

2018年5月29日

一般財団法人 日本不動産研究所

## 第10回「国際不動産価格賃料指数」（2018年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第10回「国際不動産価格賃料指数」（2018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2017年10月から2018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、前回調査に続き「香港」（+9.0%）であった。香港は年間上昇率が1割を超える大きな価格上昇を示した。香港のみならず中国本土からの投資需要が顕在化し、相次ぐ高額取引の出現がさらなる価格上昇を引き起こす結果となった。
- ・ 「東京」は、オフィス大量供給や市場の過熱懸念等から価格賃料ともに微増に留まった。「大阪」は依然として利回りの低下が続いており、「香港」に次ぐ価格上昇率を示した。
- ・ 「シンガポール」は、過去2年間続いた賃料下落の一因であったオフィスの新規大量供給が一巡し、昨年の後半以降、都心の好立地に所在するオフィスを中心に、賃料の反転上昇がみられる。
- ・ 「ニューヨーク」は、価格動向に大きな変化はみられず賃料は弱含んでいる。米国FRBによる年内複数回の利上げ観測が出ている中、キャップレートの反転と価格下落に対する警戒感が強まっている。
- ・ 「ロンドン」は、ポンド安を背景とした韓国等アジア勢の投資が注目を集めているが、Brexitを巡るEUとの離脱交渉が錯綜するなど不安定要因が拭えず、価格賃料ともに弱含みが継続している。

#### ■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、前回調査に続き「香港」（+7.1%）であった。元々需給がタイトな市場環境に加え、中国本土からの投資などが価格上昇を牽引した。

#### ■オフィス価格変動率

| 都市名      | 変動率   |
|----------|-------|
| 香港       | 9.0%  |
| 大阪       | 4.4%  |
| バンコク     | 3.6%  |
| ホーチミン    | 2.8%  |
| シンガポール   | 1.5%  |
| ソウル      | 1.4%  |
| 東京       | 1.3%  |
| 北京       | 1.2%  |
| ジャカルタ    | 0.9%  |
| 上海       | 0.1%  |
| ニューヨーク   | 0.0%  |
| 台北       | -0.1% |
| クアラルンプール | -0.3% |
| ロンドン     | -0.6% |

#### ■オフィス賃料変動率

| 都市名      | 変動率   |
|----------|-------|
| 香港       | 2.7%  |
| バンコク     | 2.6%  |
| 大阪       | 1.9%  |
| ホーチミン    | 1.9%  |
| シンガポール   | 1.4%  |
| 北京       | 1.2%  |
| 東京       | 0.9%  |
| ソウル      | 0.3%  |
| 上海       | 0.1%  |
| 台北       | 0.0%  |
| ロンドン     | -0.3% |
| クアラルンプール | -0.4% |
| ニューヨーク   | -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       | 7.1%  |
| ソウル      | 5.6%  |
| 大阪       | 2.0%  |
| バンコク     | 2.0%  |
| ホーチミン    | 1.1%  |
| シンガポール   | 1.0%  |
| ジャカルタ    | 0.8%  |
| 上海       | 0.7%  |
| 東京       | 0.5%  |
| 北京       | 0.5%  |
| クアラルンプール | -0.5% |
| 台北       | -1.0% |
| ロンドン     | -1.4% |
| ニューヨーク   | -2.8% |

#### ■マンション賃料変動率

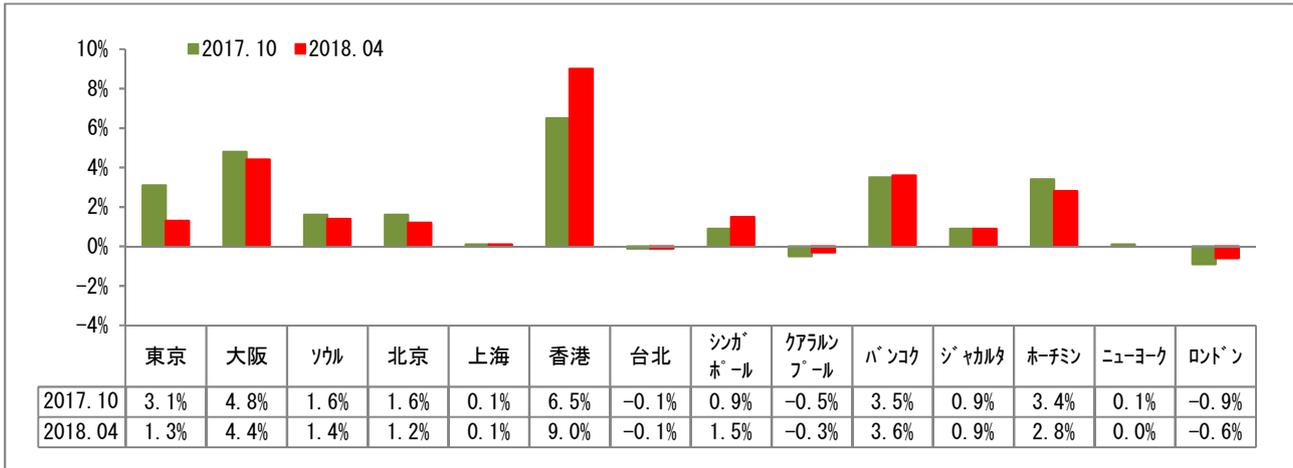
| 都市名      | 変動率   |
|----------|-------|
| 北京       | 2.7%  |
| バンコク     | 2.0%  |
| 上海       | 1.5%  |
| 東京       | 0.9%  |
| 香港       | 0.9%  |
| 大阪       | 0.1%  |
| 台北       | 0.1%  |
| ソウル      | -0.1% |
| クアラルンプール | -0.6% |
| ホーチミン    | -0.7% |
| ロンドン     | -0.8% |
| シンガポール   | -1.3% |
| ジャカルタ    | -2.0% |
| ニューヨーク   | -2.1% |

