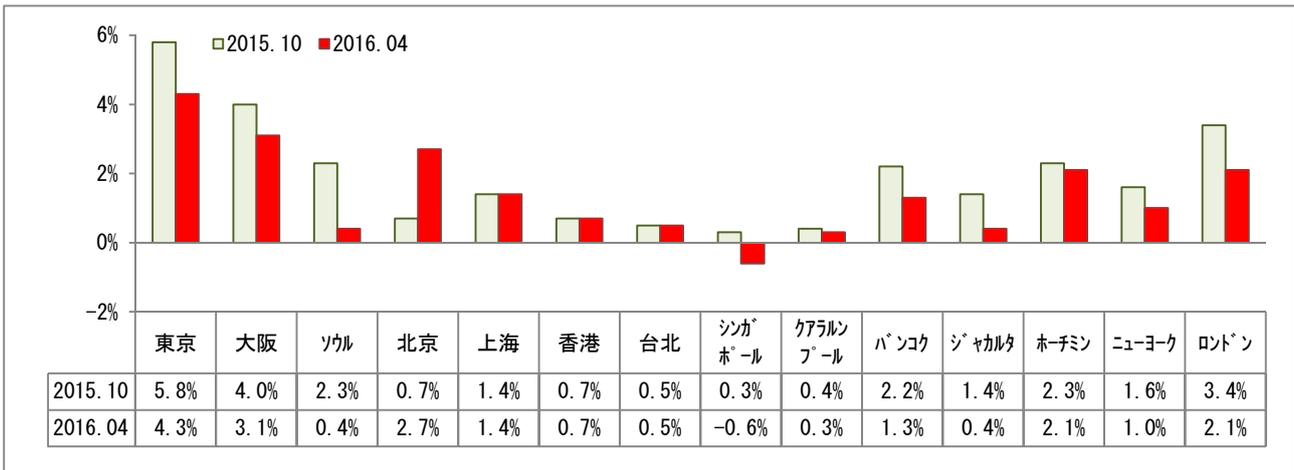
都市名	変動率
上海	+5.5%
北京	+5.3%
ジャカルタ	+2.2%
ロンドン	+0.9%
東京	+0.8%
ニューヨーク	+0.7%
ホーチミン	+0.5%
バンコク	+0.3%
大阪	+0.2%
台北	+0.1%
ソウル	-0.4%
KL	-0.8%
香港	-2.4%
シンガポール	-2.4%

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10月から2016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(2016年4月現在)、対前回変動率が最も高かったのは「東京」の+4.3%、次いで、「大阪」+3.1%、「ロンドン」+2.1%の順であった。一方、今回調査で唯一マイナスとなったのは「シンガポール」で対前回変動率-0.6%という結果であった。

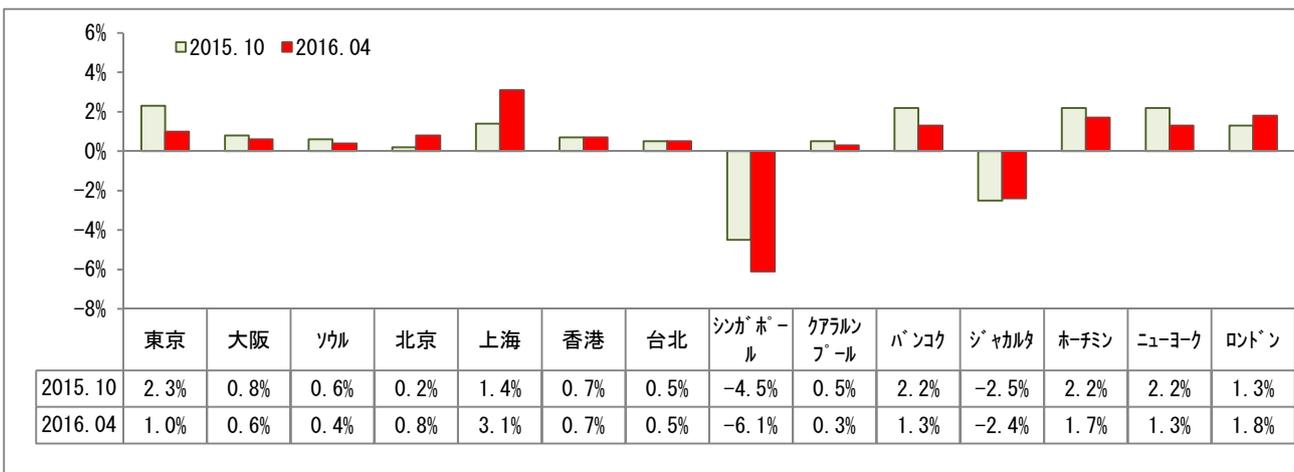
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2015年10月から2016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(2016年4月現在)、対前回変動率が最も高かったのは「上海」+3.1%、次いで、「ロンドン」+1.8%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」-6.1%、「ジャカルタ」-2.4%であった。

