

2017年11月28日

一般財団法人 日本不動産研究所

第9回「国際不動産価格賃料指数」（2017年10月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第9回「国際不動産価格賃料指数」（2017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2017年4月から2017年10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「香港」（+6.5%）であった。香港は、中国本土からの旺盛な投資需要がある一方で、供給は限定的というタイトな需給環境があり、市場予想を上回る高額取引の出現もオフィス価格上昇の一因となった。「東京」「大阪」は、日銀の金融緩和等を背景に利回りの低下が続き、結果として今回調査でも価格上昇の上位にランクインした。
- ・ 「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）をにらみ、市場は模様眺めの状態が定着し、価格動向に大きな変化はみられなかった。
- ・ 「ロンドン」はBrexitやその後の総選挙など政治的な混乱が続き、前回調査同様、オフィス価格は下落したが、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投資も堅調で、価格は僅かな下落に留まり、市場が底をつくとの見方も出始めている。

■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、「香港」（+5.2%）であった。一方、前回調査まで際立つ価格上昇を見せてきた「北京」は、一転して1%未満の僅かな上昇に留まった。本年10月の中国共産党大会を前にした当局の厳しい住宅価格抑制策（購入制限など）が影響し、住宅価格の上昇は急速に抑えられた。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
香港	6.5%
大阪	4.8%
バンコク	3.5%
ホーチミン	3.4%
東京	3.1%
ソウル	1.6%
北京	1.6%
シンガポール	0.9%
ジャカルタ	0.9%
上海	0.1%
ニューヨーク	0.1%
台北	-0.1%
クアラルンプール	-0.5%
ロンドン	-0.9%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
香港	2.3%
大阪	1.6%
ホーチミン	1.2%
東京	0.8%
バンコク	0.6%
シンガポール	0.3%
北京	0.2%
ソウル	0.1%
上海	0.1%
台北	0.0%
ニューヨーク	0.0%
ロンドン	-0.4%
クアラルンプール	-0.5%
ジャカルタ	-2.2%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
香港	5.2%
ソウル	3.1%
ホーチミン	1.8%
上海	1.6%
バンコク	1.5%
ジャカルタ	1.1%
大阪	0.9%
東京	0.6%
北京	0.6%
シンガポール	0.1%
クアラルンプール	-0.9%
台北	-1.1%
ニューヨーク	-1.2%
ロンドン	-1.6%

■マンション賃料変動率

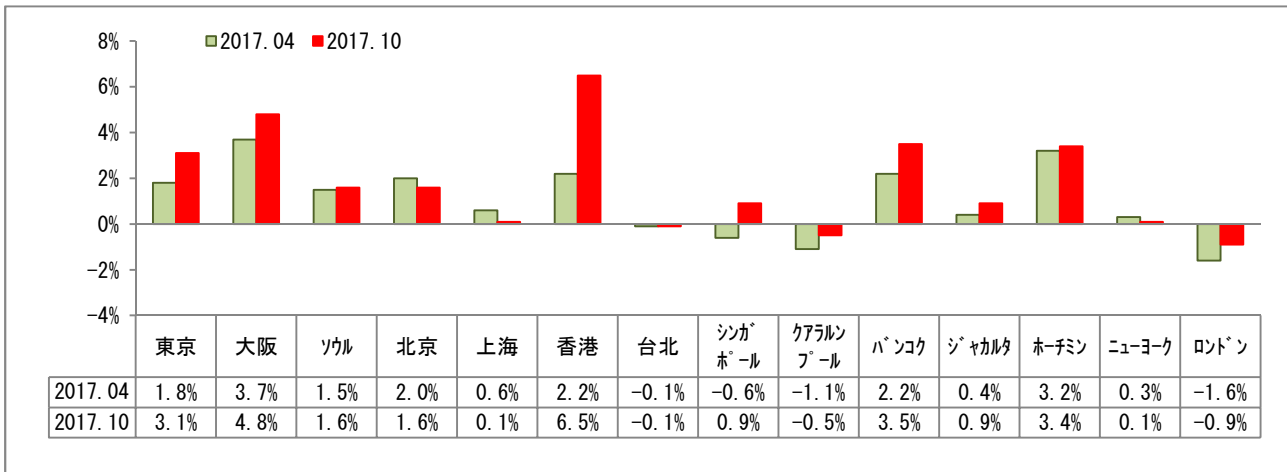
都市名	変動率
香港	3.1%
上海	2.1%
ホーチミン	1.0%
東京	0.9%
北京	0.8%
バンコク	0.8%
台北	0.3%
ソウル	0.2%
大阪	0.1%
ニューヨーク	-0.3%
ロンドン	-1.0%
クアラルンプール	-1.2%
ジャカルタ	-1.5%
シンガポール	-1.9%

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（2017年4月から2017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「香港」+6.5%、次いで、「大阪」+4.8%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、全体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。

