

2018年11月29日

一般財団法人 日本不動産研究所

第11回「国際不動産価格賃料指数」(2018年10月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第11回「国際不動産価格賃料指数」(2018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2018年4月から2018年10月までの数値)

■オフィス市場

- ・オフィスの価格・賃料ともに上昇率が最も大きかったのは、「バンコク」であった。「バンコク」は東南アジアの中でも堅調なタイ経済を背景に、国内・外資企業のオフィス需要は拡大基調にある。
- ・「東京」は、2018年に入りオフィスの大量供給が懸念されたが、企業業績は堅調で需給は安定的に推移しており、緩和的な金融環境の下、投資利回りの低下は続き、オフィス価格は上昇が続いた。
- ・「ニューヨーク」は、TAMI (Technology, Advertising, Media, Information) 企業に加えて、WeWorkに代表されるコワーキングスペース提供会社が賃貸市場を席巻するなどの新たな動きもみられるが、米国FRBによる利上げを軸とした金融政策が定着化し、オフィスの価格・賃料に大きな変化はみられず、全体としては膠着状態が続いている。
- ・「ロンドン」は、Brexitに係る情勢の不透明感が拭えない中にあるが、アジア勢など海外からの新規投資事例もみられ、オフィス市場は僅かな軟調傾向で推移しており、大きな混乱は生じていない。

■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」(+6.8%)であった。「香港」の住宅市場は中国本土からの投資等が相次ぎ、2016年後半以降拡大基調が続いている。但し、夏以降は、米中貿易摩擦や株価の低迷を受けて、市場の先行きに対する懸念も一部で始めている。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
バンコク	6.8%
香港	5.8%
大阪	5.2%
北京	3.9%
ホーチミン	3.9%
シンガポール	3.6%
東京	2.9%
ソウル	2.9%
上海	0.1%
ニューヨーク	0.0%
台北	-0.1%
クアラルンプール	-0.8%
ロンドン	-0.9%
ジャカルタ	-2.0%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
バンコク	4.7%
香港	4.5%
大阪	4.2%
シンガポール	3.7%
北京	2.2%
ホーチミン	1.1%
東京	0.7%
ソウル	0.5%
台北	0.3%
上海	0.1%
ニューヨーク	-0.2%
ロンドン	-0.3%
クアラルンプール	-0.6%
ジャカルタ	-2.0%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
香港	6.8%
ソウル	6.3%
バンコク	3.0%
大阪	2.1%
ホーチミン	1.9%
東京	0.5%
北京	0.4%
上海	0.3%
シンガポール	0.2%
クアラルンプール	-0.8%
台北	-1.0%
ジャカルタ	-1.2%
ニューヨーク	-1.5%
ロンドン	-1.6%

■マンション賃料変動率

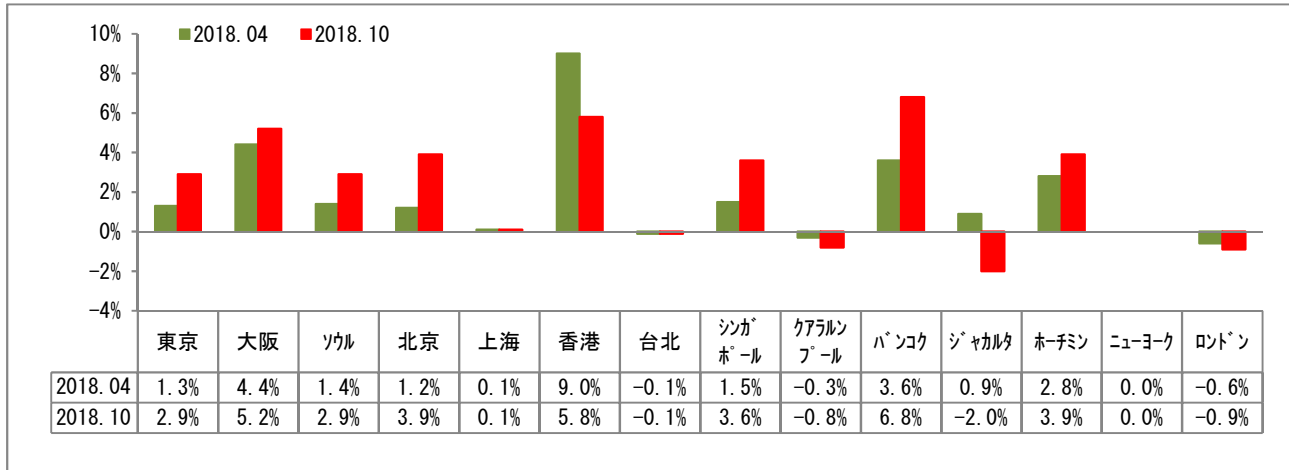
都市名	変動率
香港	6.8%
北京	3.0%
ホーチミン	1.9%
バンコク	1.4%
東京	1.1%
上海	0.8%
大阪	0.3%
シンガポール	0.2%
台北	0.1%
ソウル	-0.1%
クアラルンプール	-0.4%
ロンドン	-0.6%
ニューヨーク	-1.2%
ジャカルタ	-1.7%