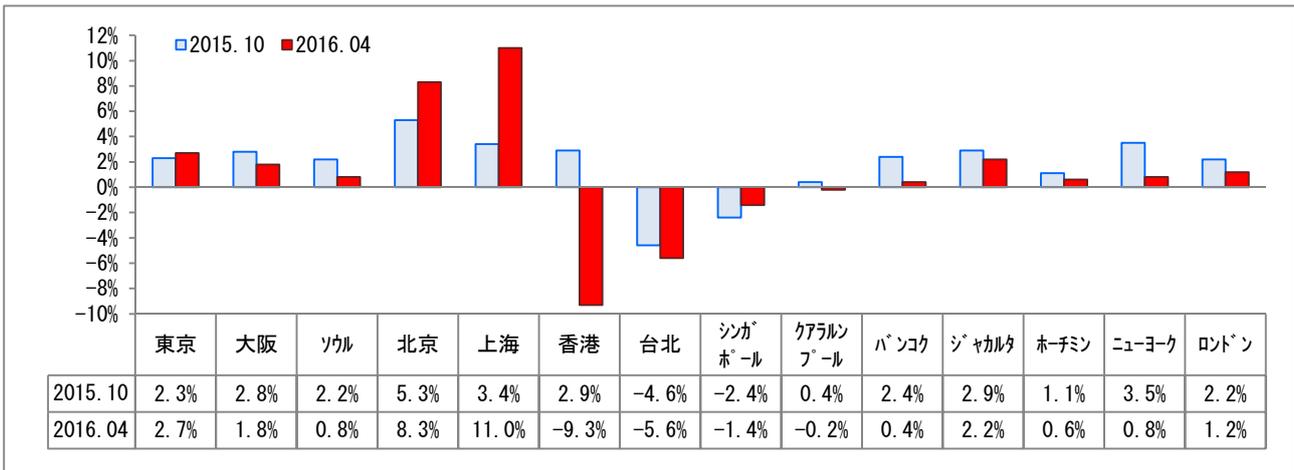
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2015年10月から2016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、対前回変動率が最も高かったのは「上海」+11.0%で、次いで「北京」+8.3%であった。対前回変動率がマイナスとなったのは、「香港」-9.3%、「台北」-5.6%、「シンガポール」-1.4%、「クアラルンプール」-0.2%の4都市であった。

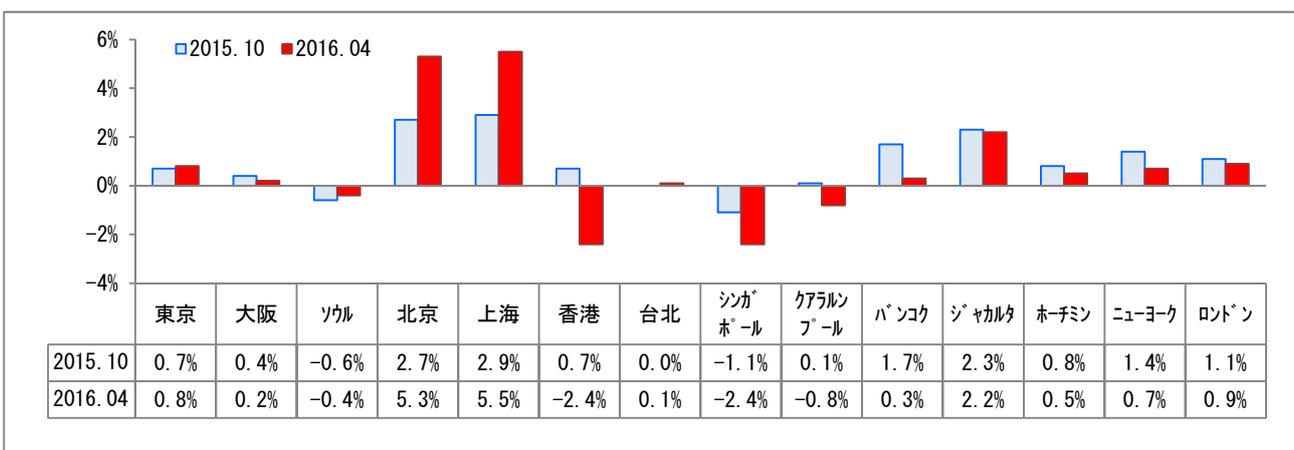
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2015年10月から2016年4月までの6ヶ月間)

