

2017年5月25日

一般財団法人 日本不動産研究所

第8回「国際不動産価格賃料指数」(2017年4月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第8回「国際不動産価格賃料指数」(2017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2016年10月から2017年4月までの数値)

■オフィス市場

・オフィス価格の上昇率が最も大きかったのは「大阪」(+3.7%)であった。前回まで5期連続でオフィス価格上昇率のトップであった「東京」は今回+1.8%の上昇に留まった。「東京」はアベノミクス以降、日銀の金融緩和等を背景にオフィス価格の上昇が続いたが、投資利回りが過去最も低い水準の領域にまで到達したことなどから、オフィス価格の上昇にも鈍化の兆しが現れ始めた。一方、「大阪」は「東京」と比べると相対的に利回りが高いことなどから、投資利回りの低下が依然として続いており、これが今回のオフィス価格上昇を牽引した。

・「ニューヨーク」は、米国FRBの金融政策(政策金利の緩やかな引き上げ)を織り込んだ展開となっており、オフィス価格の上昇にも頭打ち感が現れ始めている。

・Brexitで注目された「ロンドン」は、前回調査に続きオフィス価格は下落したものの、英ポンド安を好機とみたアジア勢等の外国投資家による新規投資もみられ、価格の下落率は大幅に縮小した。

■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、「北京」(+20.0%)であった。「北京」は、2014年来の緩和的なマクロ・コントロール策によって元々旺盛な住宅需要が顕在化し、昨年は政策の方向転換がみられたが、都心部の供給不足を背景に価格上昇圧力が継続し、前回に続き大幅な上昇となった。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	3.7%
ホーチミン	3.2%
香港	2.2%
バンコク	2.2%
北京	2.0%
東京	1.8%
ソウル	1.5%
上海	0.6%
ジャカルタ	0.4%
ニューヨーク	0.3%
台北	-0.1%
シンガポール	-0.6%
KL	-1.1%
ロンドン	-1.6%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
香港	2.2%
バンコク	1.8%
ホーチミン	1.7%
大阪	1.6%
東京	1.5%
ニューヨーク	0.7%
ソウル	0.3%
上海	0.3%
台北	0.3%
北京	0.1%
ロンドン	-0.5%
KL	-1.1%
ジャカルタ	-2.4%
シンガポール	-3.5%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
北京	20.0%
上海	8.8%
香港	6.0%
大阪	1.7%
ホーチミン	1.5%
ジャカルタ	1.1%
バンコク	0.9%
ソウル	0.5%
東京	-0.1%
KL	-0.5%
ロンドン	-0.5%
シンガポール	-1.0%
ニューヨーク	-1.0%
台北	-1.3%

■マンション賃料変動率

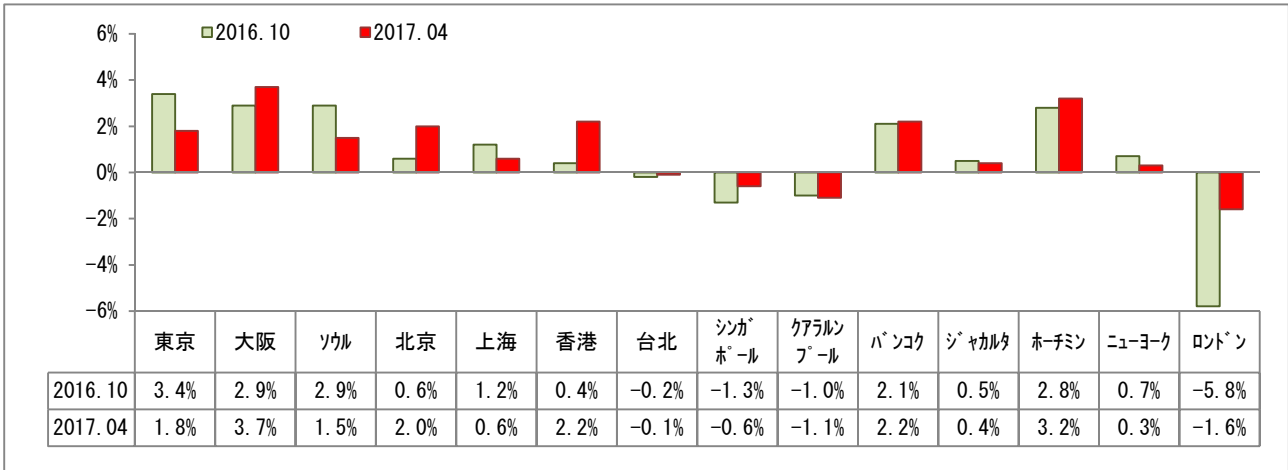
都市名	変動率
上海	3.2%
北京	2.0%
ホーチミン	1.4%
バンコク	0.9%
香港	0.7%
東京	0.6%
台北	0.3%
ソウル	0.2%
大阪	0.1%
ニューヨーク	-0.5%
KL	-0.9%
ロンドン	-1.0%
ジャカルタ	-1.5%
シンガポール	-2.4%

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 (2016年10月から2017年4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」+3.7%、次いで、「ホーチミン」+3.2%であった。「大阪」は「東京」と比べると投資利回りが高いことなどから、依然として利回りの低下傾向が続いており、これがオフィス価格上昇を牽引した。

