

2022年11月29日

一般財団法人 日本不動産研究所

第19回「国際不動産価格賃料指数」（2022年10月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第19回「国際不動産価格賃料指数」（2022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2022年4月から2022年10月までの数値）

■オフィス市場

- ・今回の調査でオフィス価格の上昇率が最も高かったのは「大阪」であった。国内外の機関投資家が積極的な投資姿勢を維持する中、利回りの低下が価格の上昇に寄与した。
- ・「東京」では賃貸市場において空室率の上昇と賃料水準の下落が継続しているものの、緩和的な金融環境を背景に市場参加者の投資意欲は引き続き強く、利回りが低下傾向にある。
- ・「シンガポール」においては金利上昇を背景としてオフィスに対する投資意欲に一服感が見られ始めている。「香港」では金利上昇に加え賃貸市場の軟調さも相俟ってオフィス価格の下落率が拡大した。
- ・「ニューヨーク」では大手IT企業の業績悪化等を背景として賃貸需給が弛緩し、賃料が横ばいに留まった。稼働率が低下していることから、オフィス価格も3期ぶりの下落に転じた。
- ・「ロンドン」では好立地・高スペックのビルに対する選好性が高く、賃貸市場は底入れに向かっていく。その一方、金融引き締め起因する借入れコストの上昇により価格の下落幅は拡大した。

■マンション市場

- ・「大阪」では2025年に予定されている万博や各種再開発事業等が富裕層の投資意欲を刺激し、中心部のマンション価格の上昇に寄与した。実需向けマンションについても価格が緩やかに上昇している。
- ・「ニューヨーク」では住宅ローン金利が高騰しているものの、買い替えを検討している売り手側の売却意欲も減退しており、取引が低調な中であっても売り手優位の状況が継続している。
- ・「シンガポール」では外国人駐在員層の賃貸需要の回復が顕著であり、賃料は強含みで推移している。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	3.1%
ホーチミン	1.0%
東京	0.7%
シンガポール	0.5%
バンコク	0.3%
北京	0.2%
台北	0.2%
上海	0.1%
クアラルンプール	-0.5%
ソウル	-1.2%
ジャカルタ	-1.2%
香港	-1.5%
ニューヨーク	-1.8%
ロンドン	-2.4%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ソウル	1.5%
ホーチミン	0.9%
台北	0.6%
バンコク	0.6%
シンガポール	0.5%
北京	0.1%
上海	0.1%
大阪	0.0%
ニューヨーク	0.0%
ロンドン	-0.2%
クアラルンプール	-0.5%
香港	-0.8%
東京	-1.0%
ジャカルタ	-1.2%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
大阪	4.3%
ニューヨーク	3.0%
シンガポール	2.3%
台北	2.1%
東京	1.3%
上海	1.1%
ホーチミン	1.1%
北京	0.5%
バンコク	0.5%
ジャカルタ	-0.1%
クアラルンプール	-0.2%
ロンドン	-0.2%
香港	-1.3%
ソウル	-1.8%

