

平成27年5月28日
一般財団法人 日本不動産研究所

第4回「国際不動産価格賃料指数」（2015年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第4回「国際不動産価格賃料指数」（2015年4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4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4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）

■オフィス市場

・オフィス価格は、14都市全てにおいて上昇したが、「東京」「大阪」「北京」「上海」「ニューヨーク」「ロンドン」などでは上昇率が鈍化した。今回、価格上昇率のトップは、「東京」（+3.9%）で、次いで「大阪」（+3.8%）、「ロンドン」（+3.5%）の順であった。「東京」と「大阪」の価格上昇は利回りの低下による要因が大きい。

・オフィス賃料も、14都市全てにおいて上昇したが、「東京」「大阪」「北京」「上海」「シンガポール」「ニューヨーク」「ロンドン」などでは上昇率が鈍化した。オフィス賃料の上昇率トップは、「ニューヨーク」（+2.6%）で、業績が好調なテクノロジー・広告・メディア・インフォメーション等関連4業種の旺盛な需要が牽引役となった。

■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。価格上昇率のトップは、「上海」と「香港」であった（ともに+3.6%）。「上海」は、昨年10月以降の不動産取引活性化策（いわゆる930緩和）により、都心部を中心に実需要が集中したことによる要因が大きい。なお、前回まで下落基調で推移していた「ホーチミン」だが、マンション価格に対する底打ち感から、今回、わずかながら上昇に転じた（+0.8%）。

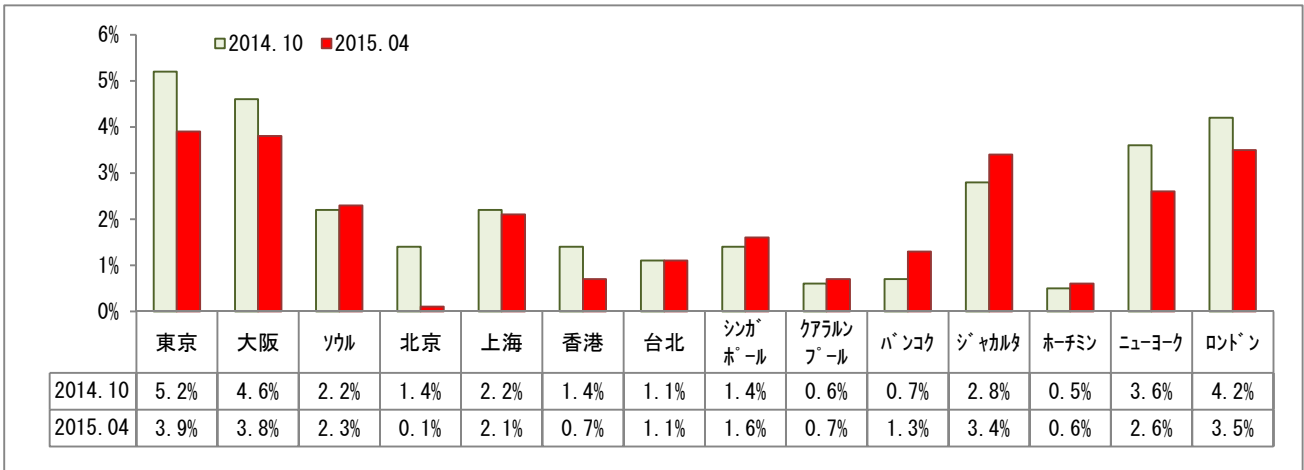
・一方、下落率のトップは、「台北」（-3.9%）で、次いで「シンガポール」（-2.3%）の順であった。「台北」は、価格高騰を懸念した当局の規制強化策が大きく影響した。

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（2014年10月から2015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（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。

