

## 第1回 「国際不動産価格賃料指数」（2013年10月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、「国際不動産価格賃料指数」を作成しましたので、調査結果の概要を公表いたします。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」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1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

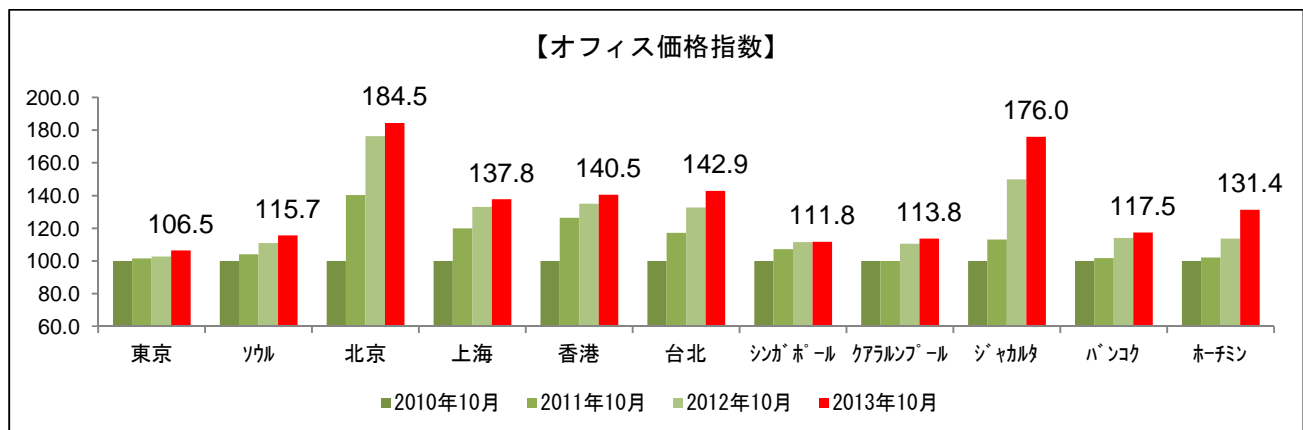
### 1. 各都市の不動産市場トレンド（2010年10月=100.0）

#### 1-1. オフィス価格指数

図表1-1は、2010年10月を100.0としたアジア主要都市のオフィス価格指数。

2010年10月を起点として、価格指数が最も高いのは、北京の184.5、次いで、ジャカルタの176.0であった。一方、価格指数が最も低いのは東京の106.5であった。

〔図表1-1〕 [オフィス価格指数（2010年10月=100.0）]