■マンション賃料変動率

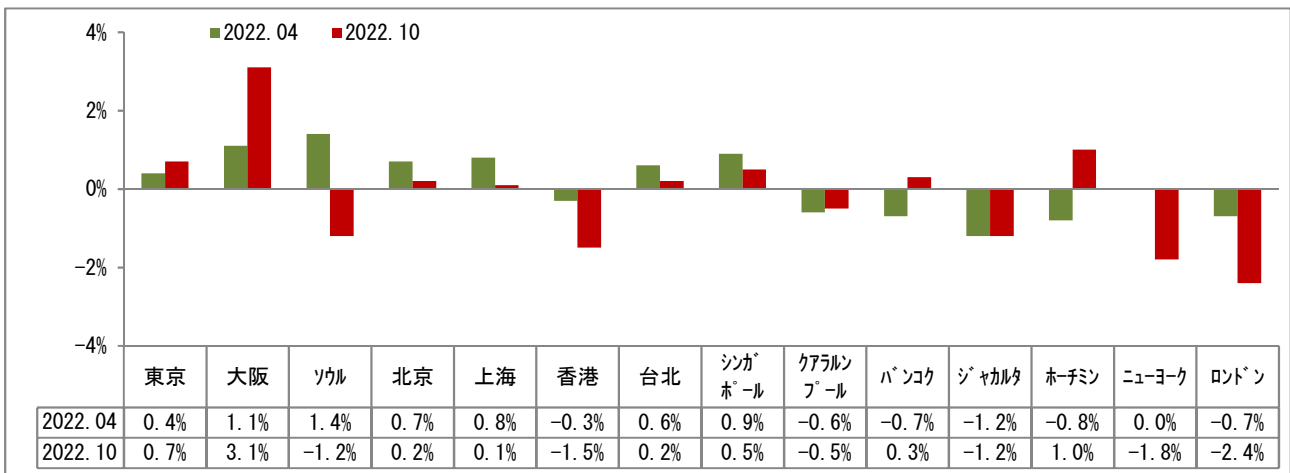
都市名	変動率
シンガポール	6.3%
ニューヨーク	2.5%
大阪	2.3%
ジャカルタ	1.6%
バンコク	1.1%
上海	0.7%
香港	0.6%
台北	0.6%
ホーチミン	0.6%
東京	0.5%
ソウル	0.5%
北京	0.2%
ロンドン	0.0%
クアラルンプール	-0.6%

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 (2022年4月から2022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「大阪」の+3.1%、次いで「ホーチミン」の+1.0%であった。「北京」や「上海」では自用目的の取引が中心であるが、優良物件に対する関心は依然として高い。「台北」では一部の機関投資家が投資意欲を減退させており、価格の上昇率がやや縮小した。「ソウル」のオフィス価格は前回調査まで4期連続で変動率ランキングのトップを占めたが、金融引き締めを背景として今回は調査開始以来初となるマイナスを記録した。

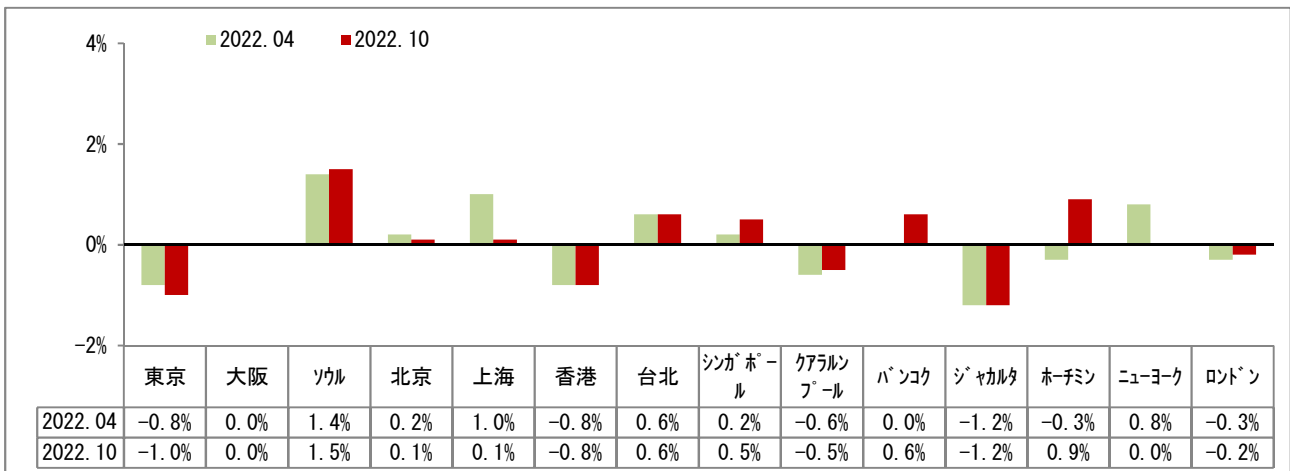
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2022年4月から2022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「ソウル」の+1.5%、次いで「ホーチミン」の+0.9%であった。「ホーチミン」では外資系企業のオフィス需要が回復しており、賃料が3期ぶりにプラスに転じた。「上海」ではロックダウンの影響で一時的に賃貸市場が停滞したものの、その後は賃貸活動が活発化し、都心部において賃料の上昇が維持された。