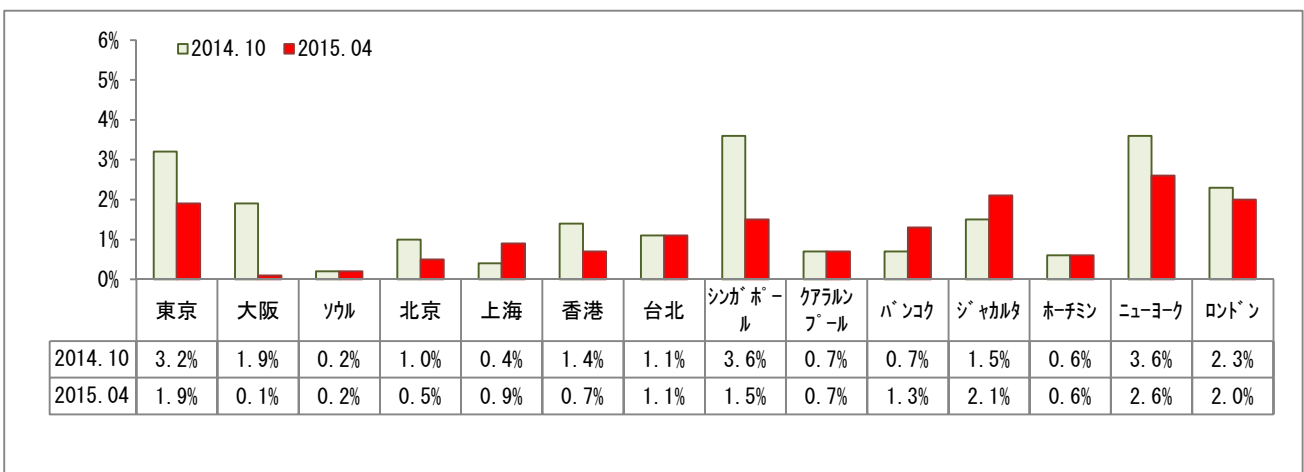
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2014年10月から2015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（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。

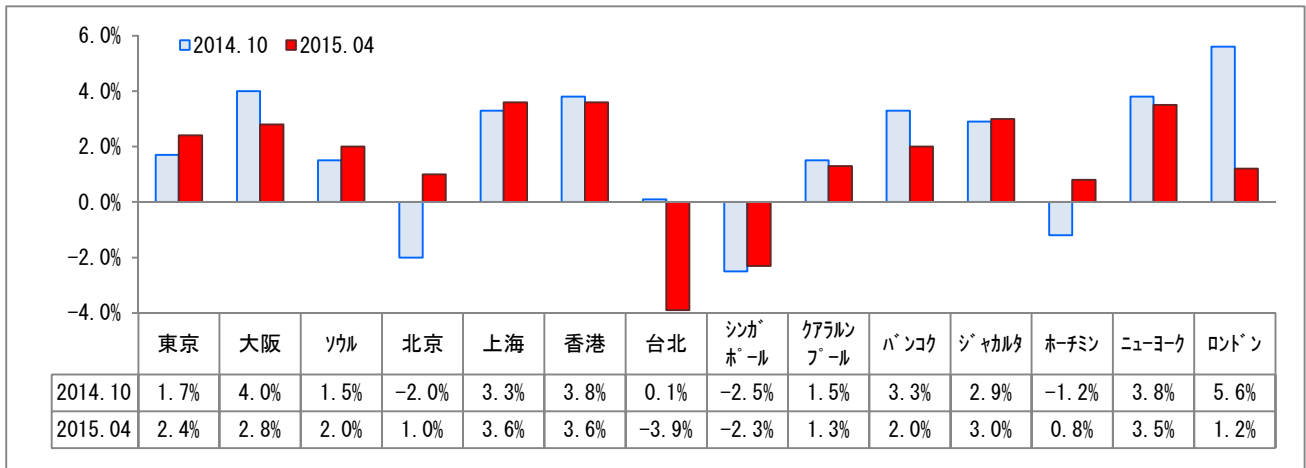
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2014年10月から2015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(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。

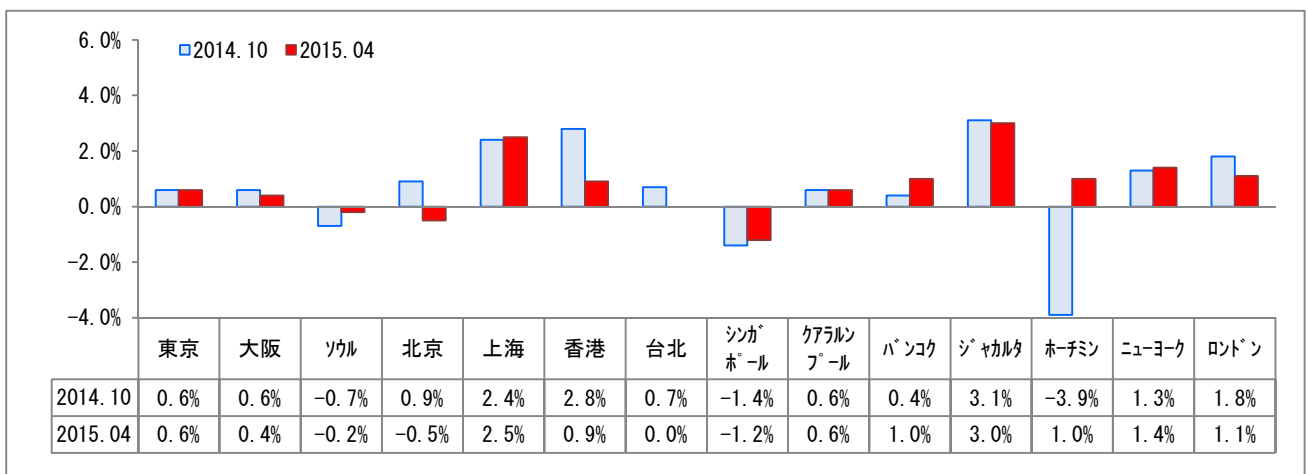
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2014年10月から2015年4月までの6ヶ月間)