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10月から2018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「香港」+9.0%、次いで、「大阪」+4.4%であった。「東京」は、オフィスの大量供給と投資市場の過熱懸念等から価格は微増に留まった。

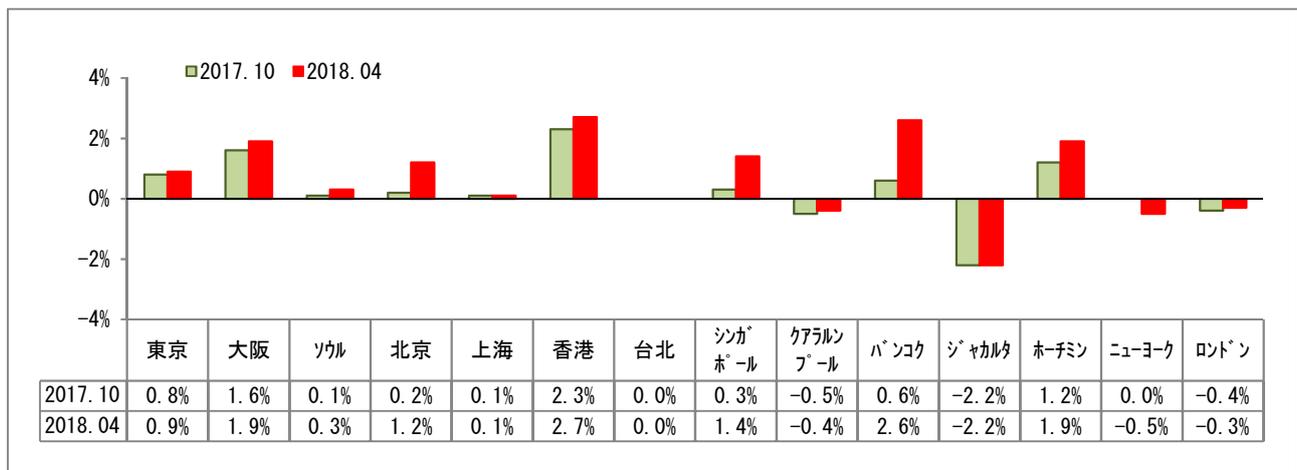
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2017年10月から2018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」+2.7%、次いで、「バンコク」+2.6%であった。「ニューヨーク」は、ハドソンヤード等における新築ビルの大量供給の影響等により、オフィス賃料は微減に転じた。

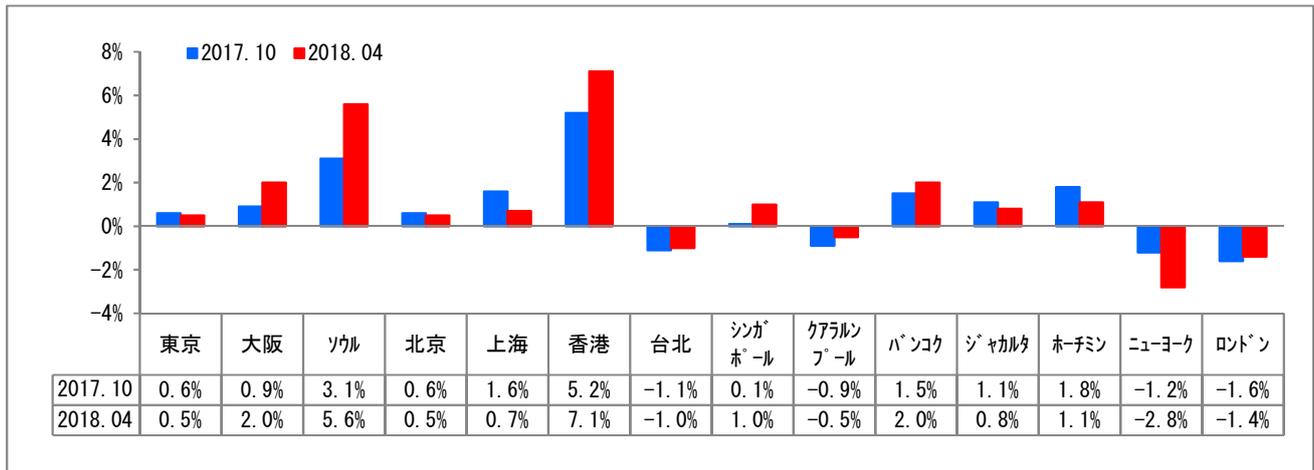
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



### 1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2017年10月から2018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「香港」+7.1%、次いで「ソウル」+5.6%であった。「ソウル」は、昨年から続く住宅価格の高騰が社会問題化しつつあり、文在寅政権は課税強化等、住宅価格の抑制に動いている。