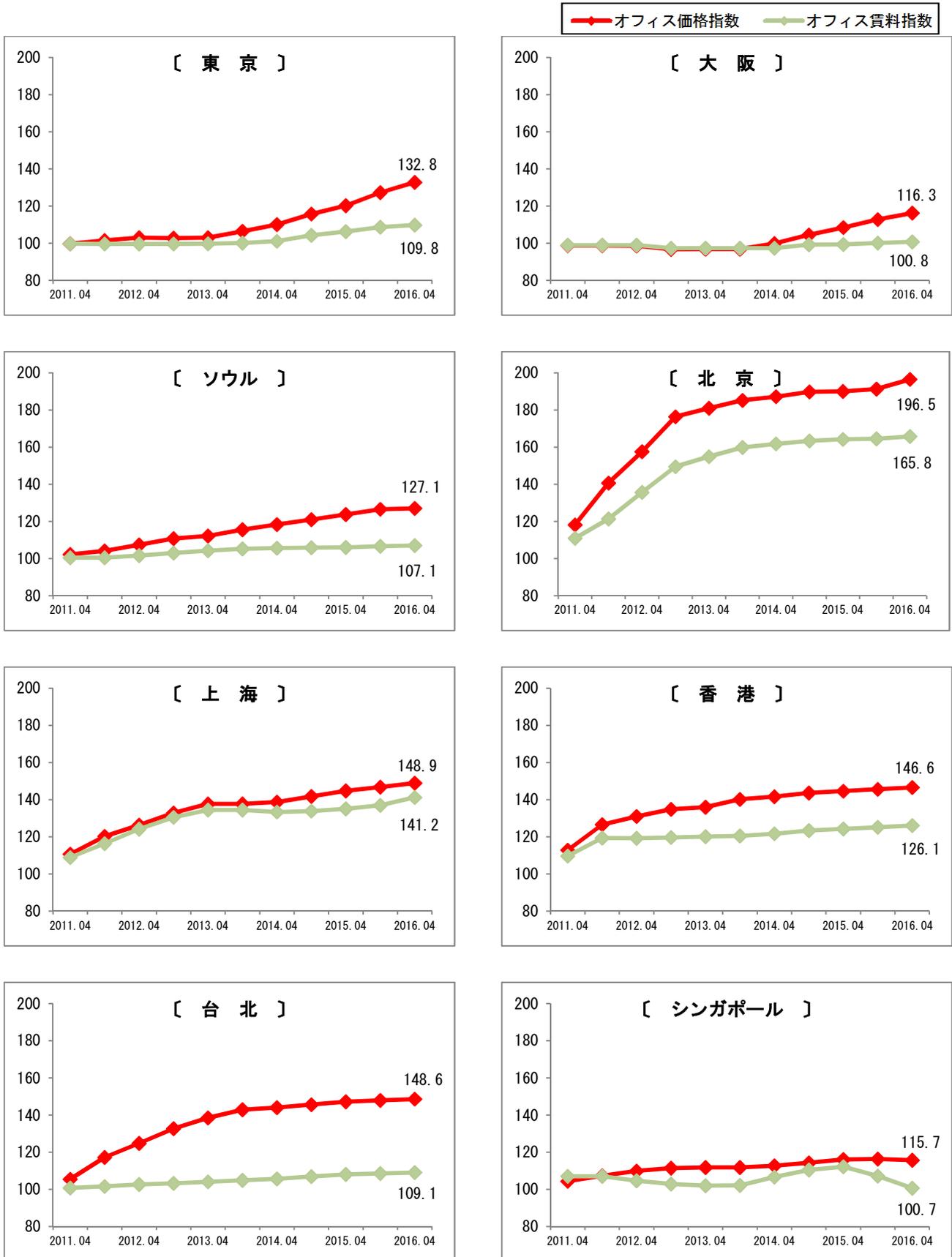
図表1-4は、マンション賃料指数の各都市・対前回変動率。今回、対前回変動率が最も高かったのは「上海」+5.5%、次いで、「北京」+5.3%であった。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは、「ソウル」-0.4%、「香港」-2.4%、「シンガポール」-2.4%、「クアラルンプール」-0.8%の4都市であった。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