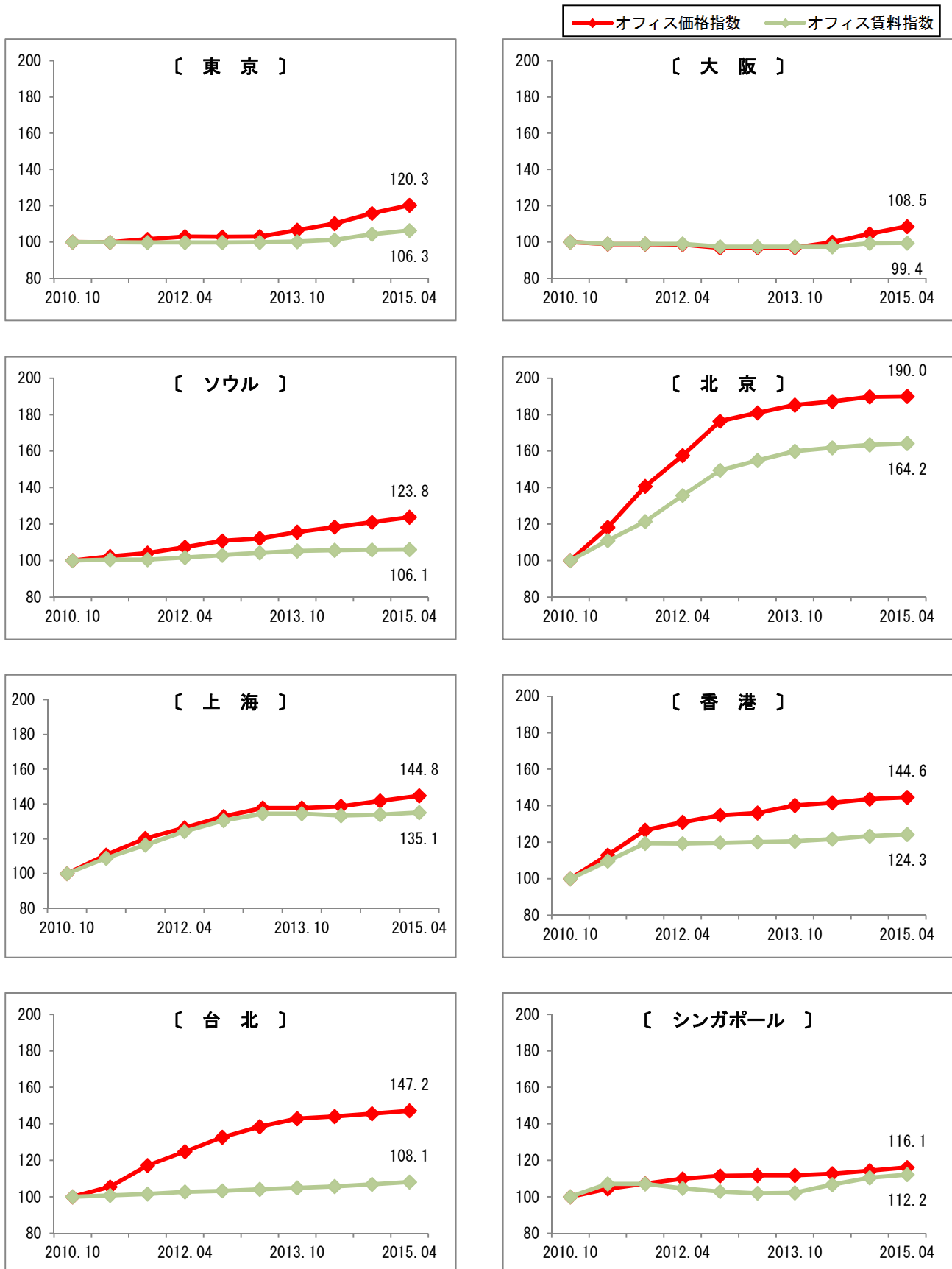
図表1-4は、マンション賃料指数の各都市・対前回変動率。今回(2014年10月時点)、対前回変動率が最も高かったのは「ジャカルタ」の+3.1%、次いで、「香港」の+2.8%であった。一方、対前回変動率がマイナスとなったのは、「ソウル」-0.7%、「シンガポール」-1.4%、「ホーチミン」-3.9%であった。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