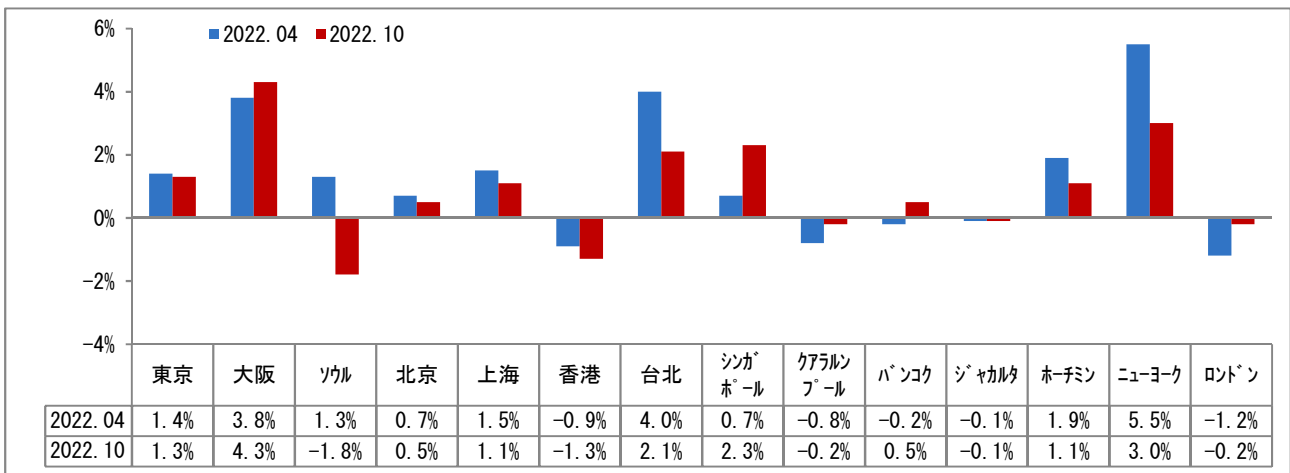
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2022年4月から2022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「大阪」の+4.3%、次いで「ニューヨーク」の+3.0%であった。「ソウル」では住宅ローンの上昇に加え、不動産・住宅政策の不透明性も相俟って、住宅価格が下落に転じた。「クアラルンプール」においても政治・経済の不透明感から、いまだ完全な回復傾向には至っていない。「バンコク」では実需層のファイナンスが厳しく成約動向は低調であるものの、入国規制緩和等を受けて市場心理は改善しつつある。

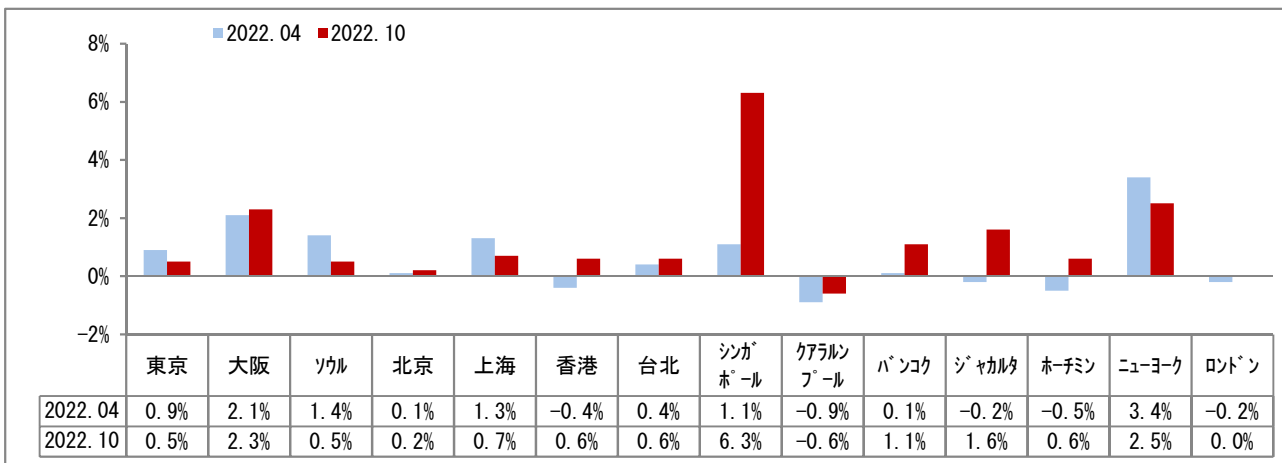
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2022年4月から2022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「シンガポール」の+6.3%、次いで「ニューヨーク」の+2.5%であった。「香港」「バンコク」「ジャカルタ」「ホーチミン」では外国人駐在員層による需要が回復し、賃料の上昇に寄与した。「ロンドン」ではオフィス出勤率の上昇に伴う若年プロフェッショナル層の都心回帰も賃貸需要の回復に作用した。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

