

## 第13回「国際不動産価格賃料指数」(2019年10月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第13回「国際不動産価格賃料指数」(2019年10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2019年4月から2019年10月までの数値)

#### ■オフィス市場

・調査対象14都市中、オフィスの価格・賃料ともに上昇率が最も大きかったのは、前回調査に続き「大阪」であった。「大阪」は旺盛な賃貸需要に対して供給が追いつかず、賃料は上昇基調で推移している。投資市場では、緩和的な金融環境の下、利回りの低下が続き、結果として「大阪」のオフィス価格は大きく上昇した。「東京」は大量供給が続いているが、堅調な賃貸需要に支えられ、賃料は安定的に推移し、投資市場では「大阪」と同様、利回りの低下により価格は前回並みの上昇を見せた。

・「ニューヨーク」は、米国FRBの追加利下げなど金融政策の動向に注目が集まっている中、不動産市場においては価格賃料の高止まり・様子見状態が継続しており、大きな変化はまだ見られていない。

・「ロンドン」は、EU離脱に係る政治的混乱が続き、市場関係者の中では当面取引を控える傾向も見られる。これまで市場を牽引してきたアジア諸国からの投資も鳴りを潜め、価格は下落が続いている。

・「香港」は、米中貿易摩擦や中国経済の減速、民主化デモの影響など内憂外患が続き、オフィスの価格・賃料がともに下落したが、売り急ぎなどの極端な動きにまでは繋がっていない。

#### ■マンション市場

・マンション価格の上昇率が最も大きかったのは「大阪」(+3.3%)であった。「大阪」のマンション市場は高価格帯物件を中心に国内外富裕層による取引が見られ価格上昇を牽引した。東南アジアの中では、「ホーチミン」の住宅市場が活発で、旺盛な住宅需要が価格上昇を後押しした。

#### ■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	8.1%
東京	4.4%
シンガポール	3.1%
ソウル	3.0%
バンコク	2.9%
ホーチミン	2.6%
北京	1.7%
台北	0.9%
ニューヨーク	0.0%
香港	-0.2%
上海	-0.3%
クアラルンプール	-0.7%
ジャカルタ	-0.8%
ロンドン	-1.2%

#### ■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
大阪	4.4%
台北	3.1%
シンガポール	1.9%
バンコク	1.4%
ホーチミン	1.4%
東京	0.6%
ソウル	0.5%
ニューヨーク	0.0%
ロンドン	-0.3%
クアラルンプール	-0.4%
香港	-0.7%
ジャカルタ	-0.8%
上海	-0.9%
北京	-1.4%

#### ■マンション価格変動率

都市名	変動率
大阪	3.3%
ホーチミン	2.9%
北京	0.6%
バンコク	0.5%
東京	0.3%
ソウル	0.3%
台北	0.3%
上海	0.2%
シンガポール	0.2%
クアラルンプール	-0.3%
ジャカルタ	-0.3%
ニューヨーク	-1.1%
香港	-1.6%
ロンドン	-1.8%

#### ■マンション賃料変動率

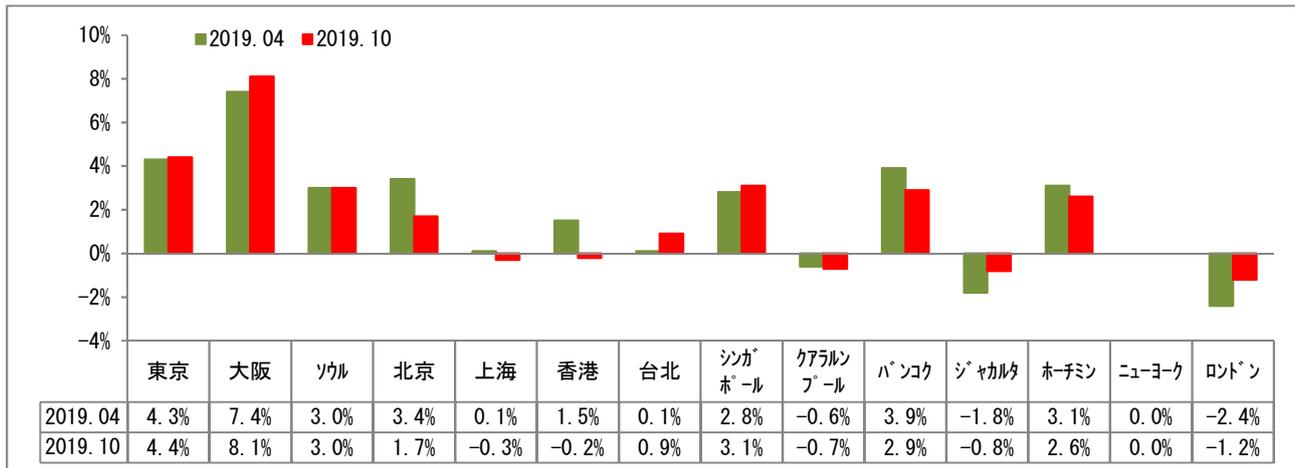
都市名	変動率
ホーチミン	2.2%
東京	1.0%
バンコク	0.8%
北京	0.4%
上海	0.4%
大阪	0.3%
シンガポール	0.2%
台北	0.1%
ニューヨーク	0.0%
ソウル	-0.1%
ロンドン	-0.2%
香港	-0.6%
ジャカルタ	-0.6%
クアラルンプール	-0.7%