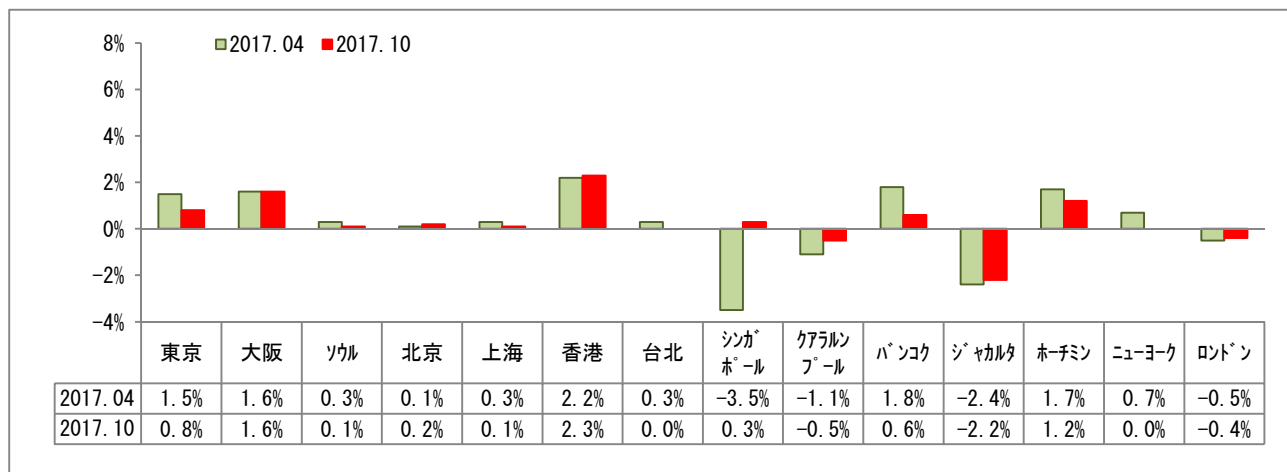
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2017年4月から2017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「香港」+2.3%、次いで、「大阪」+1.6%であった。昨年までオフィスの大量供給に見舞われたシンガポールは今年に入り好立地のオフィスを中心にリーシングが順調に進み、賃料は2年ぶりに下げ止まった。

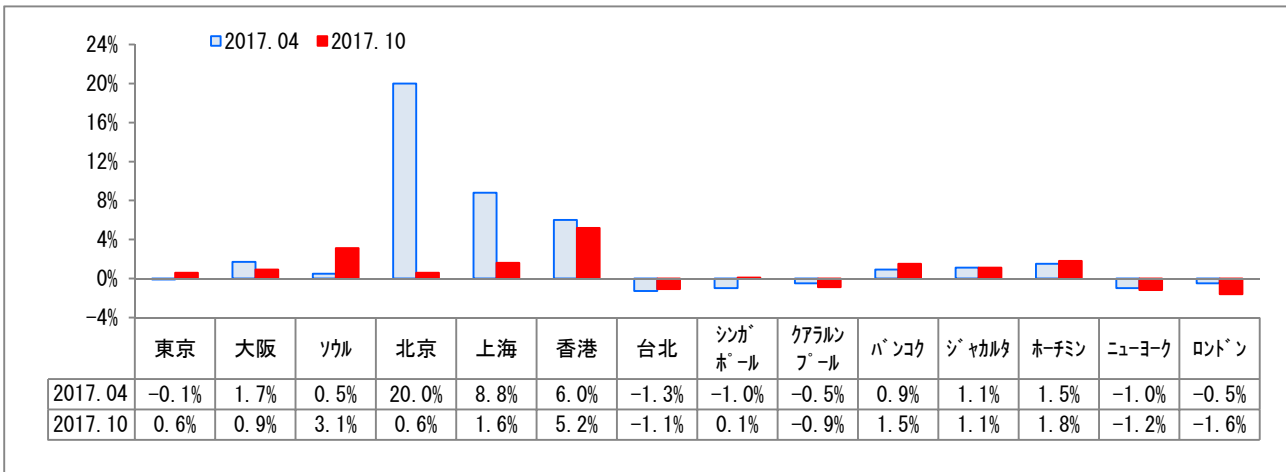
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2017年4月から2017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「香港」+5.2%、次いで「ソウル」+3.1%であった。当局の価格抑制策により価格下落が続いた「シンガポール」では、住宅価格の底打ち感が指摘され、住宅価格は3年半ぶりに下げ止まった。

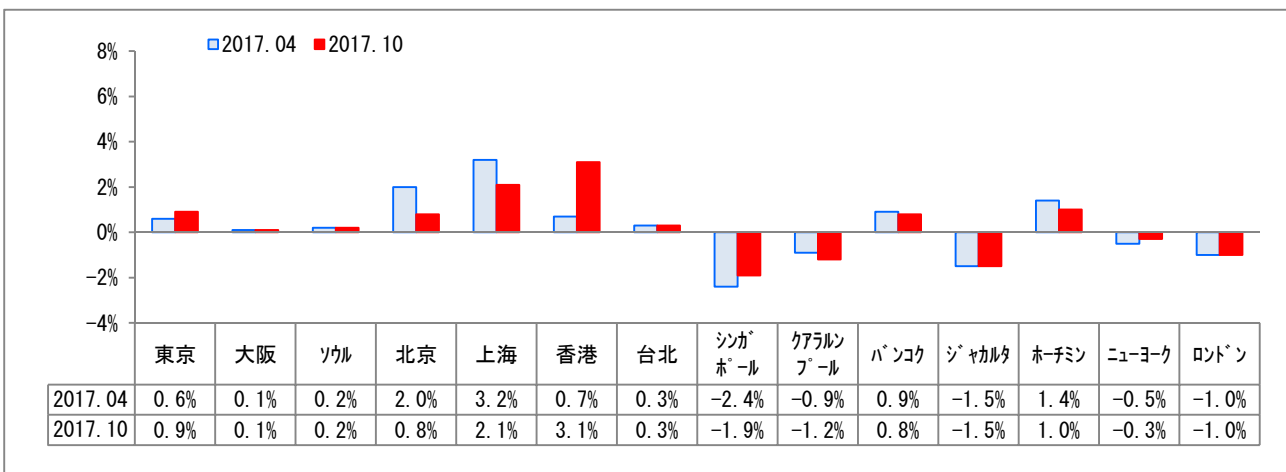
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2017年4月から2017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「香港」+3.1%、次いで、「上海」+2.1%であった。「香港」は、元々、賃貸需要が底堅く、これに見合う供給が限定的という貸し手優位の状態にあり、これがマンション賃料上昇の主因となっている。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