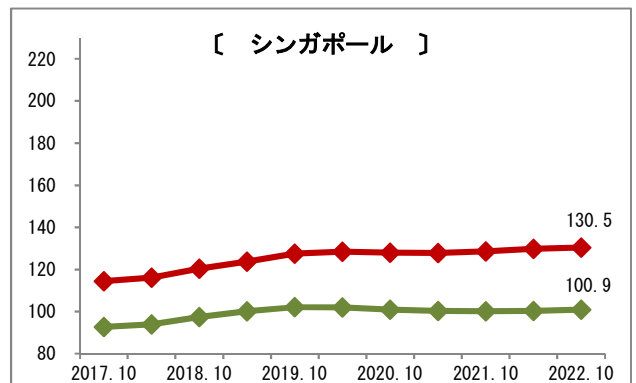
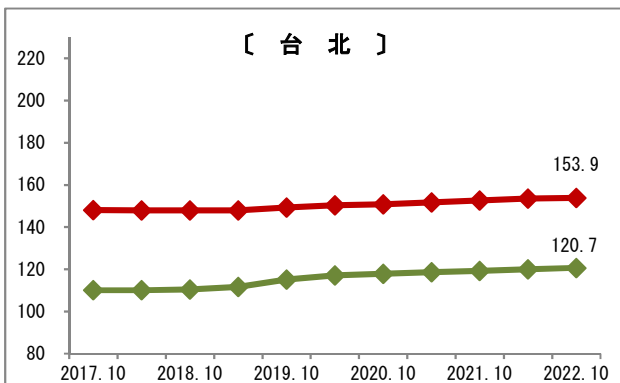
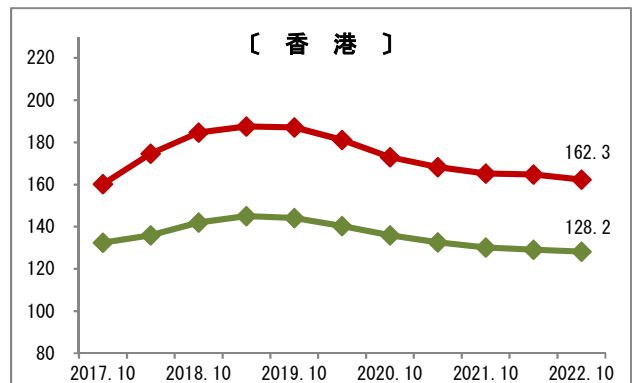
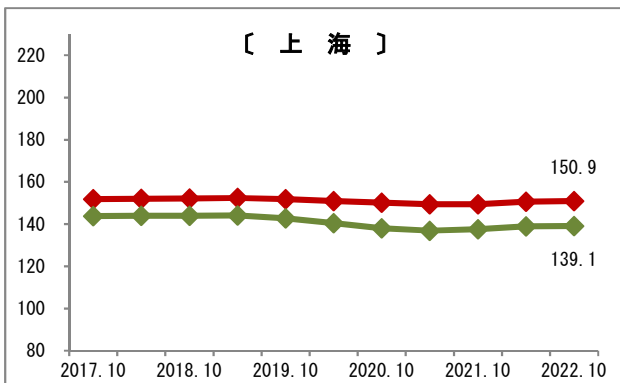
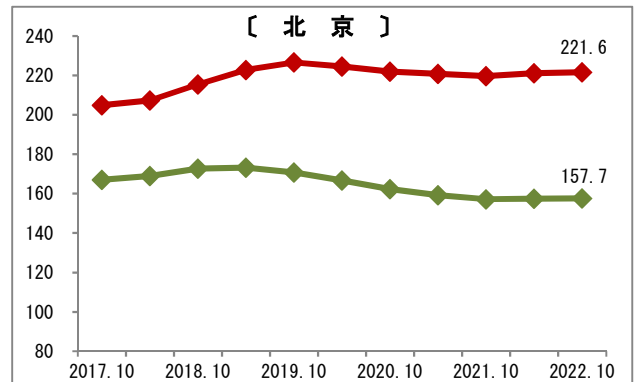
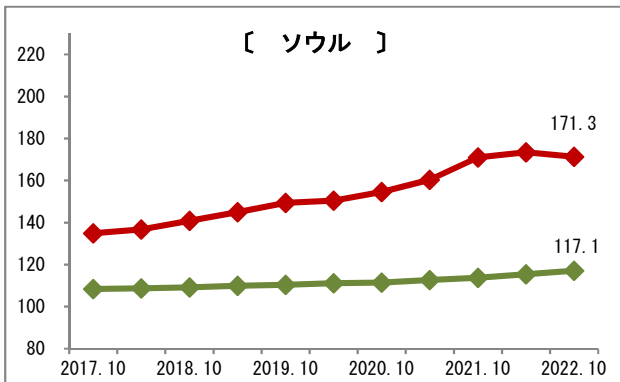
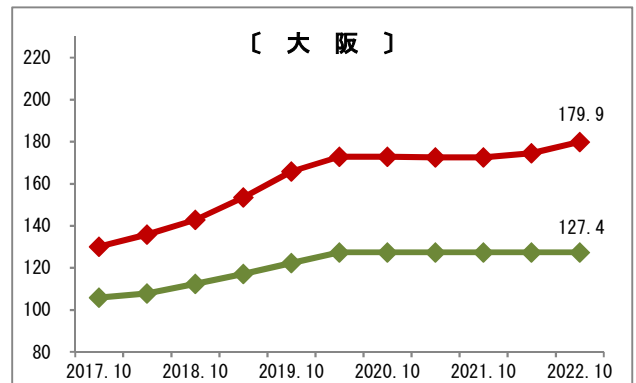
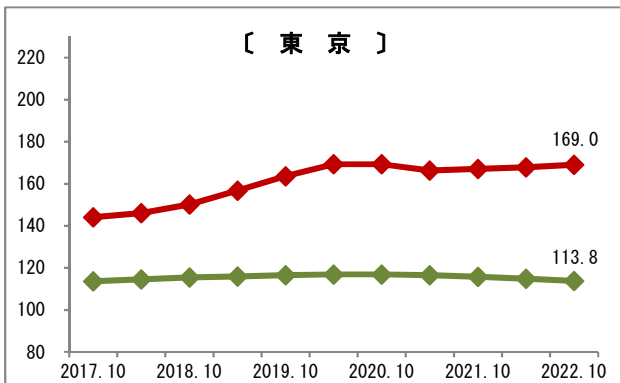