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 (2019年4月から2019年10月まで)

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、対前回変動率が最も高かったのは「大阪」+8.1%、次いで「東京」+4.4%であった。「東京」は、一部で投資市場の過熱懸念が指摘されているが、緩和的な金融環境の下、利回りの低下が続き、前回並みの価格上昇が続いた。

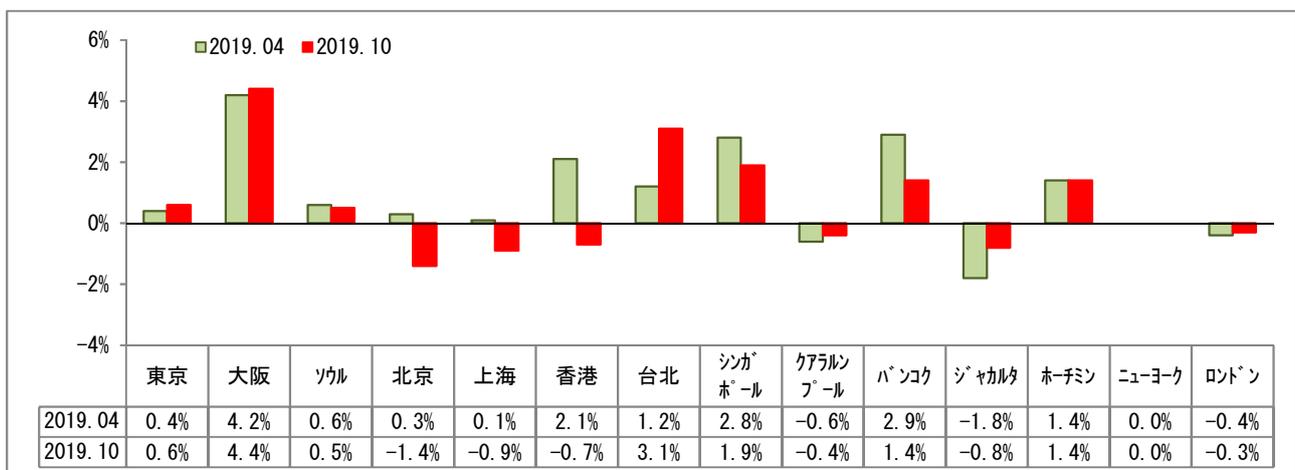
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2019年4月から2019年10月まで)

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、対前回変動率が最も高かったのは「大阪」+4.4%、次いで「台北」+3.1%であった。「台北」は、米中貿易摩擦に端を発するいわゆる「台商回流」(中国に進出した台湾企業のUターン)がオフィス賃貸市場の回復に影響を及ぼしている。

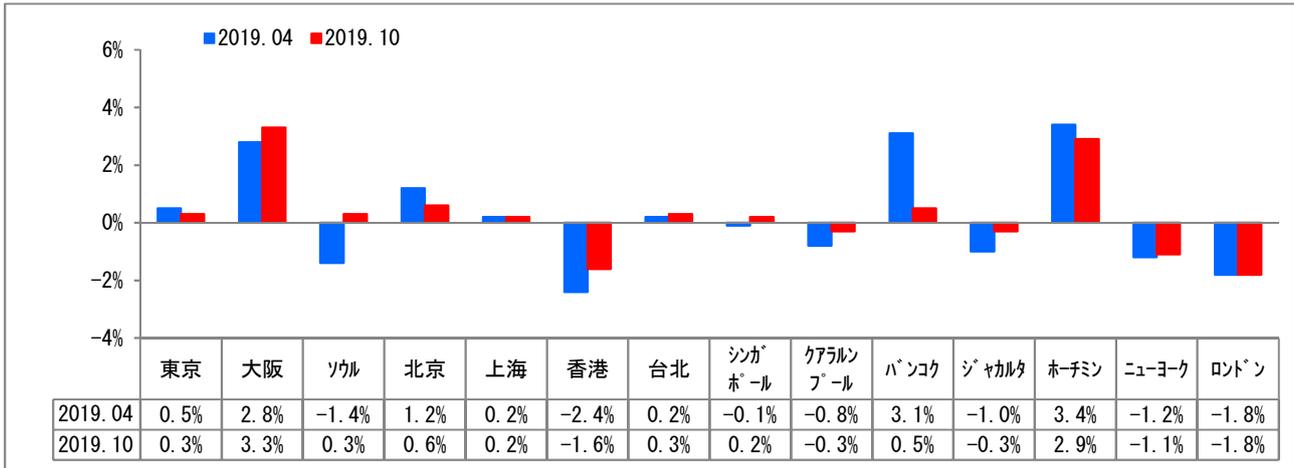
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2019年4月から2019年10月まで)

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「大阪」+3.3%、次いで「ホーチミン」+2.9%であった。「ホーチミン」は、住宅開発等に係る許認可が停滞し供給が限定的となる一方で、実需層を中心に需要は旺盛なままでマンション価格の上昇が続いた。