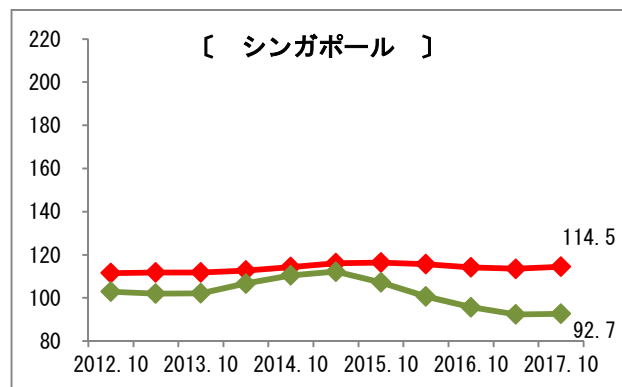
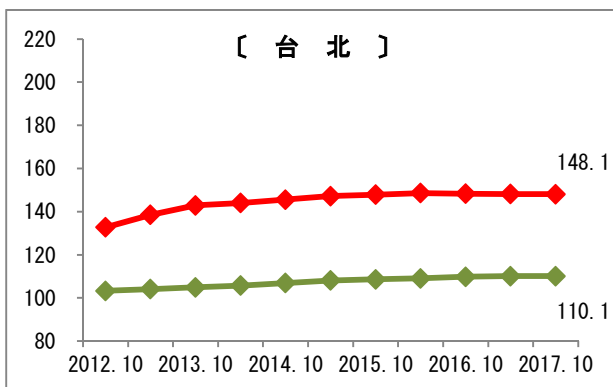
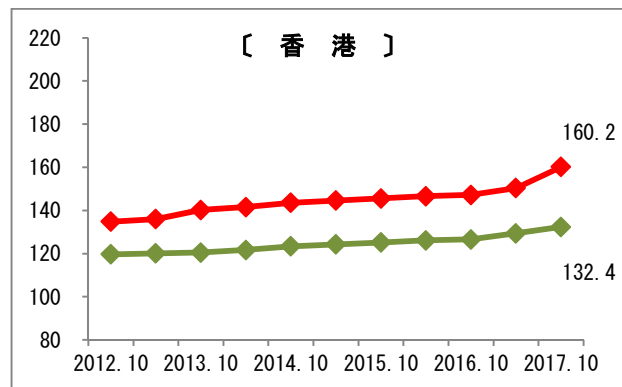
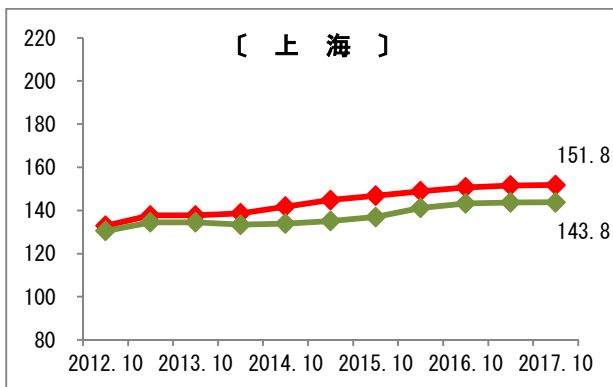
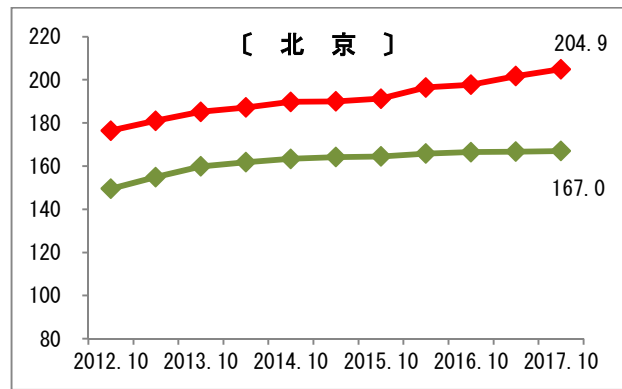
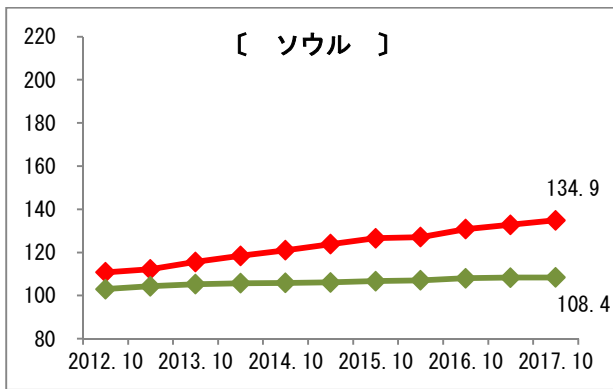
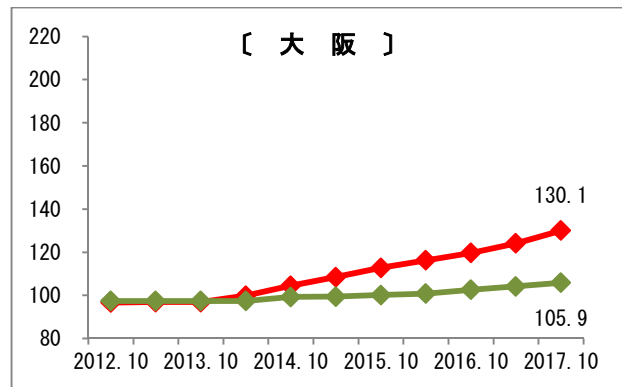
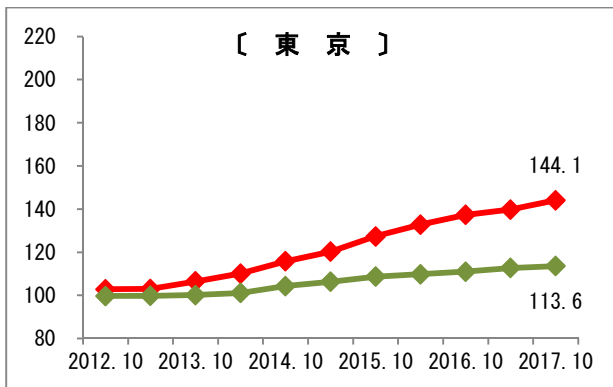