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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



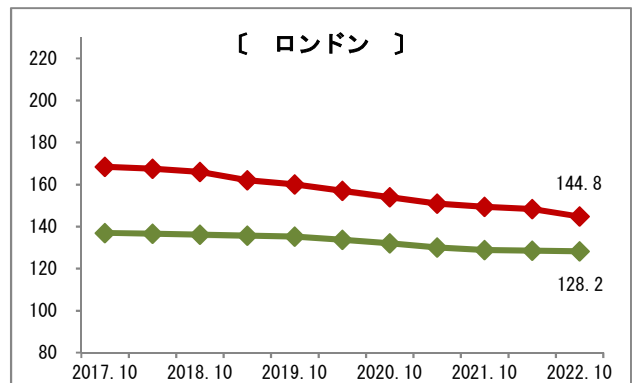
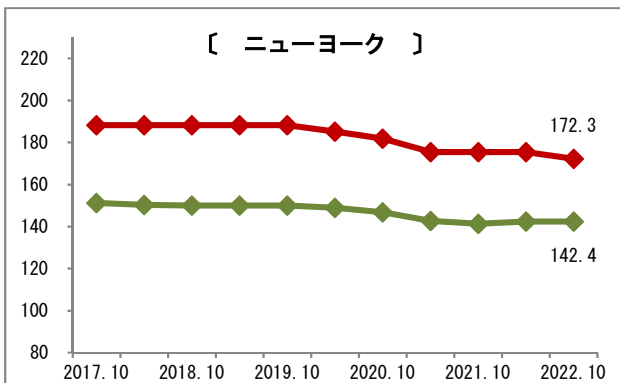
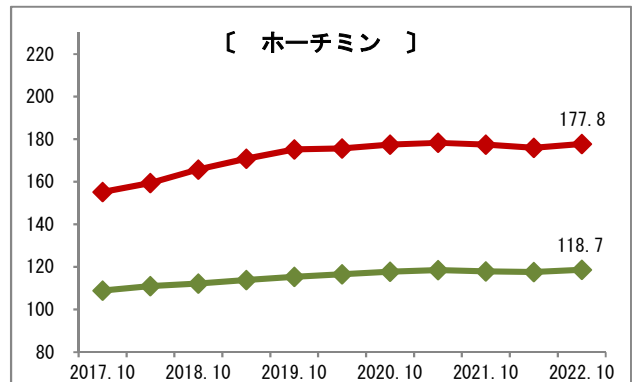
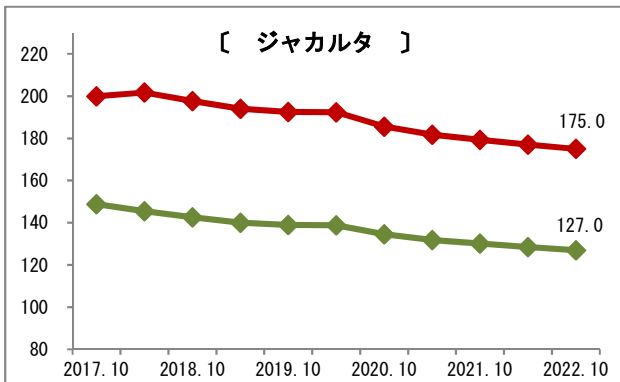
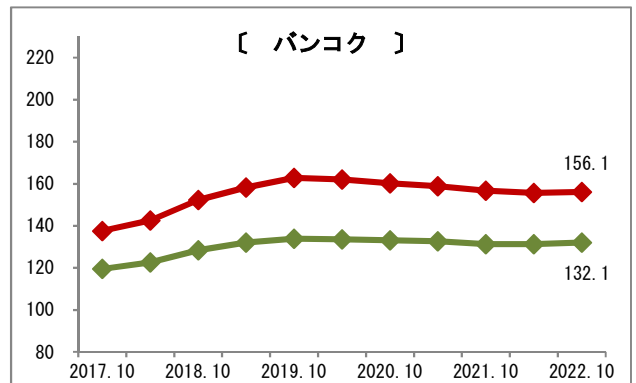
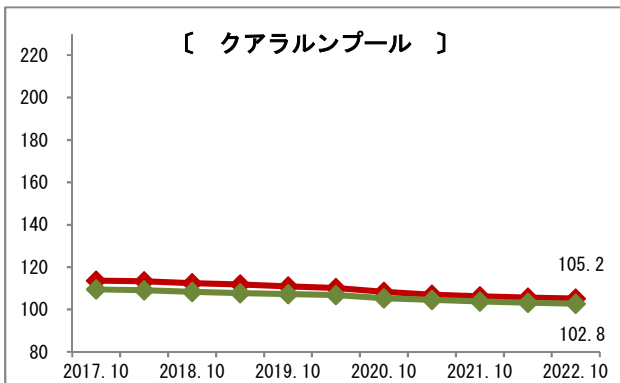
Copyright © 本資料の記載内容 (図表、文章を含む一切の情報) の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。