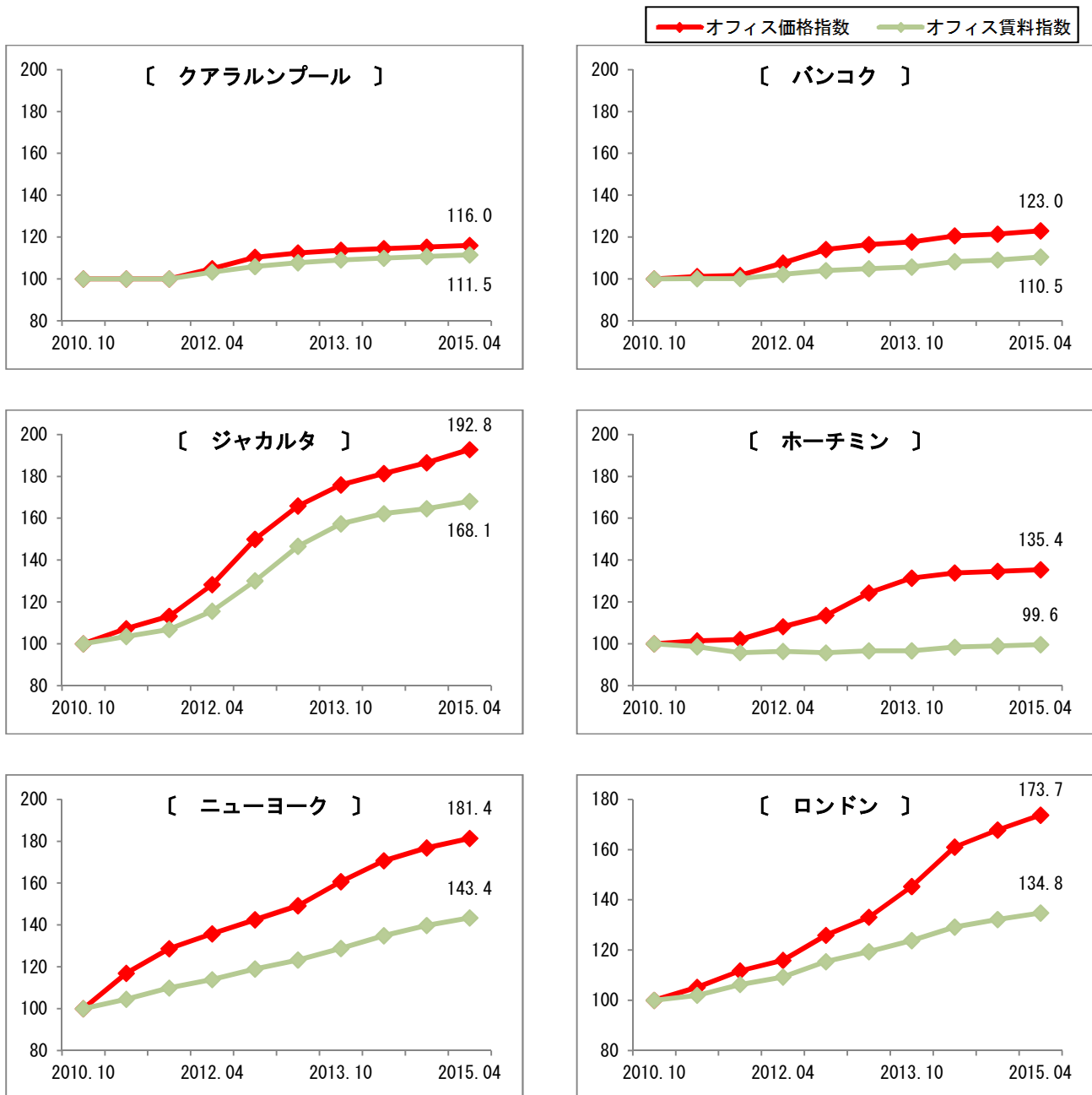


2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

