

2020年6月17日

一般財団法人 日本不動産研究所

第14回「国際不動産価格賃料指数」（2020年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第14回「国際不動産価格賃料指数」（2020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2019年10月から2020年4月までの数値）

■オフィス市場

・新型コロナウイルス感染症が世界の社会経済に猛威を振るっているが、不動産市場への影響度合いは感染被害と相俟って国や都市毎に異なる様相を呈している。昨年まで不動産投資市場が活況であった「東京」や「大阪」は今年に入っても市場は比較的堅調に推移したが、3月以降は「東京五輪」が延期になるなど新型コロナ禍の影響を受けて、価格・賃料の上昇が足踏みしている。一方、欧米の調査対象都市は、新型コロナ禍流行前の不動産投資市場が、様子見または軟調基調であったが、新型コロナ禍の影響により、オフィスの価格・賃料は下落傾向を強めた。

・「ニューヨーク」は、新型コロナ禍が甚大な被害を及ぼす中、企業等の経済活動の制限も続き、取引は停滞した。また、オフィスの空室等への影響も響き、オフィス価格は下落に転じた。

・「ロンドン」は、2020年1月末にEU離脱に係る国内の政治的混乱が収束し、オフィス市場好転の兆しも見られたが、3月以降の新型コロナ禍により、市場は急速に停滞・悪化の方向へ転じている。

・「香港」は、昨年から続く民主化デモや米中貿易摩擦等で混迷する中、さらに、新型コロナ禍が追い打ちをかけ、オフィスの価格・賃料は大幅に下落し、調査対象14都市中、最も大きな下落率を示した。

■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「大阪」であった。「大阪」は、堅調な住宅需要を背景に、マンション価格の上昇が続いたが、上昇率は鈍化した。一方、新型コロナ禍の被害が甚大な「ニューヨーク」「ロンドン」はマンション価格が大きく下落し、下落率も拡大した。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	4.2%
東京	3.5%
ソウル	0.7%
台北	0.7%
シンガポール	0.6%
ホーチミン	0.2%
ジャカルタ	-0.1%
バンコク	-0.5%
上海	-0.6%
クアラルンプール	-0.7%
北京	-0.9%
ニューヨーク	-1.6%
ロンドン	-1.9%
香港	-3.2%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
大阪	4.2%
台北	1.7%
ホーチミン	1.0%
ソウル	0.7%
東京	0.3%
シンガポール	-0.1%
ジャカルタ	-0.1%
バンコク	-0.2%
クアラルンプール	-0.4%
ニューヨーク	-0.8%
ロンドン	-1.1%
上海	-1.6%
北京	-2.4%
香港	-2.6%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
大阪	1.5%
ソウル	1.4%
ホーチミン	1.0%
北京	0.2%
上海	0.1%
台北	0.1%
東京	0.0%
シンガポール	0.0%
バンコク	-0.2%
ジャカルタ	-0.2%
クアラルンプール	-0.3%
ロンドン	-2.1%
香港	-2.2%
ニューヨーク	-2.7%

■マンション賃料変動率

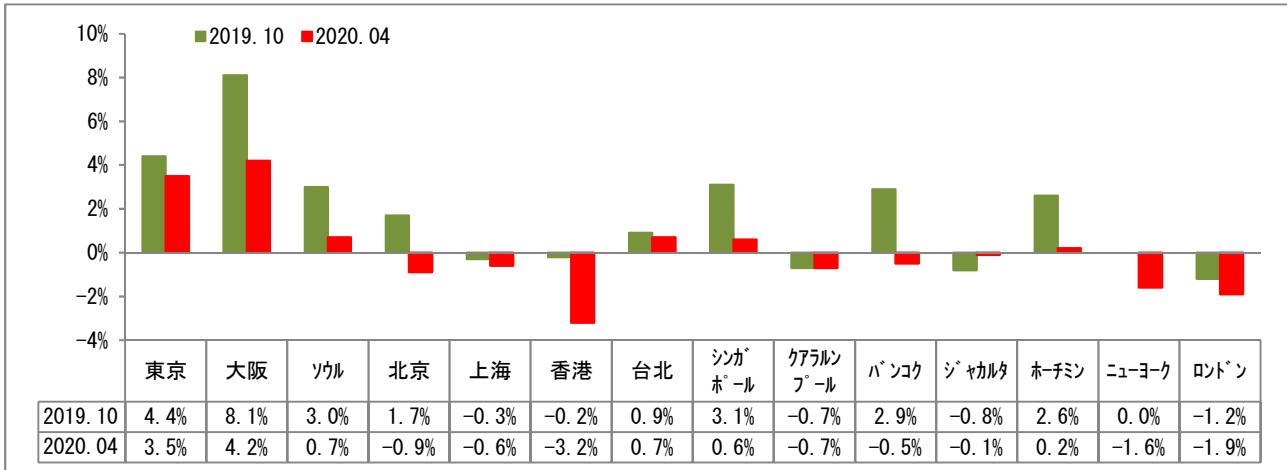
都市名	変動率
東京	0.9%
ソウル	0.3%
上海	0.1%
台北	0.1%
シンガポール	0.1%
大阪	0.0%
北京	-0.1%
ジャカルタ	-0.1%
ニューヨーク	-0.2%
ホーチミン	-0.3%
バンコク	-0.4%
ロンドン	-0.4%
香港	-0.9%
クアラルンプール	-0.9%