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 (2018年4月から2018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「バンコク」+6.8%、次いで「香港」+5.8%であった。「東京」は、オフィス投資市場の過熱懸念が指摘されつつあるが、緩和的な金融環境の下、利回りの低下は続き、価格上昇が続いた。

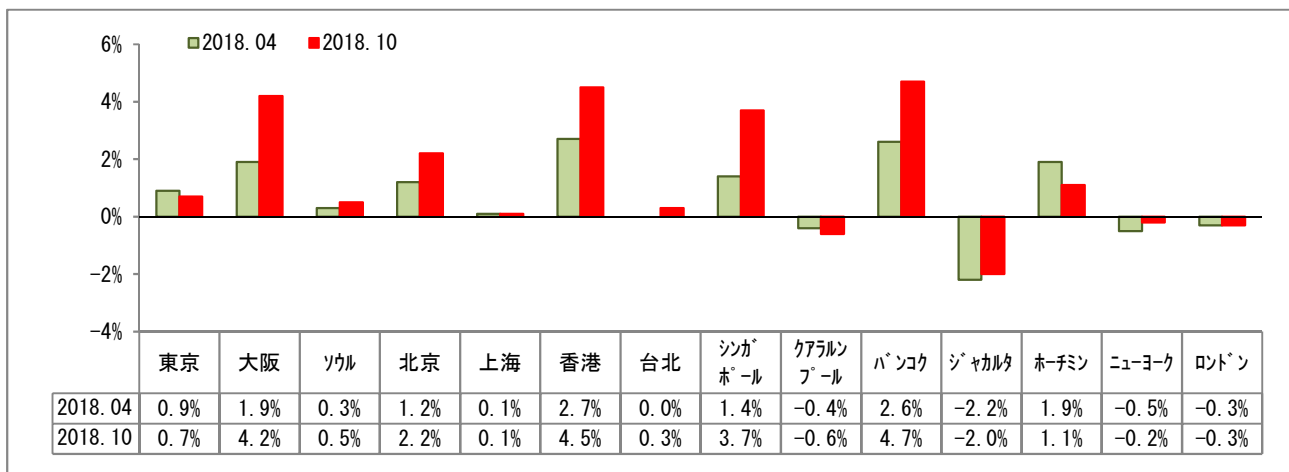
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2018年4月から2018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「バンコク」+4.7%、次いで「香港」+4.5%であった。「ジャカルタ」は、オフィスの大量供給が続き、賃料は下落基調で推移している。

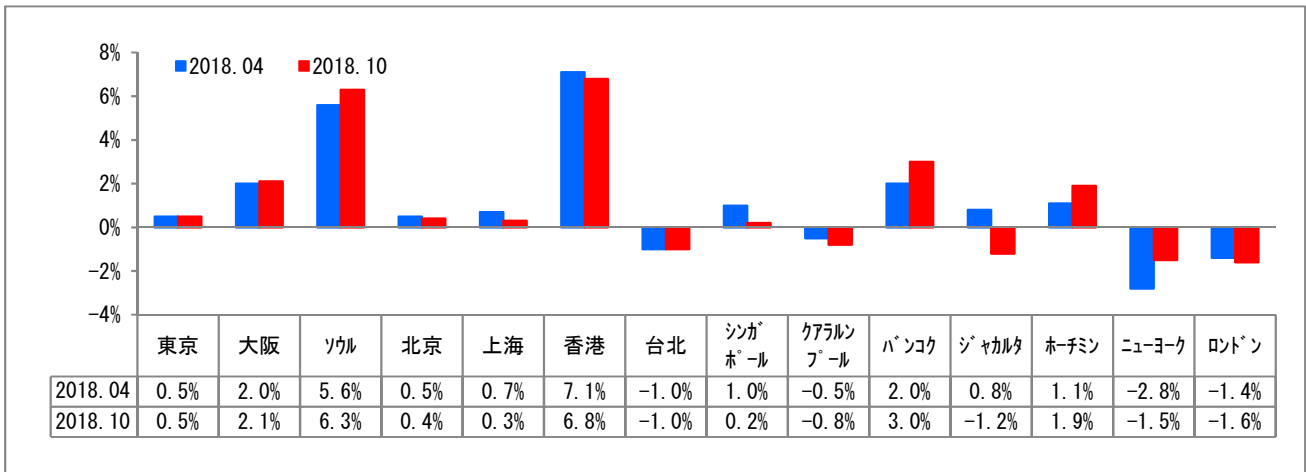
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2018年4月から2018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」+6.8%、次いで「ソウル」+6.3%であった。「ソウル」は、住宅価格の高騰が大きな社会問題となっており、2018年9月に導入された新たな住宅価格抑制策（課税強化等）の動向が注目されている。