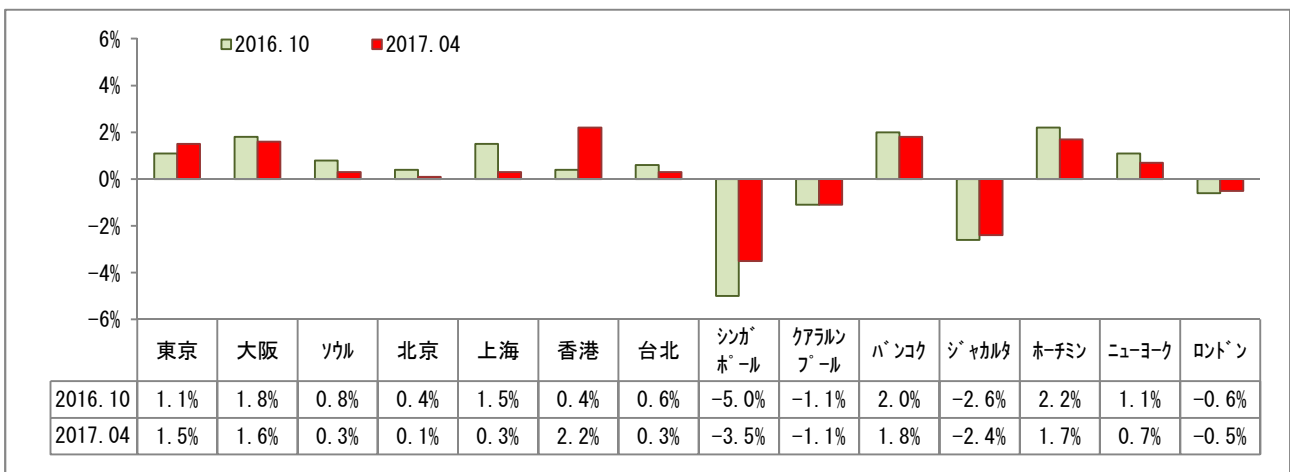
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2016年10月から2017年4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「香港」+2.2%、次いで、「バンコク」+1.8%であった。「香港」は中国本土の金融機関等による香港中心部のオフィス需要が根強く、さらに同地区のオフィス供給がタイトなこともあって、賃料が上昇した。

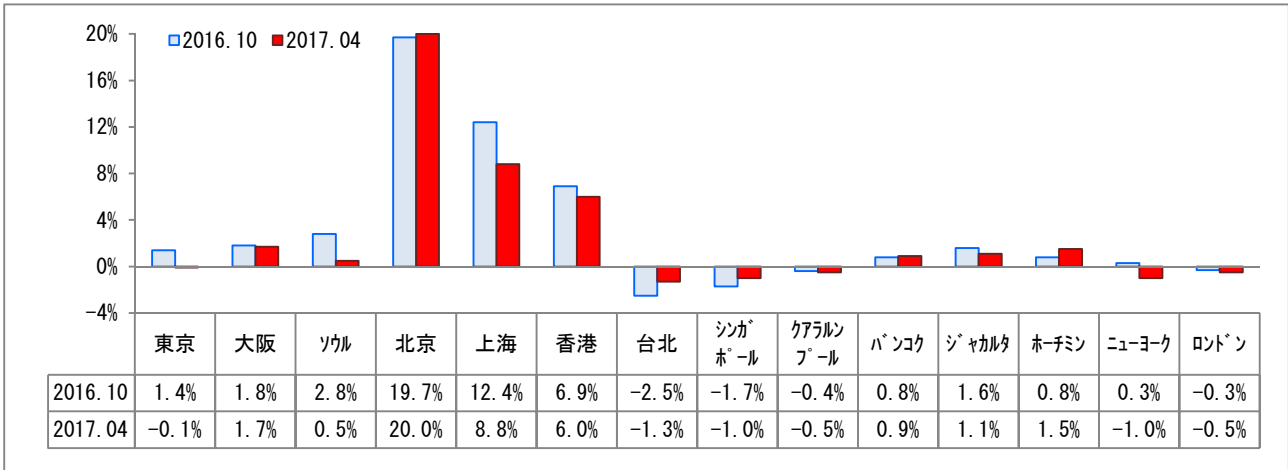
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2016年10月から2017年4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「北京」+20.0%、次いで「上海」+8.8%であった。「北京」は、旺盛なマンション需要と都心部での供給不足という需給の逼迫状態が続き、前回調査と同様、マンション価格の大幅な上昇となった。

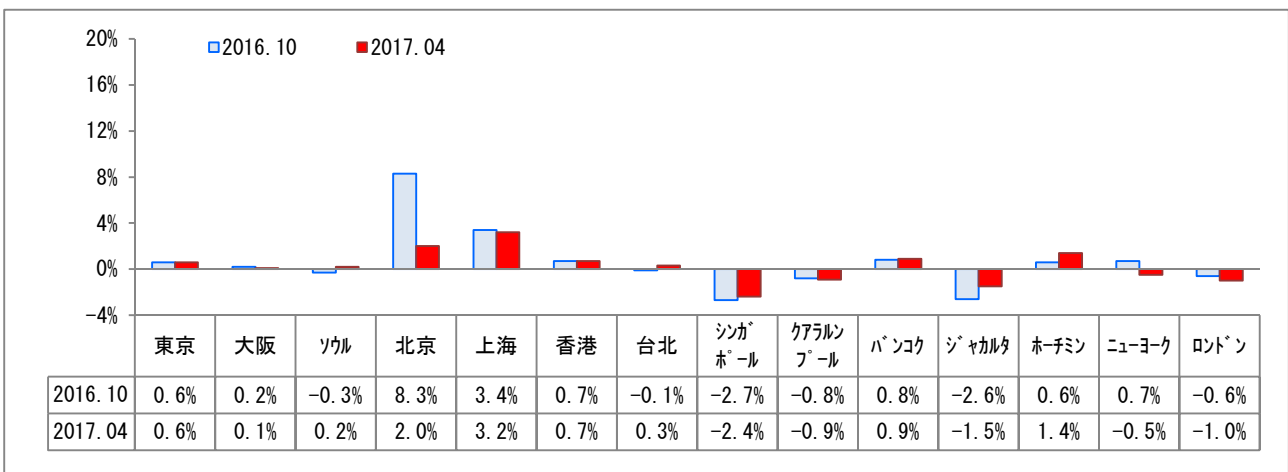
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2016年10月から2017年4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「上海」+3.2%、次いで、「北京」+2.0%であった。「上海」は、外国人駐在員等を中心に賃貸需要は底堅いがこれに見合う物件は限られ、全体的に貸し手優位の状態が続き、マンション賃料の上昇が続いた。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