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（2019年10月から2020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」+4.2%、次いで「東京」+3.5%であった。「東京」は、昨年に続き、オフィス市場は活況であったが、本年3月以降は「東京五輪」が延期されるなど、新型コロナ禍の影響により価格は高止まりした。

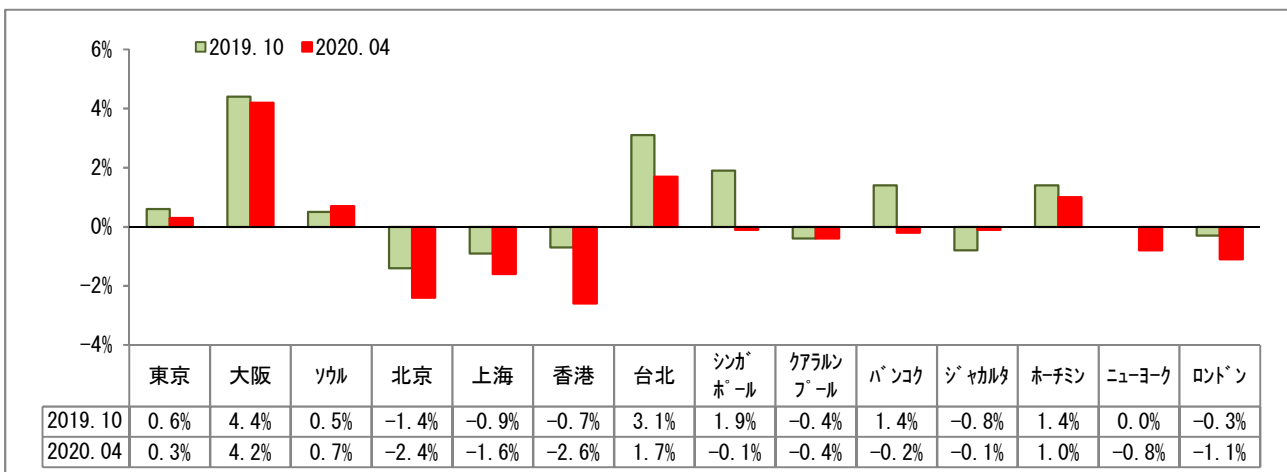
〔図表1-1〕[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2019年10月から2020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「大阪」+4.2%、次いで「台北」+1.7%であった。「北京」「上海」では、新型コロナ禍の影響により、賃料が下落したが、4月以降は経済活動も再開され、今後その動向が注目される。

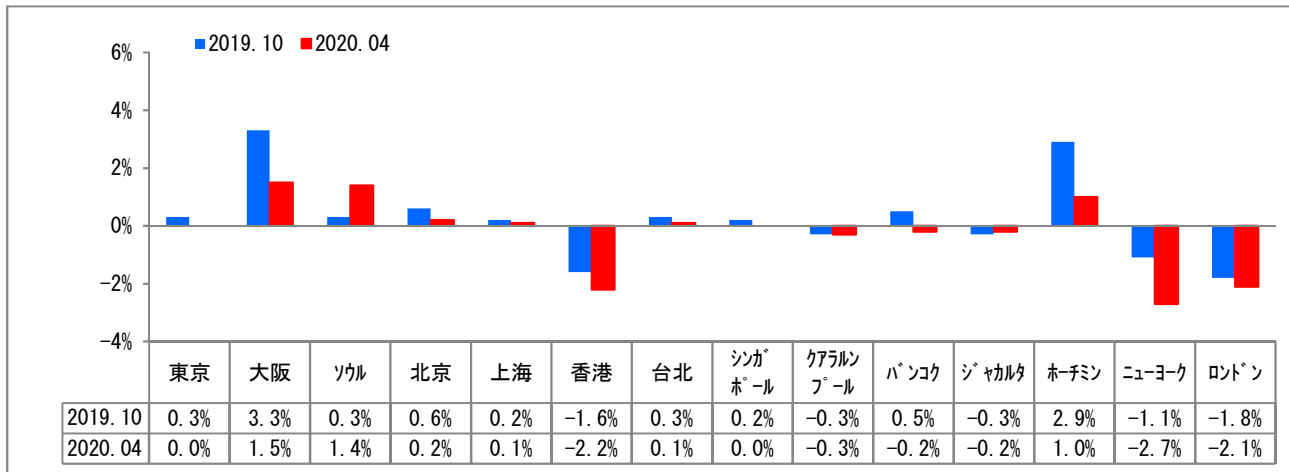
〔図表1-2〕[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2019年10月から2020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「大阪」+1.5%、次いで「ソウル」+1.4%であった。「ソウル」は、昨年秋からの住宅価格の急騰が社会問題とされたが、政府の価格抑制策や新型コロナ禍により市場は様子見に転じ、価格上昇は抑えられた。