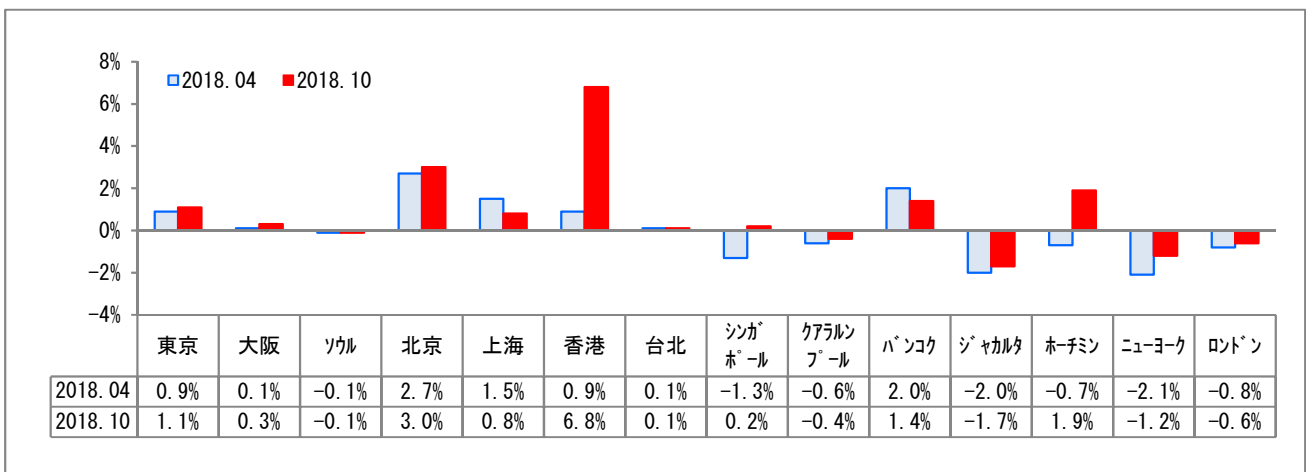
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2018年4月から2018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」+6.8%、次いで「北京」+3.0%であった。中国では「北京」「上海」等、都市部における住宅価格の高騰対策として、当局は賃貸住宅市場の整備を推進しており、賃貸市場への注目が高まっている。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

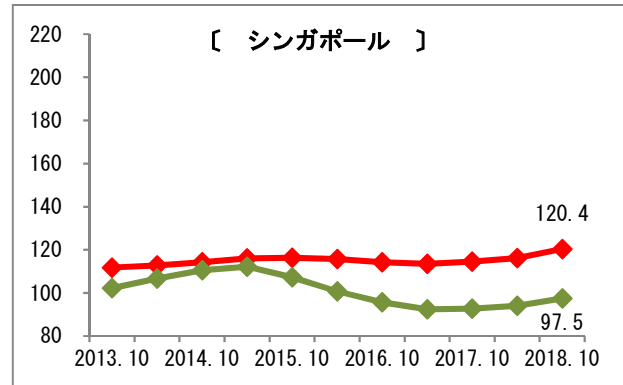
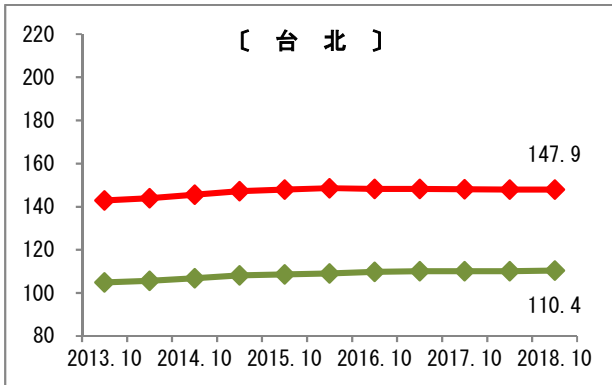
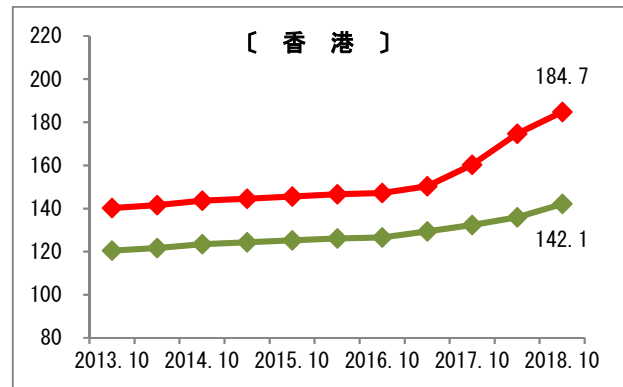
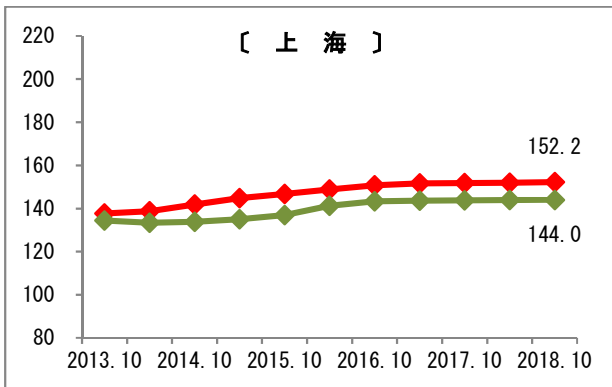
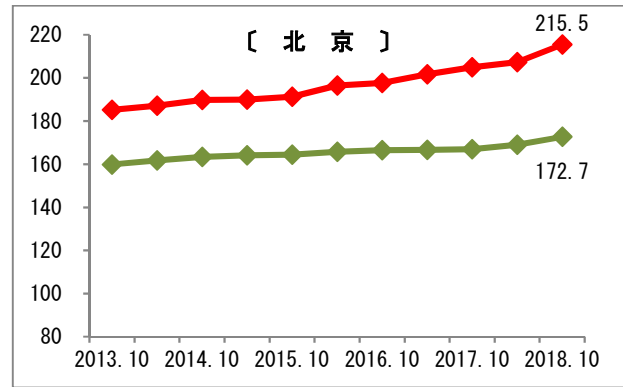
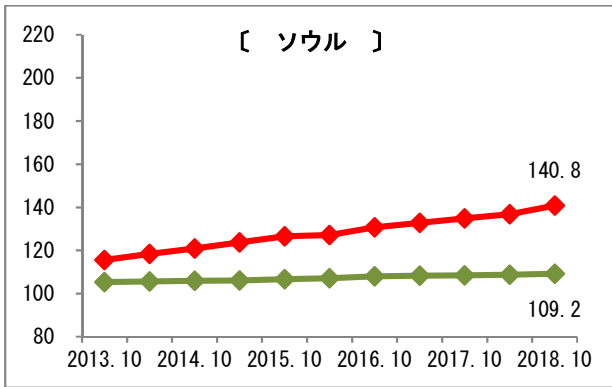
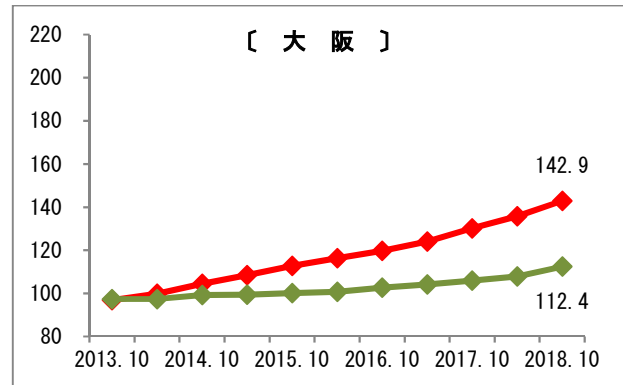
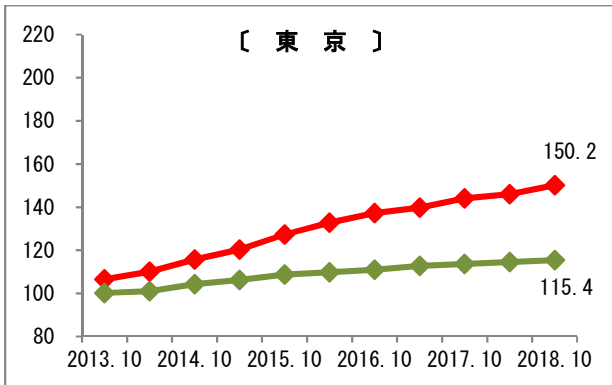