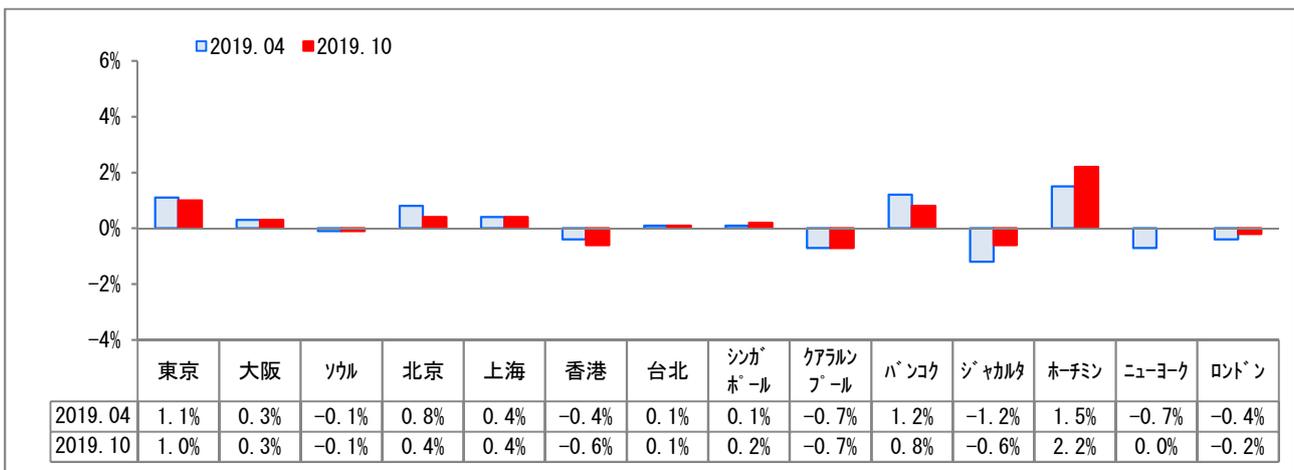
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2019年4月から2019年10月まで)

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「ホーチミン」+2.2%、次いで「東京」+1.0%であった。「東京」は、都心に近い高級物件を中心にマンション賃料の上昇が見られた。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

