

2020年11月27日

一般財団法人 日本不動産研究所

## 第15回「国際不動産価格賃料指数」(2020年10月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第15回「国際不動産価格賃料指数」(2020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2020年4月から2020年10月までの数値)

**オフィス市場**

- ・新型コロナウイルスのパンデミックは、世界主要都市の不動産市場にも影響を及ぼしているが、その影響度合いは、パンデミック前の不動産市場の状況や感染症の流行状況によって、異なる様相を呈している。
- ・同感染症が低く抑え込まれ、社会経済活動も再開している「ソウル」、「台北」、「ホーチミン」などのオフィス市場は、前回調査に続き、今期も上昇基調が維持された。
- ・「東京」や「大阪」は、パンデミック前の不動産市場が活況であったことや、新型コロナウイルスの感染状況が欧米諸国と比べると低く抑え込まれていることから、オフィス市場に大きな減退は見られず、当面様子見姿勢が強い。オフィスの価格や賃料に大きな変化は見られなかった。
- ・一方、「ニューヨーク」は、パンデミックを契機とした郊外への人口流出や在宅勤務(テレワーク)の普及等により、オフィス需要が低迷し、市場は下落基調で推移している。また、「ロンドン」は、年初のEU離脱の確定によりオフィス市場に明るい兆しも見られたが、パンデミック後は都市封鎖や第二波の到来等が、オフィス市場全体を再び停滞させる要因となっている。
- ・「香港」は、昨年から続く民主化運動や米中貿易摩擦問題に、新型コロナウイルスという要因も加わり、オフィス市場は回復のきっかけを掴めていない。価格・賃料は、調査対象14都市中、最も大きく下落した。

**マンション市場**

- ・価格の上昇率が最も大きかったのは「台北」であった。「台北」は底堅い住宅需要に、新型コロナ禍の経済対策として導入された金融緩和等の要因も加わり、住宅の売行きが好調で、価格は上昇した。

オフィス価格変動率

都市名	変動率
ソウル	2.8%
ホーチミン	1.0%
台北	0.4%
東京	0.0%
大阪	0.0%
シンガポール	-0.3%
上海	-0.5%
バンコク	-1.1%
北京	-1.2%
クアラルンプール	-1.7%
ニューヨーク	-1.8%
ロンドン	-2.0%
ジャカルタ	-3.5%
香港	-4.5%

オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ホーチミン	1.0%
台北	0.6%
ソウル	0.2%
東京	0.0%
大阪	0.0%
バンコク	-0.4%
シンガポール	-1.0%
ロンドン	-1.3%
クアラルンプール	-1.4%
ニューヨーク	-1.4%
上海	-1.7%
北京	-2.6%
ジャカルタ	-3.0%
香港	-3.1%

マンション価格変動率

都市名	変動率
台北	3.4%
ソウル	2.3%
ホーチミン	0.8%
大阪	0.7%
上海	0.5%
北京	0.2%
東京	0.0%
香港	-0.1%
シンガポール	-0.4%
ジャカルタ	-0.6%
バンコク	-0.8%
クアラルンプール	-1.2%
ニューヨーク	-1.7%
ロンドン	-2.2%

マンション賃料変動率

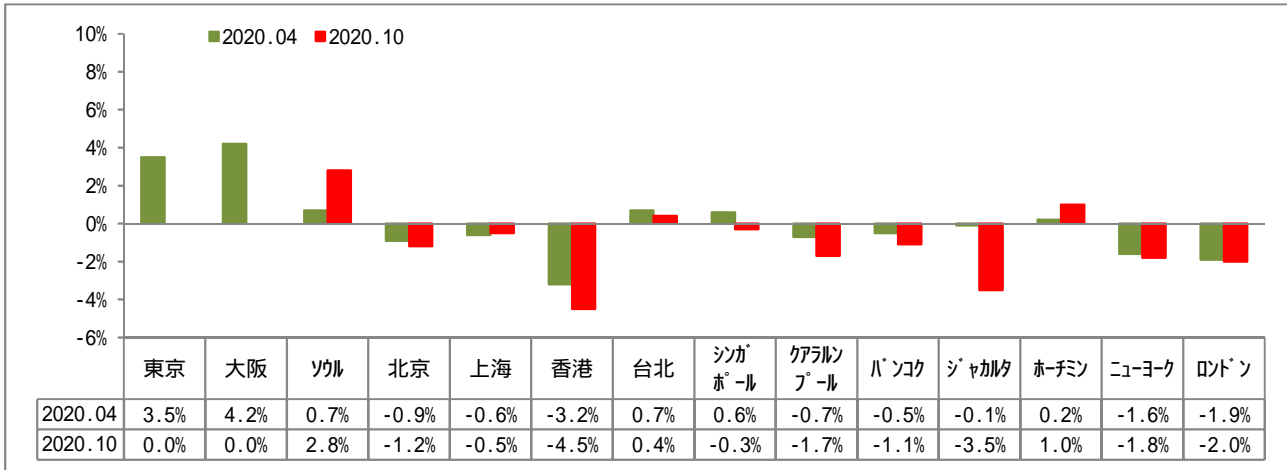
都市名	変動率
ホーチミン	0.4%
ソウル	0.3%
台北	0.1%
東京	0.0%
大阪	0.0%
上海	-0.3%
シンガポール	-0.5%
ロンドン	-0.5%
北京	-0.7%
バンコク	-0.8%
香港	-1.3%
ニューヨーク	-1.5%
クアラルンプール	-1.8%
ジャカルタ	-3.2%