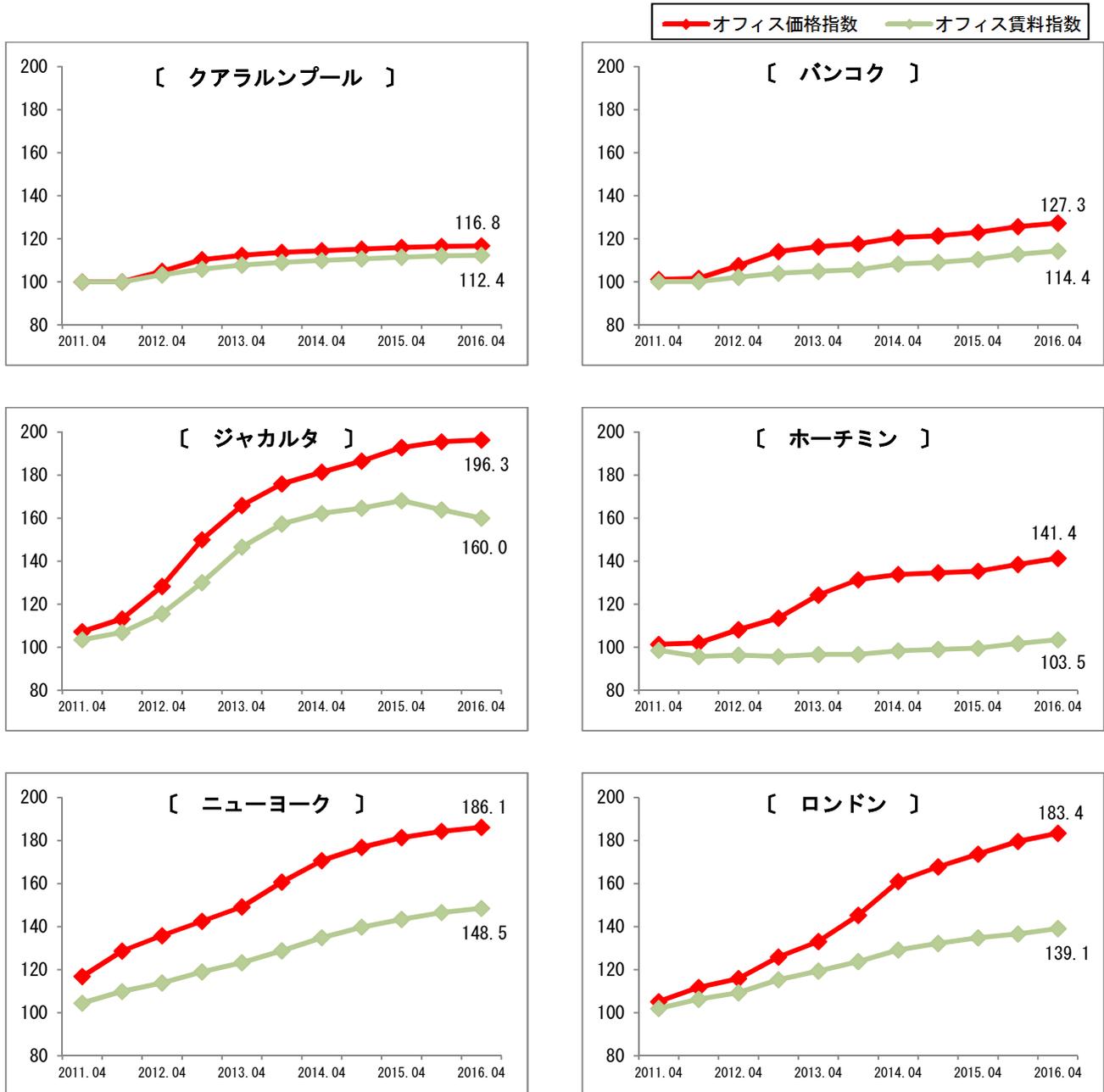


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