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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)

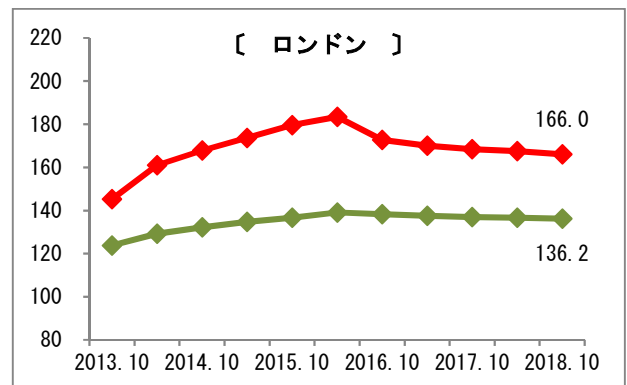
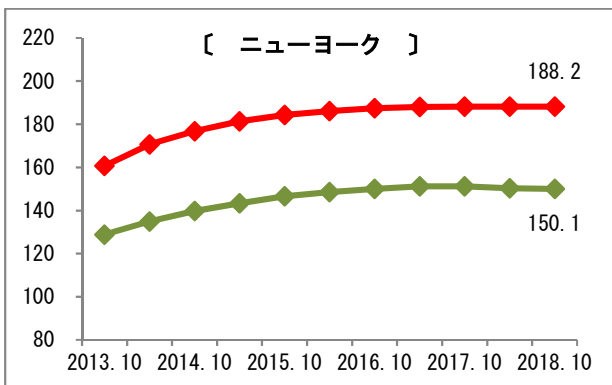
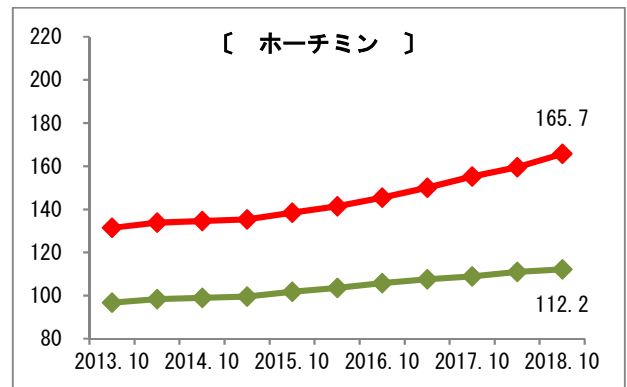
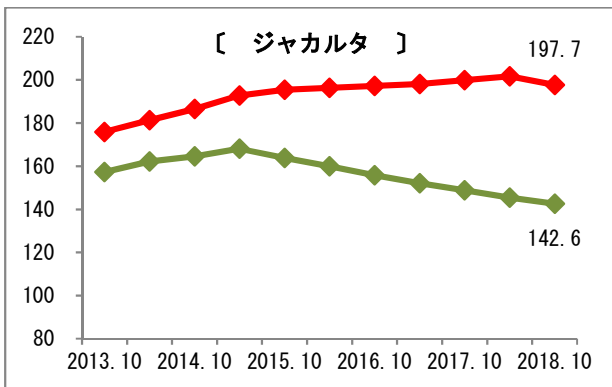