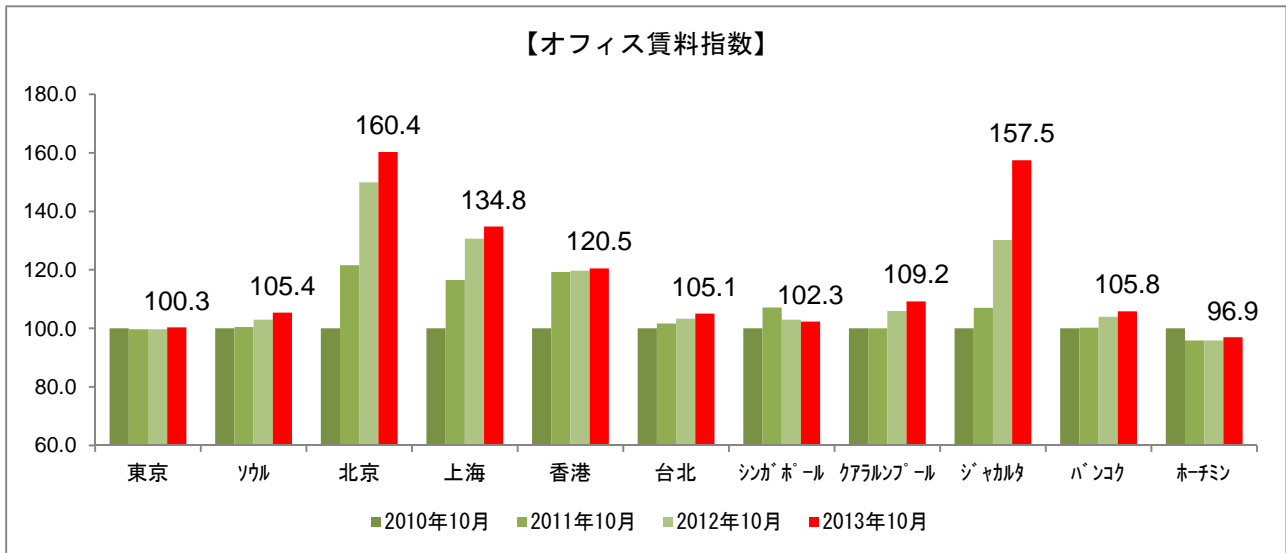


### 1-2. オフィス賃料指数

図表1-2は、2010年10月を100.0としたアジア主要都市のオフィス賃料指数。

2010年10月を起点として、賃料指数が最も高いのは、北京の160.4、次いで、ジャカルタの157.5であった。一方、賃料指数が最も低いのは、ホーチミンの96.9であった。

〔図表1-2〕 [オフィス賃料指数 (2010年10月=100.0)]

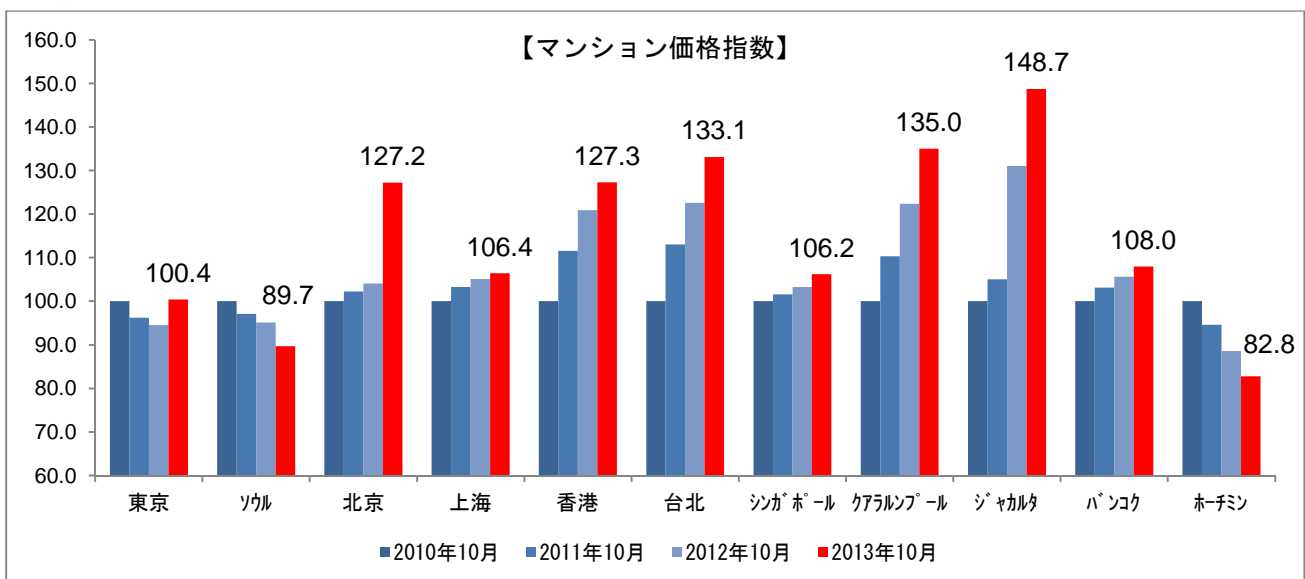


### 1-3. マンション価格指数

図表1-3は、2010年10月を100.0としたアジア主要都市のマンション価格指数。

2010年10月を起点として、価格指数が最も高いのは、ジャカルタの148.7、次いで、クアラルンプールの135.0であった。一方、価格指数が最も低いのはホーチミンの82.8であった。

〔図表1-3〕 [マンション価格指数 (2010年10月=100.0)]

