

2021年5月27日

一般財団法人 日本不動産研究所

第16回「国際不動産価格賃料指数」（2021年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第16回「国際不動産価格賃料指数」（2021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2020年10月から2021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の蔓延が相対的に軽かった「ソウル」「台北」「ホーチミン」の3都市において、前期に引き続きオフィス市場の回復基調が継続した。
- ・このうち「ソウル」では、企業業績の回復等により賃貸市場は堅調に推移した。また韓国国内の年金・生損保等機関投資家による旺盛なオフィス投資が価格の上昇を牽引した。
- ・「東京」では空室率の上昇を背景に、オフィス賃料は弱含みで展開した。一方「大阪」では賃料水準の変化は認められなかった。
- ・「ニューヨーク」ではオフィス利用縮小を検討する借主からのサブリース区画が増加した。契約期間の短期化が進展しており、次期更新時までには賃料が底打ちすればその後の回復は速いとの見方もある。
- ・「北京」では2021年に集中的な新規供給が見込まれることから、賃料の下落が継続している。

■マンション市場

- ・前期と同様に「台北」と「ソウル」で強めの価格上昇が観察された。
- ・このうち「台北」では高額帯物件も含めて成約量の大幅な増加が見られた。また「ソウル」では、昨年導入された価格抑制策の効果が顕在化せず、旺盛なマンション需要を背景に価格上昇が続いた。
- ・「ホーチミン」では自治体再編をきっかけに外縁部の住宅市場が注目され、価格上昇に寄与した。
- ・「ニューヨーク」では在宅勤務の浸透を背景に職住近接を志向する需要者層が激減しており、サービス業における雇用情勢の回復の遅れも相俟って、賃貸市況の停滞が続いている。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
ソウル	3.7%
台北	0.6%
ホーチミン	0.5%
シンガポール	-0.1%
大阪	-0.2%
北京	-0.5%
上海	-0.5%
バンコク	-0.8%
クアラルンプール	-1.2%
東京	-1.8%
ロンドン	-2.0%
ジャカルタ	-2.1%
香港	-2.7%
ニューヨーク	-3.5%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ソウル	1.1%
ホーチミン	0.7%
台北	0.6%
大阪	0.0%
東京	-0.3%
バンコク	-0.4%
シンガポール	-0.7%
クアラルンプール	-0.8%
上海	-0.9%
ロンドン	-1.5%
北京	-1.9%
ジャカルタ	-2.1%
香港	-2.5%
ニューヨーク	-2.8%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
台北	3.5%
ソウル	3.1%
上海	1.3%
ホーチミン	1.0%
北京	0.7%
シンガポール	0.5%
香港	0.2%
東京	0.0%
大阪	0.0%
ジャカルタ	-0.5%
バンコク	-0.6%
クアラルンプール	-0.8%
ロンドン	-2.1%
ニューヨーク	-2.5%

■マンション賃料変動率

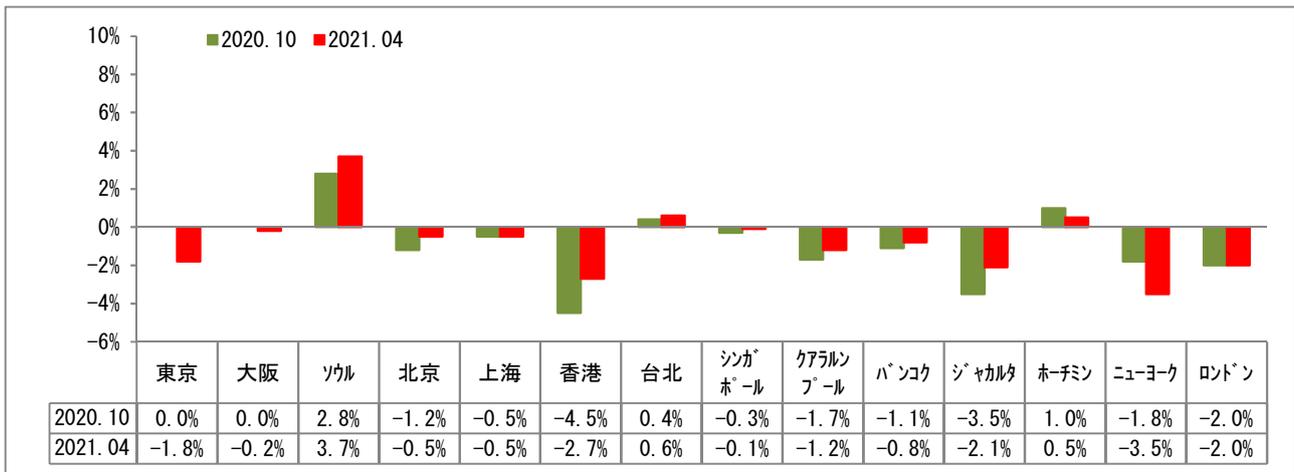
都市名	変動率
ソウル	1.2%
ホーチミン	1.1%
上海	0.4%
台北	0.3%
東京	0.0%
大阪	0.0%
シンガポール	-0.1%
北京	-0.4%
ロンドン	-0.5%
バンコク	-0.9%
香港	-1.1%
ジャカルタ	-1.2%
クアラルンプール	-1.4%
ニューヨーク	-3.5%