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（2020年4月から2020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「ソウル」+2.8%、次いで「ホーチミン」+1.0%であった。「ソウル」は、新型コロナ禍の経済対策で導入された金融緩和策等により不動産投資市場の利回りが低下、高額取引も見られ、価格上昇をもたらした。

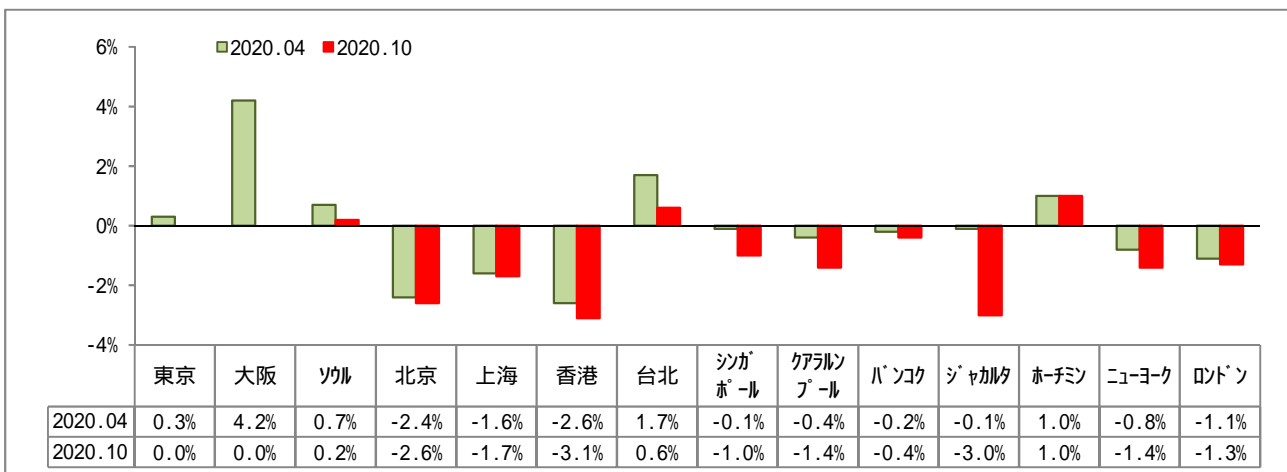
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2020年4月から2020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「ホーチミン」+1.0%、次いで「台北」+0.6%であった。「北京」は、感染症対策により新型コロナの被害は低く抑え込まれたが、昨年から続く大量供給により、オフィス賃料は下落基調が続いている。

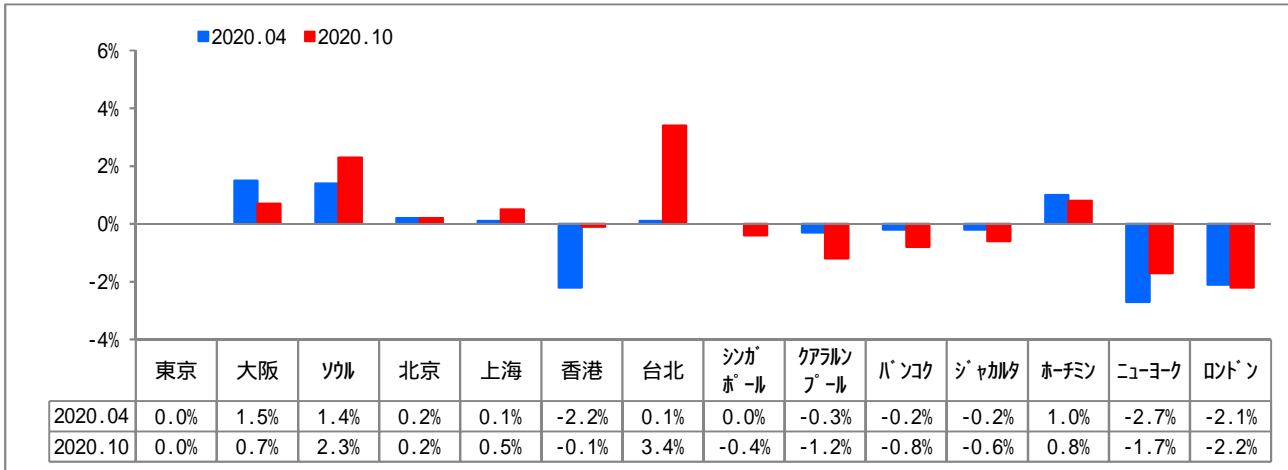
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



### 1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2020年4月から2020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「台北」+3.4%、次いで「ソウル」+2.3%であった。「ニューヨーク」「ロンドン」は、3月以降、新型コロナウイルスによる都市封鎖など社会経済活動の自粛が影響し、マンション価格は下落基調が続いた。