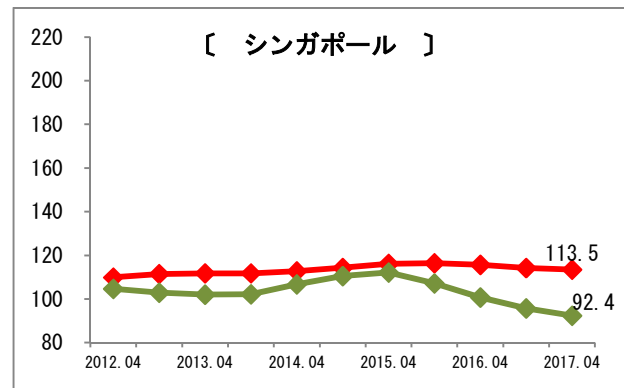
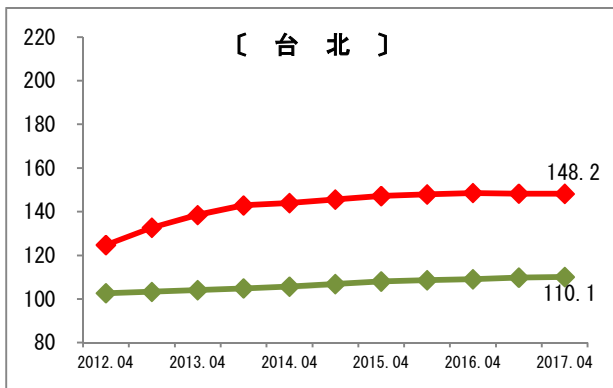
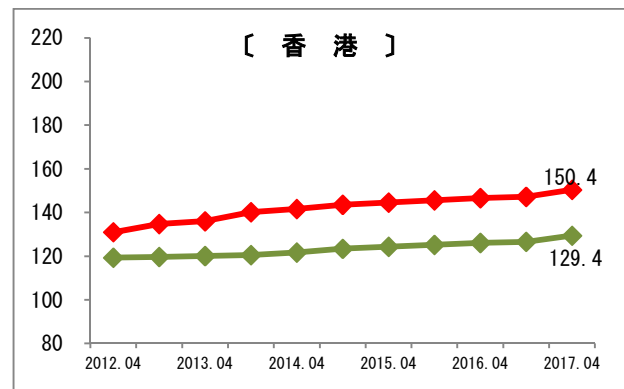
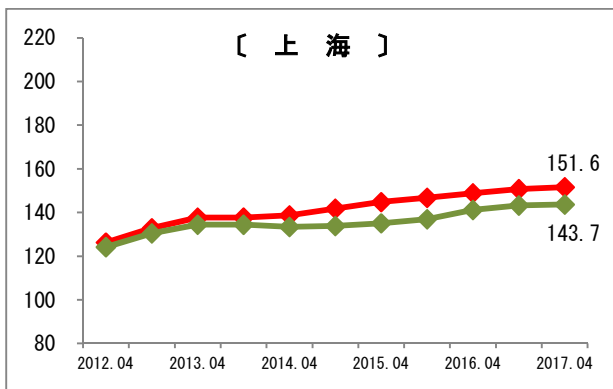
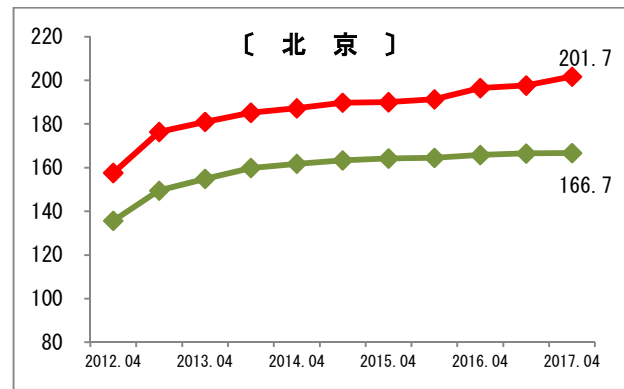
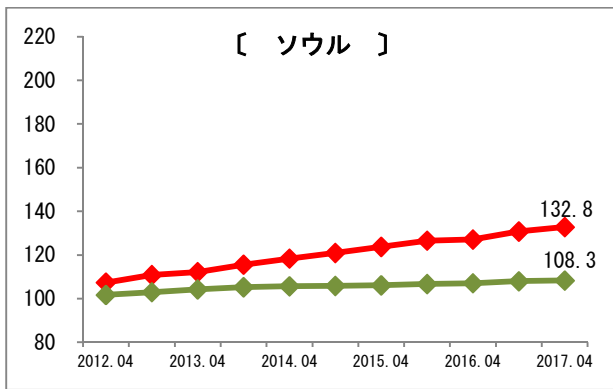
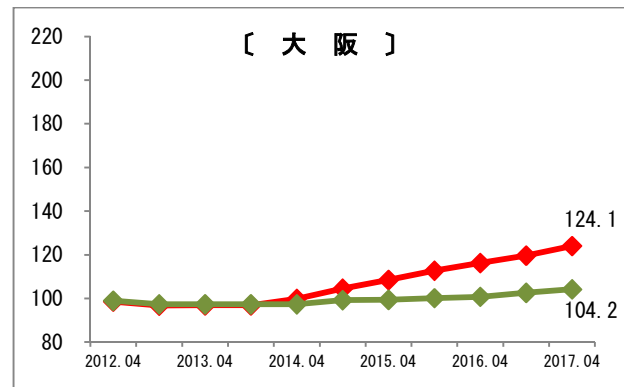
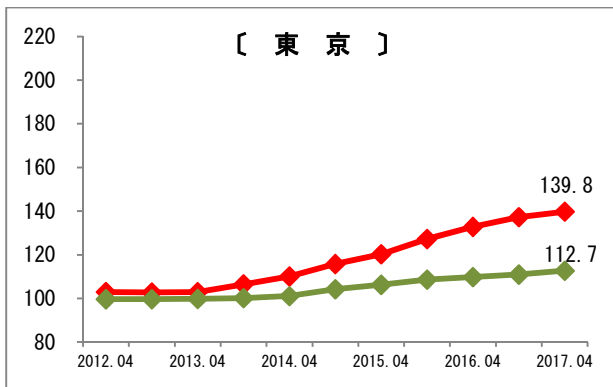