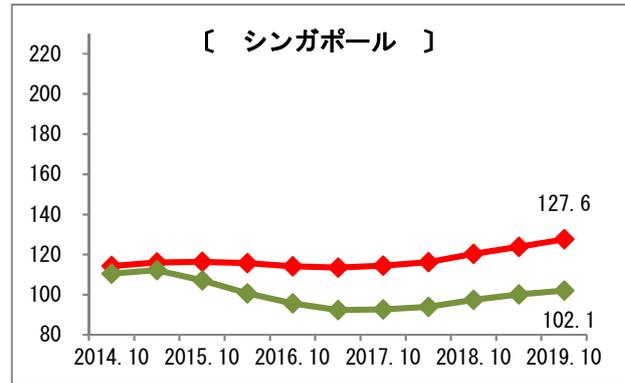
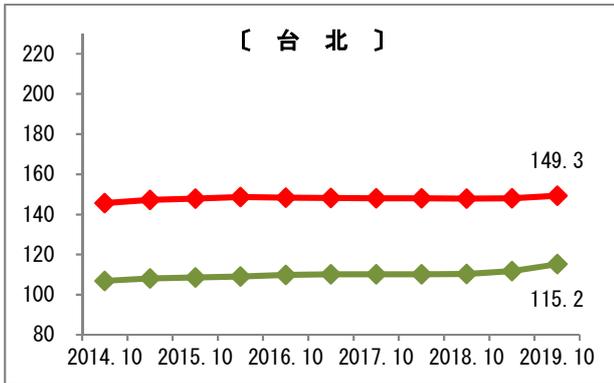
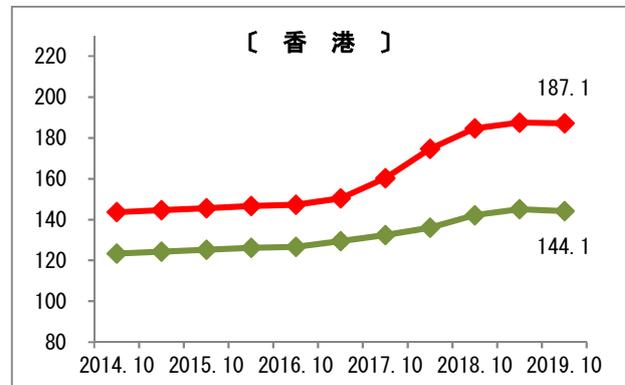
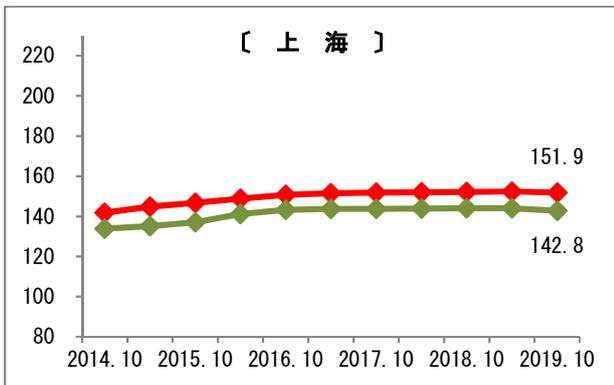
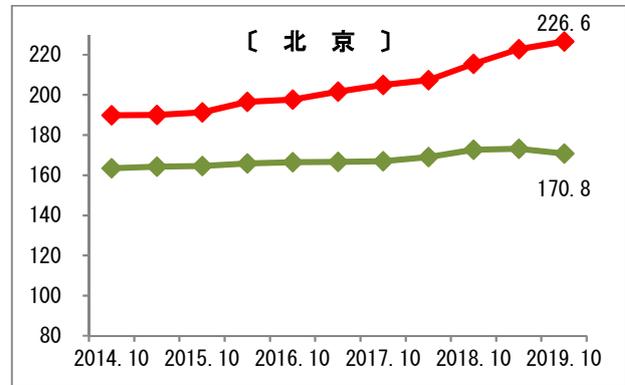
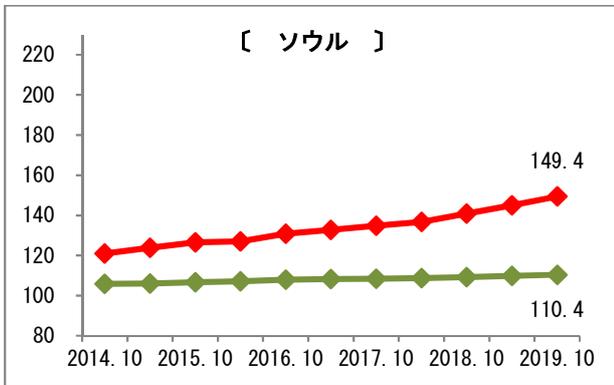
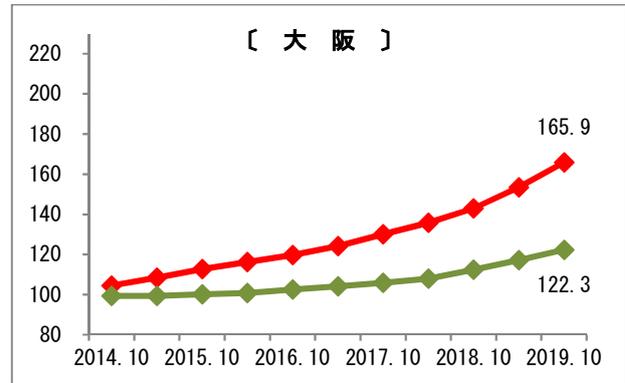
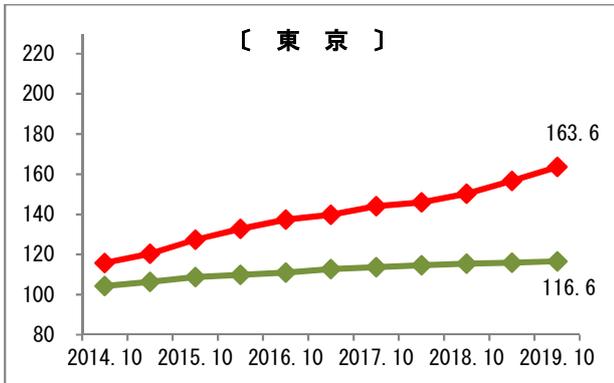


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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)