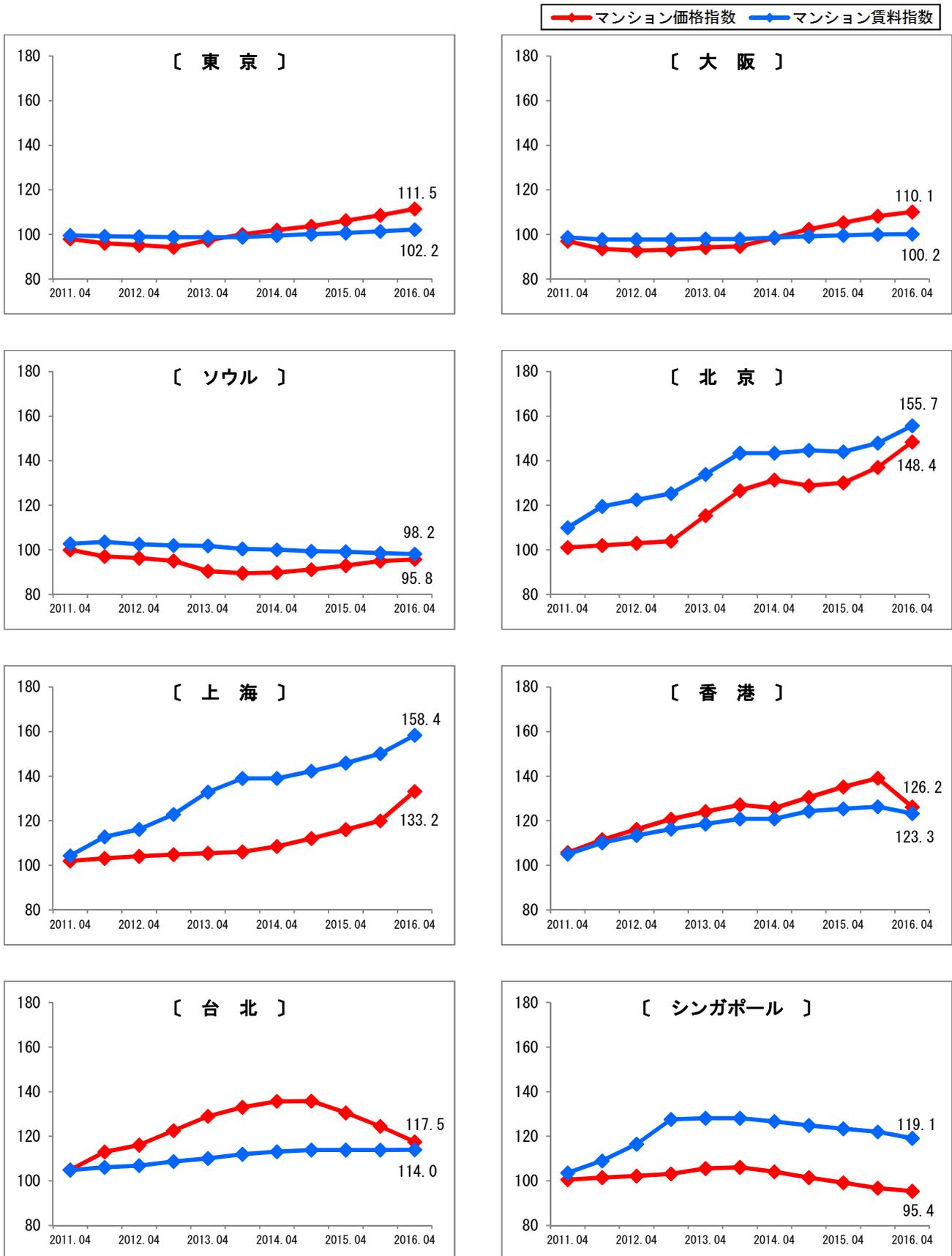
(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数] (2010年10月=100.0)