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10月から2021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「ソウル」の+3.7%であった。これに「台北」の+0.6%と「ホーチミン」の+0.5%を加えた3都市のみがプラスを記録した。「台北」では賃料の上昇を背景に、従来よりも長期的な目線で投資を検討する投資家がオフィスへの投資選好性を高めている。

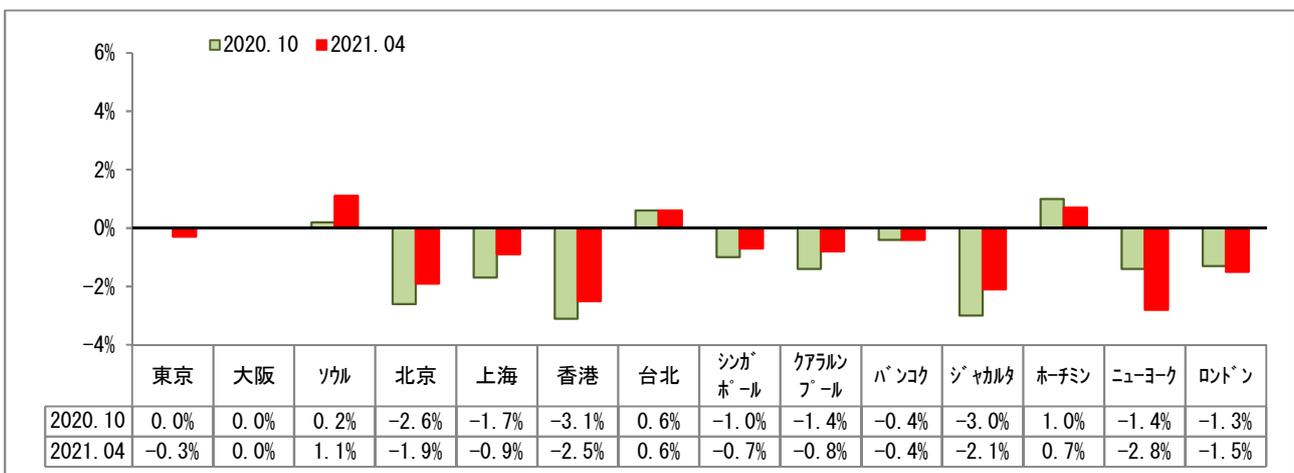
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2020年10月から2021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「ソウル」の+1.1%、次いで「ホーチミン」の+0.7%であった。「香港」では企業が賃料の割高な中心部から新興のオフィスエリアに移転する動きが加速し、4期連続での賃料下落となった。「ロンドン」ではAクラスビルの表面賃料に特段の変化はなかったものの、フリーレントが長期化する傾向が見られた。

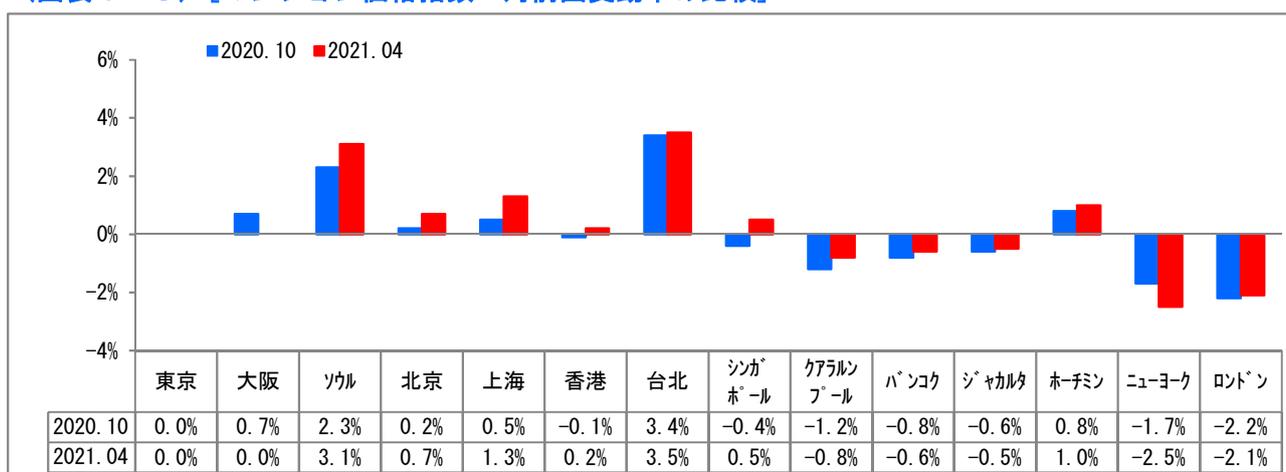
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2020年10月から2021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「台北」の+3.5%、次いで「ソウル」の+3.1%であった。「ニューヨーク」では一時期郊外部への人口流出が顕著であったが、足下でその傾向に一服感が認められる。「ロンドン」では印紙税の減税措置によって郊外戸建住宅を中心に取引量の回復が見られるものの、住宅価格を底上げするには至っていない。