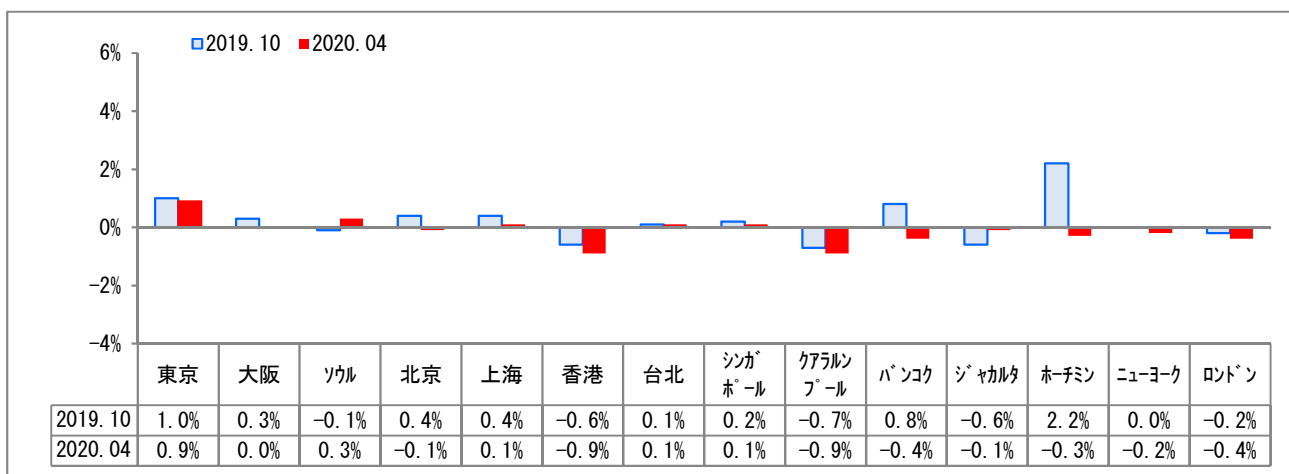
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2019年10月から2020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「東京」+0.9%、次いで「ソウル」+0.3%であった。「ニューヨーク」「ロンドン」は、新型コロナ禍による都市封鎖や経済活動の制限等により住宅賃料は微減した。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