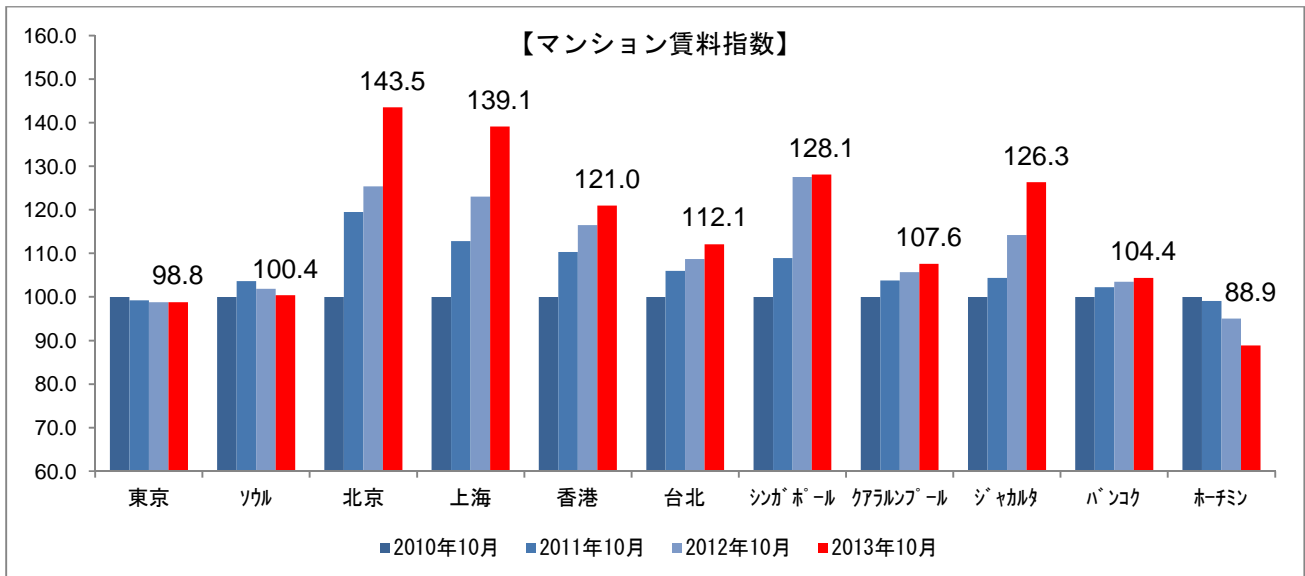


### 1-4. マンション賃料指数

図表1-4は、2010年10月を100.0としたアジア主要都市のマンション賃料指数。

2010年10月を起点として、賃料指数が最も高いのは、北京の143.5、次いで、上海の139.1であった。一方、賃料指数が最も低いのはホーチミンの88.9であった。

【図表1-4】 [マンション賃料指数 (2010年10月=100.0)]