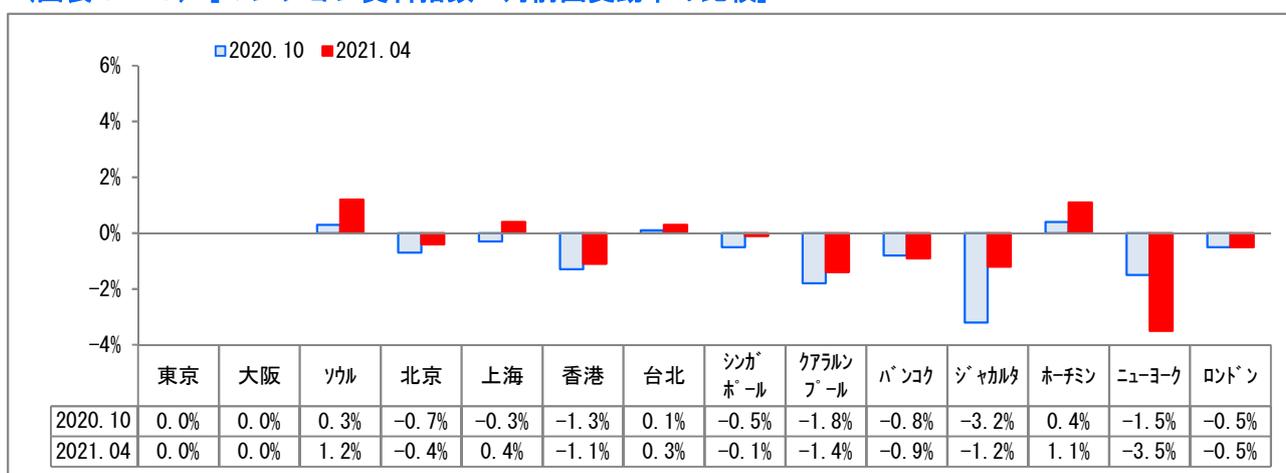
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2020年10月から2021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「ソウル」の+1.2%、次いで「ホーチミン」の+1.1%であった。「ジャカルタ」では外国人駐在員が戻りつつあり、新規供給も限定的であることから、賃料のマイナス幅が前期よりも縮小した。「上海」では国内需要の増加に加え、外国人駐在員の戻りも進んだことから、賃料の上昇に繋がった。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