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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)

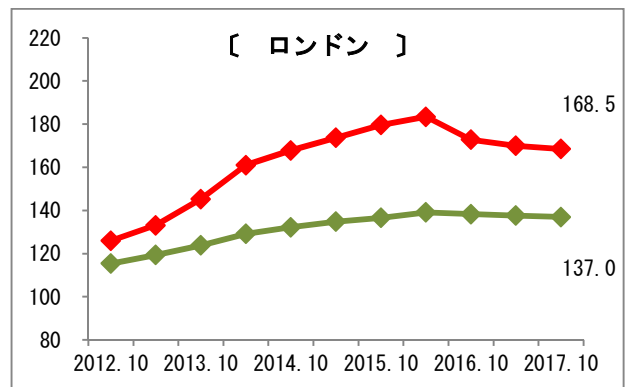
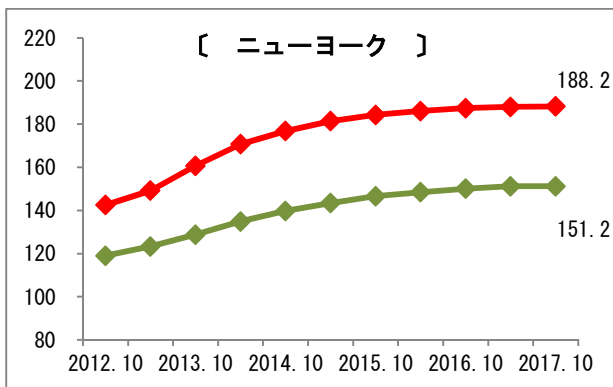
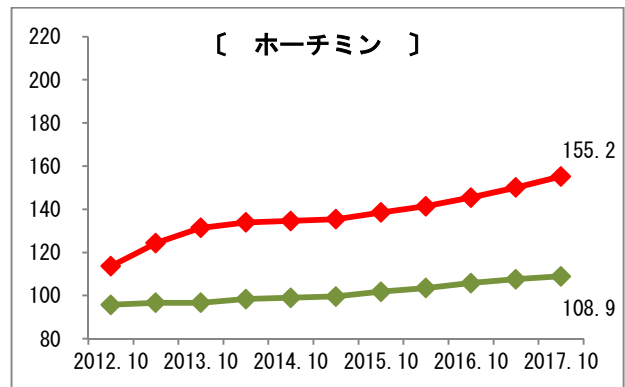
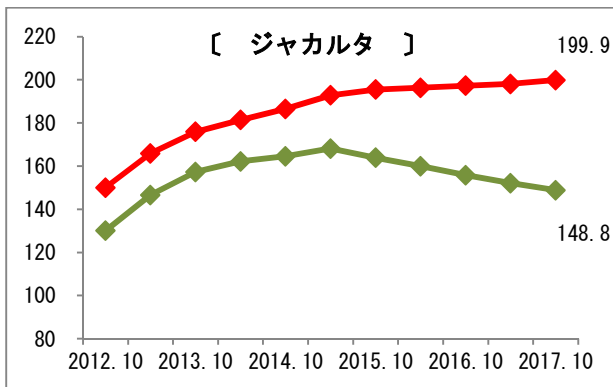
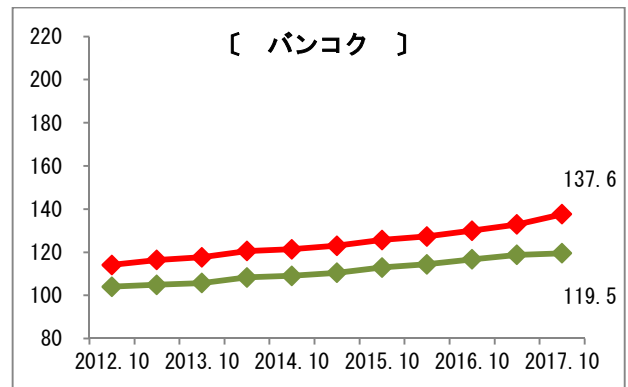
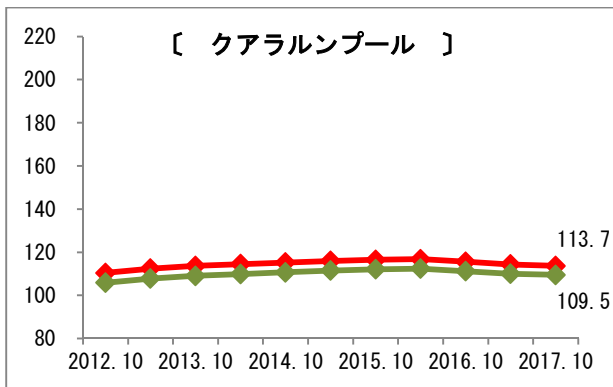
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