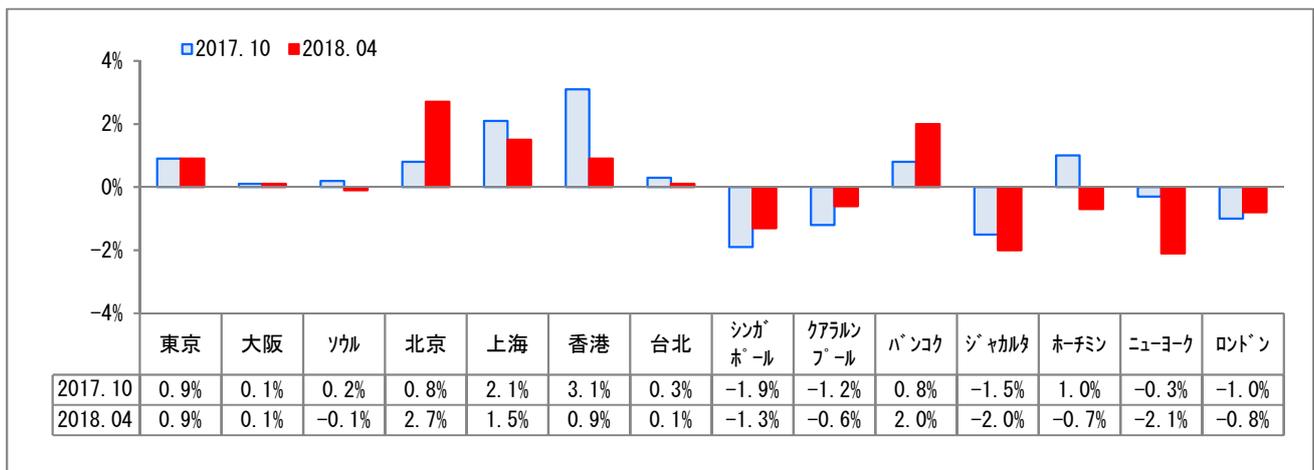
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



### 1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2017年10月から2018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「北京」+2.7%、次いで、「バンコク」+2.0%であった。中国当局は住宅供給の構造転換として賃貸住宅市場の促進に着手しており、「北京」「上海」等では住宅賃料が安定基調で推移している。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