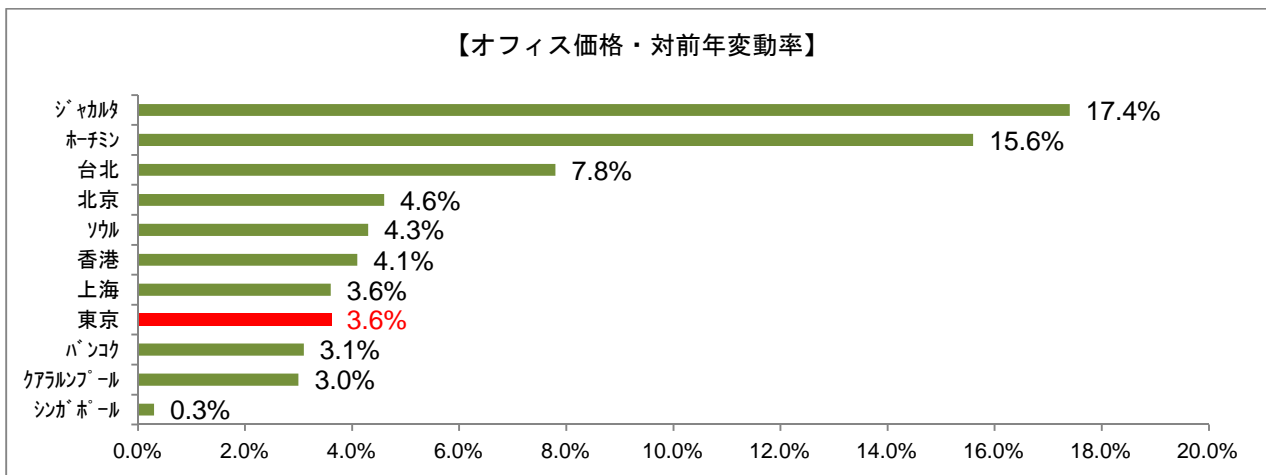
### 2. 価格・賃料変動率ランキング

図表2-1から2-4は、2013年10月におけるアジア主要都市のオフィス・マンションの価格・賃料の対前年変動率（対前年同月比）ランキングである。

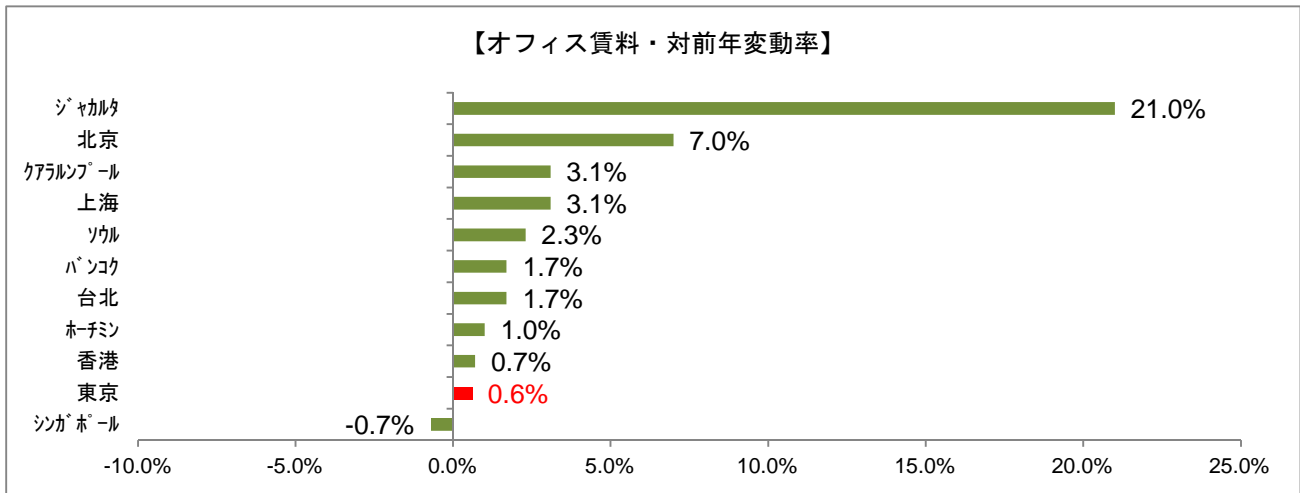
2013年10月のオフィス価格について、変動率が最も高かったのは、ジャカルタ+17.4%、次いでホーチミンの+15.6%であった。一方、オフィス賃料について、変動率が最も高かったのは、ジャカルタの+21.0%、次いで、北京の+7.0%であった。

2013年10月のマンション価格について、変動率が最も高かったのは、北京の+22.2%、次いで、ジャカルタの+13.5%であった。一方、マンション賃料について、変動率が最も高かったのは、北京の+14.4%、次いで、上海の+13.1%であった。

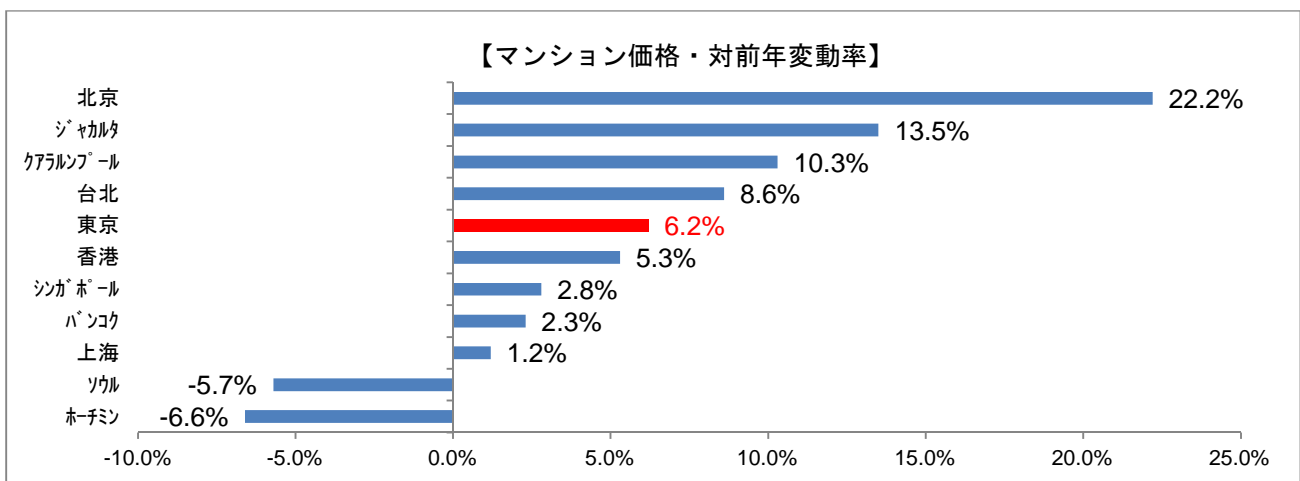
【図表2-1】 [オフィス価格・対前年変動率ランキング (2013年10月)]