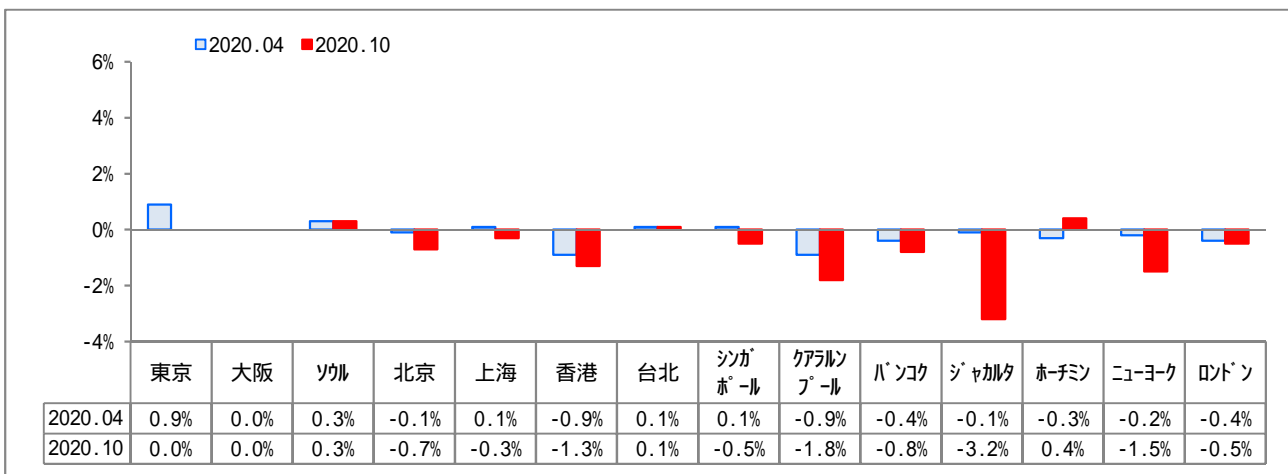
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



### 1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2020年4月から2020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「ホーチミン」+0.4%、次いで「ソウル」+0.3%であった。「ジャカルタ」は、新型コロナウイルスによる社会経済活動の自粛や入国制限により駐在員の住宅需要等が低迷し、マンション賃料は大きく下落した。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

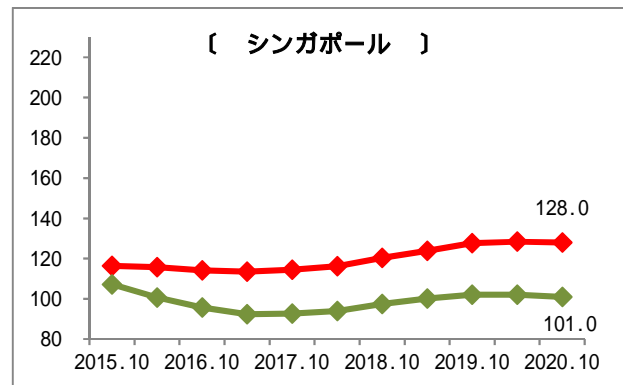
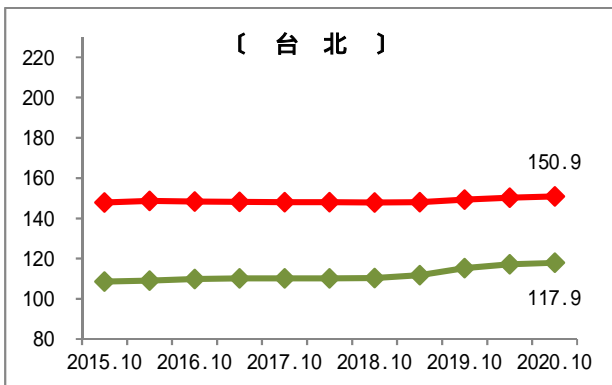
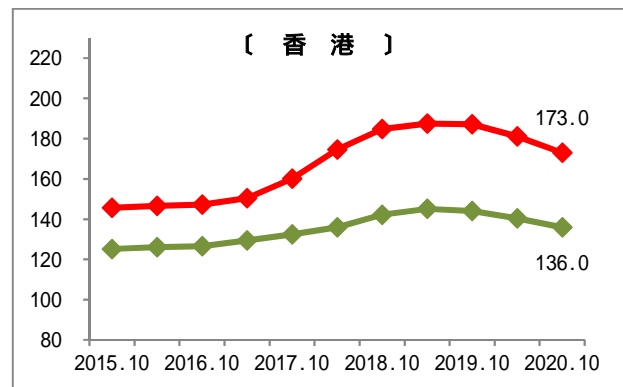
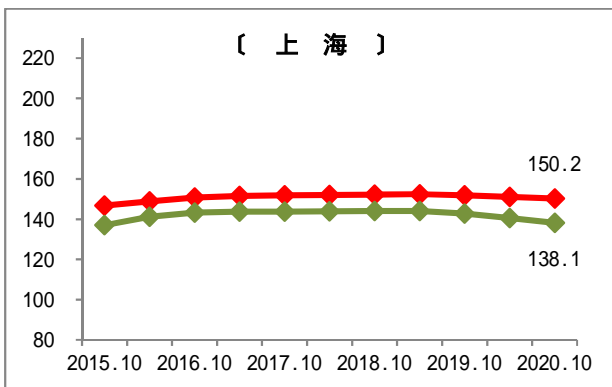
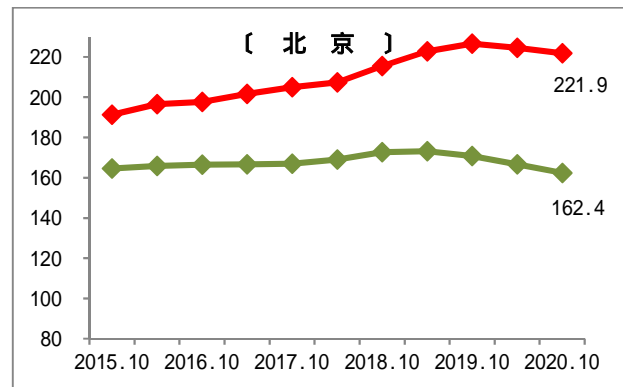
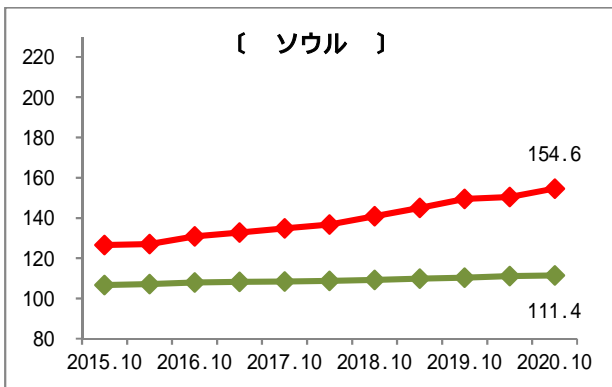
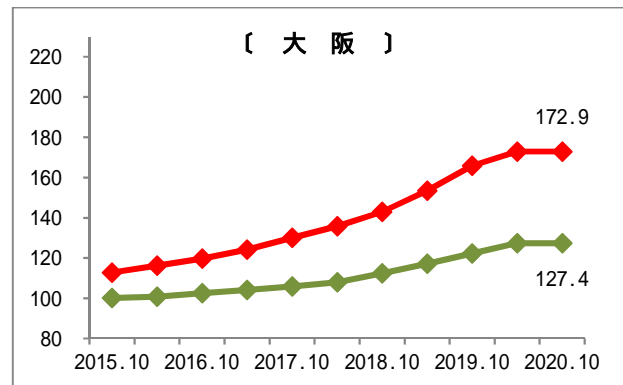
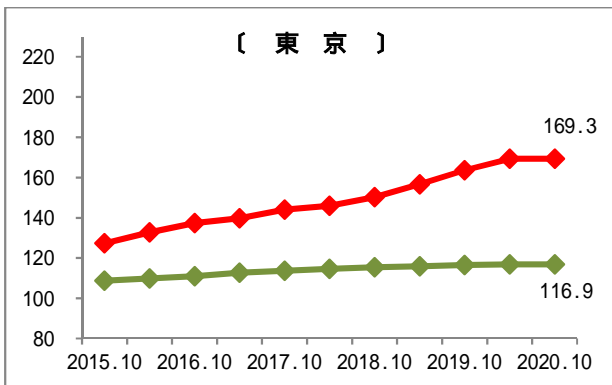