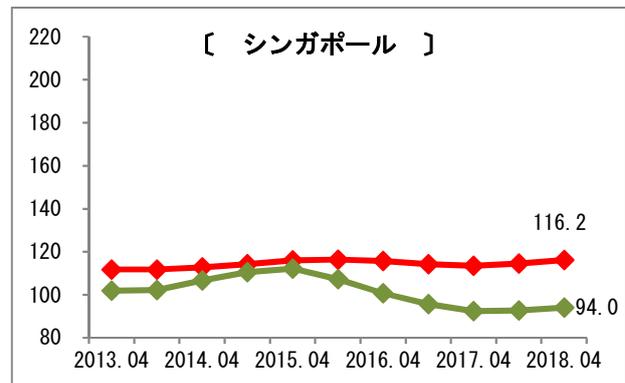
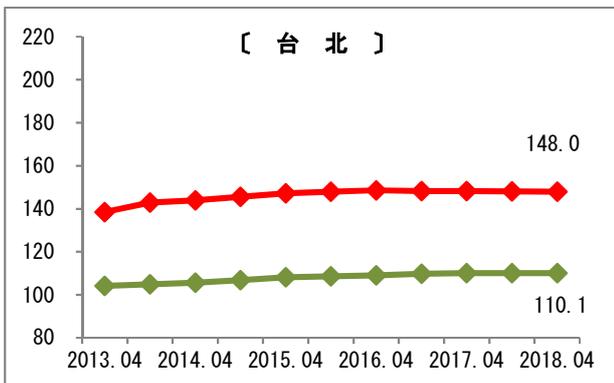
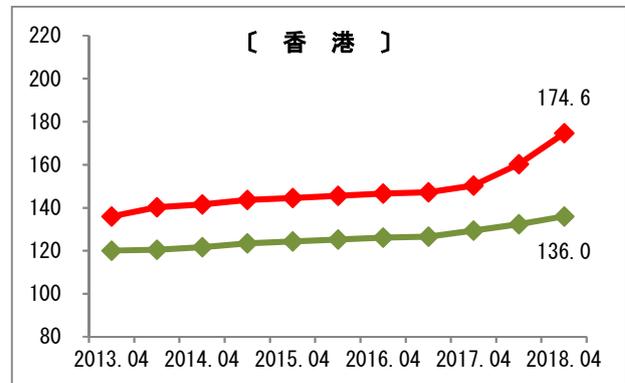
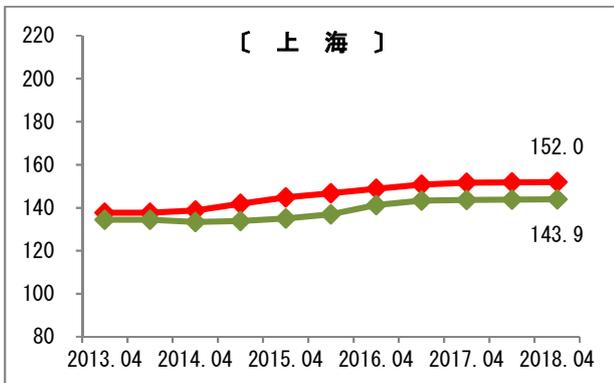
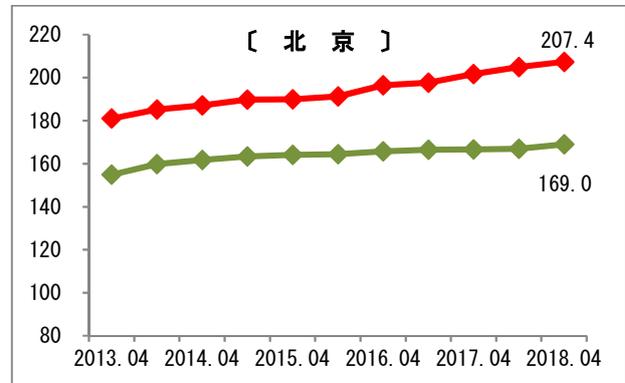
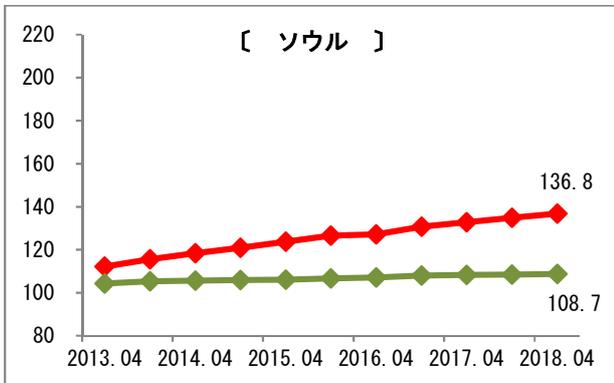
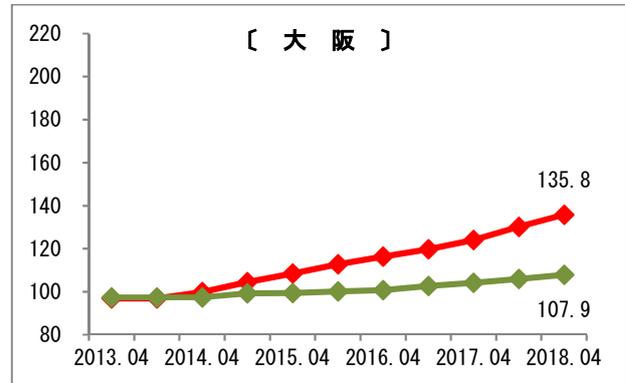
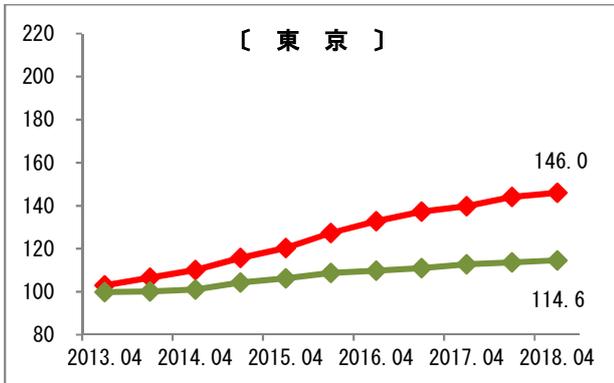


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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)