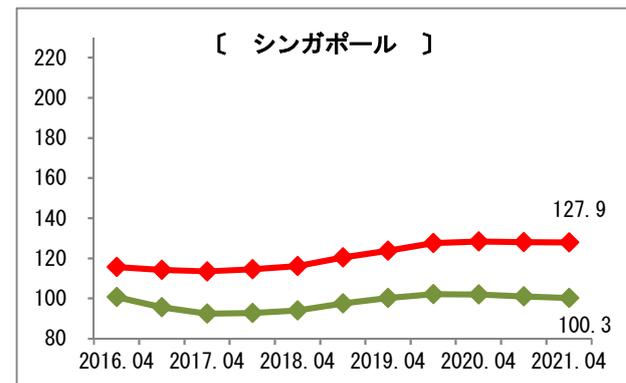
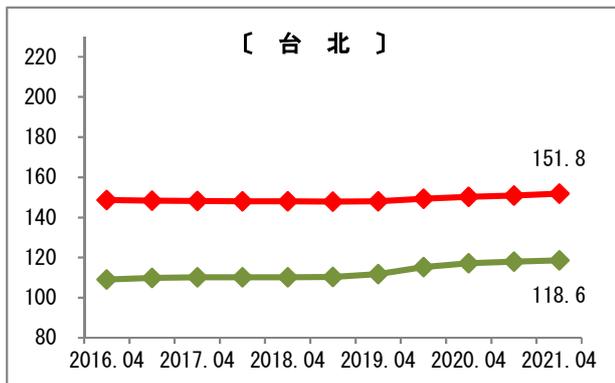
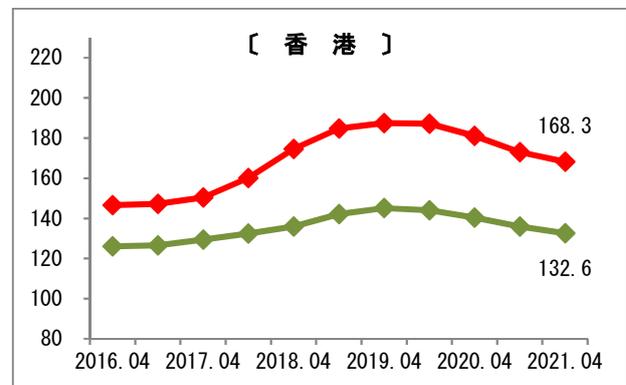
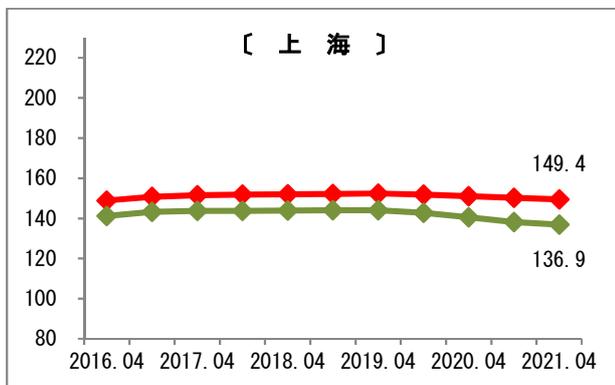
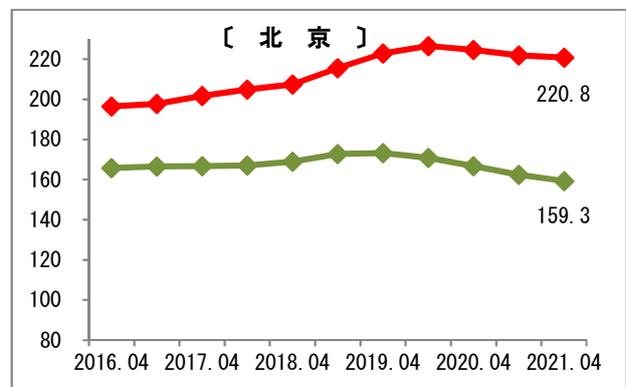
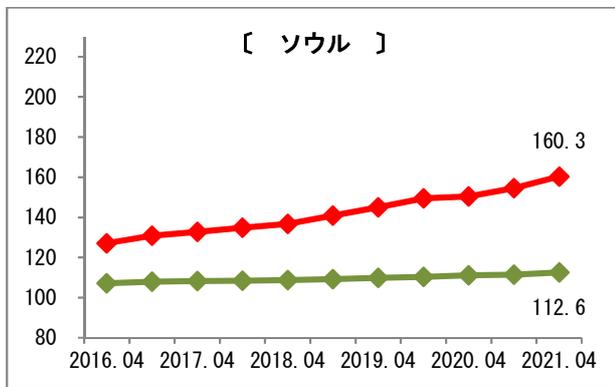
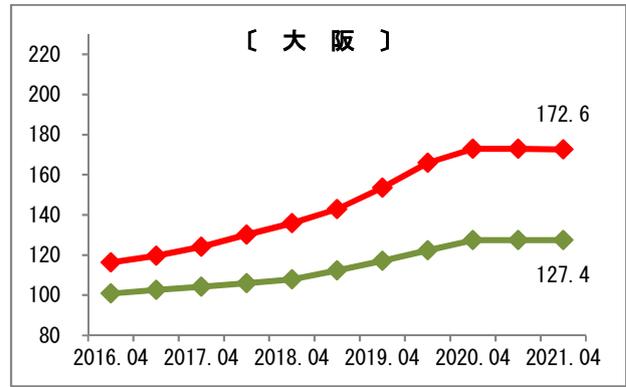
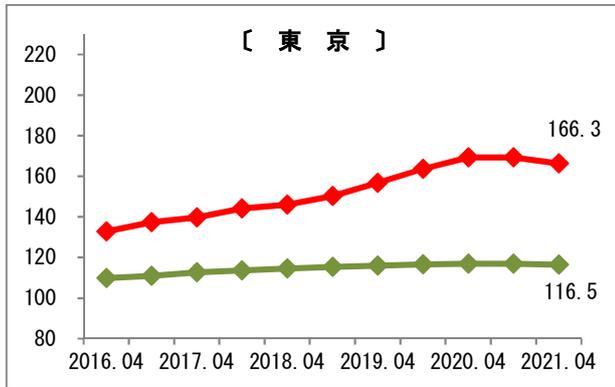