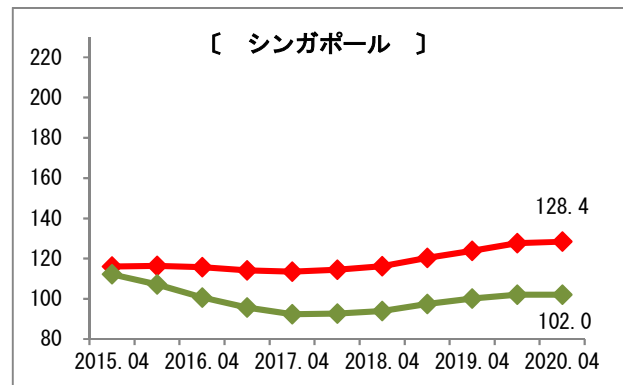
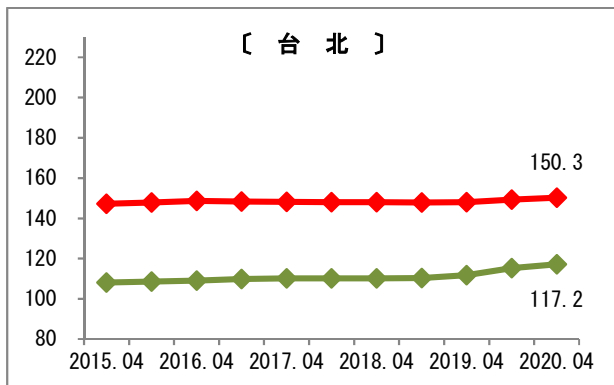
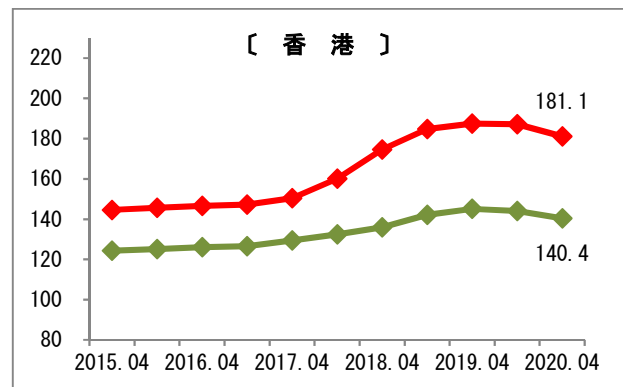
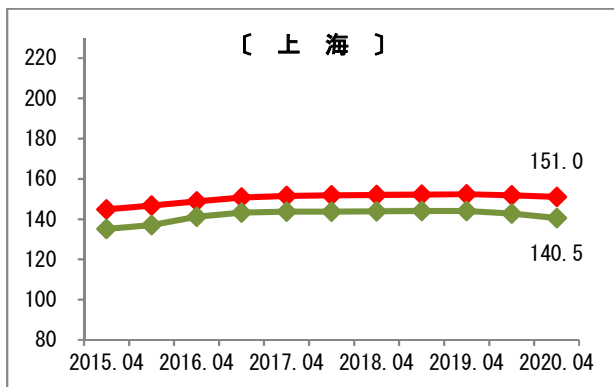
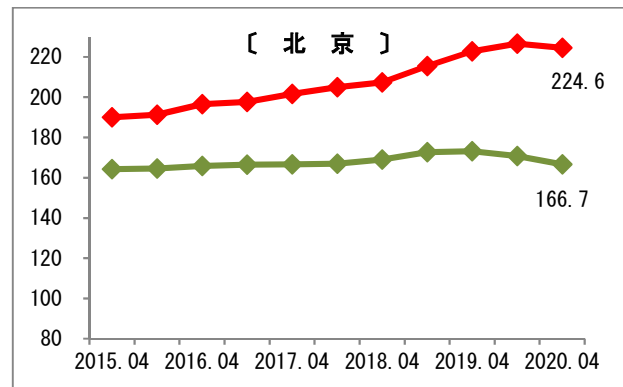
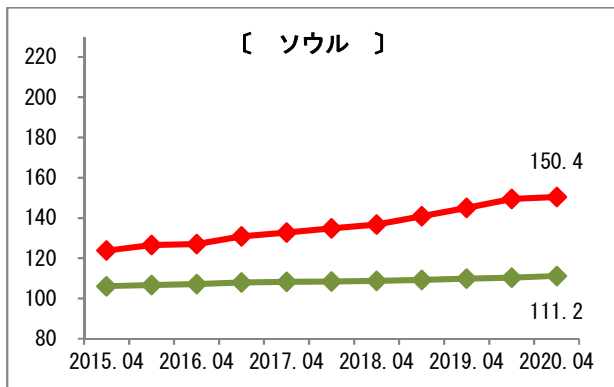
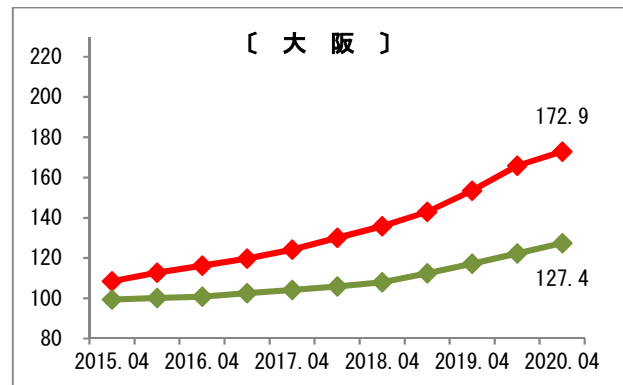
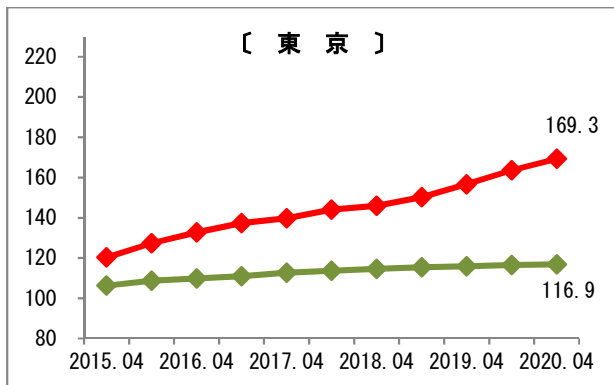