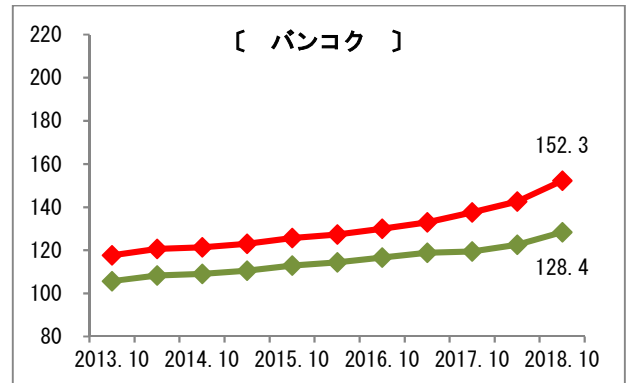
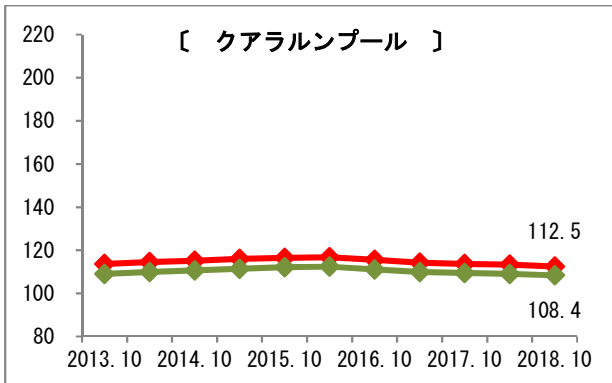
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



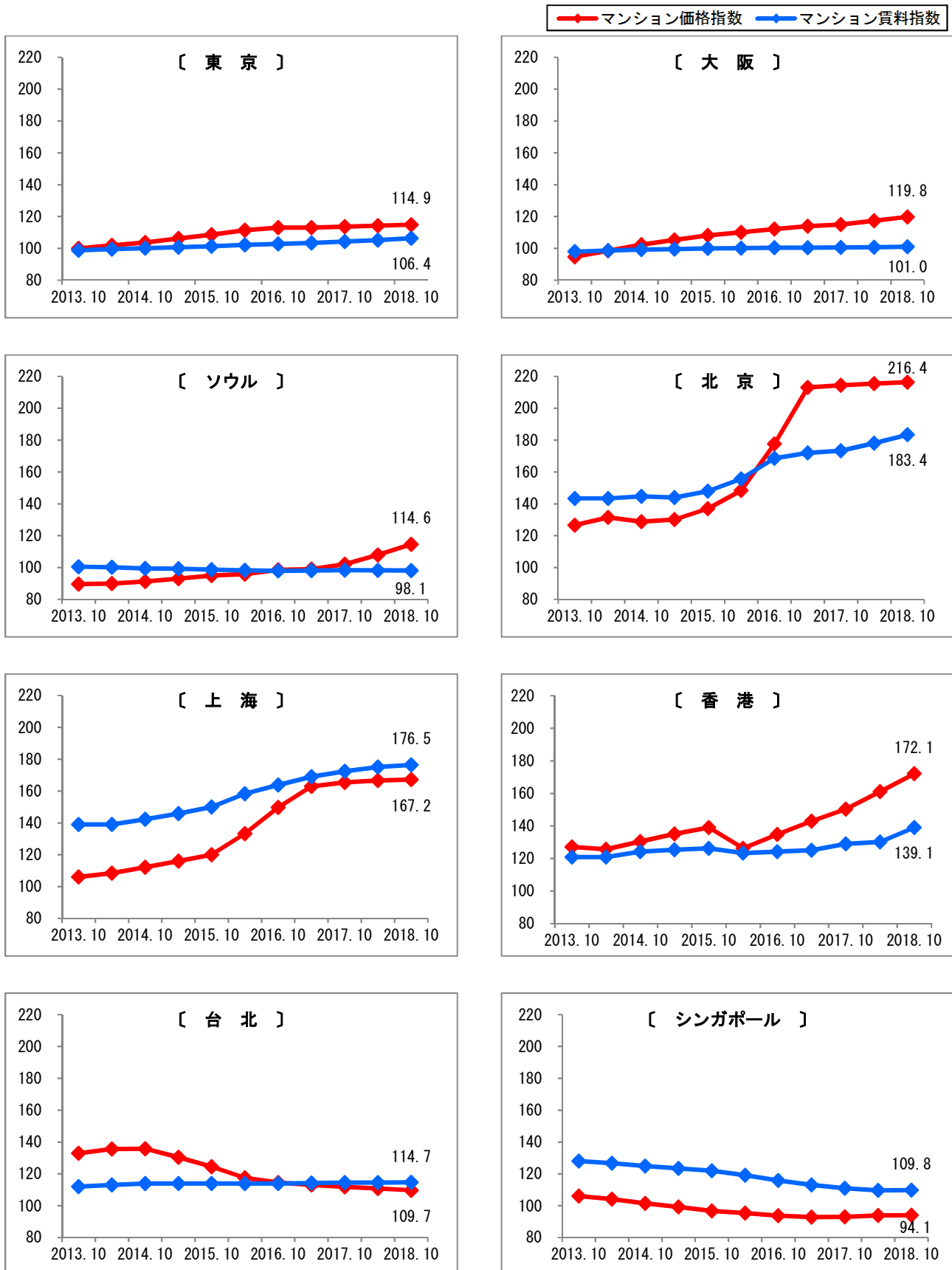
(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