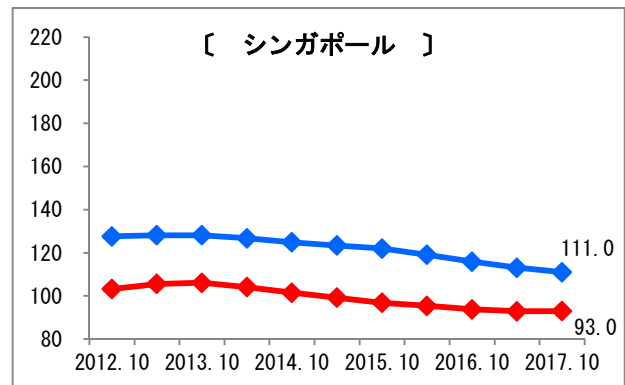
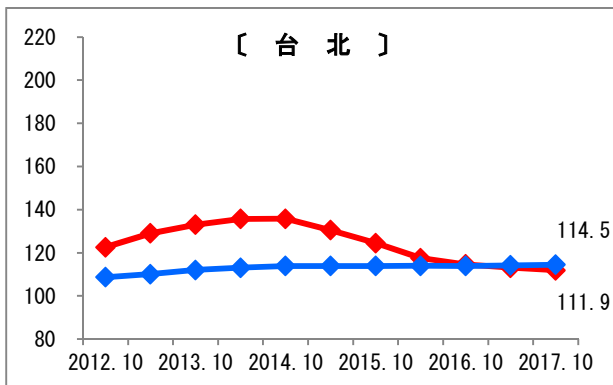
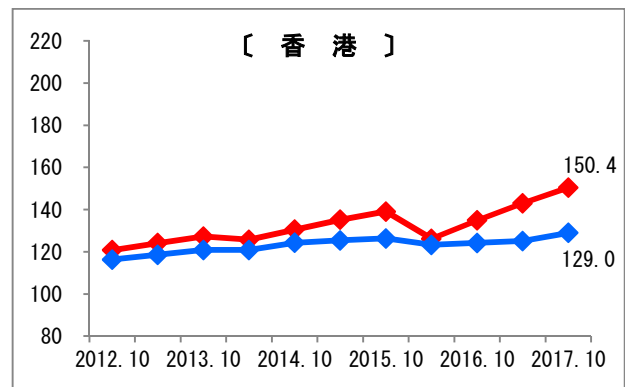
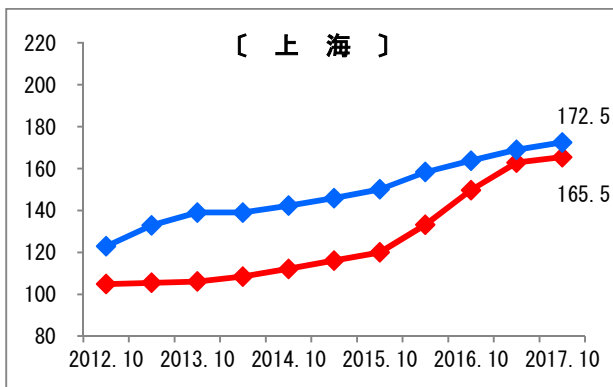
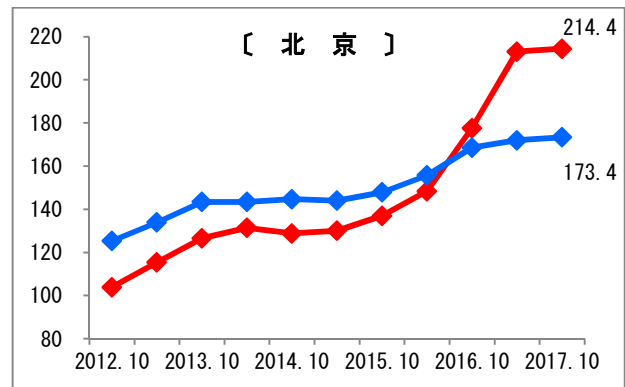
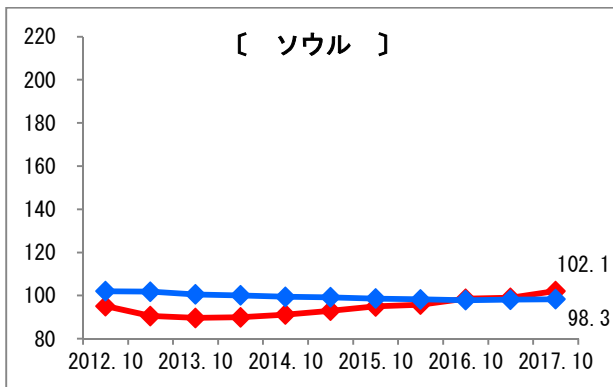
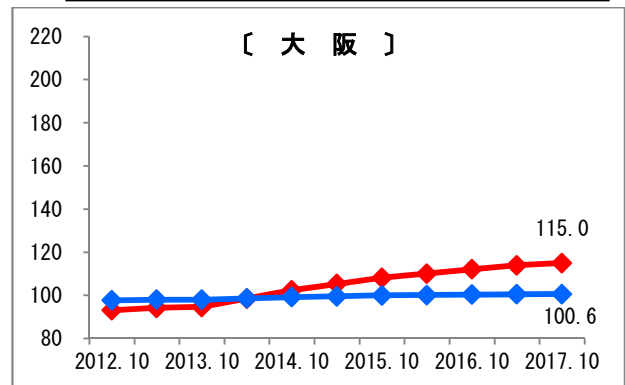
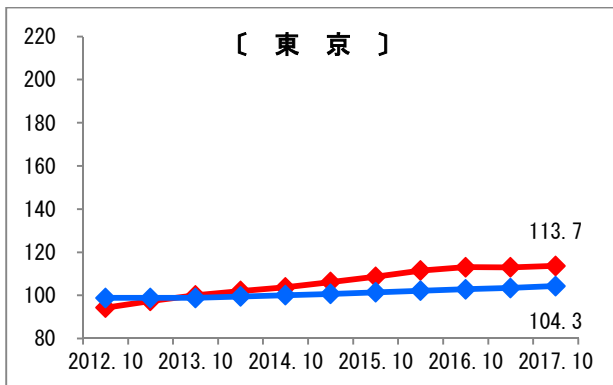
（2010年10月=100.0）

— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数

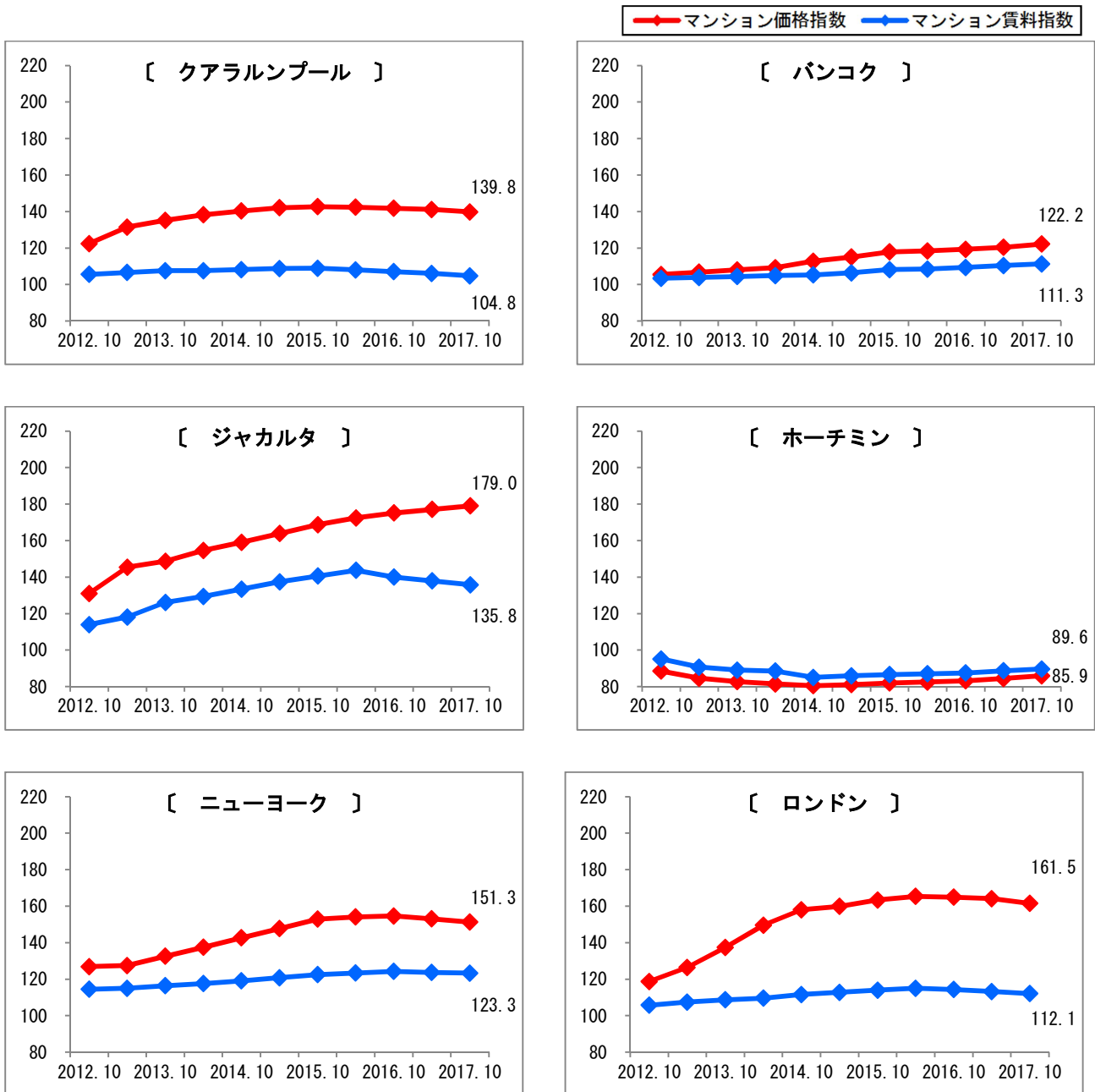


〔図表2-2〕〔各都市のマンション価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）

— 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）

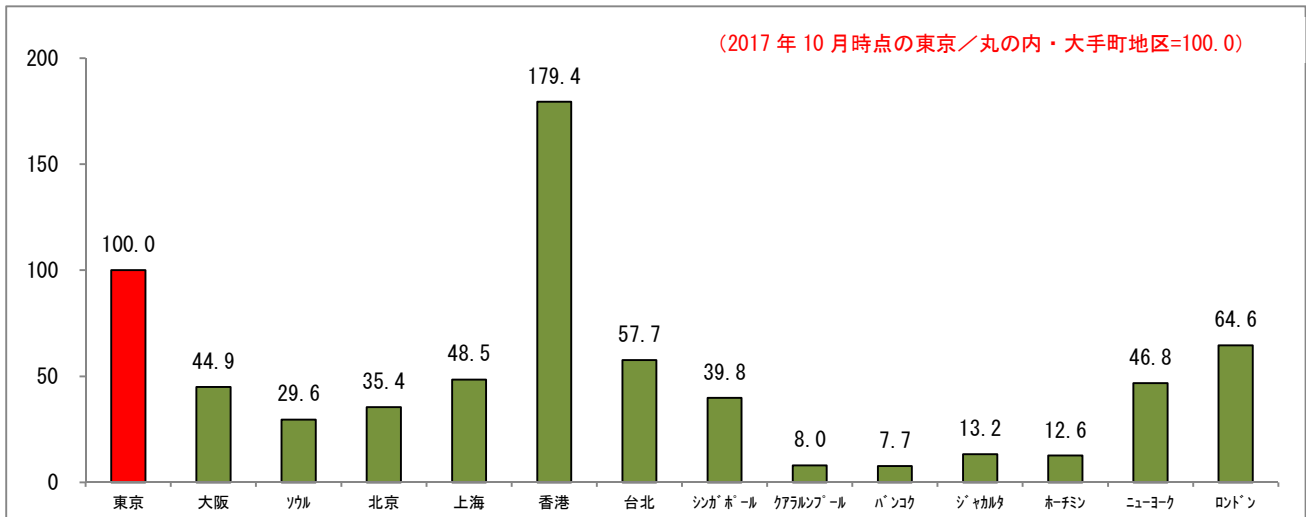