2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

〔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）

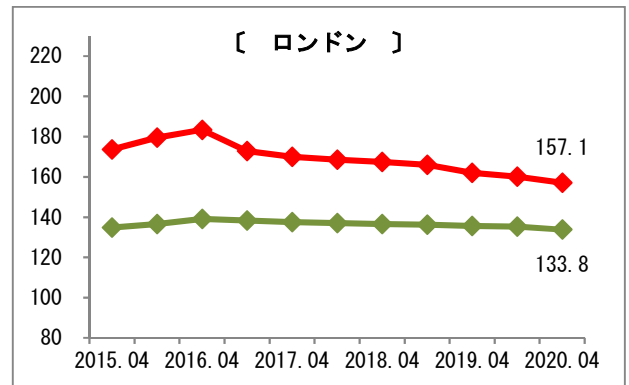
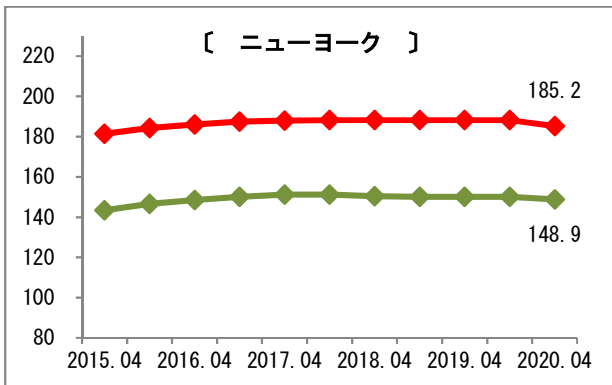
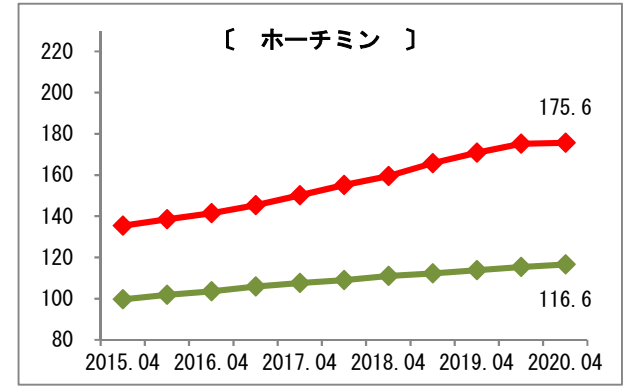