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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)

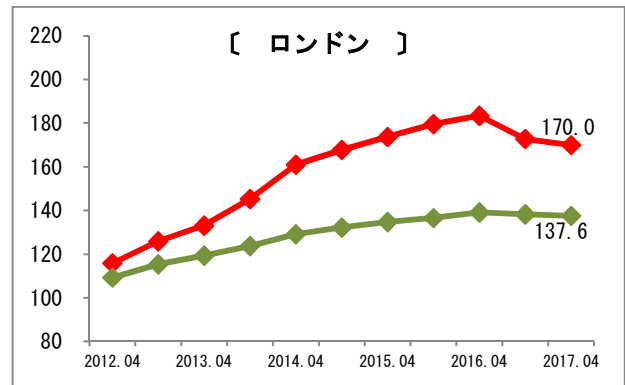
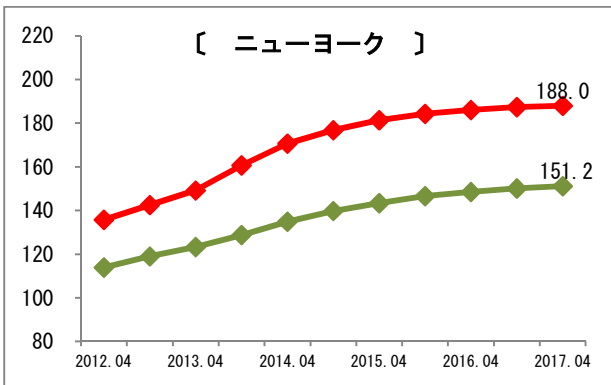
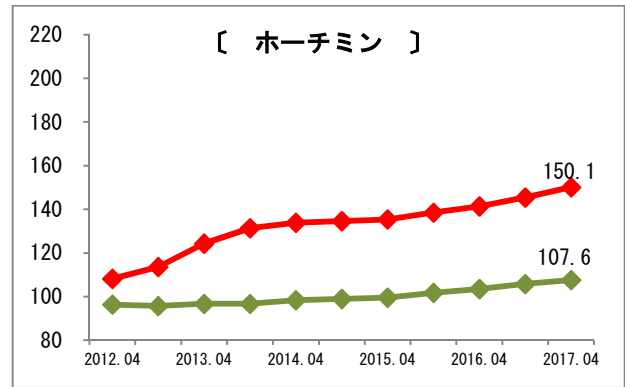
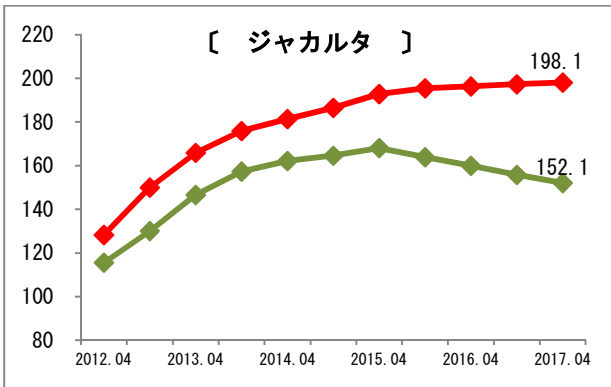
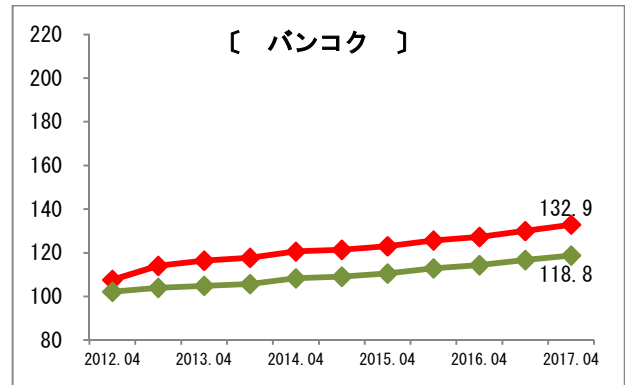
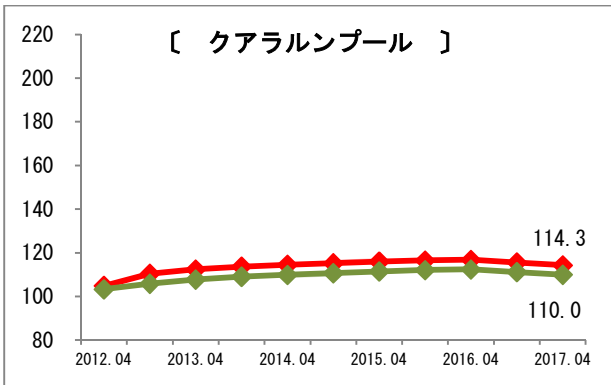
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