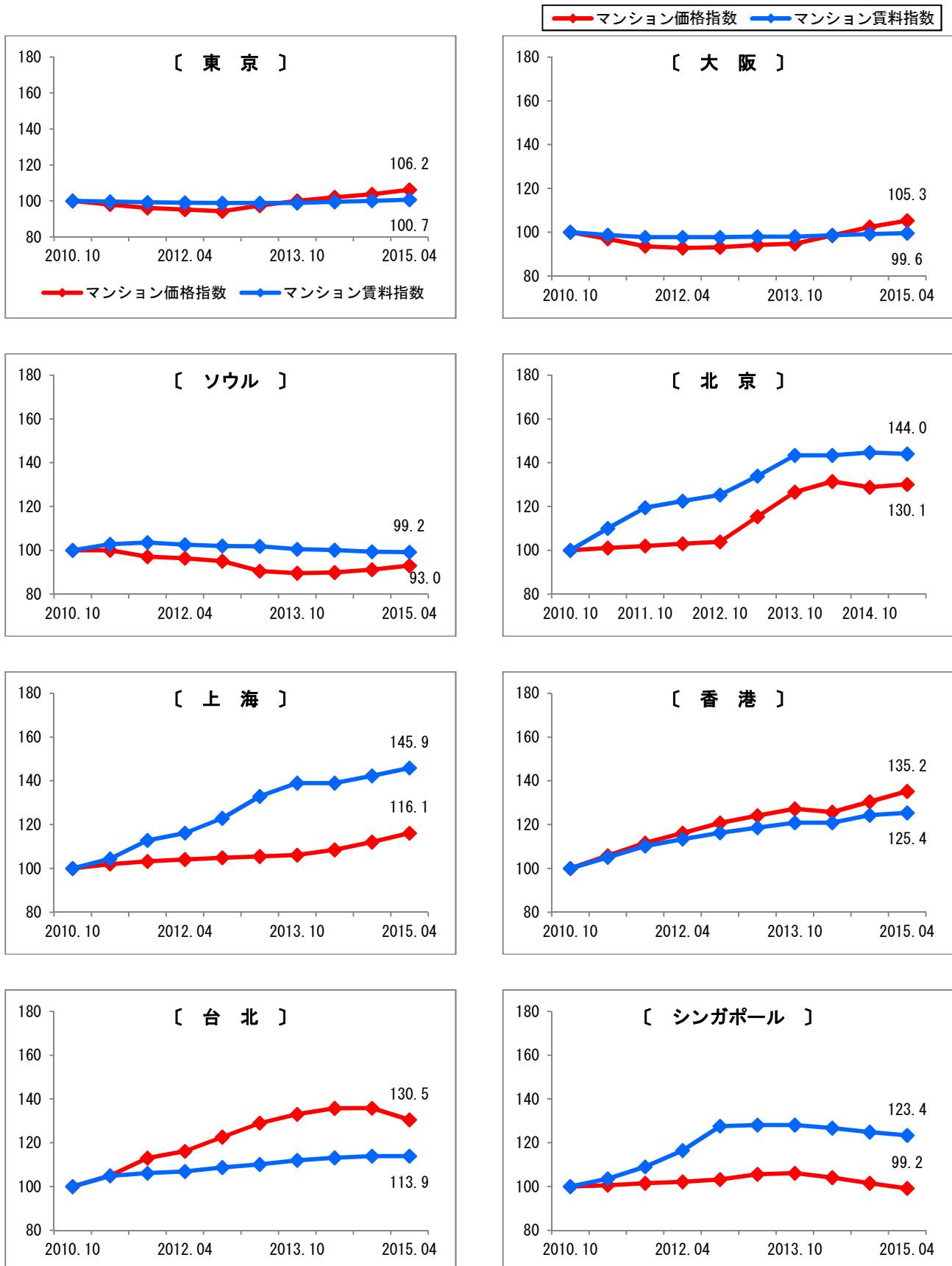
（図表2-1）〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）