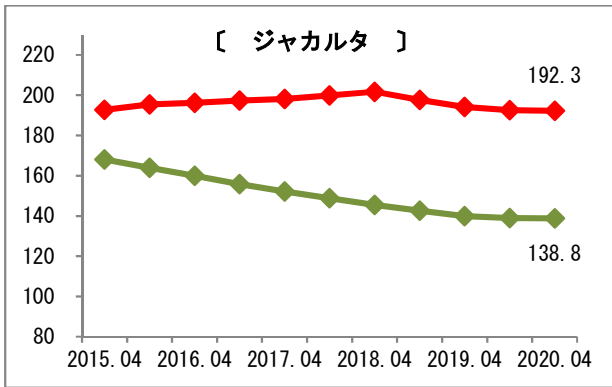
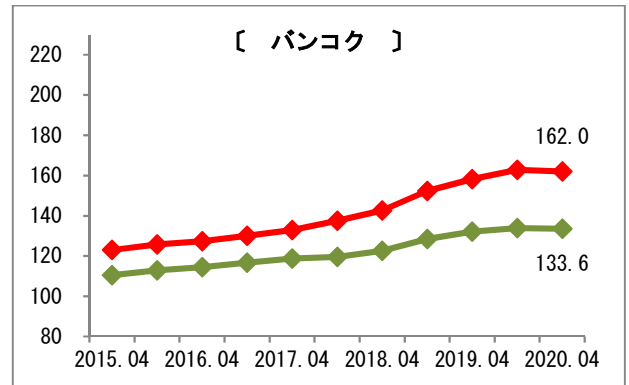
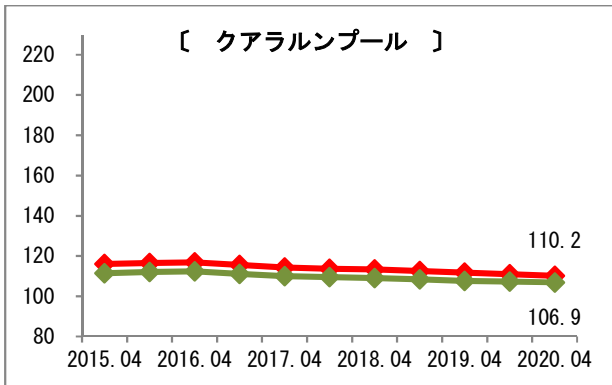
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



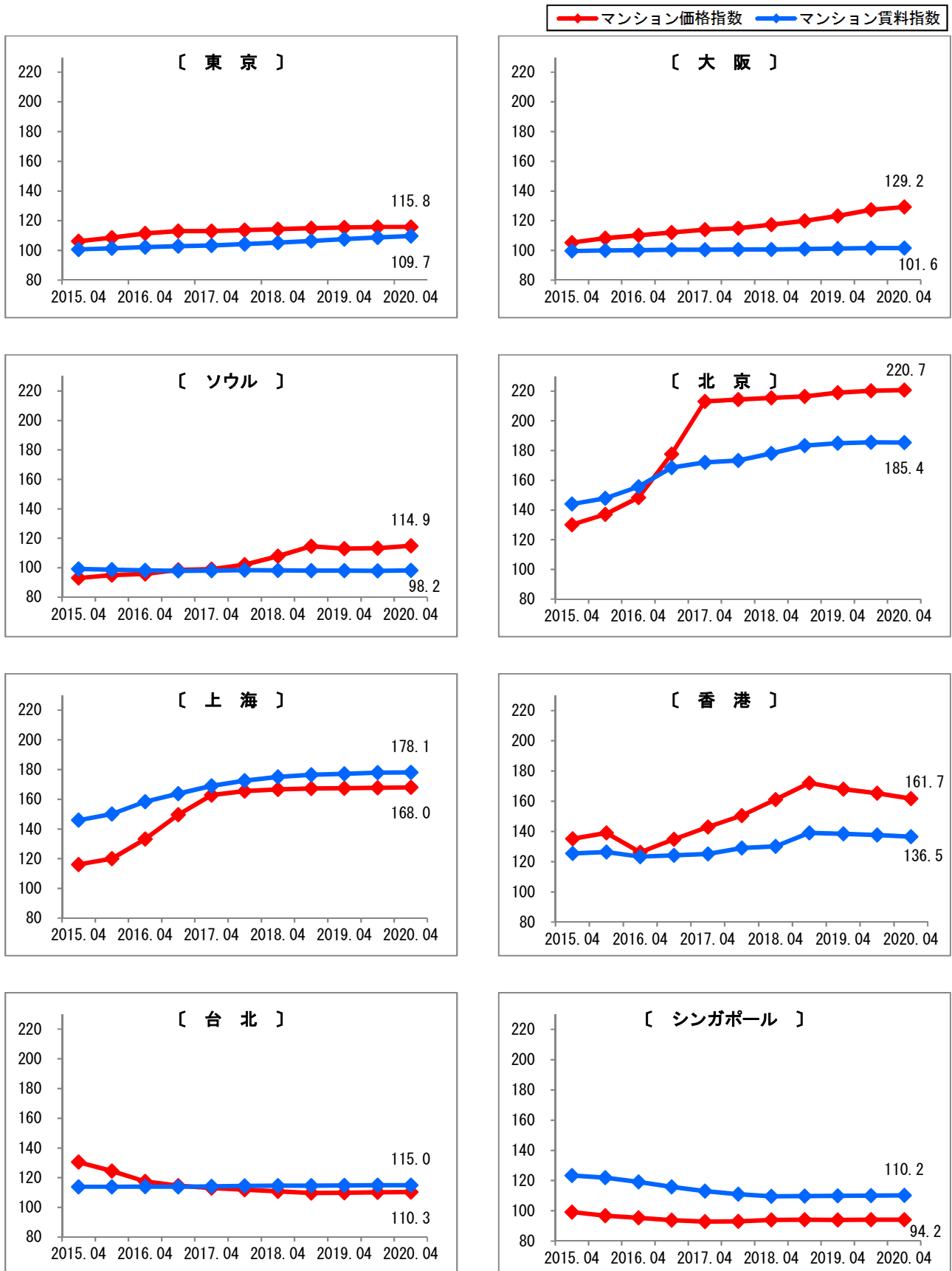
（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