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2017年10月現在）

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]

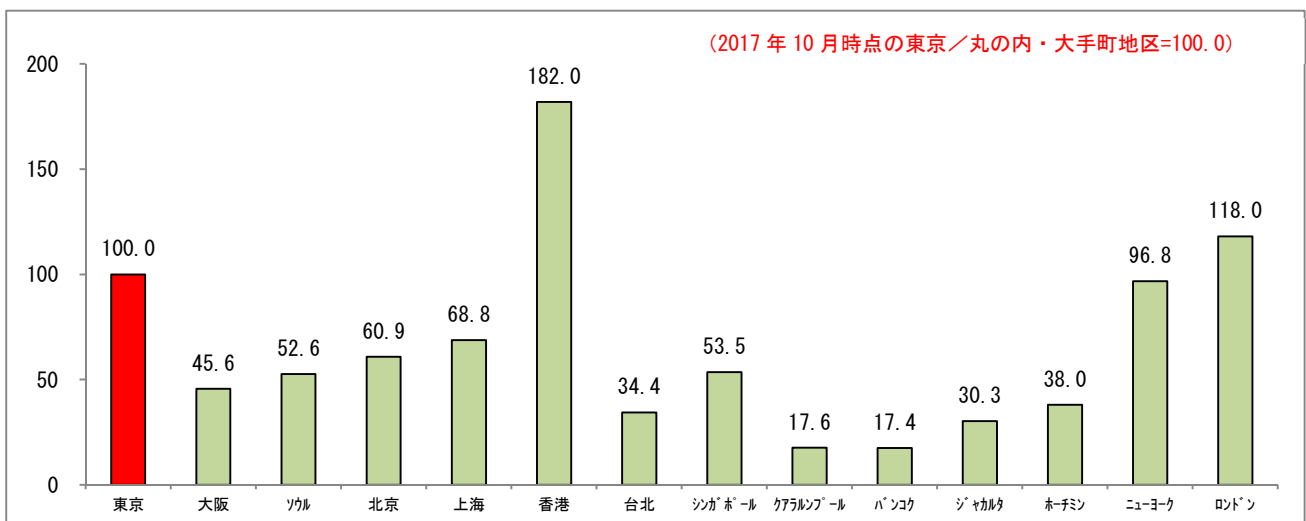


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2017年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