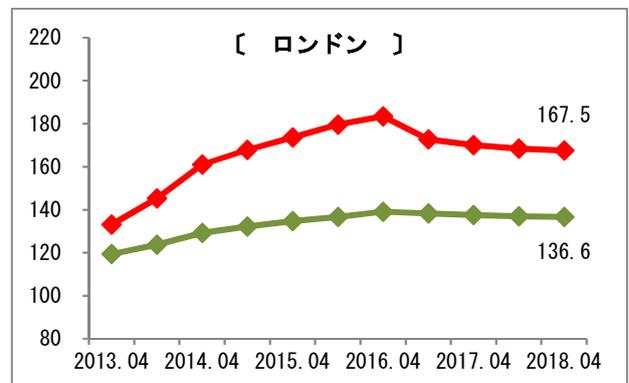
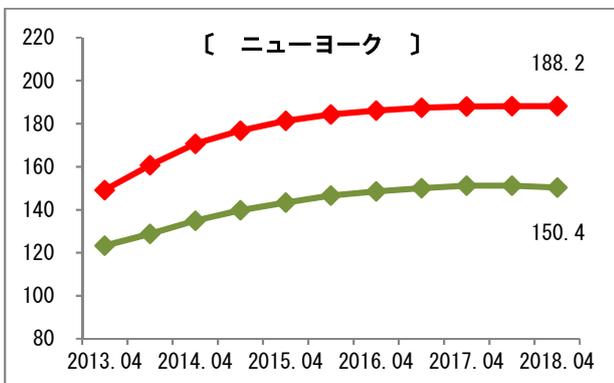
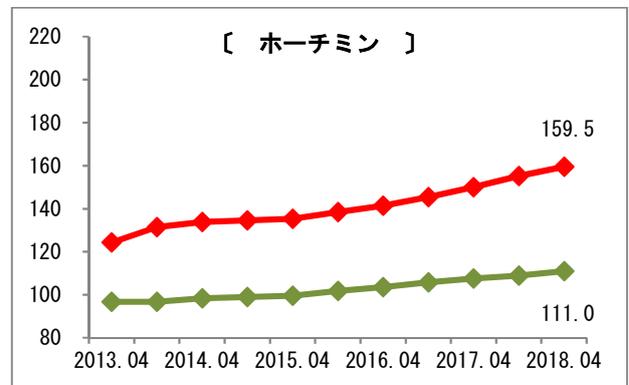
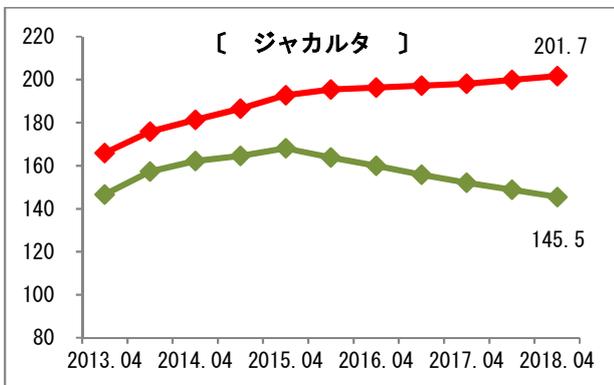
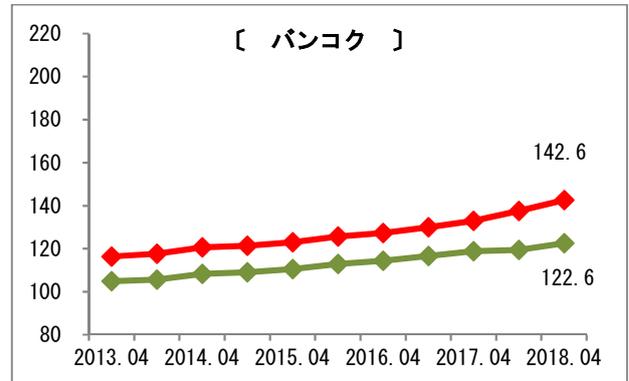
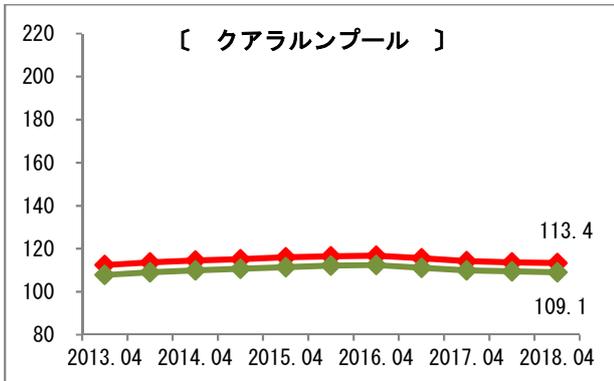
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