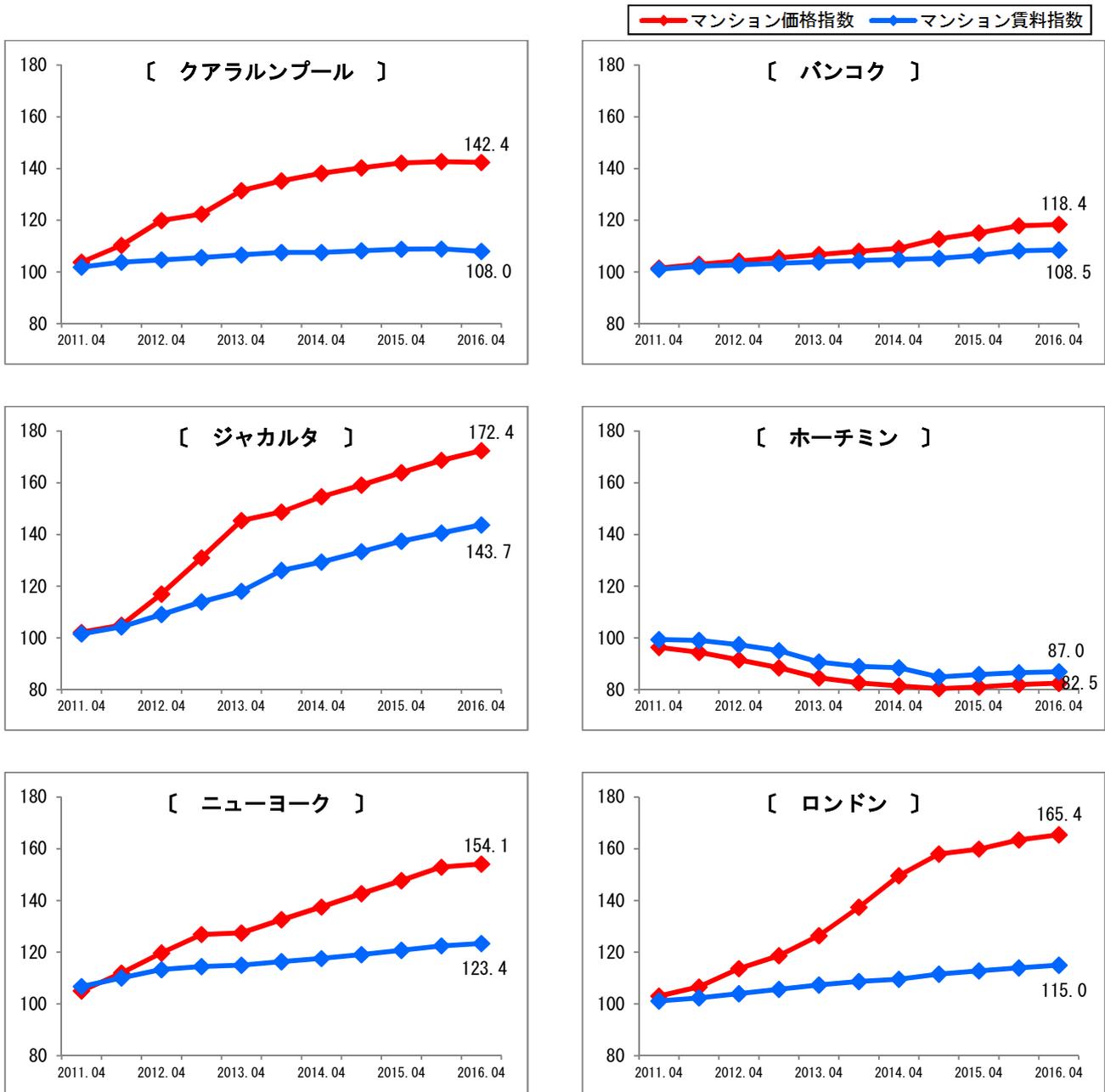
(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数] (2010年10月=100.0)