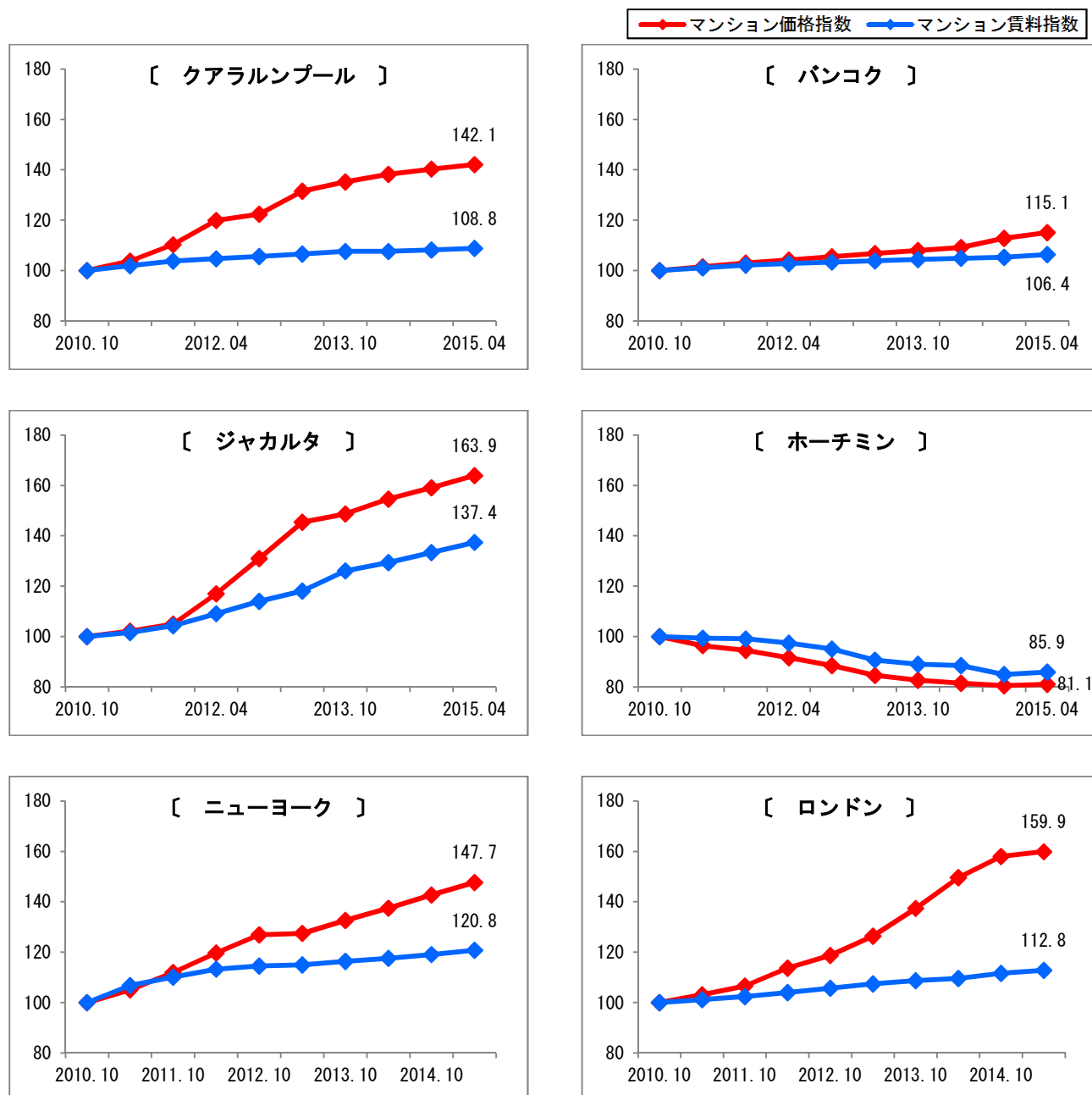
（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]（2010年10月=100.0）