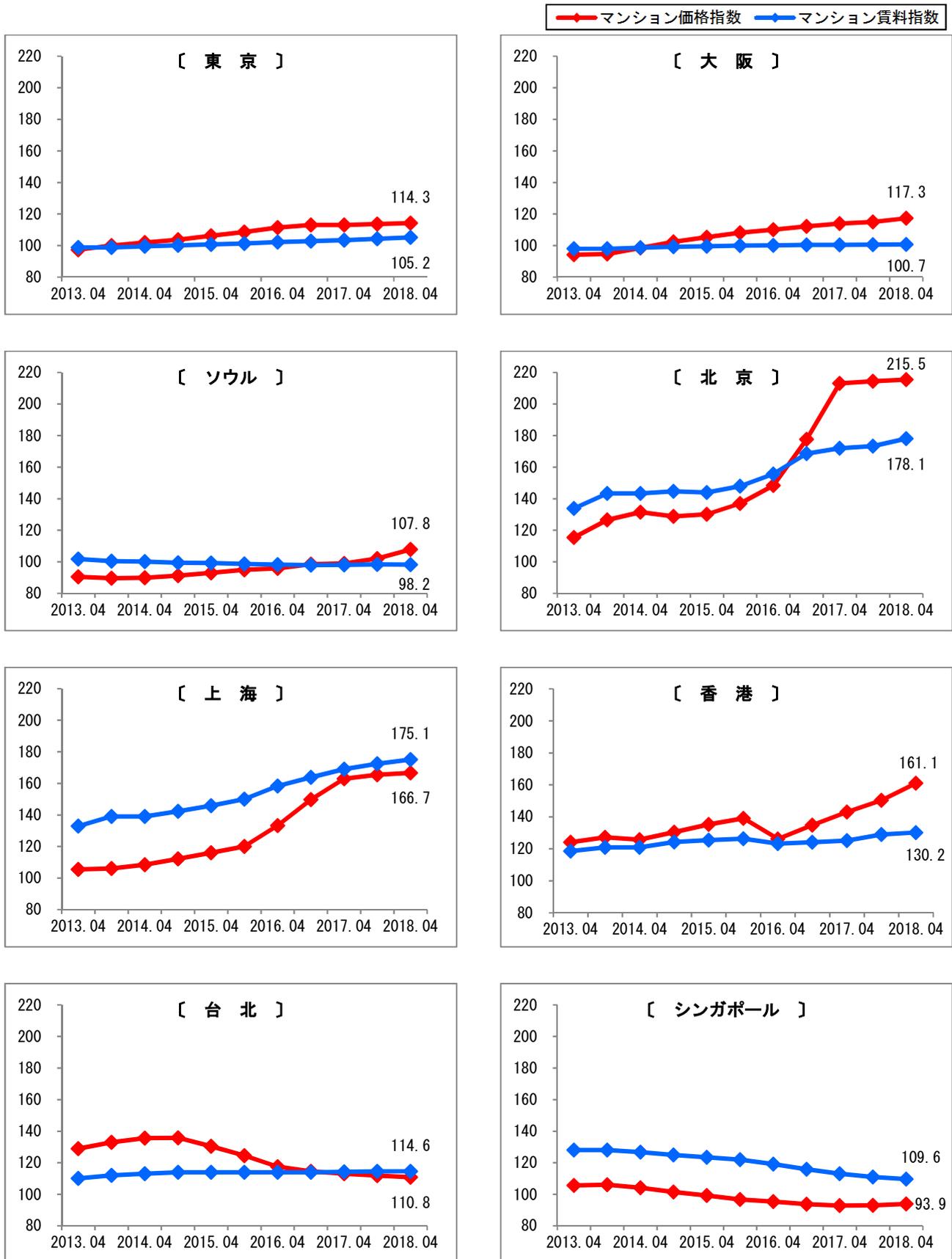
（図表2-1）【各都市のオフィス価格指数・賃料指数】

（2010年10月=100.0）

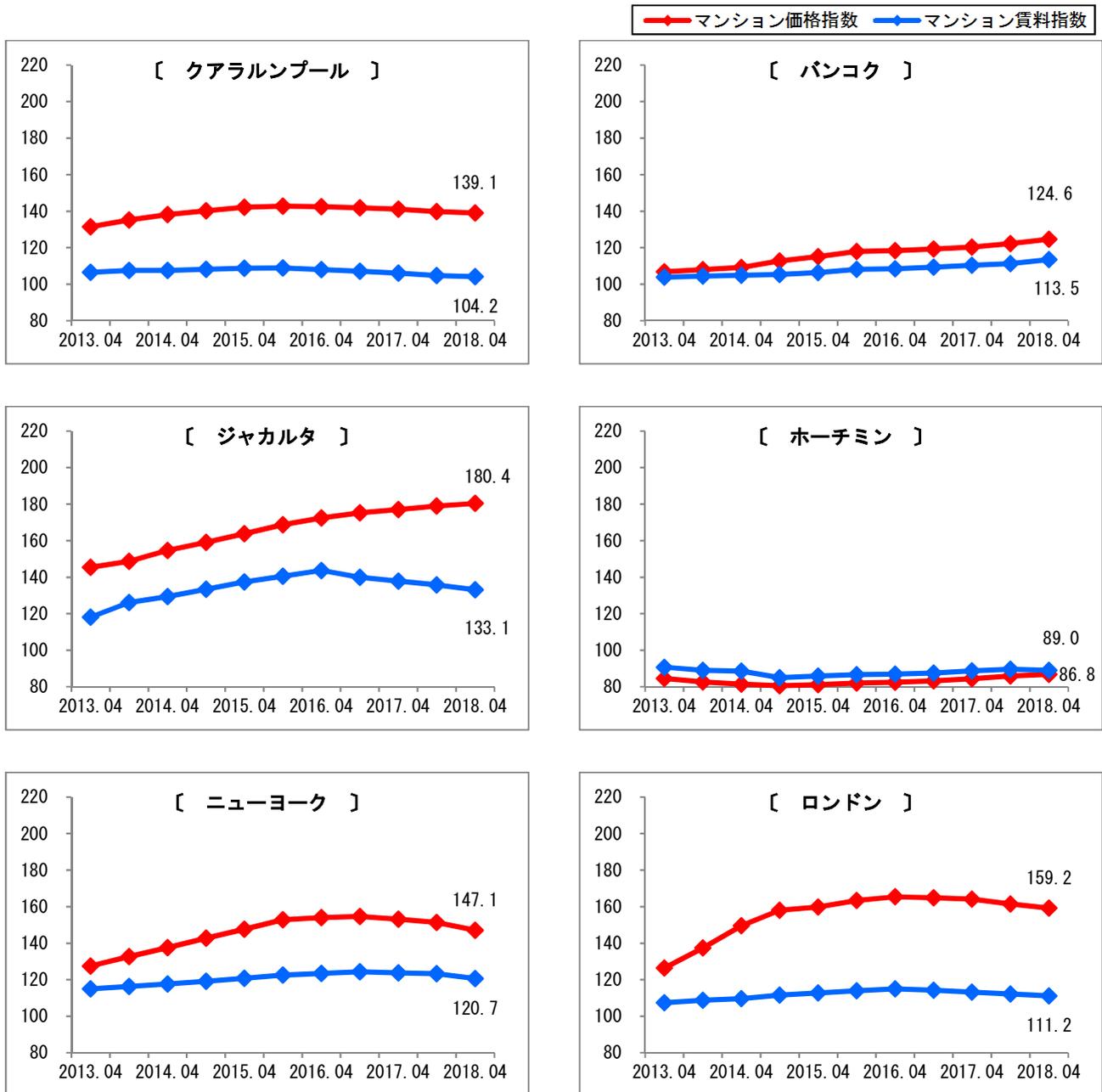
—●— オフィス価格指数 —◆— オフィス賃料指数



〔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）



（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）

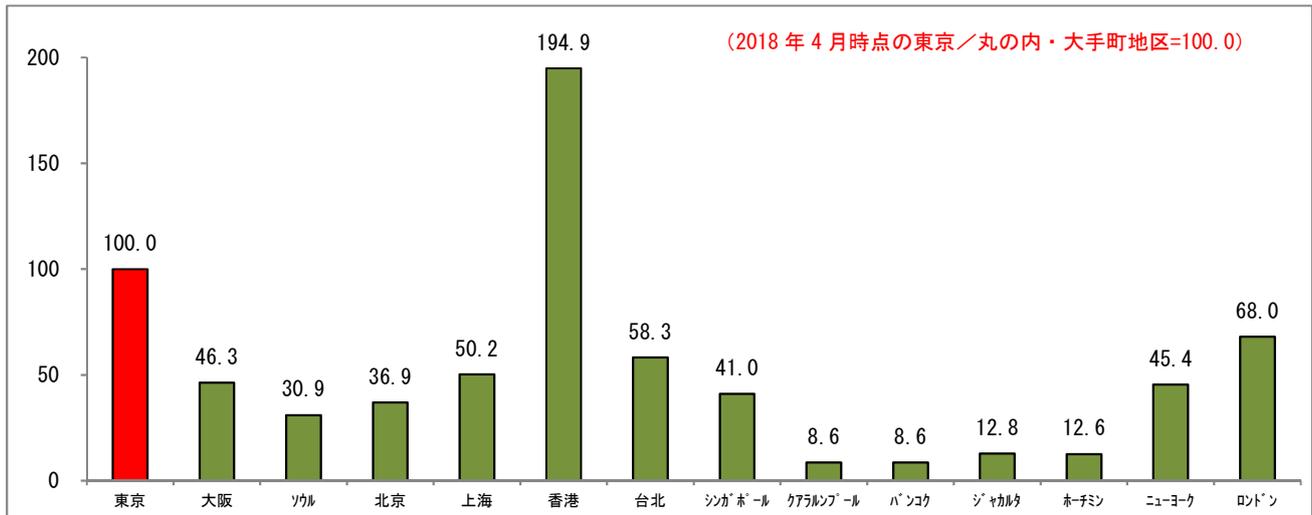