〔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）

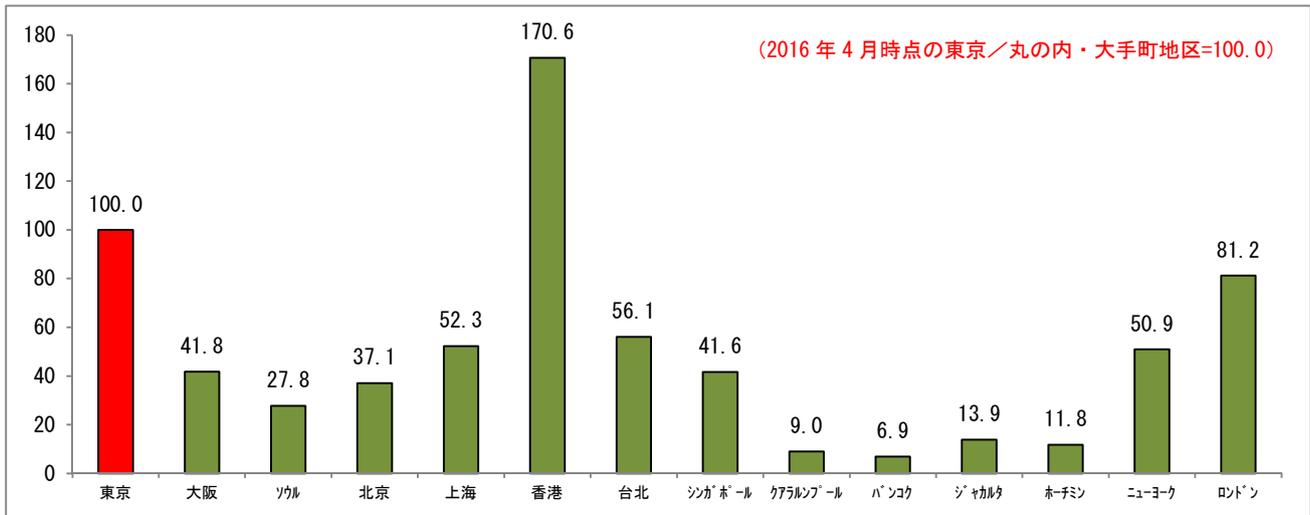


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2016年4月現在)

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]

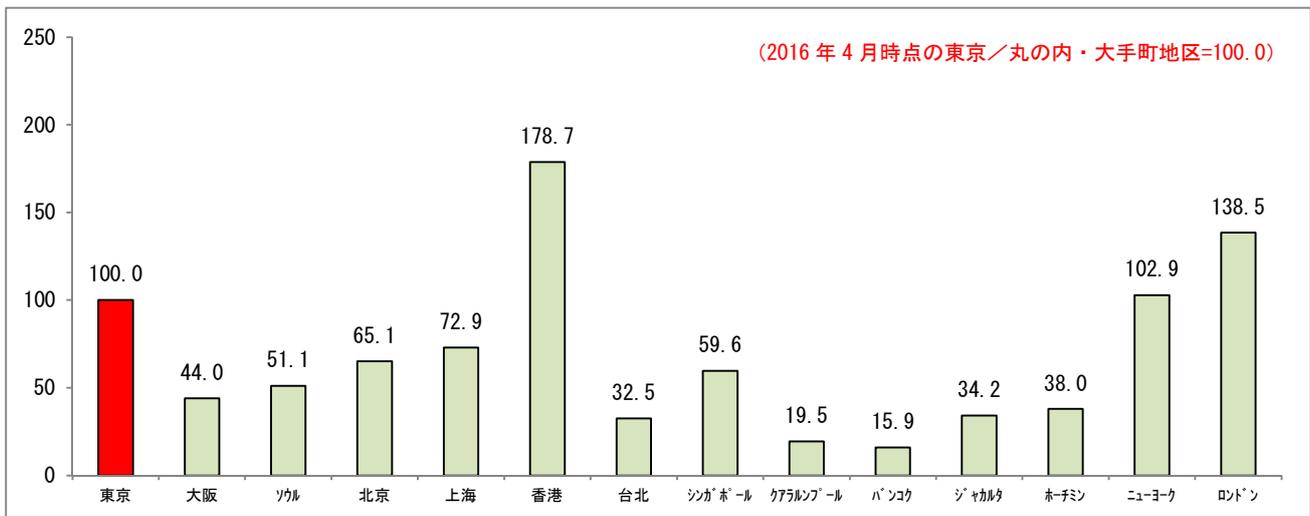


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2016年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