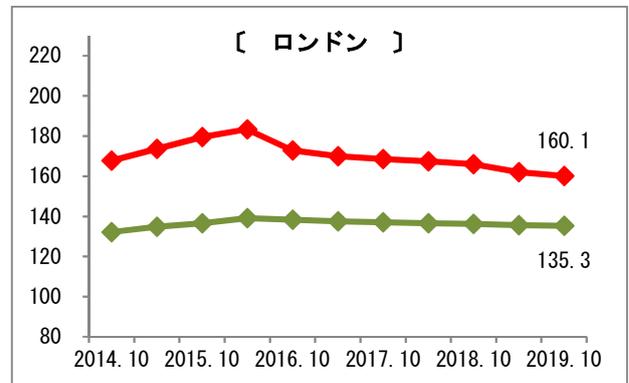
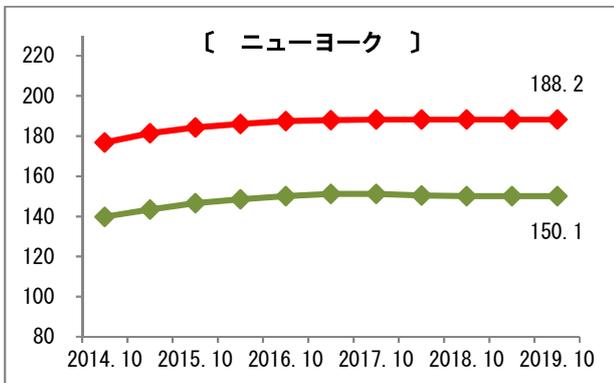
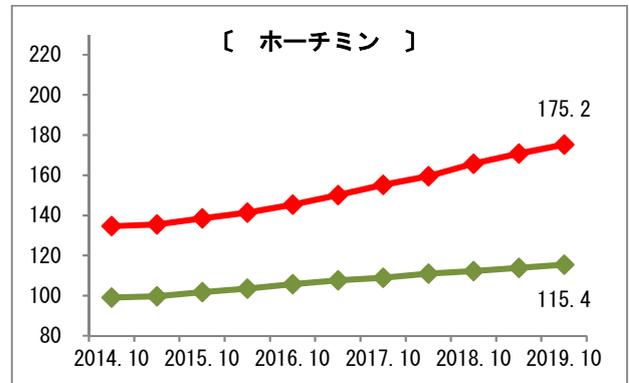
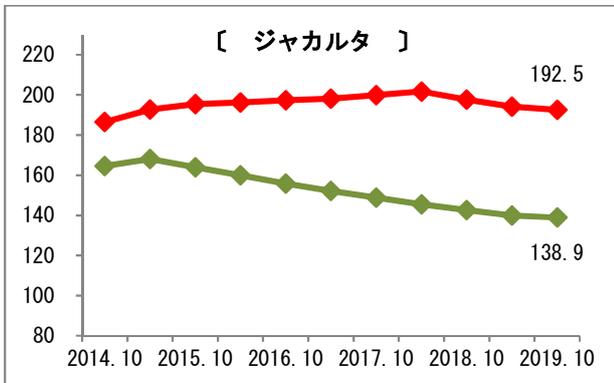
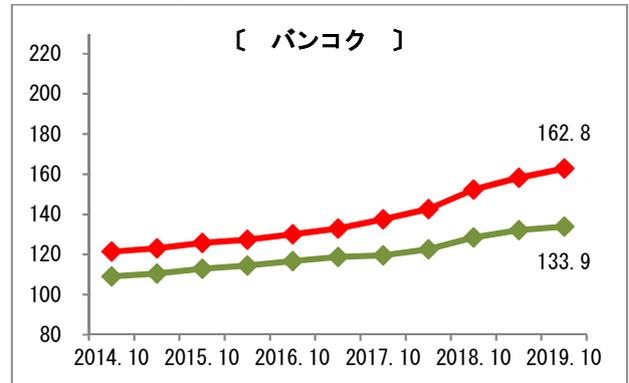
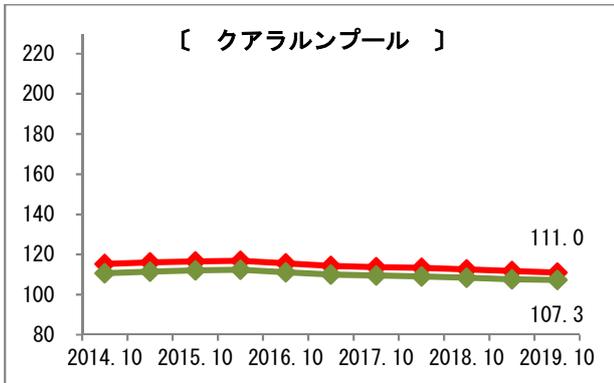
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



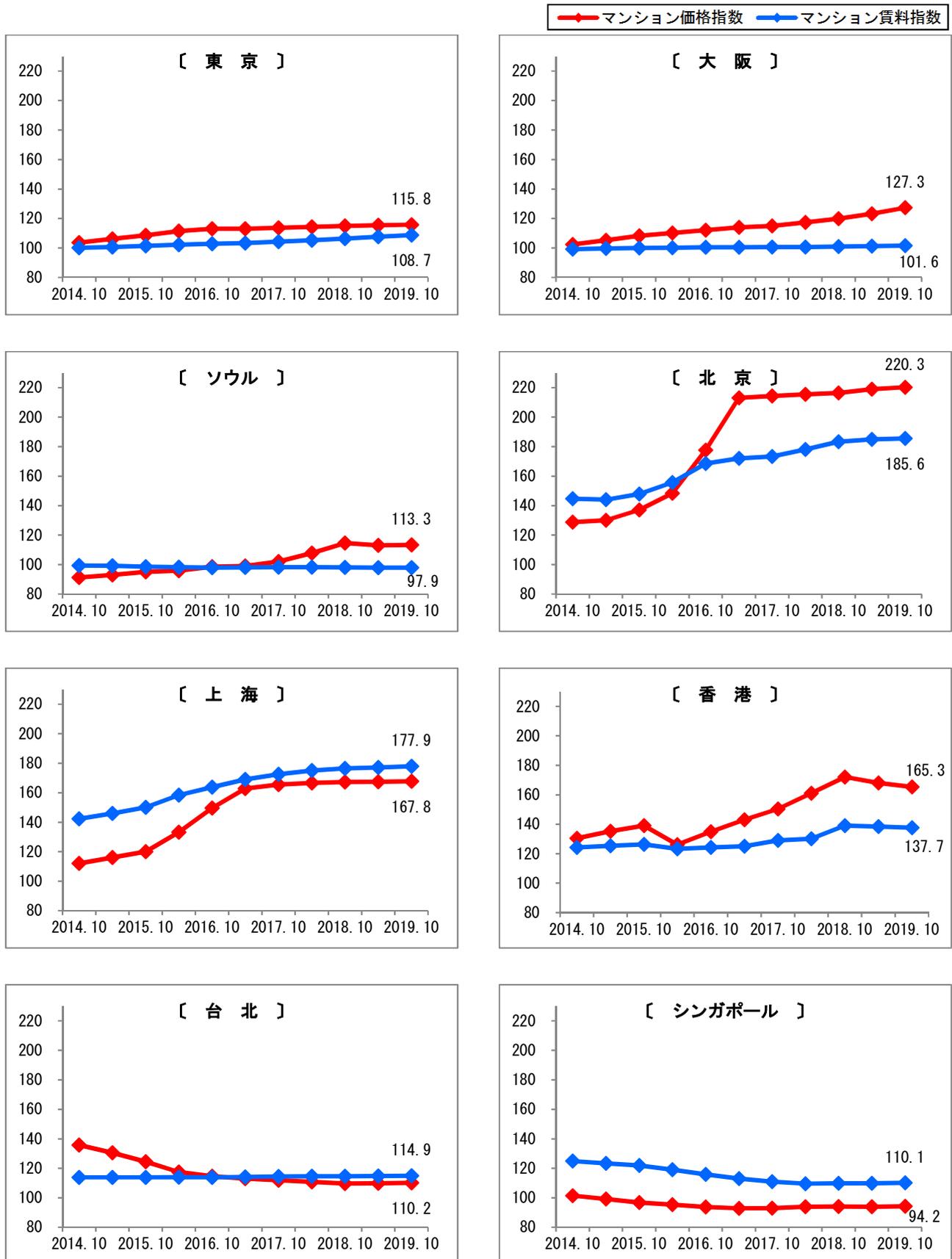
(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