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2018年4月現在）

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]

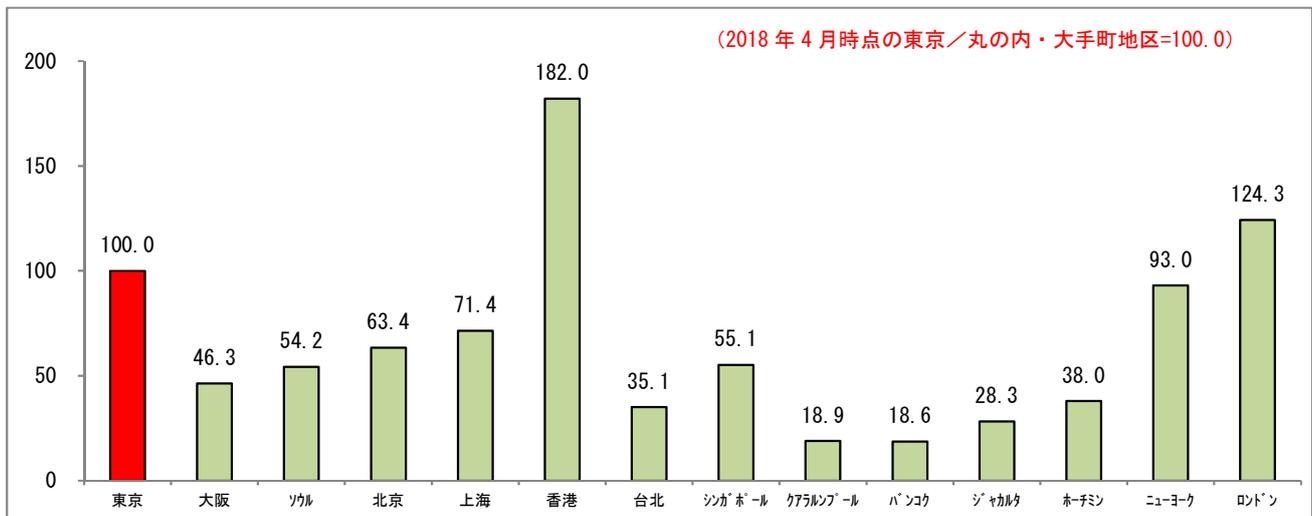


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2018年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