2. 価格・賃料指数（2010年10月=100.0）

〔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）

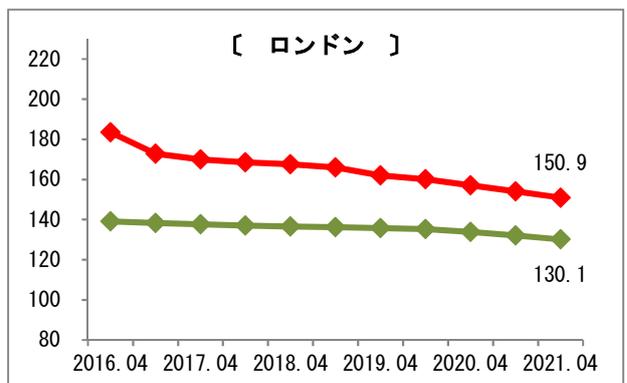
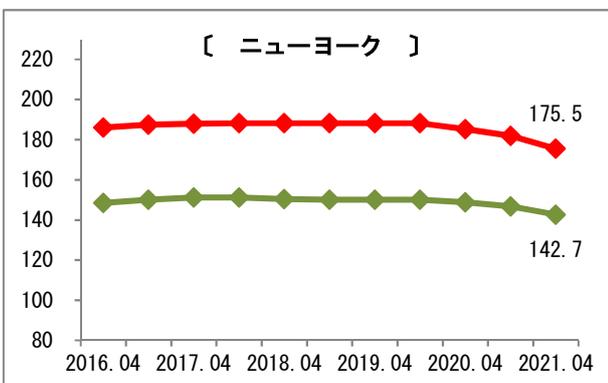
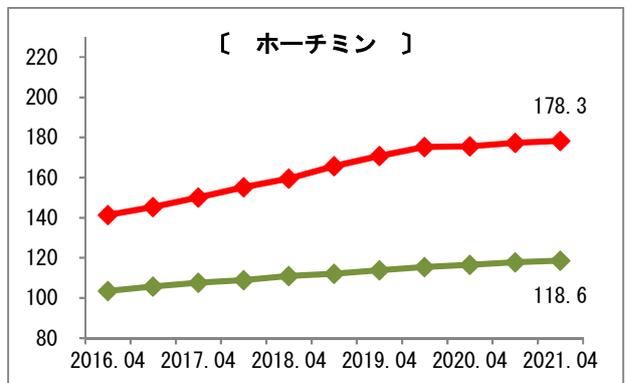
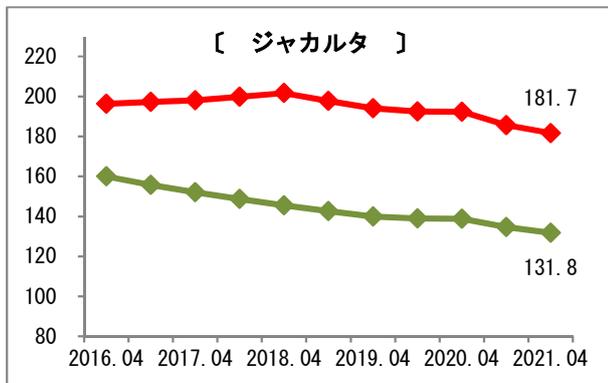
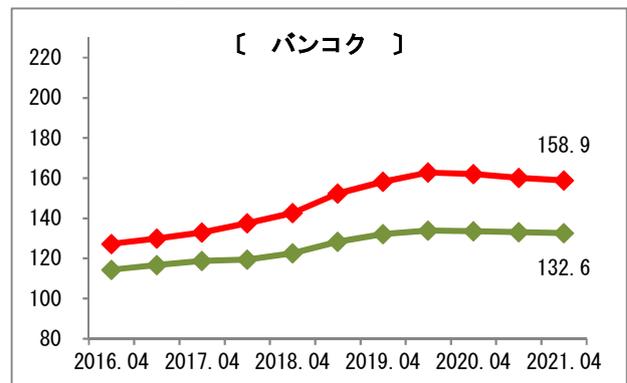
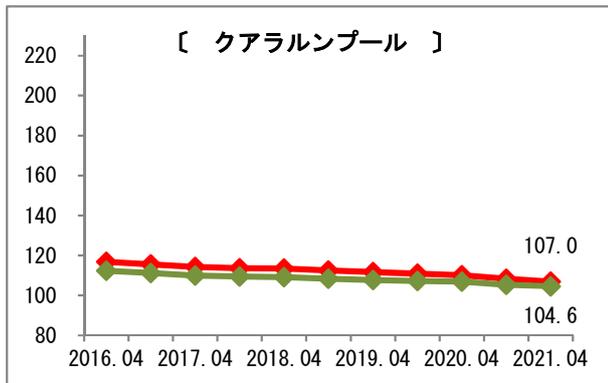
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



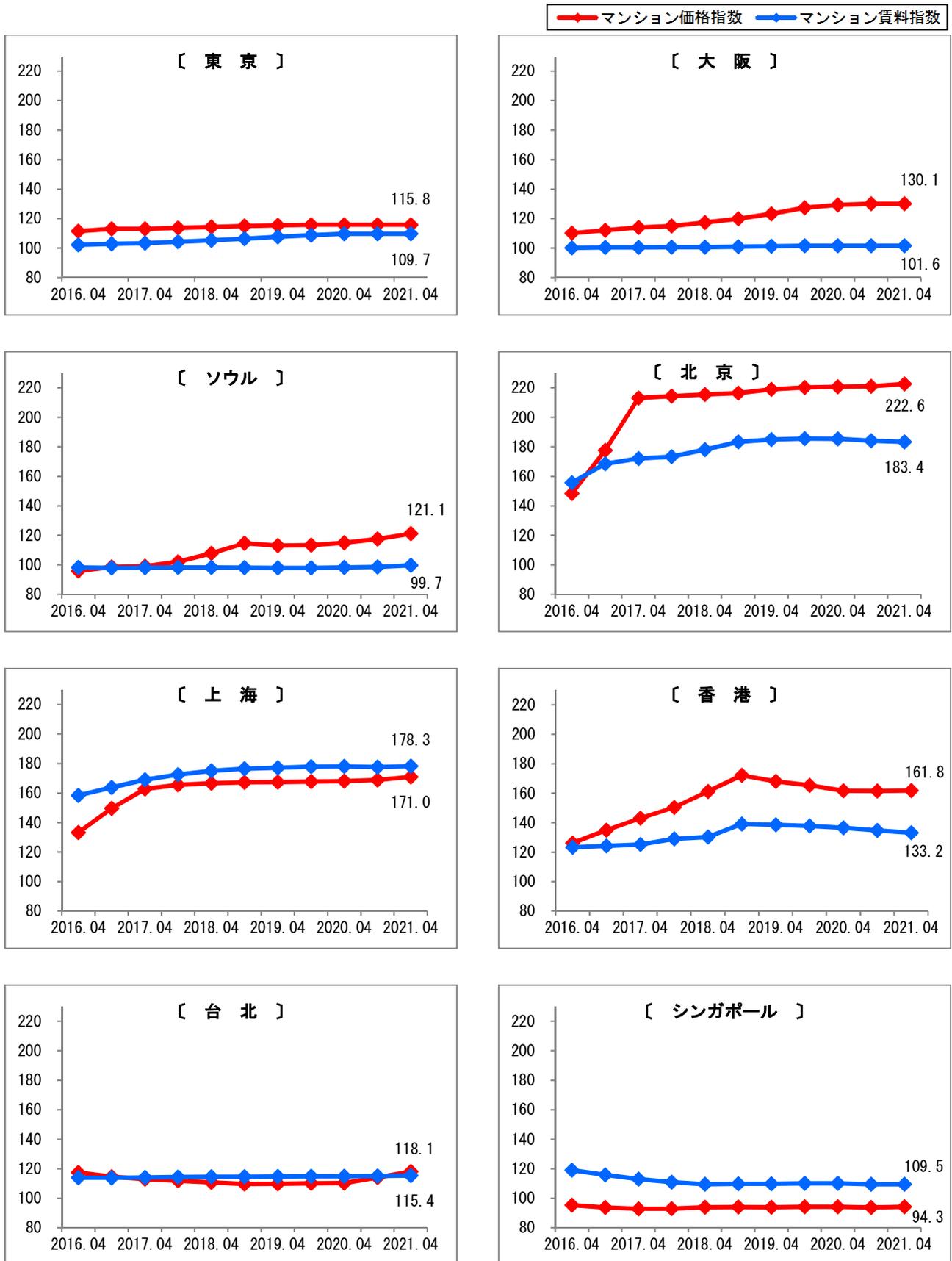
（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