（2010年10月=100.0）

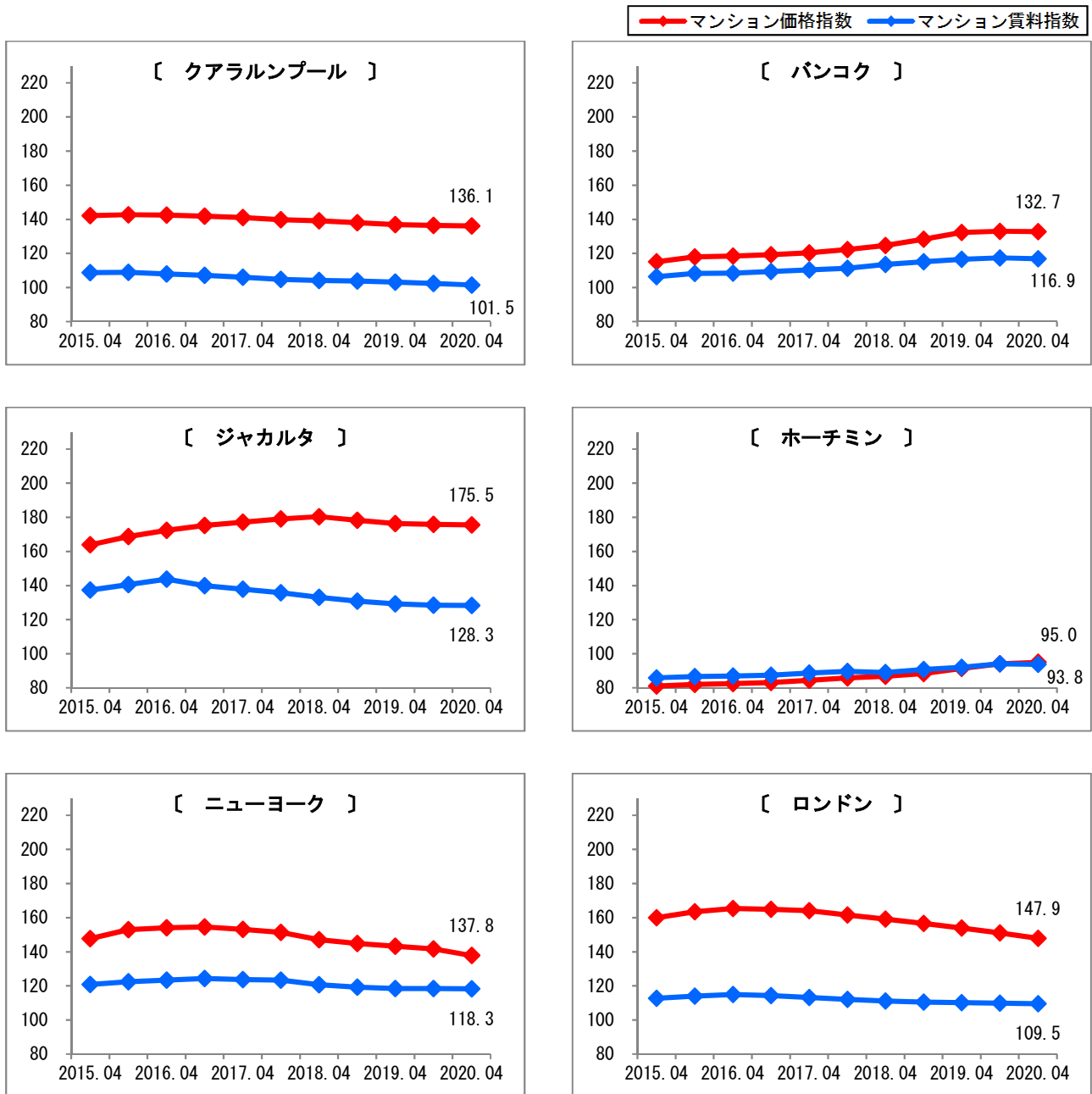
—●— オフィス価格指数 —◆— オフィス賃料指数



〔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）

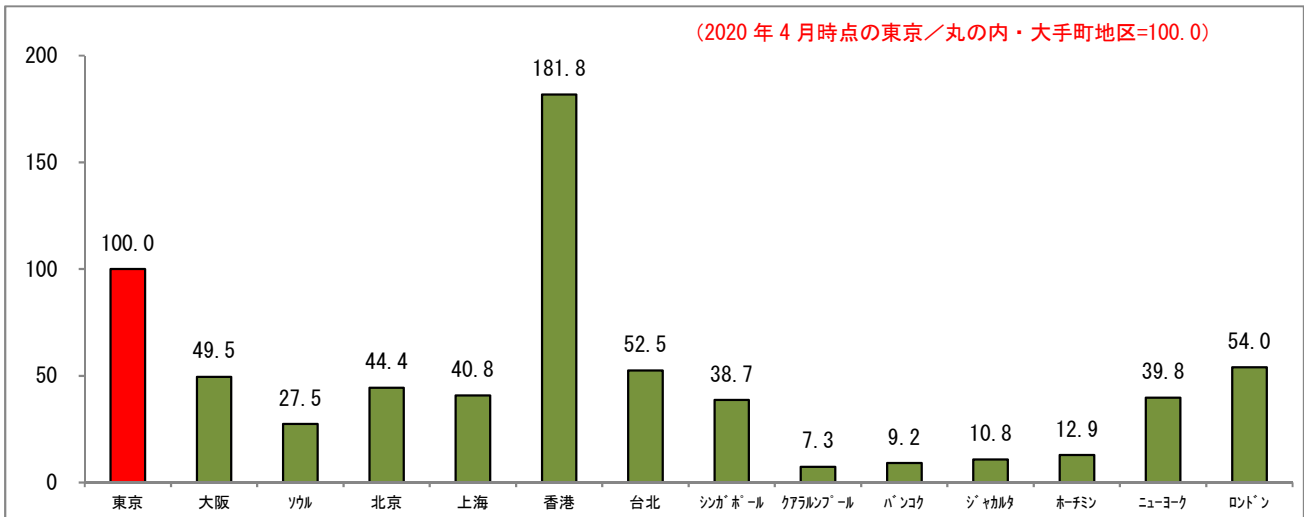


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2020年4月現在）

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]

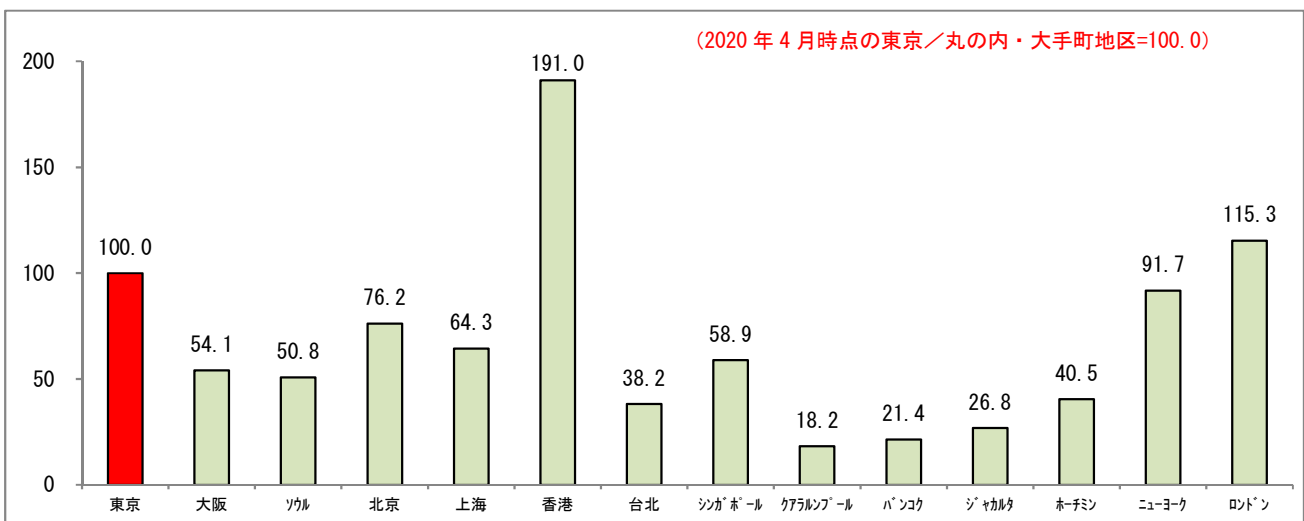


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2020年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