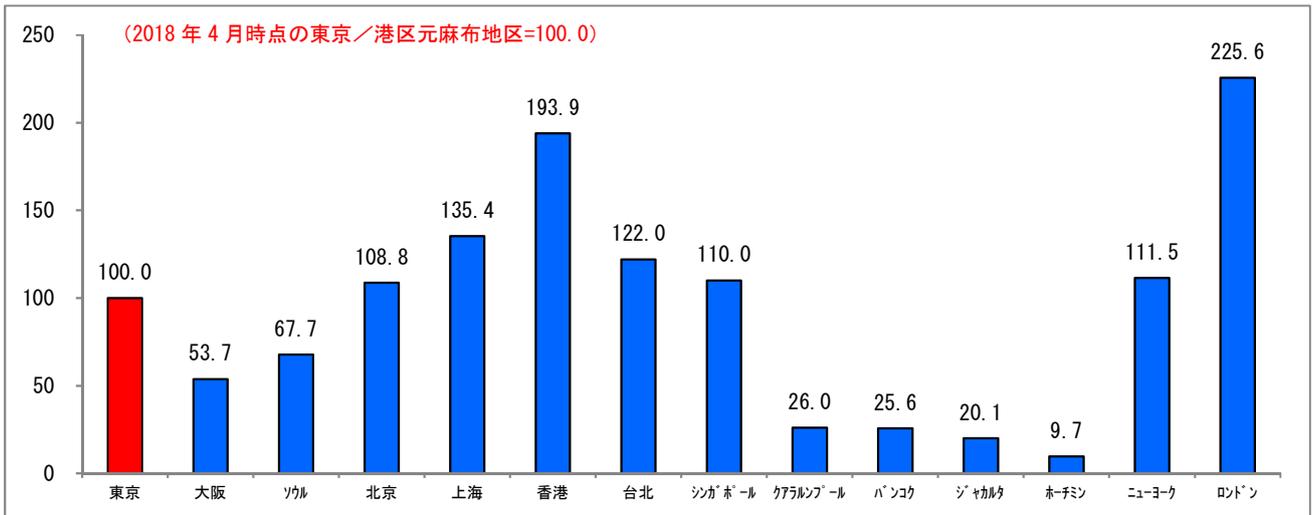


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2018年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

### 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]

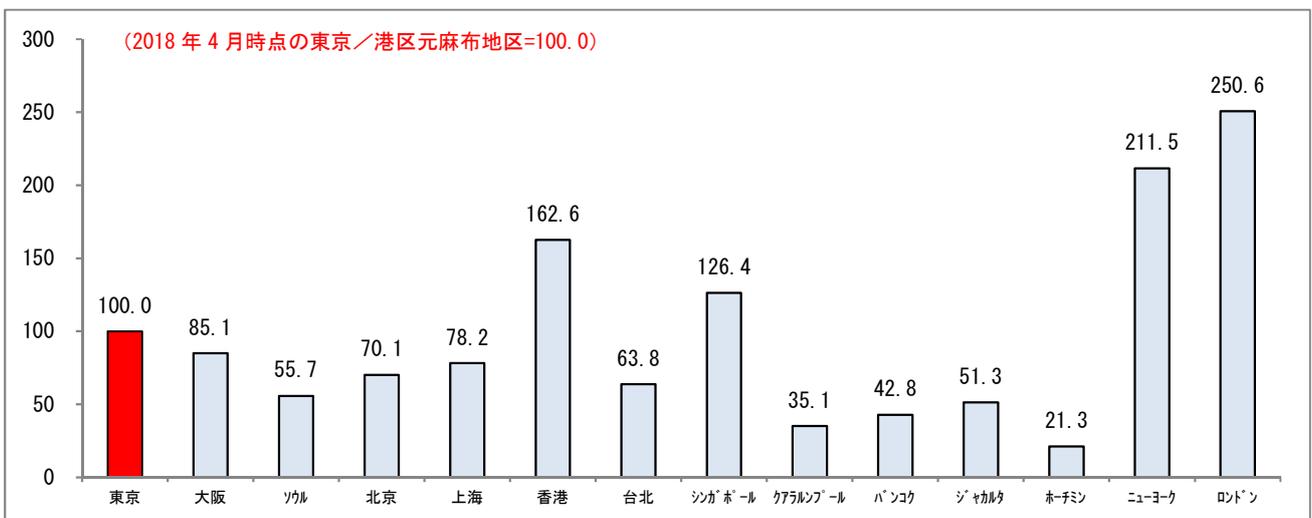


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2018年4月の東京・元麻布地区=100.0）

### 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（2018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10回 国際不動産価格賃料指数調査（2018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

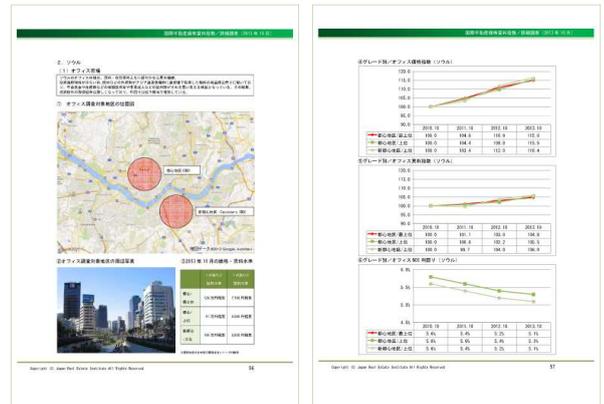
1) オフィス

- 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、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。