(2010年10月=100.0)

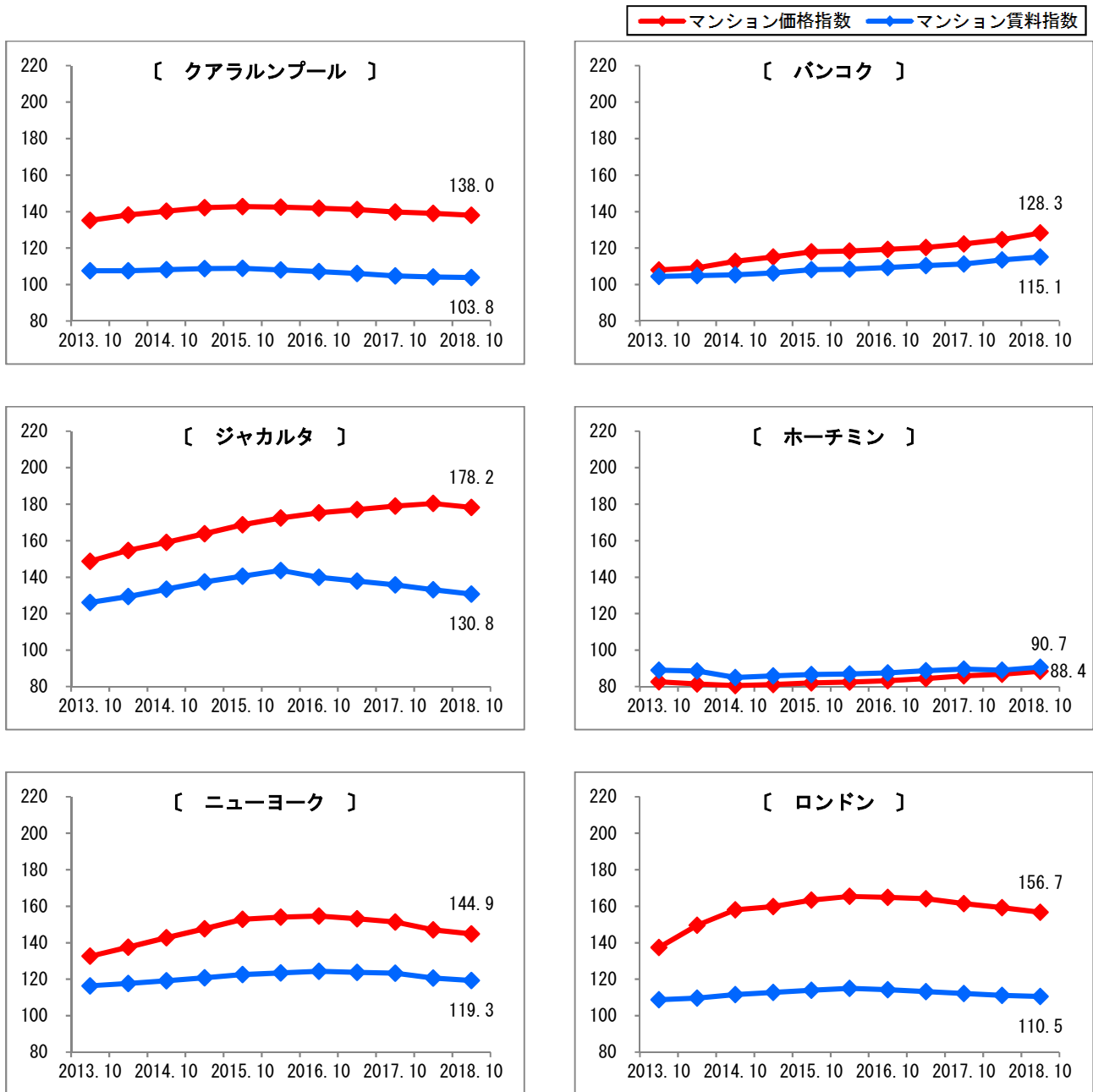
—●— オフィス価格指数 —◆— オフィス賃料指数



(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)