〔図表2-1〕〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕

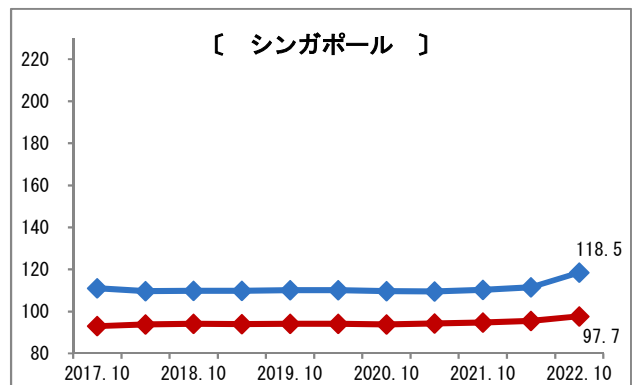
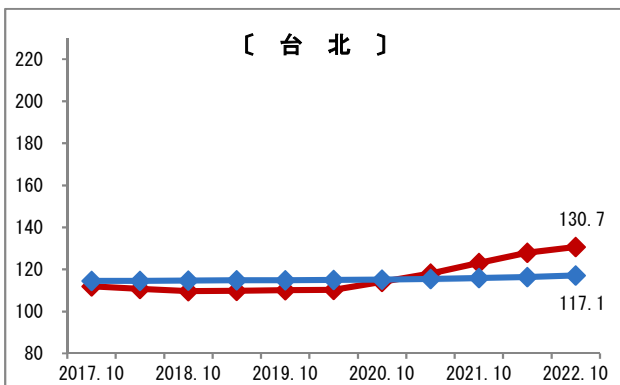
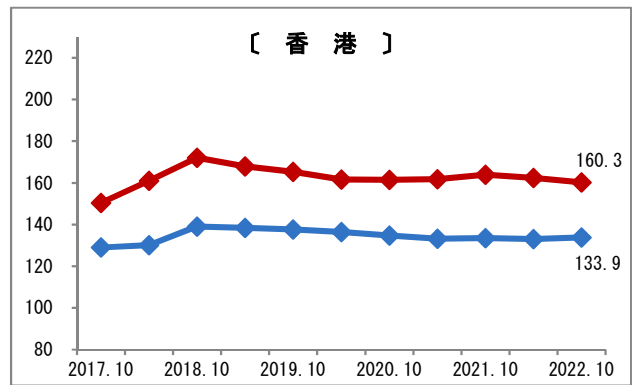