2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

（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）

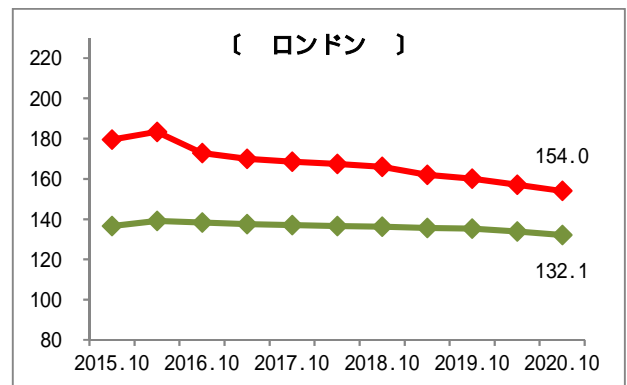
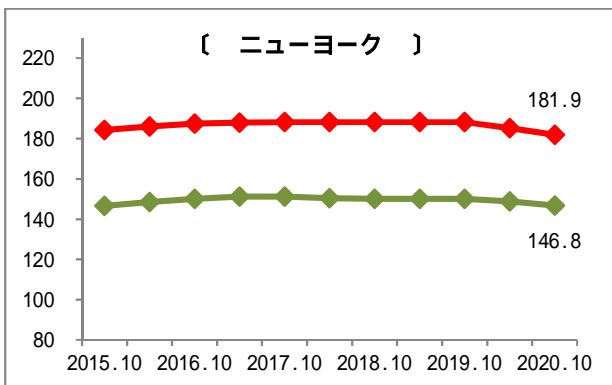
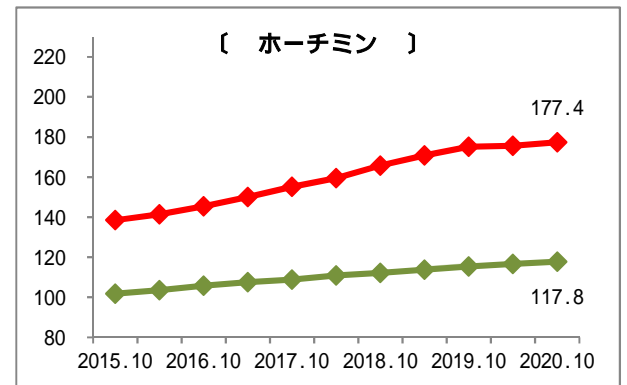