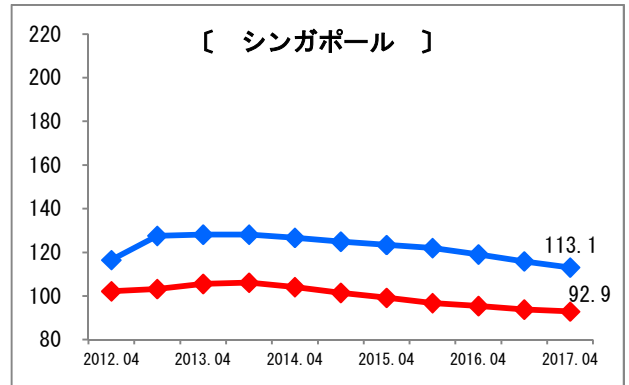
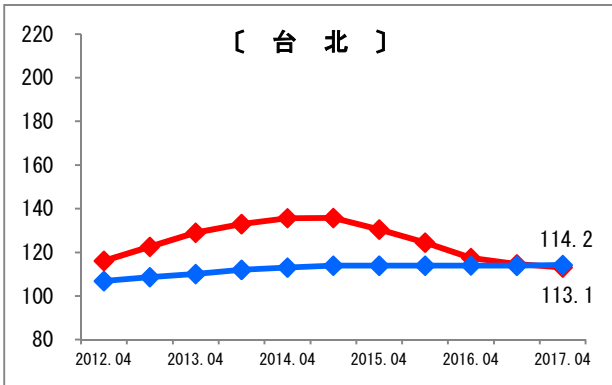
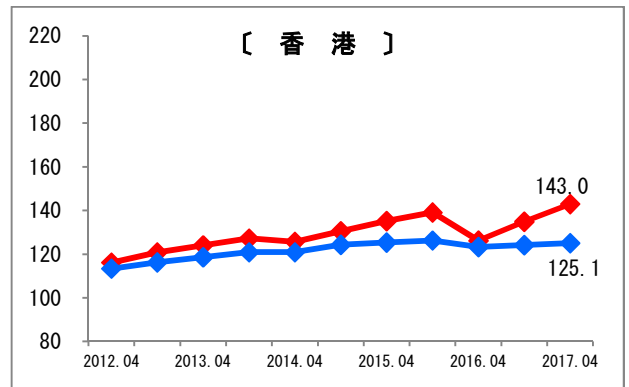
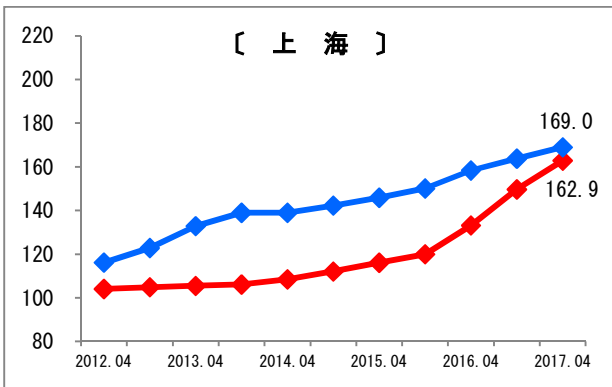
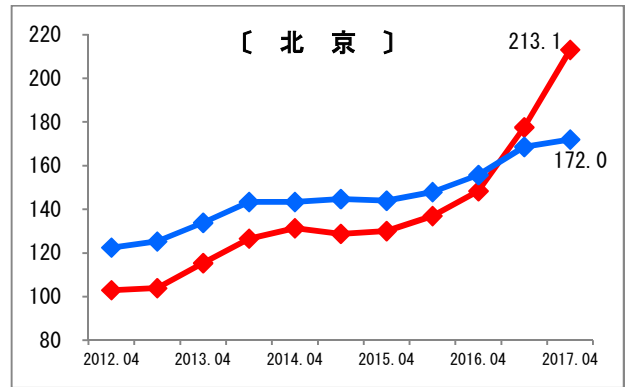
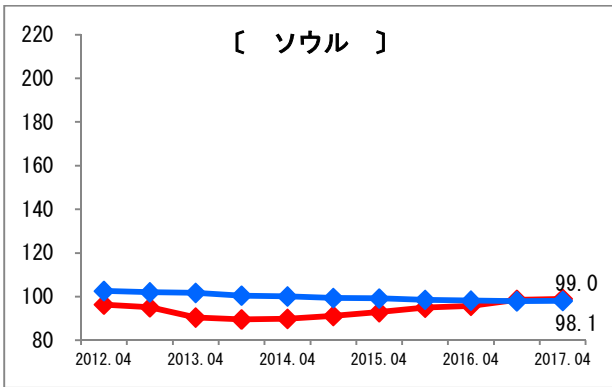
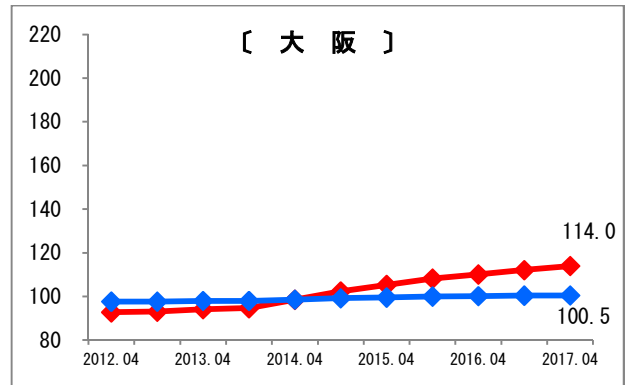
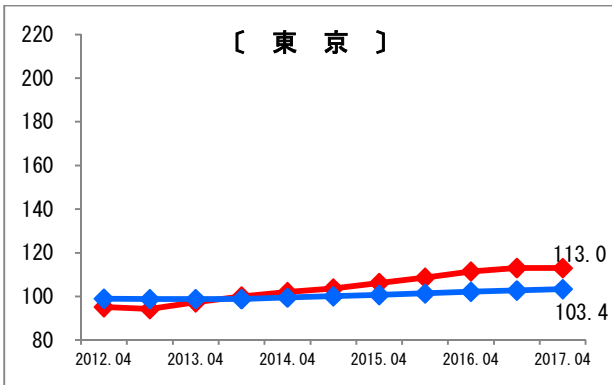
(2010年10月=100.0)

— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



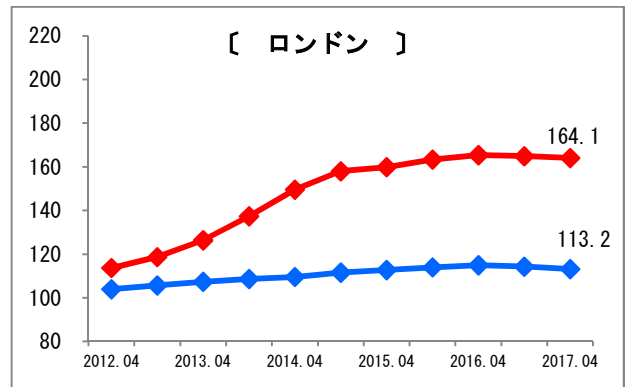
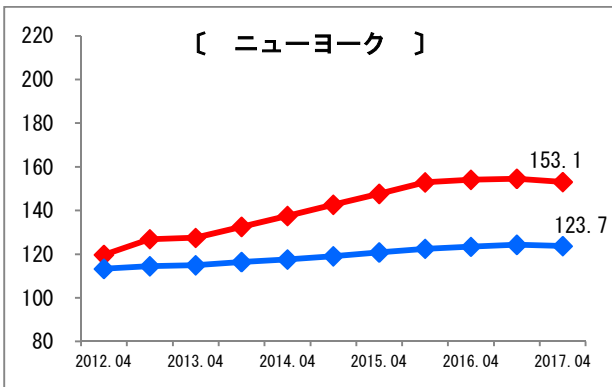
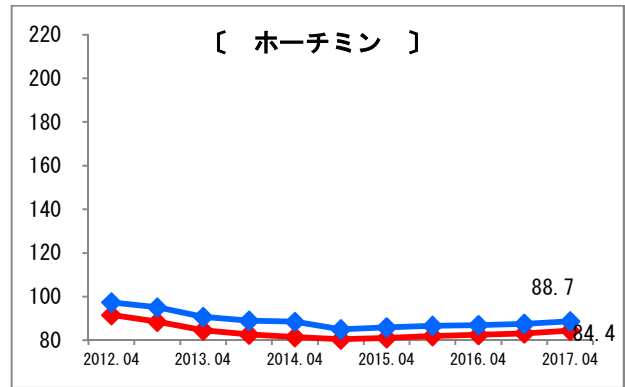
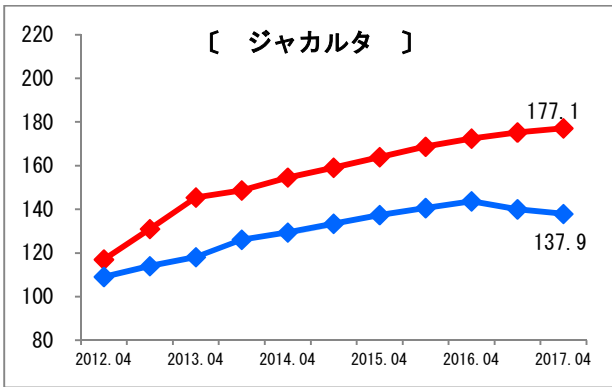
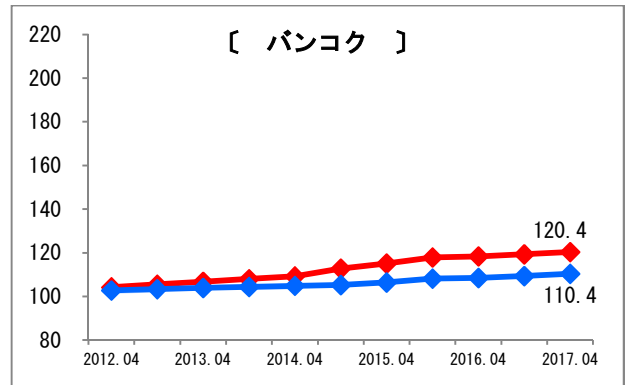
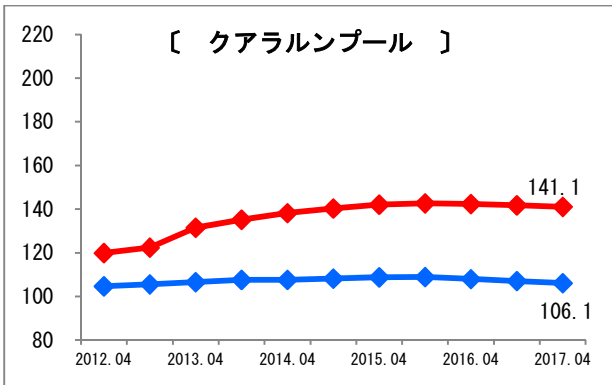
〔図表2-2〕〔各都市のマンション価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）