(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)

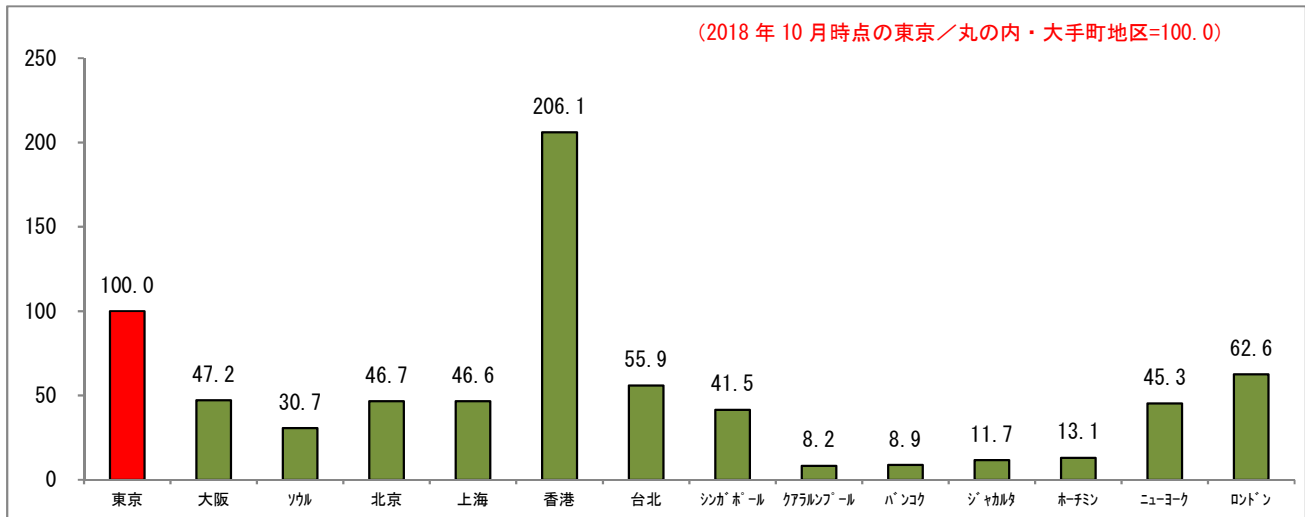


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2018年10月現在)

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]

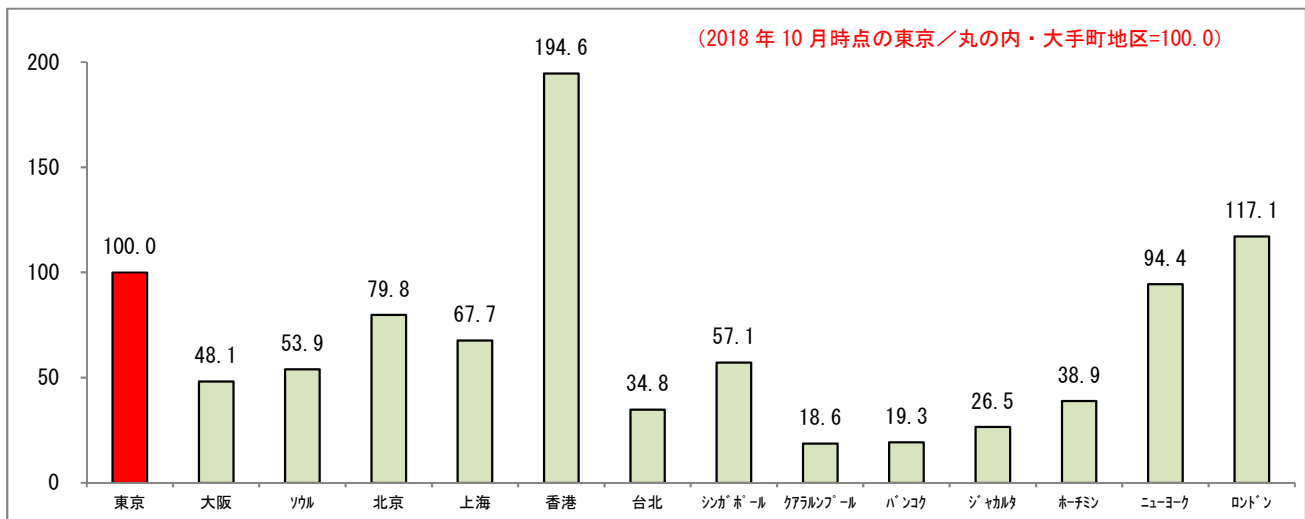


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2018年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