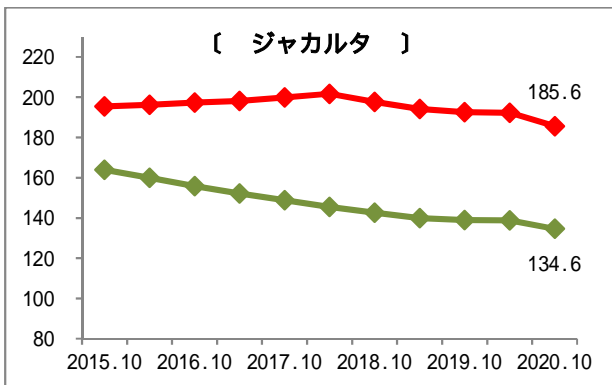
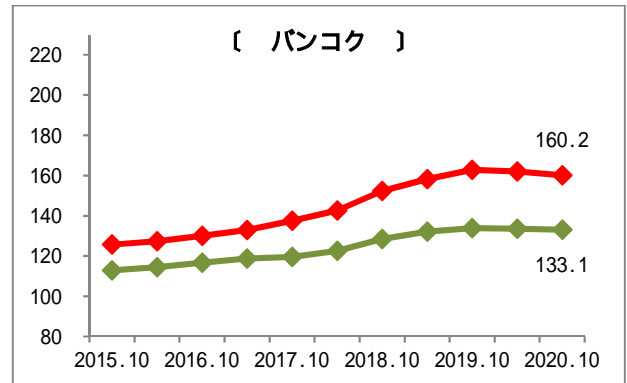
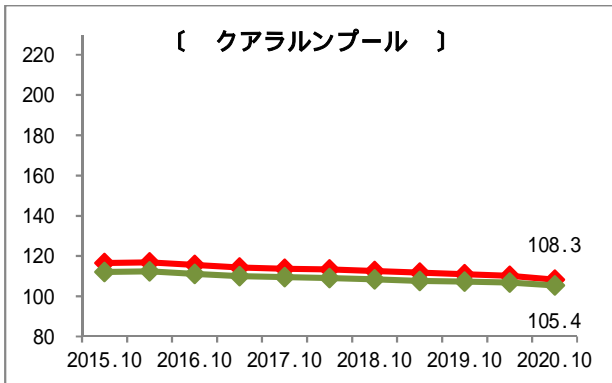
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



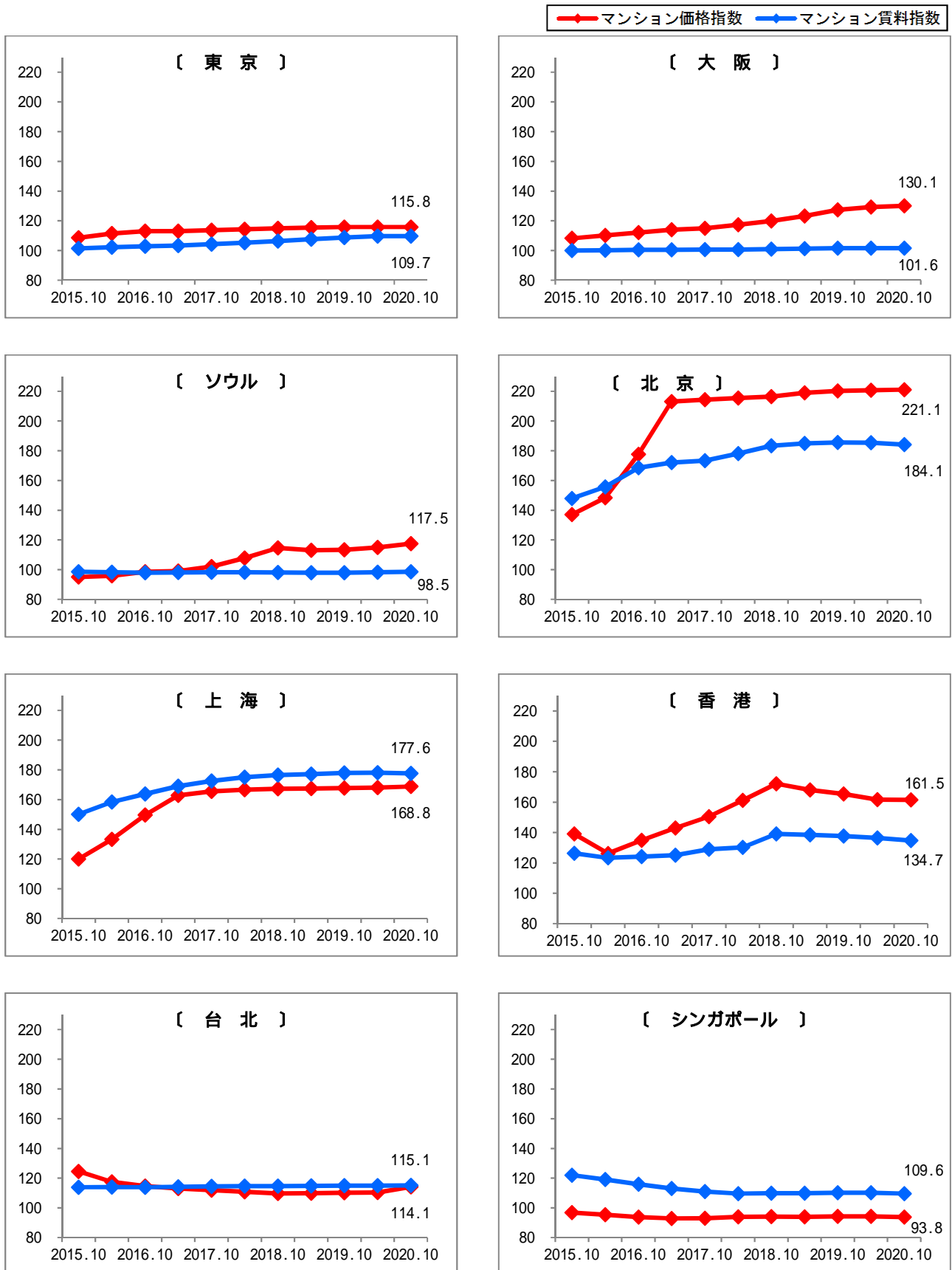
（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