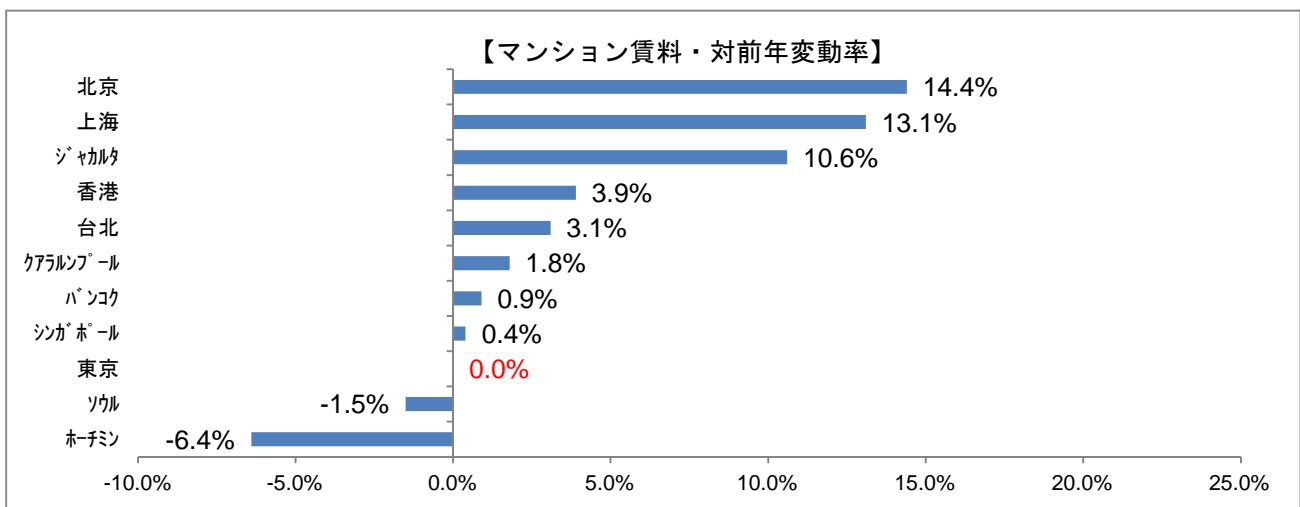
【図表2-2】【オフィス賃料・対前年変動率ランキング (2013年10月)】



【図表2-3】【マンション価格・対前年変動率ランキング (2013年10月)】



【図表2-4】【マンション賃料・対前年変動率ランキング (2013年10月)】

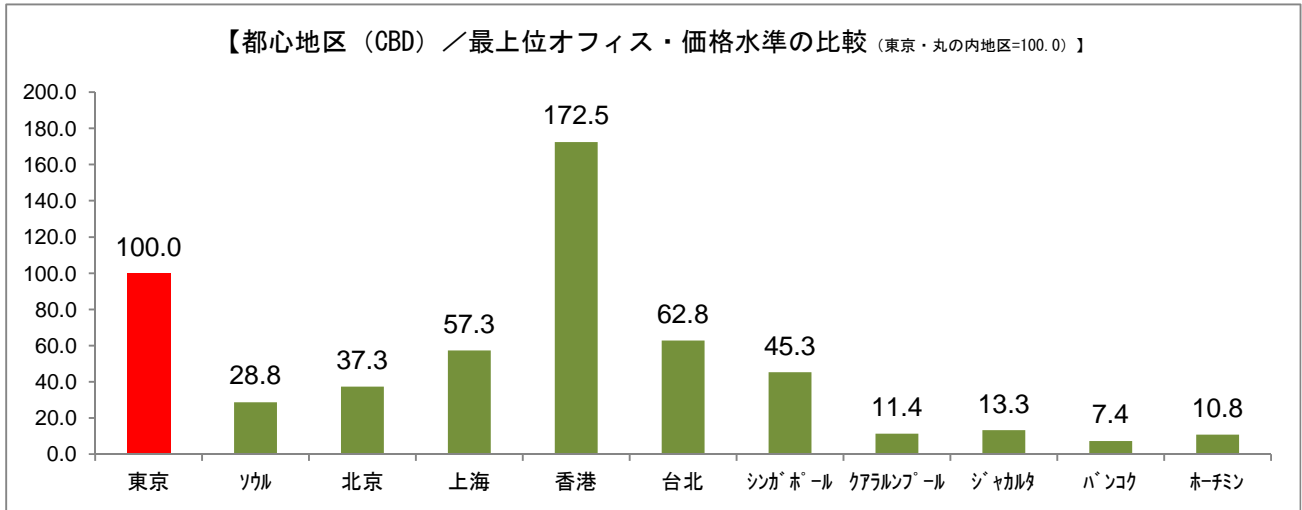


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2013年10月）

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。