(2010年10月=100.0)

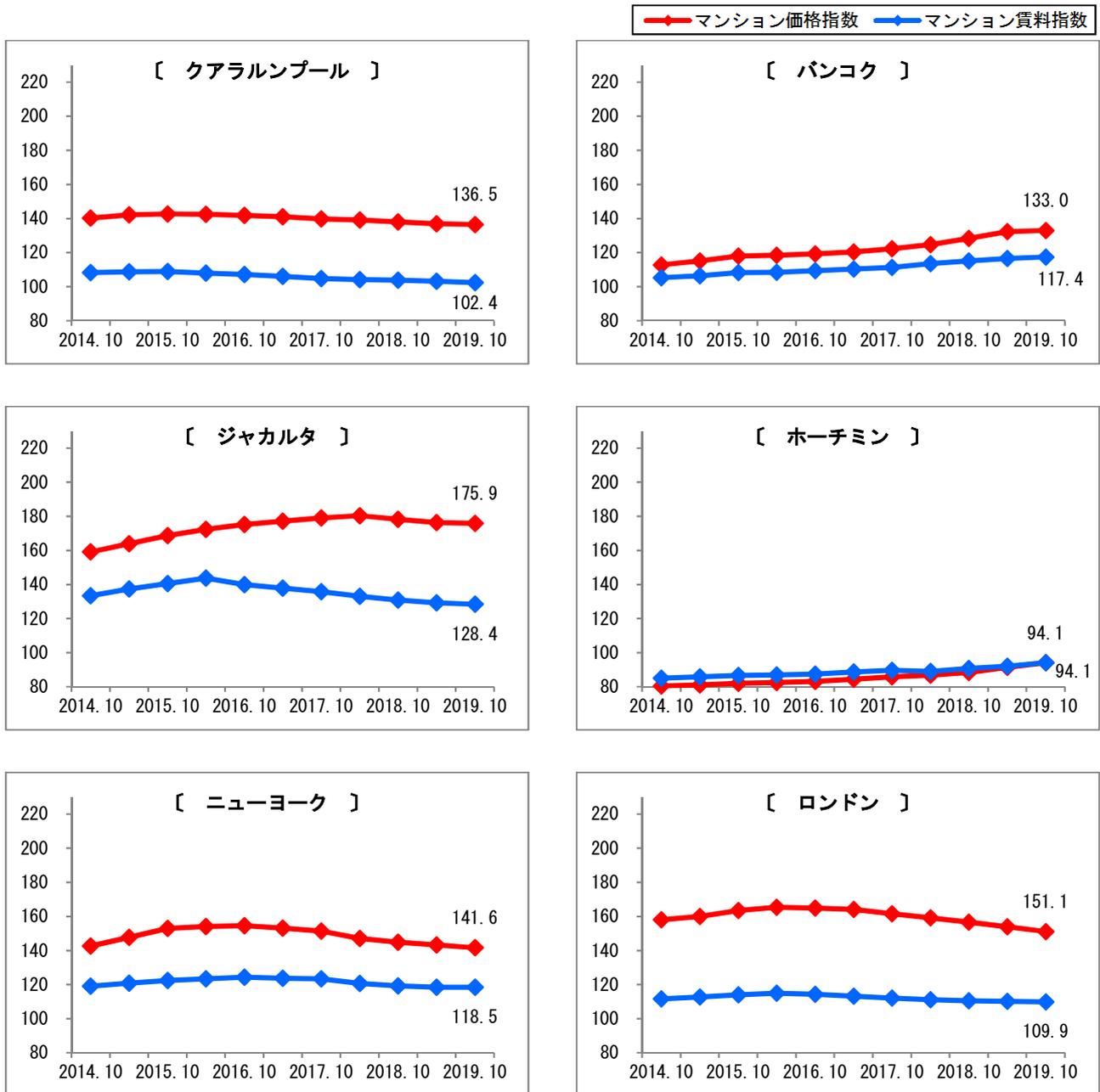
—●— オフィス価格指数 —◆— オフィス賃料指数



〔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)