（2010年10月=100.0）

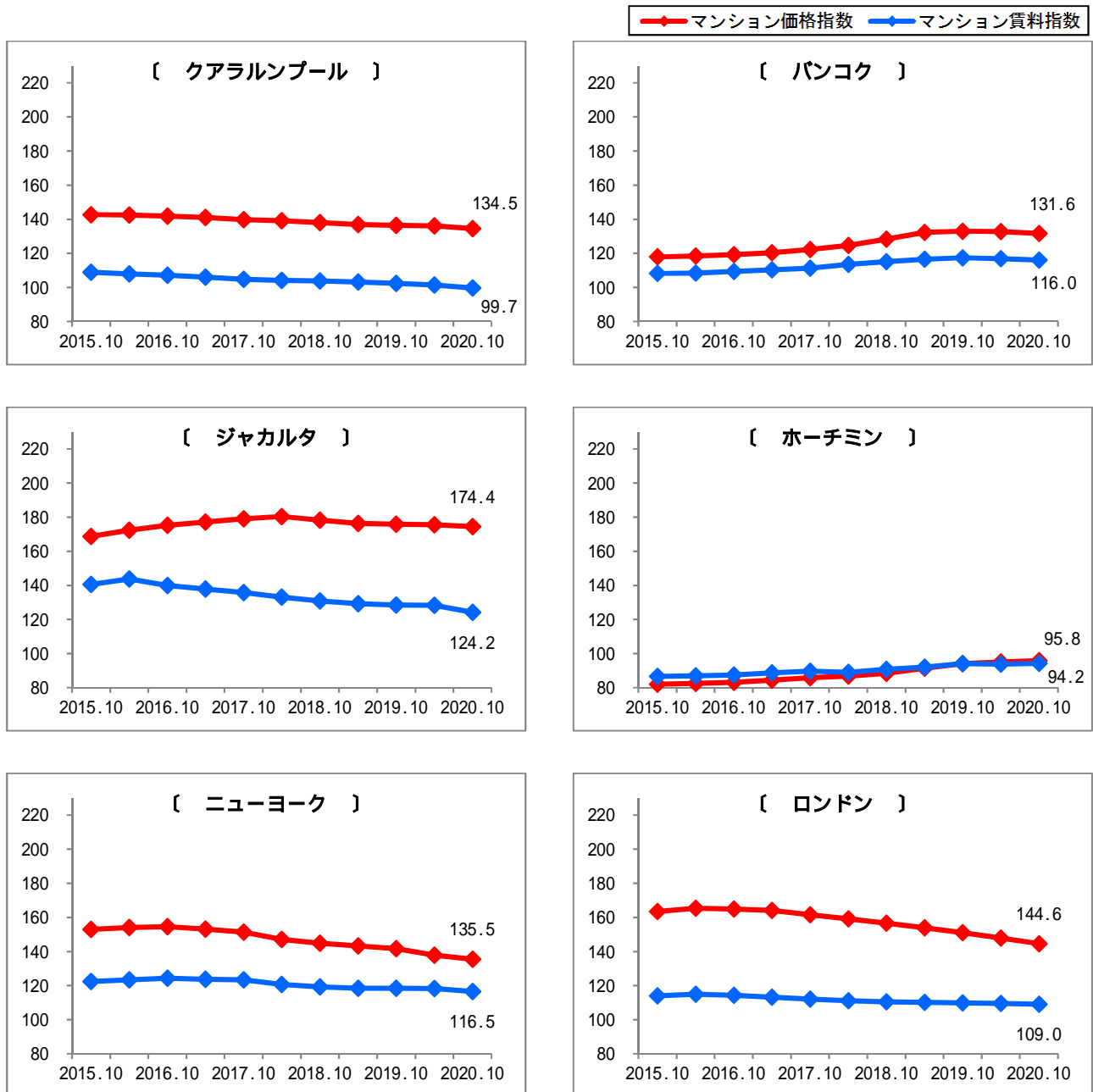
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