（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）

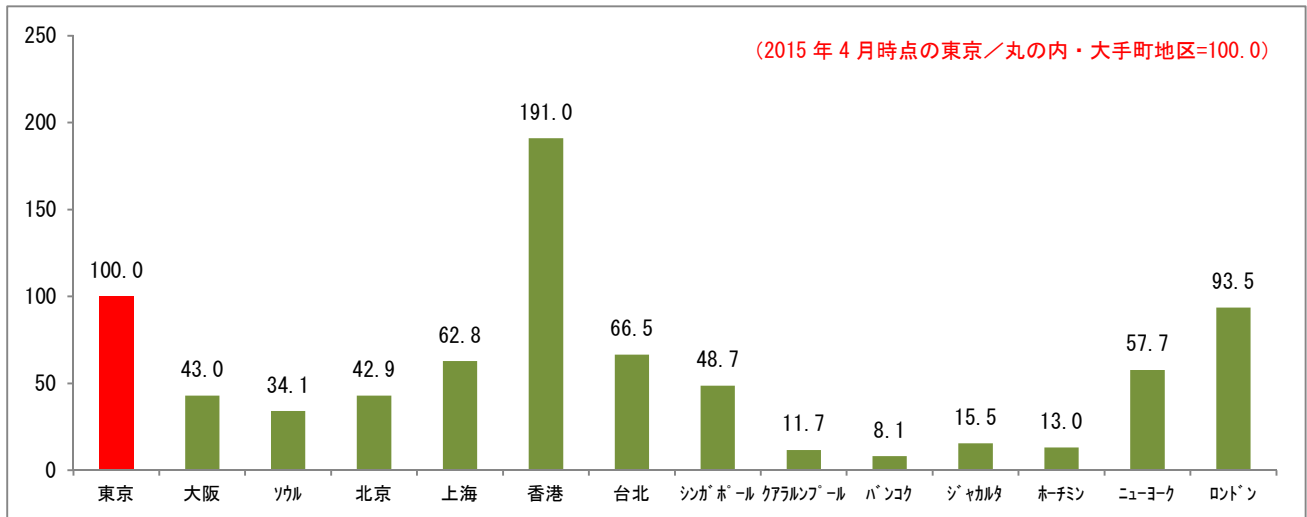


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2015年4月）

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]

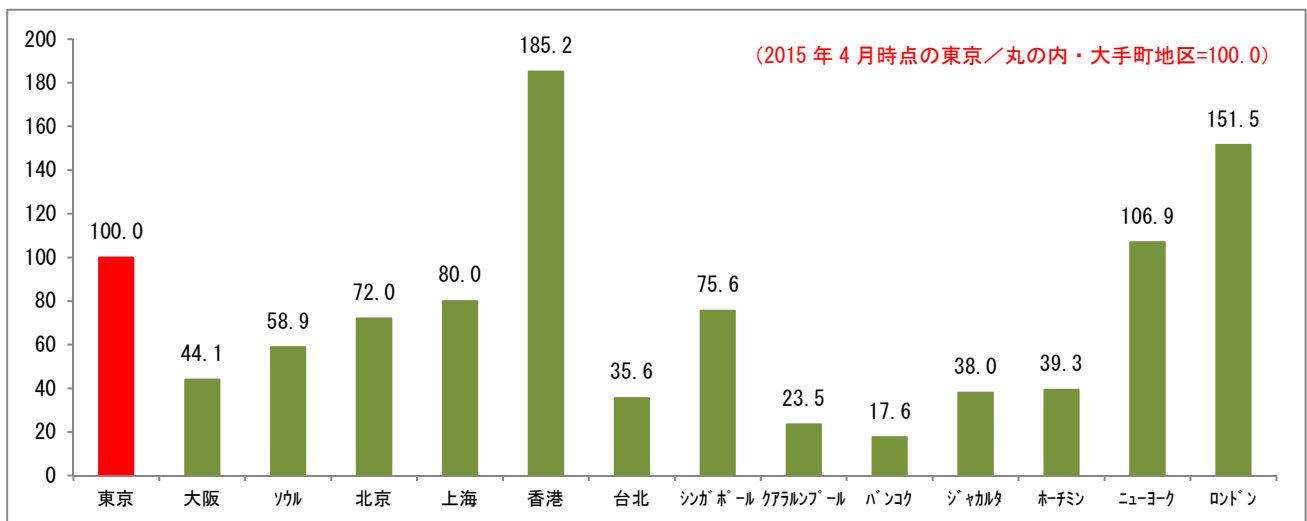


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2015年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