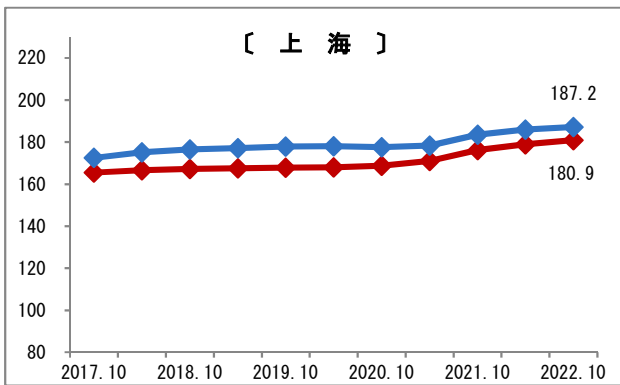
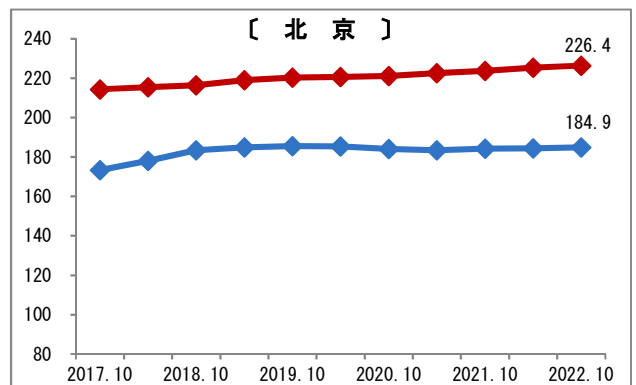
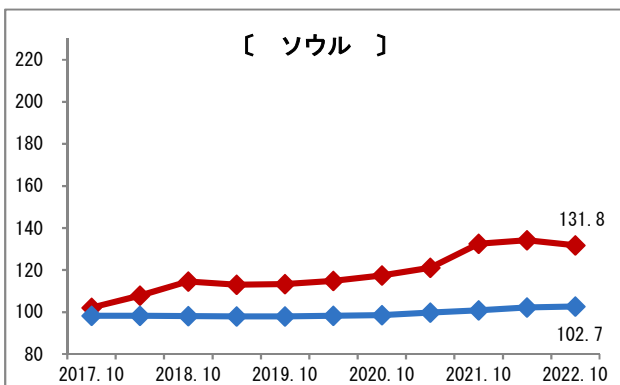
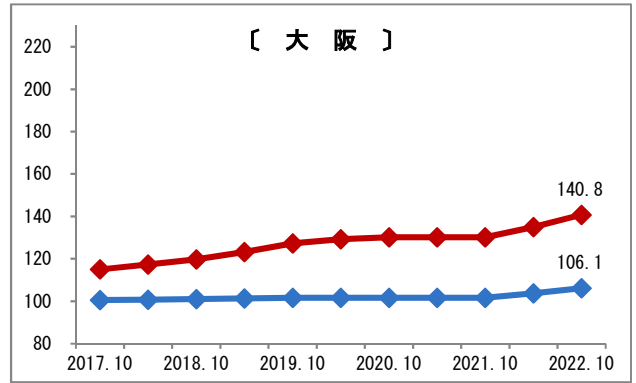
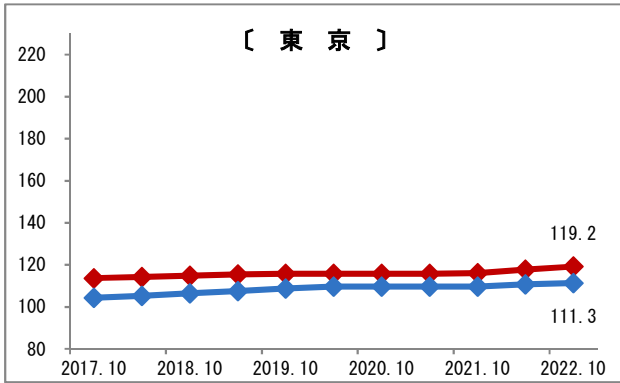
（2010年10月=100.0）