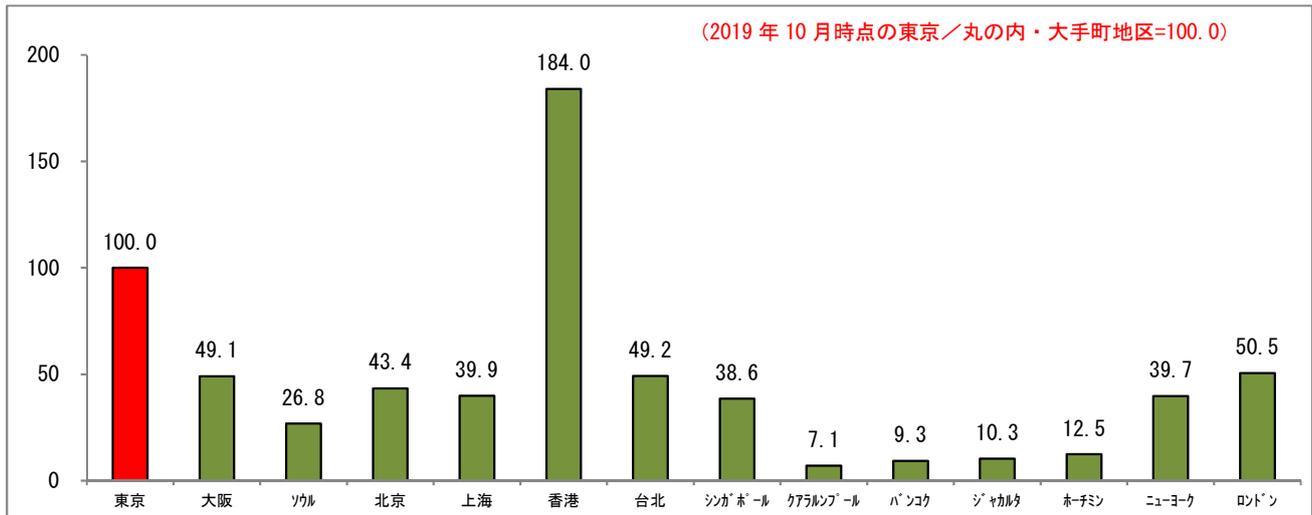


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2019年10月現在)

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]

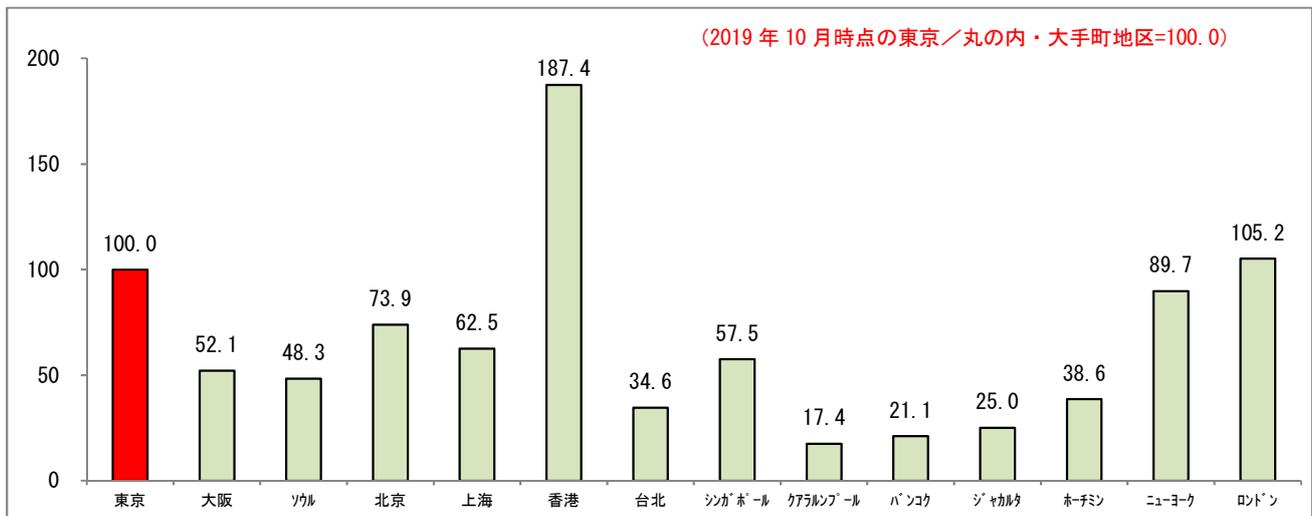


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2019年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