（2010年10月=100.0）

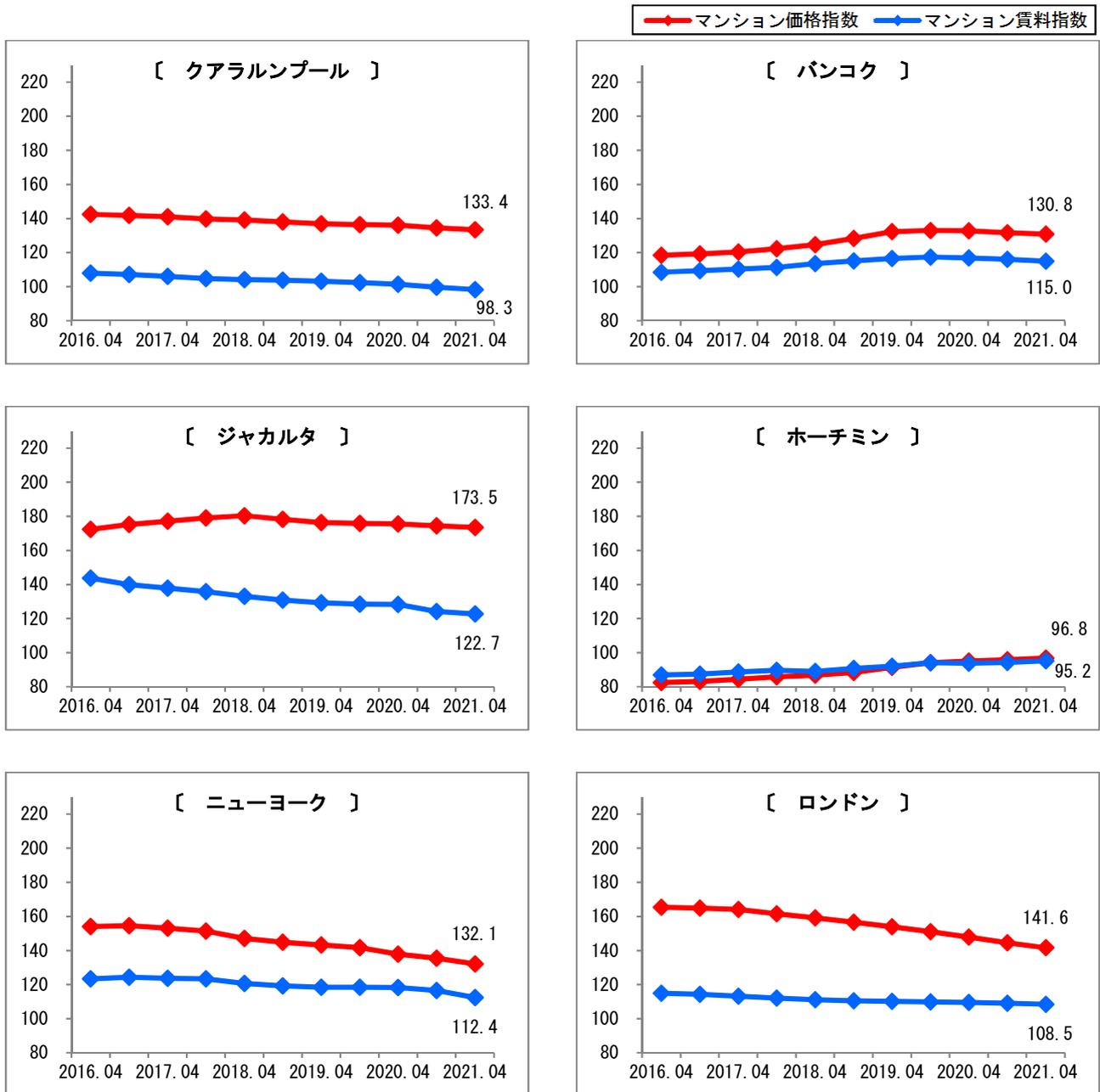
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