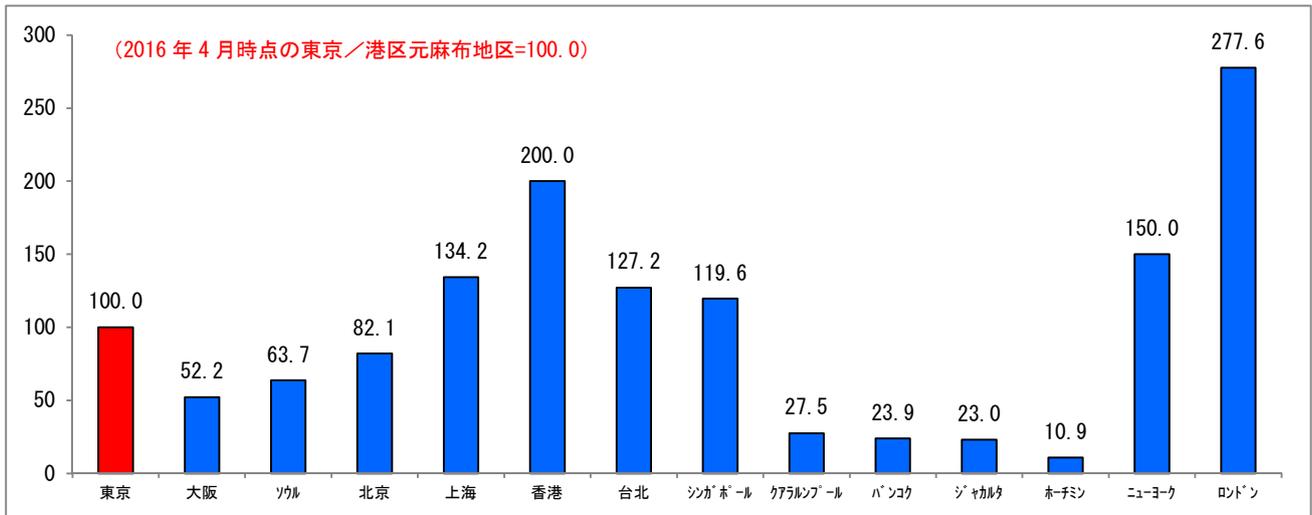


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2016年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

### 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]

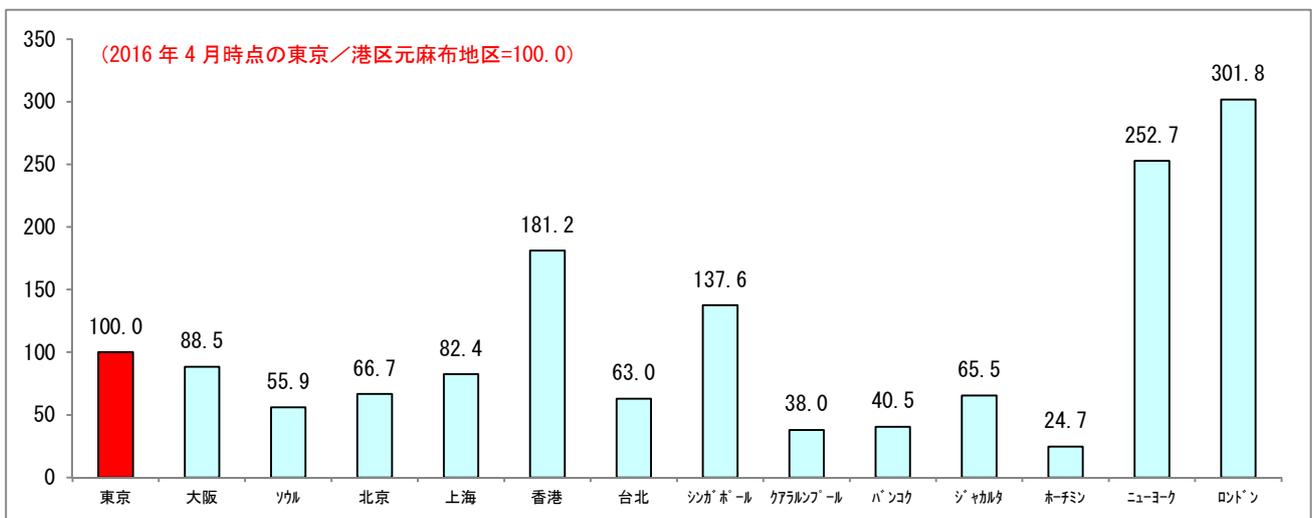


（※）各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2016年4月の東京・元麻布地区=100.0）

### 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（2016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6回 国際不動産価格賃料指数調査（2016年4月現在）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(2) 掲載データ等

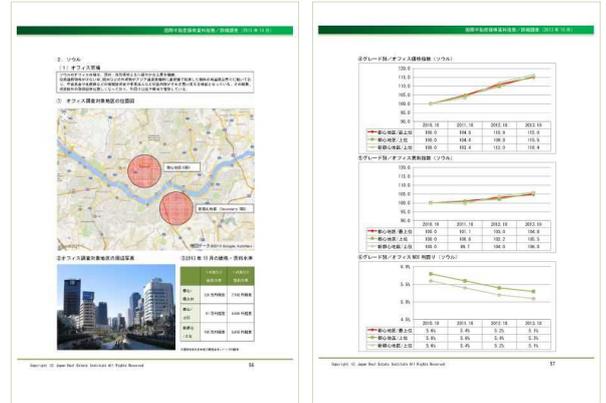
1) オフィス

- 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）〕



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6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

〔お問い合わせ先〕

一般財団法人 日本不動産研究所  
 研究部： 慎、平井、中野（TEL：03-3503-5335） <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。