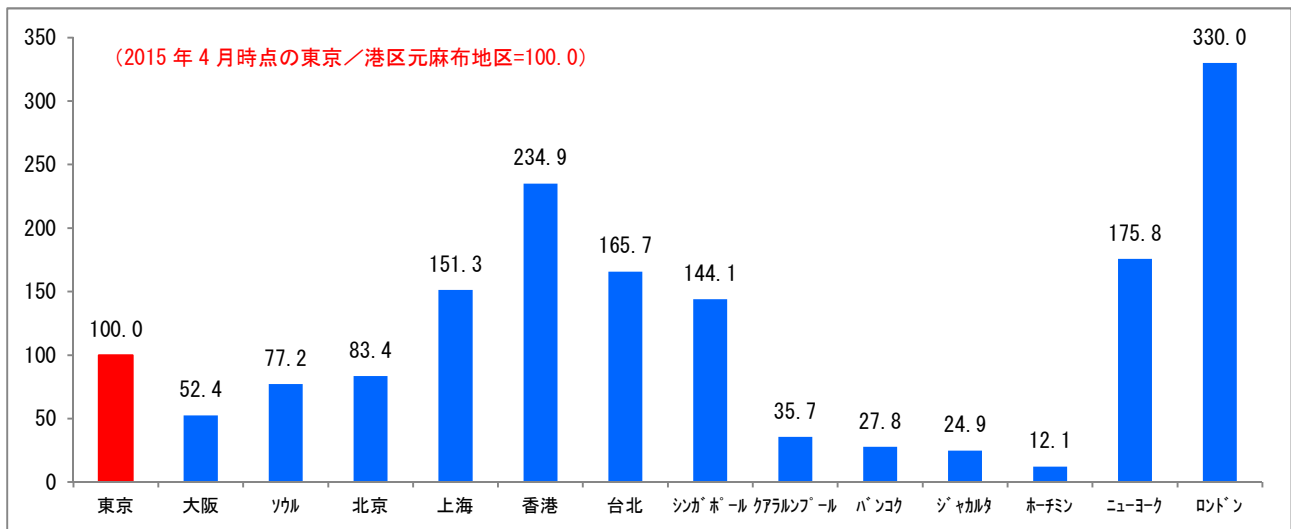


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2015年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

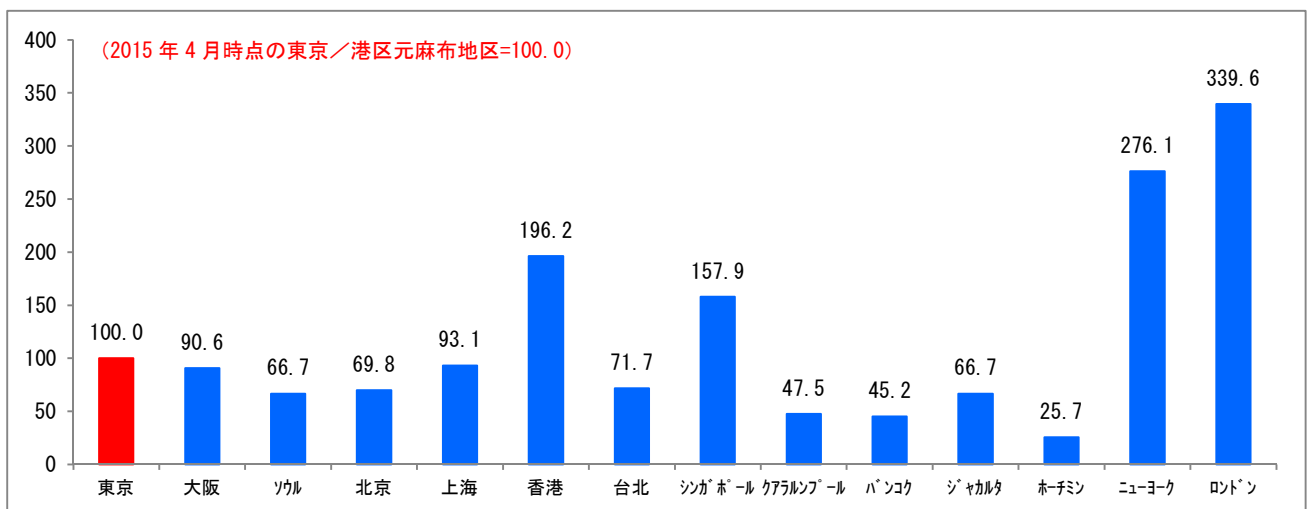


（※）各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2015年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2015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4回 国際不動産価格賃料指数調査（2015年4月）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

（2）掲載内容

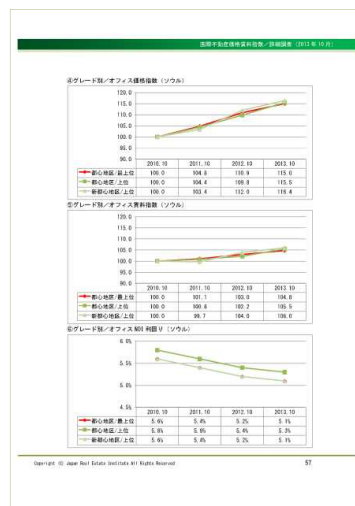
1）オフィス

- 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、平井、吉野、田口／TEL：03-3503-5335
 (HP)： <http://www.reinet.or.jp/>