— マンション価格指数 — マンション賃料指数



（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）

— マンション価格指数 — マンション賃料指数

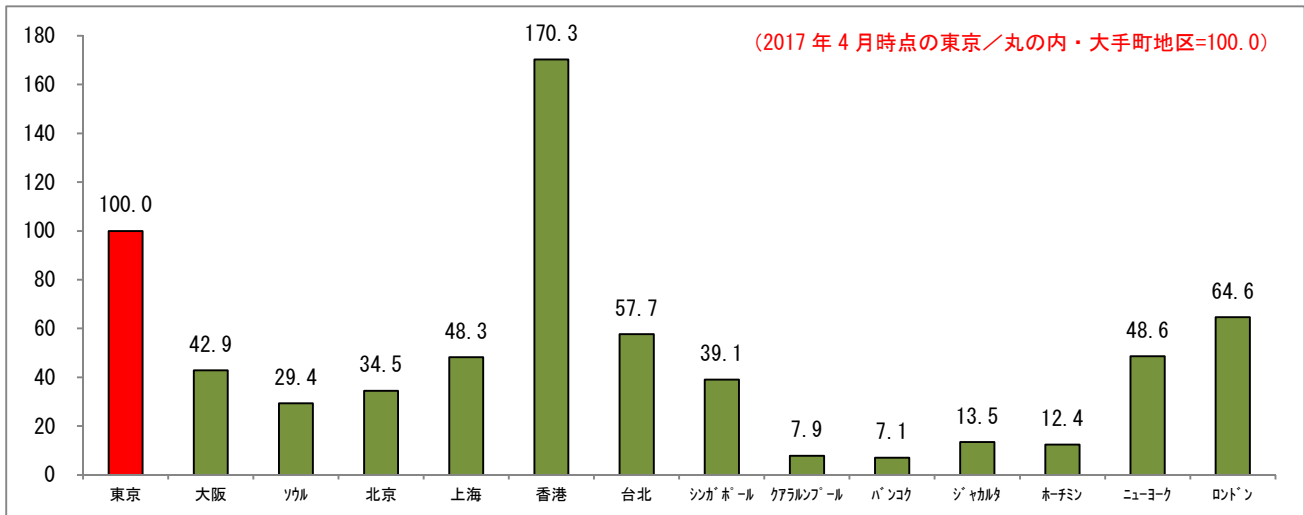


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2017年4月現在)

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]

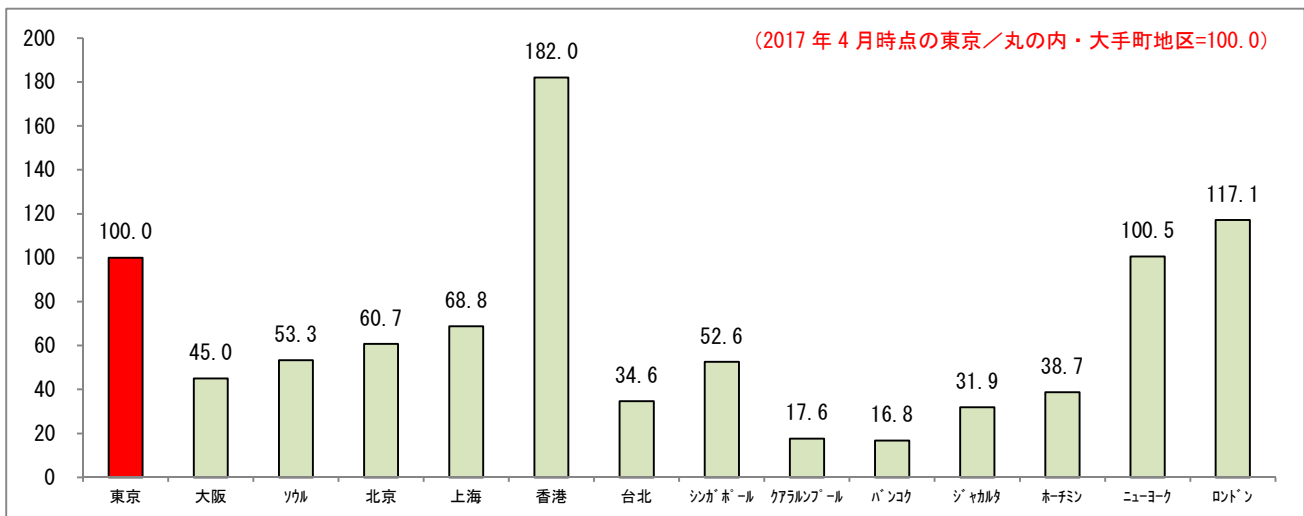


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2017年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