（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]

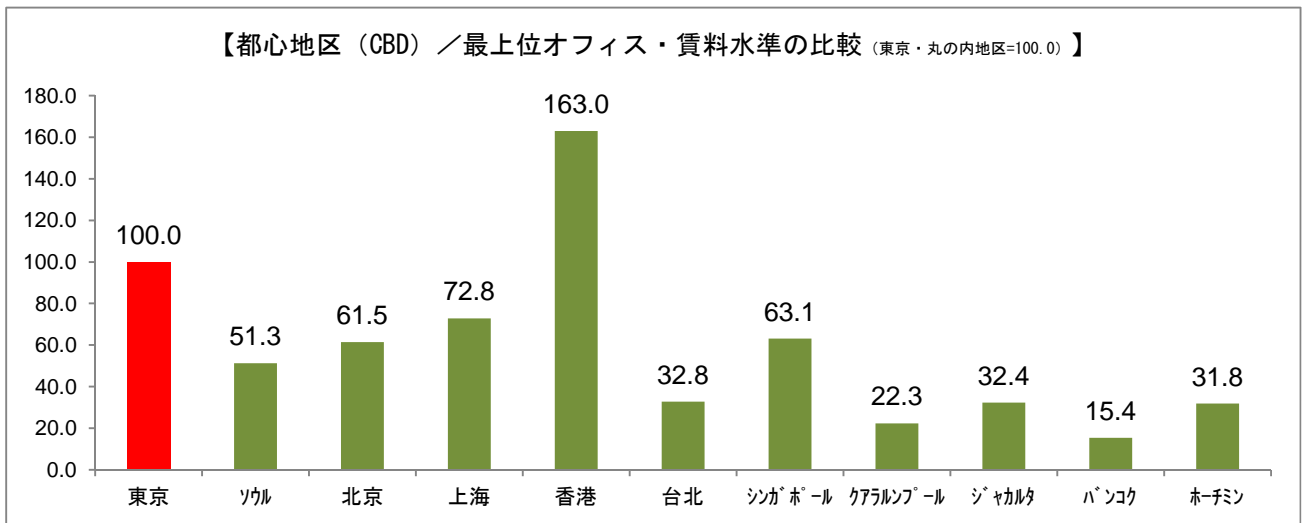


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2013年10月の東京・丸の内地区=100.0）

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。

（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]