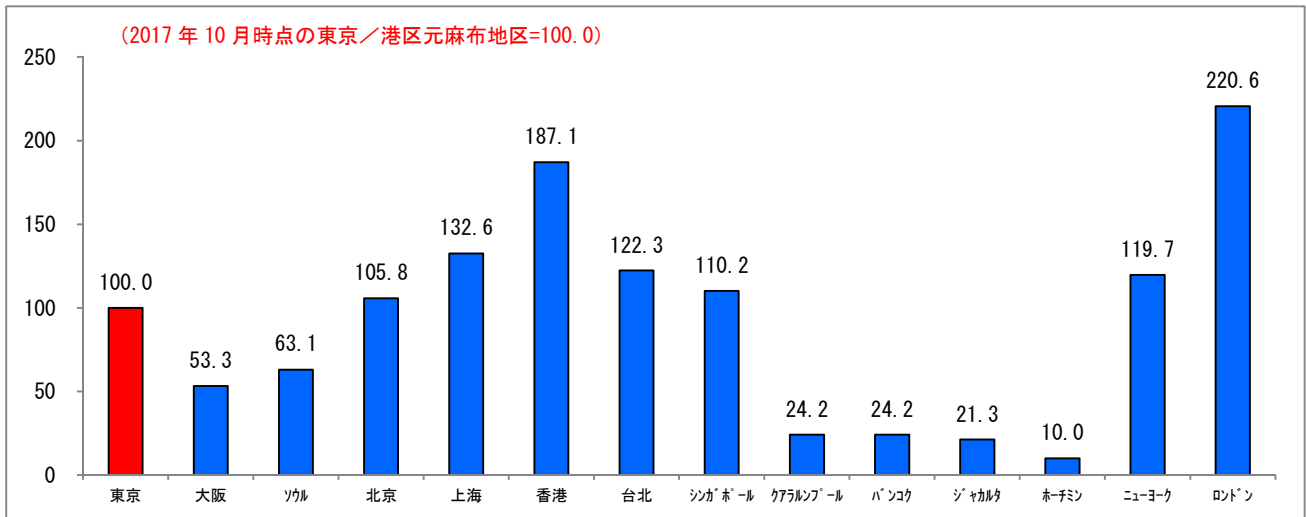


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2017年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

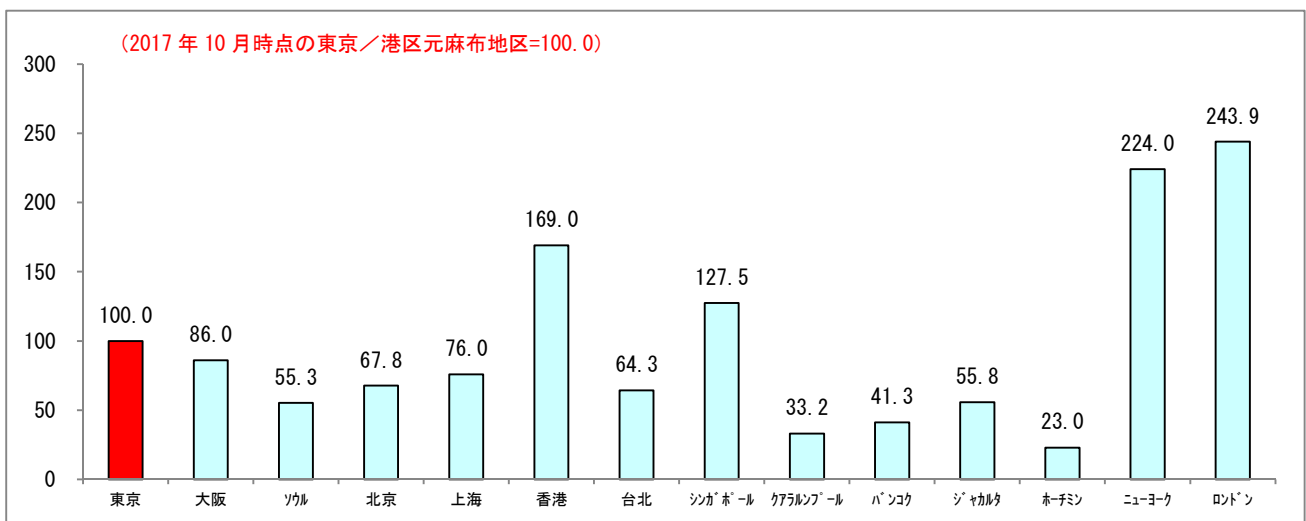


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2017年10月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2017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9回 国際不動産価格賃料指数調査（2017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

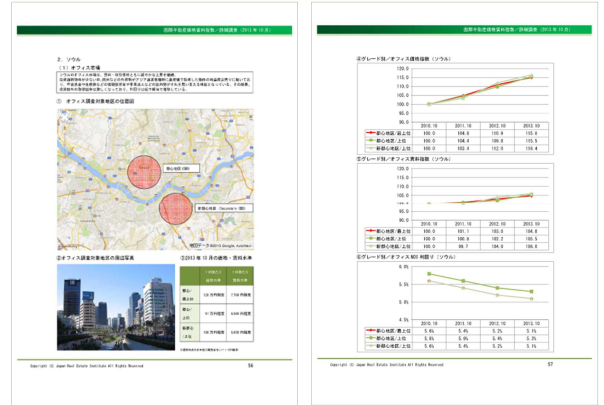
1) オフィス

- 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、後藤、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。