（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)

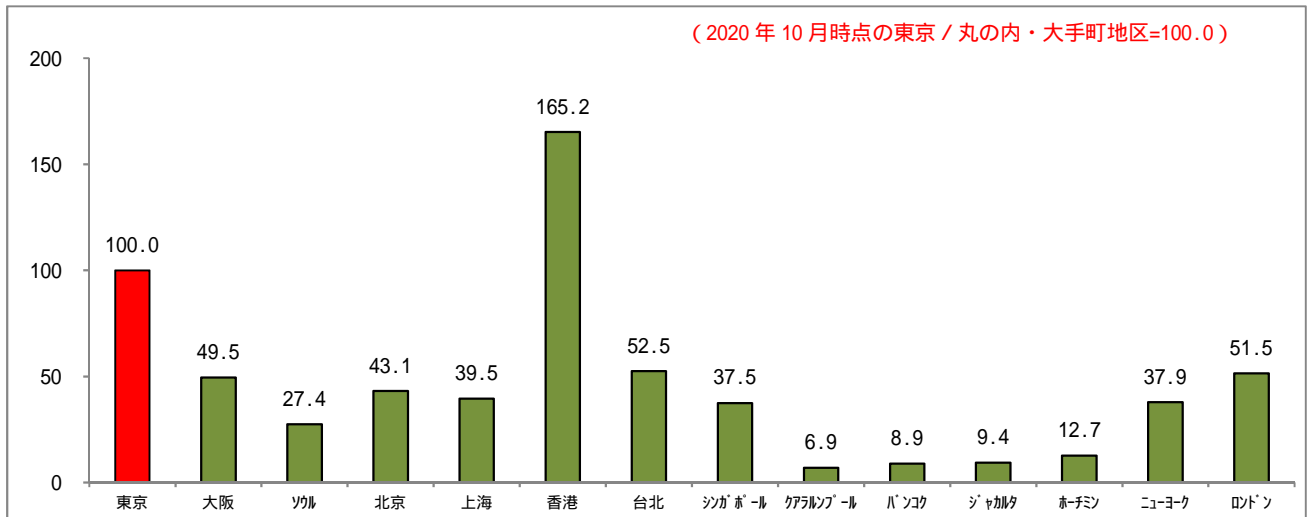


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2020年10月現在）

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]

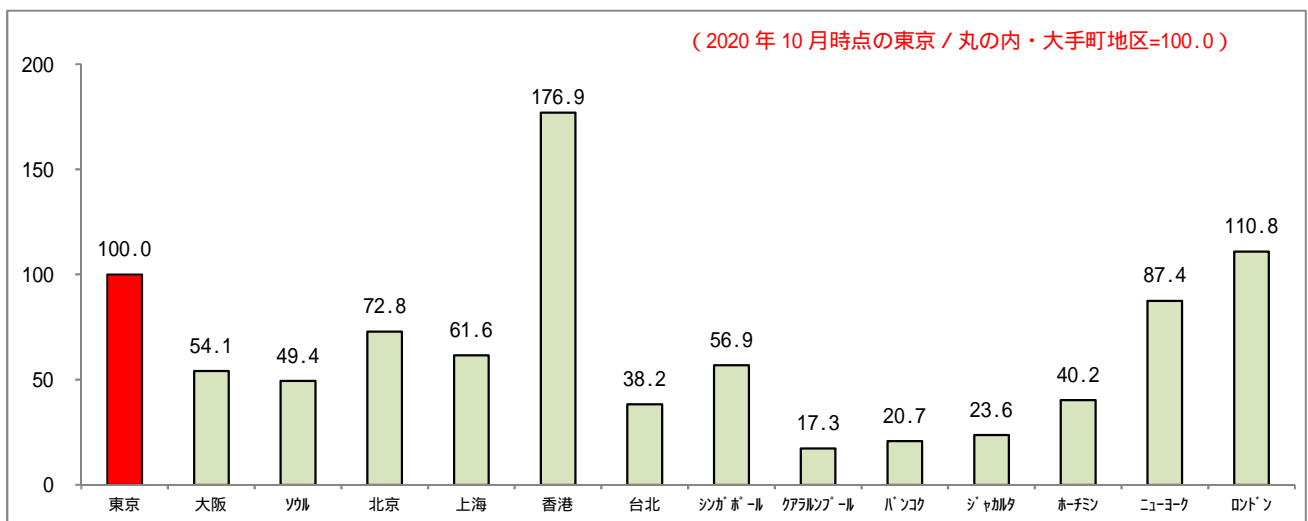


( )都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2020年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]