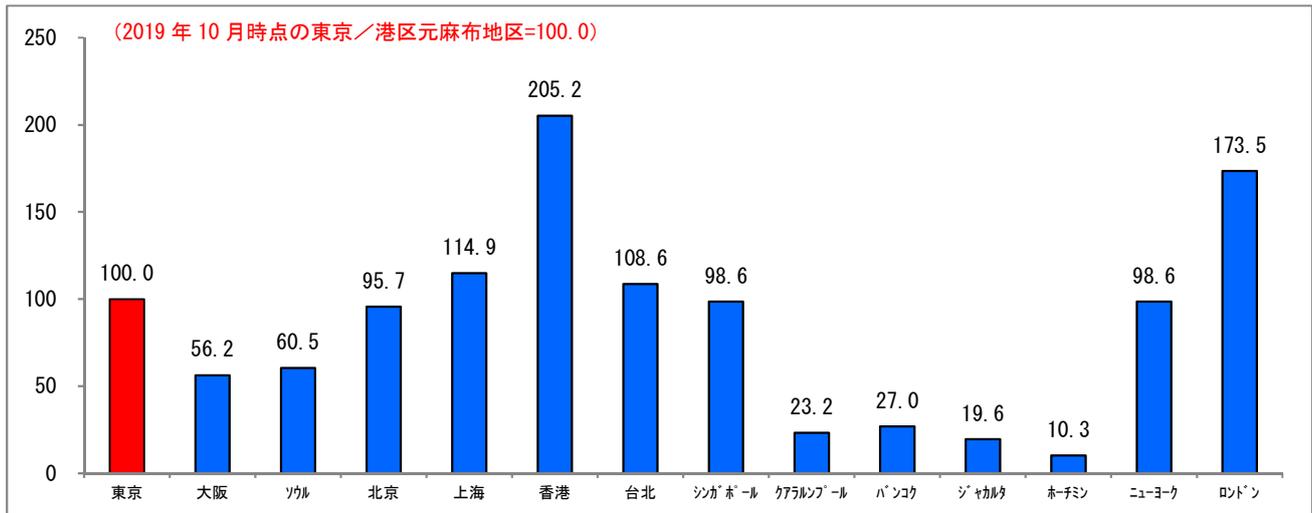


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2019年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

### 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]

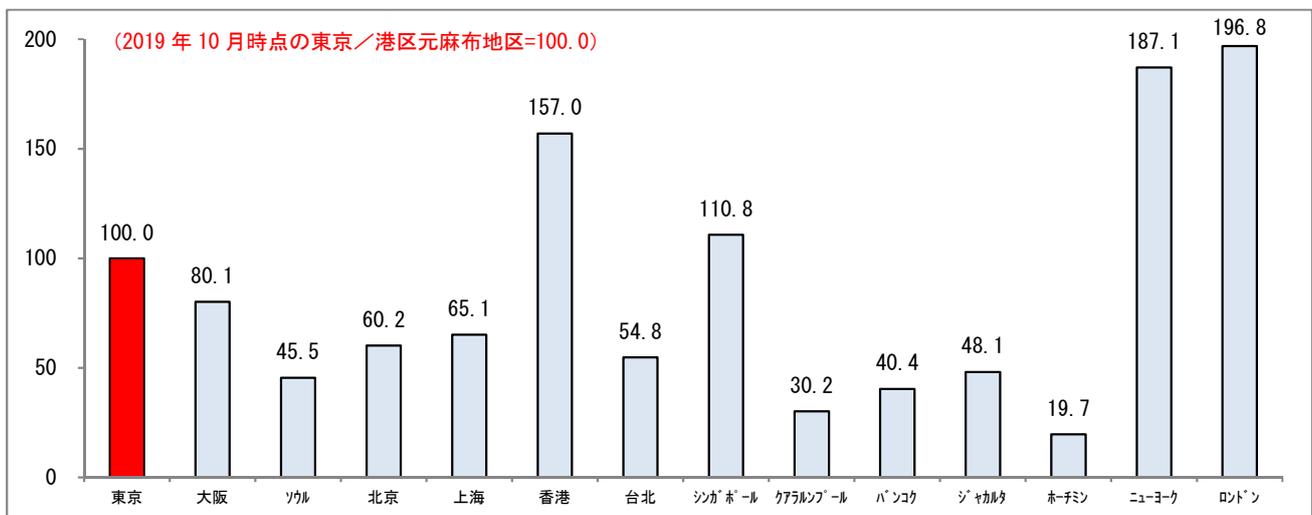


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2019年10月の東京・元麻布地区=100.0）

### 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（2019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13回 国際不動産価格賃料指数調査 (2019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

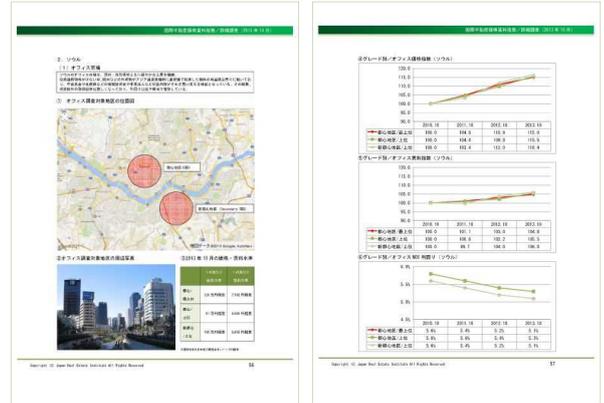
1) オフィス

- 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。

〔調査の概要〕

- ◆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、田中、山本、石塚 (TEL : 03-3503-5335) <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容(図表、文章を含む一切の情報)の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。  
 ■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、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。