〔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）

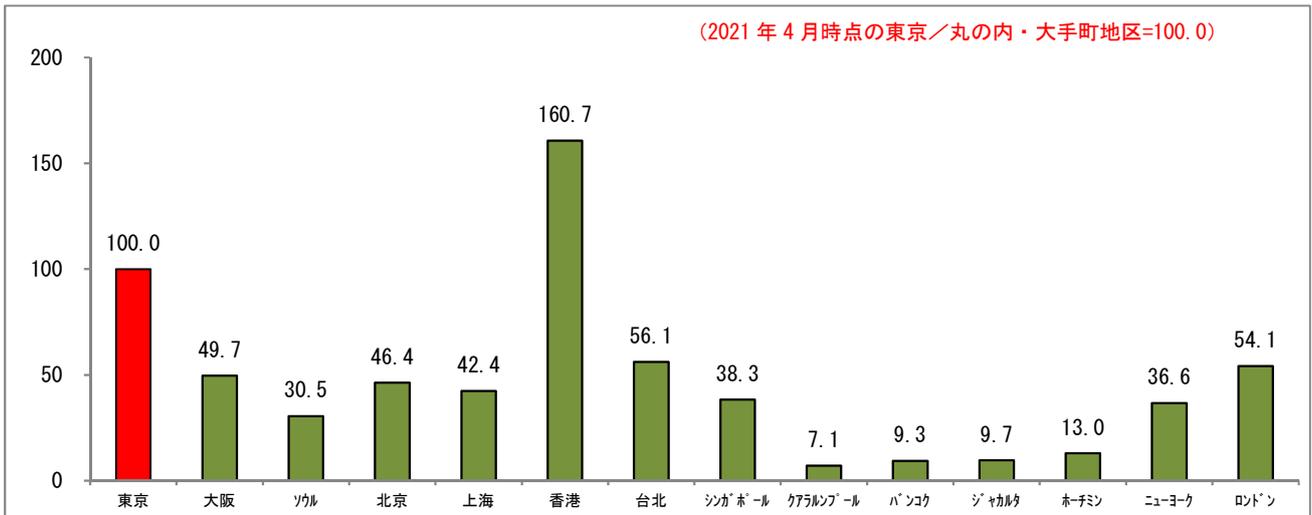


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2021年4月現在）

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]

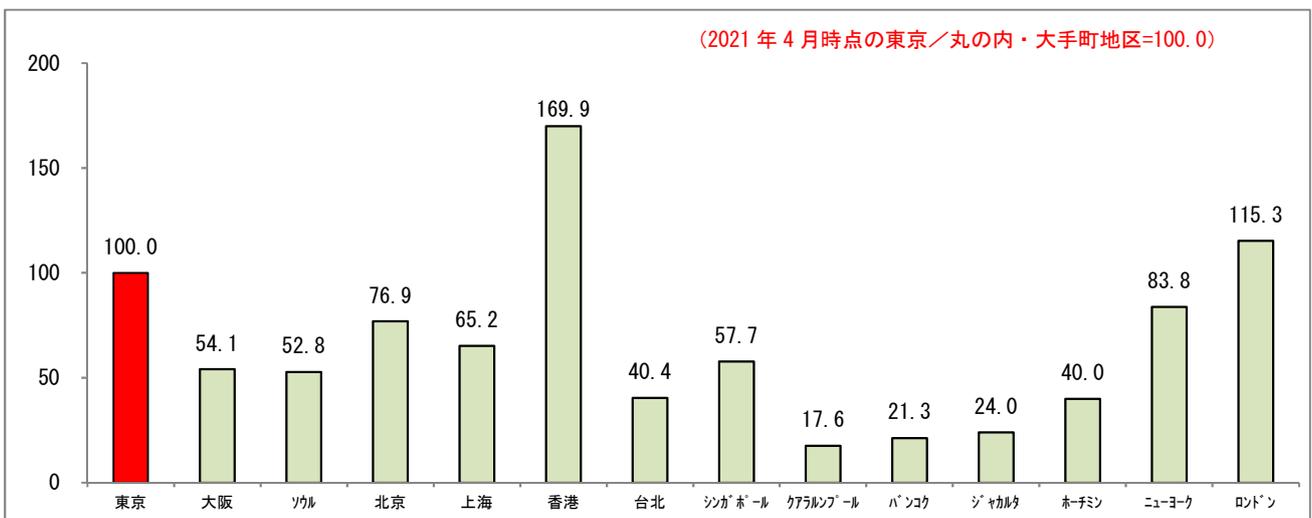


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2021年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