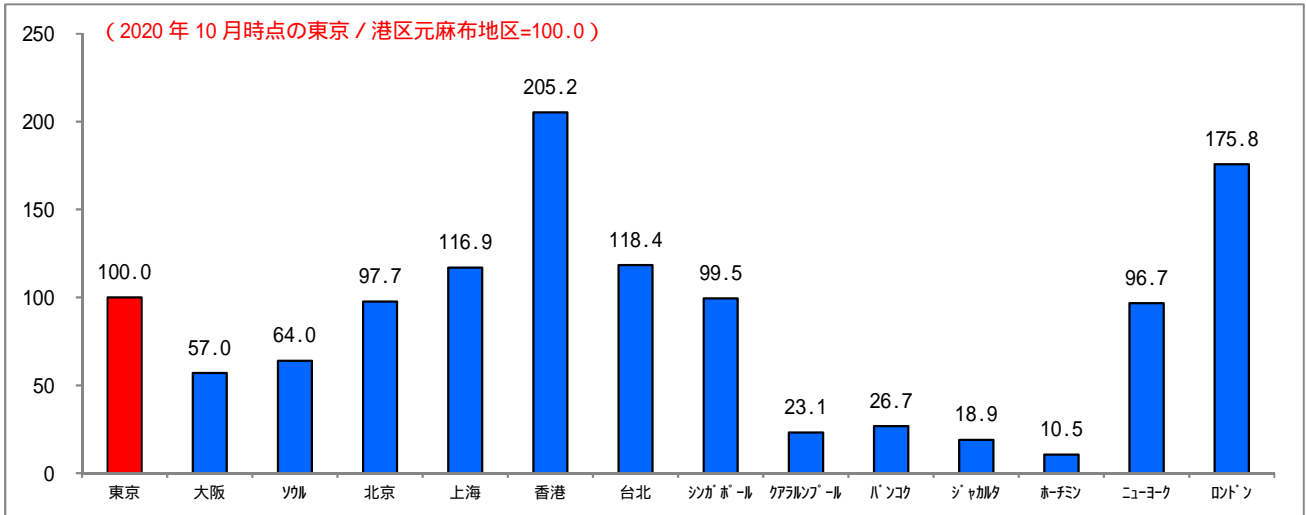
( )都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2020年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）



### 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]

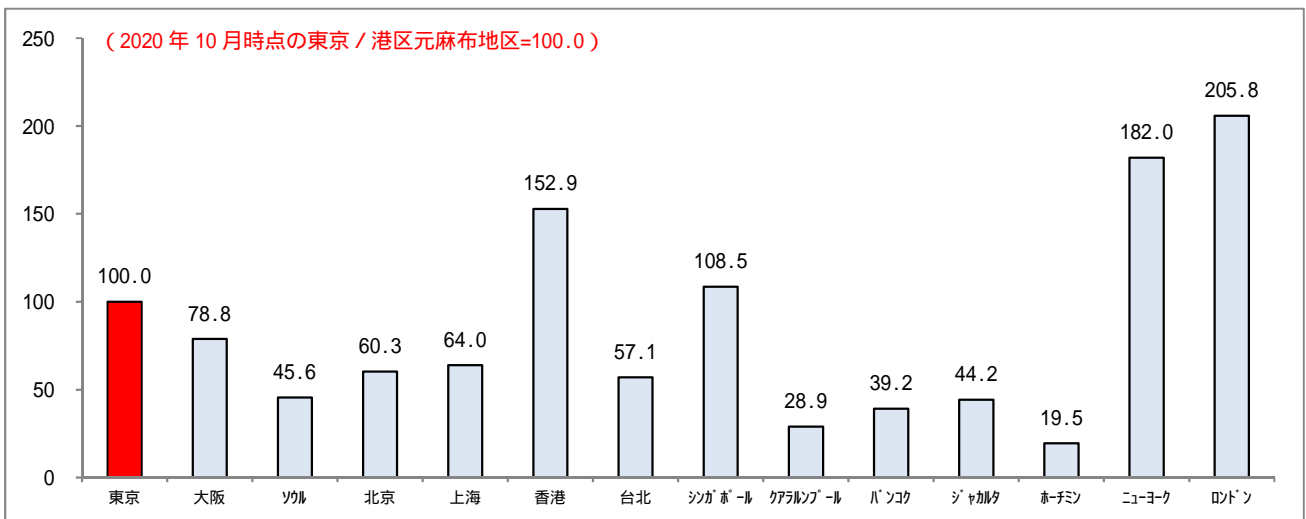


( )各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2020年10月の東京・元麻布地区=100.0）

### 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（2020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15回 国際不動産価格賃料指数調査（2020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

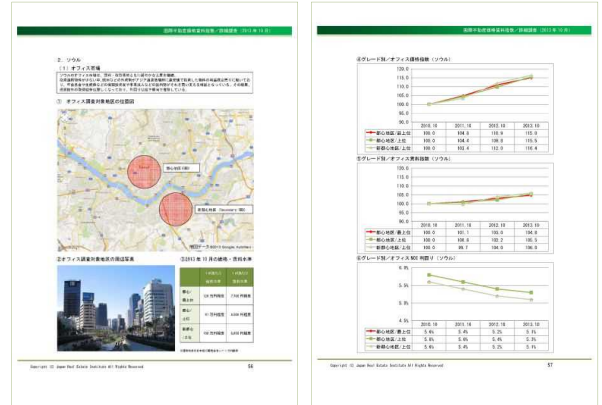
1) オフィス

- 各都市の価格指数・賃料指数
- 各都市の平均NO1利回りと国債利回りとの比較
- 都心地区（CBD）最上位オフィスの価格・賃料水準比較
- 各都市のオフィス市況概要 など

2) マンション

- 各都市の価格指数・賃料指数
- 各都市の平均NO1利回りと国債利回りとの比較
- 高級住宅（ハイエンドクラス）の価格・賃料水準比較
- 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、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。