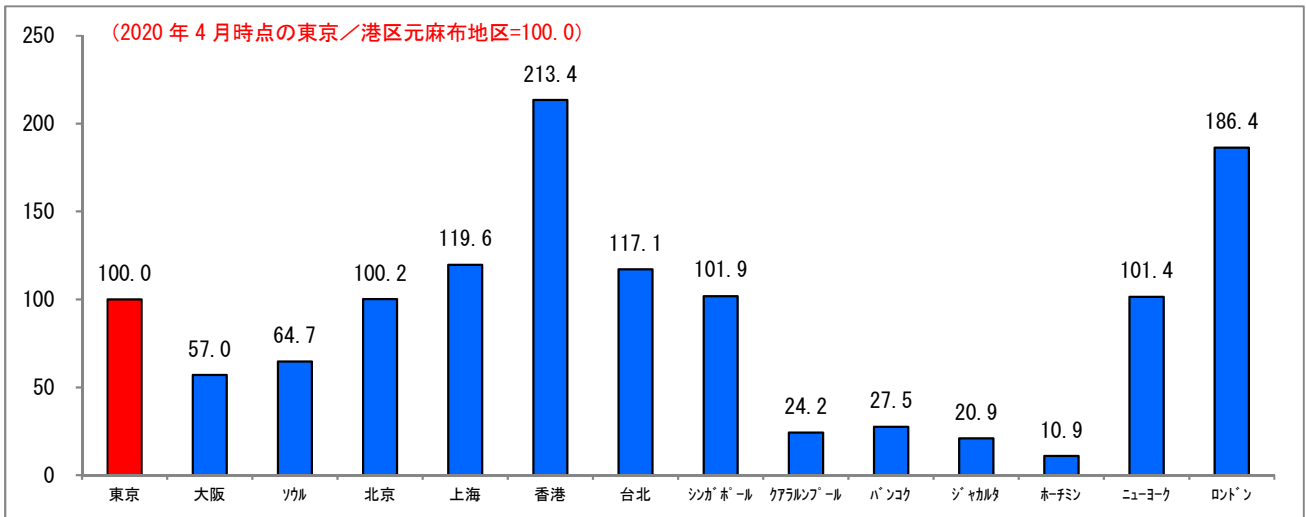


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2020年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

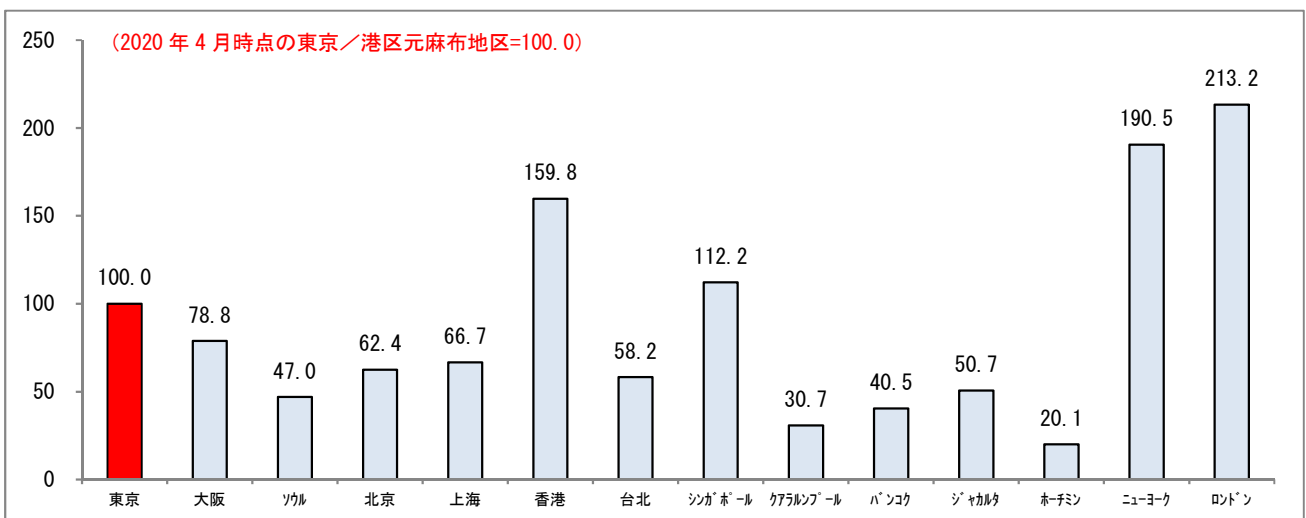


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2020年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2020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14回 国際不動産価格賃料指数調査（2020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

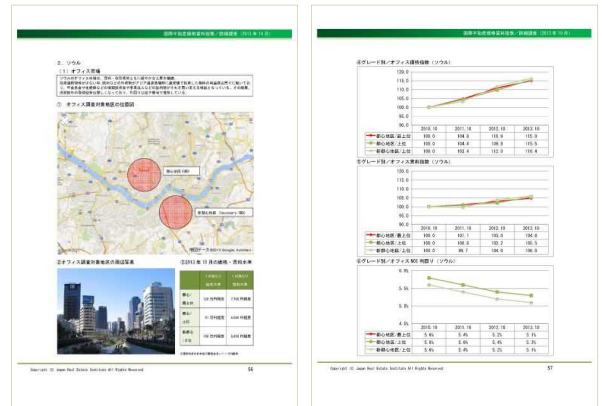
1) オフィス

- 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。