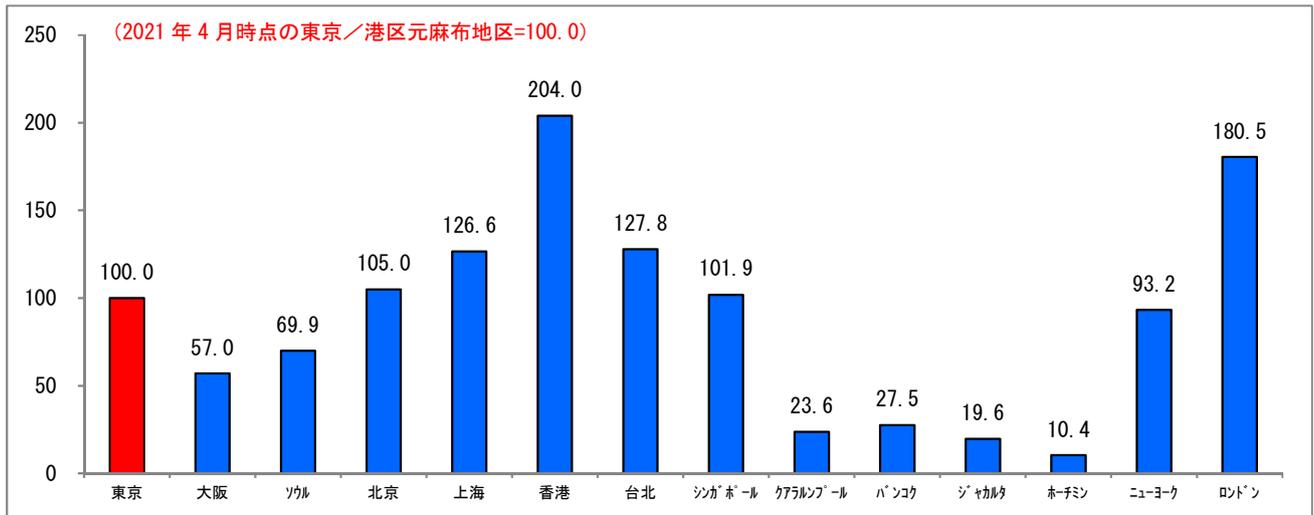


(※) 都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2021年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

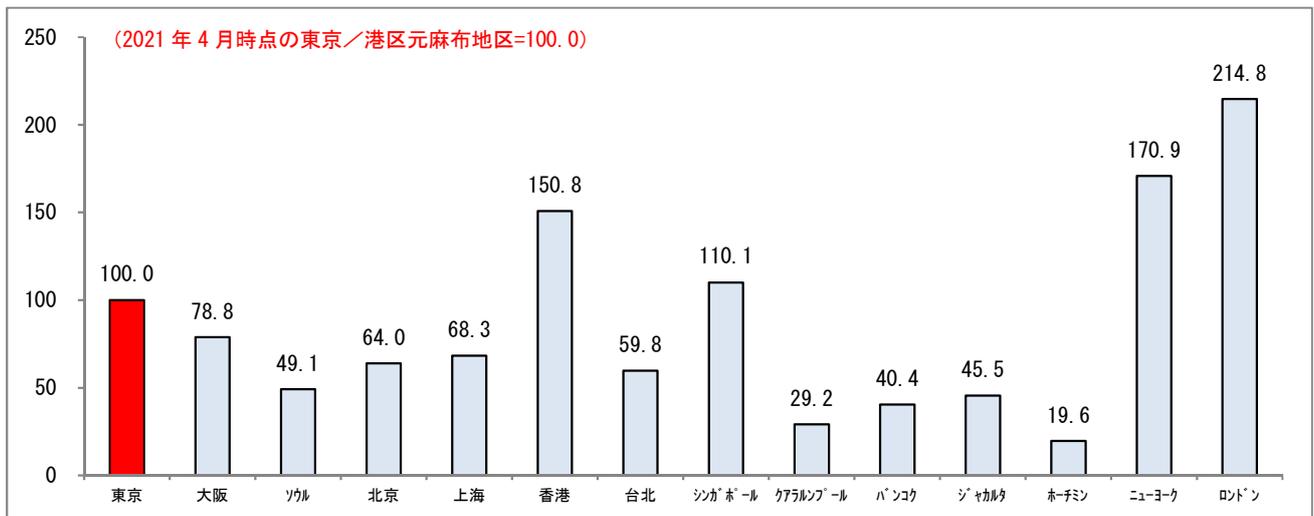


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2021年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2021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16回 国際不動産価格賃料指数調査（2021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

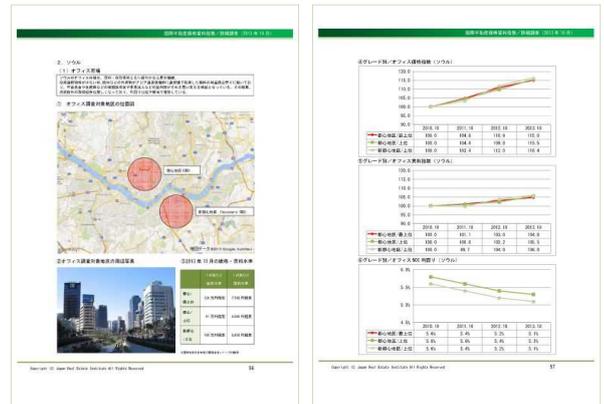
1) オフィス

- 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、吉野、石塚（TEL：03-3503-5335） <https://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。