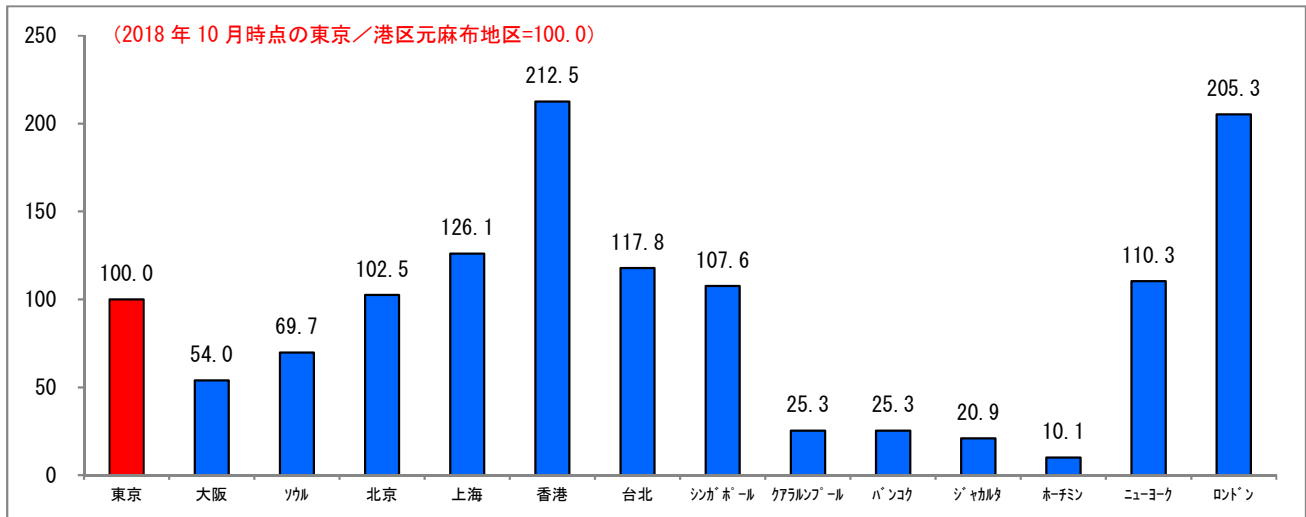


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2018年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

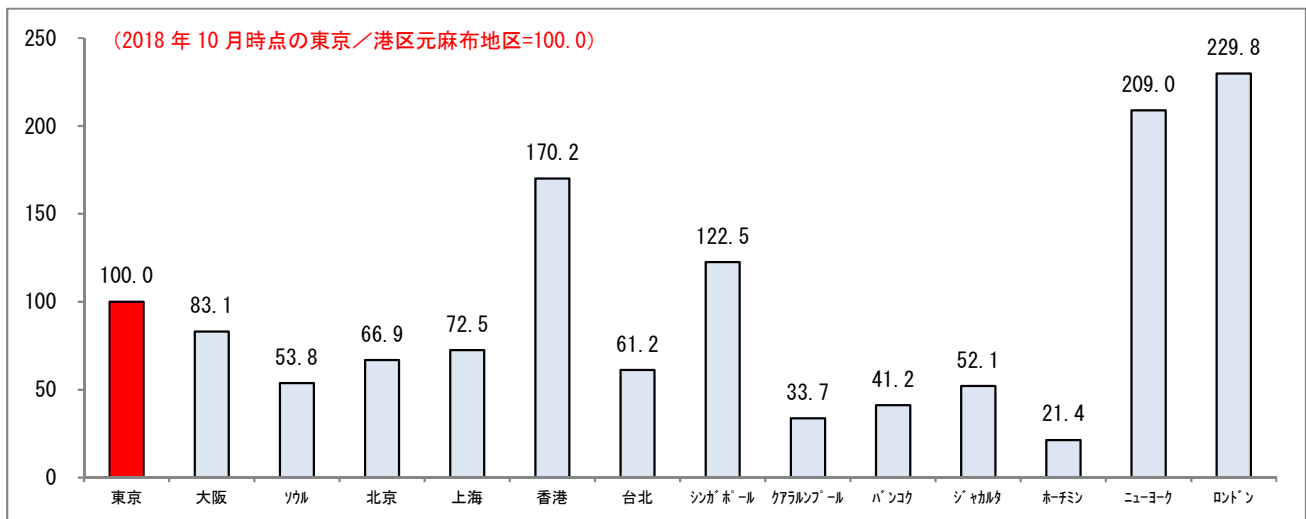


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2018年10月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2018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11回 国際不動産価格賃料指数調査 (2018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

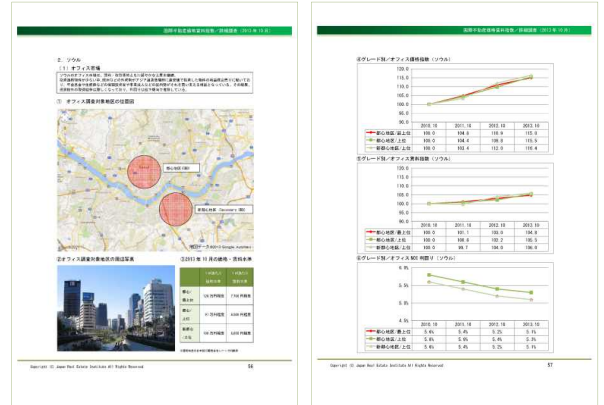
1) オフィス

- 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、田中、後藤、山本 (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。