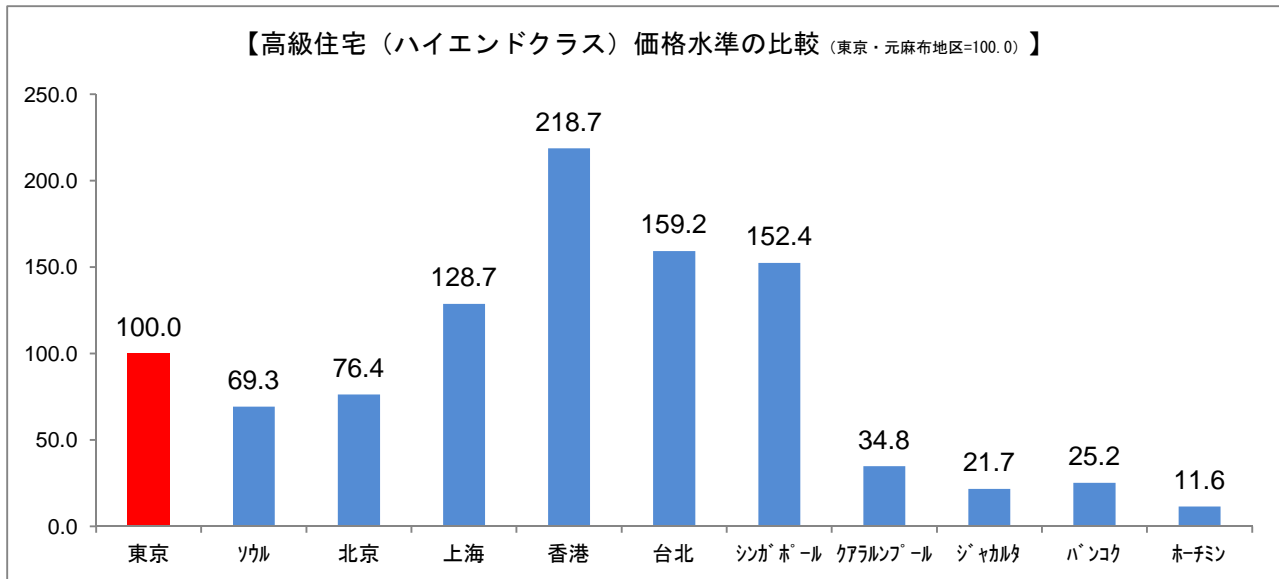


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2013年10月の東京・丸の内地区=100.0）

### 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・港区元麻布所在の高級住宅（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。

【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]

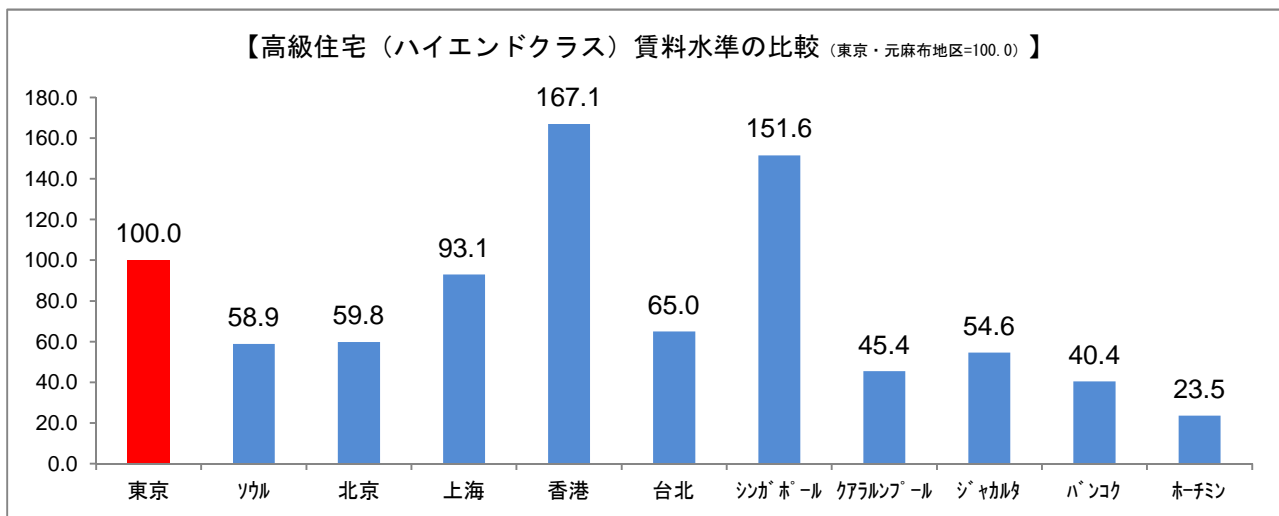


(※)各都市の高級住宅(ハイエンドクラス)のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数(2013年10月の東京・元麻布地区=100.0)

### 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・港区元麻布所在の高級住宅（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。

【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(2013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1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分析

##### （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 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マンション価格賃料指数と各国消費者物価指数との比較 など

##### （3）照会先

詳細は、下記お問い合わせ先までご連絡下さい。

[お問い合わせ先]

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部：廣田、愼、高岡、吉野

TEL：03-3503-5335