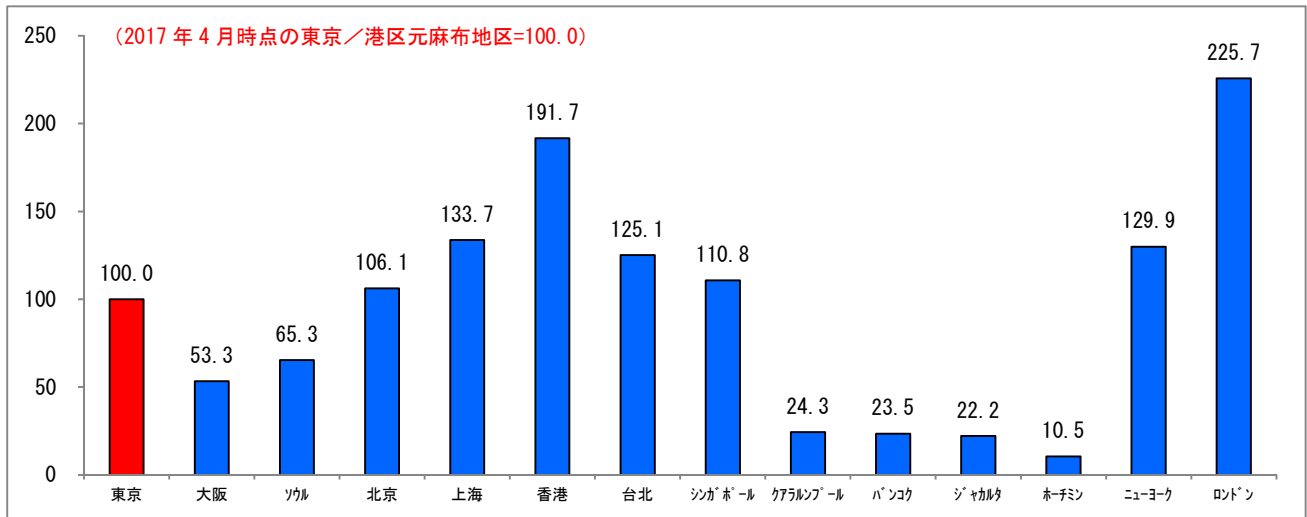


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2017年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

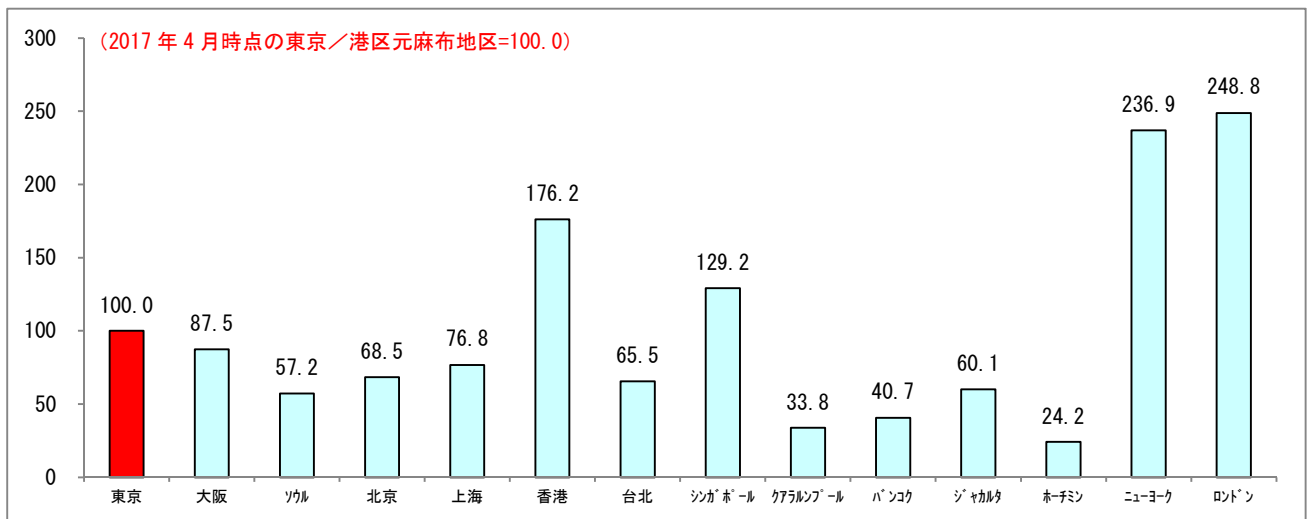


(※)各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2017年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2017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8回 国際不動産価格賃料指数調査（2017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

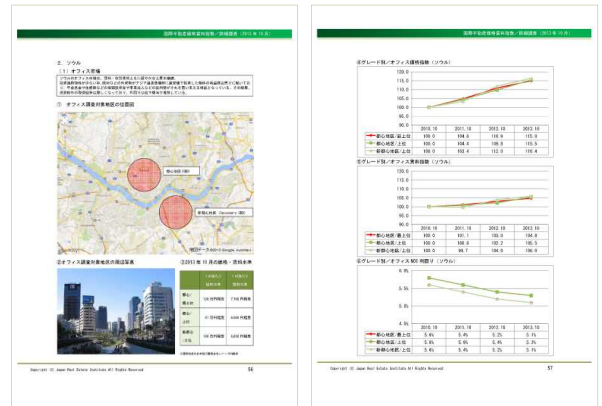
1) オフィス

- 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。

〔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、田口、中野（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。