—●— オフィス価格指数 —◆— オフィス賃料指数



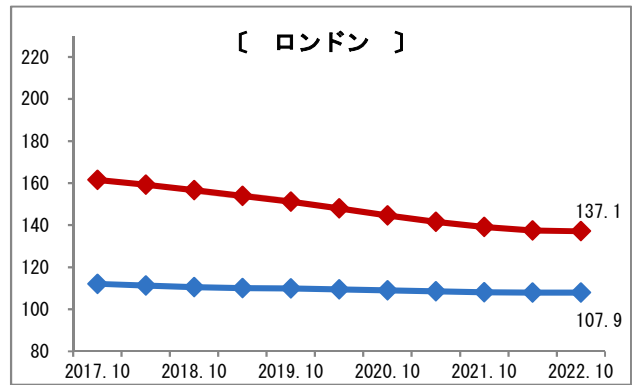
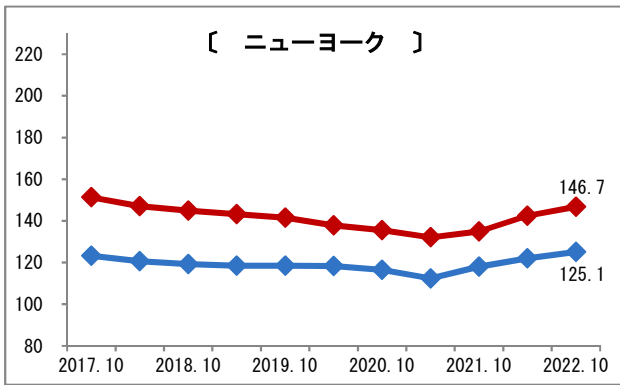
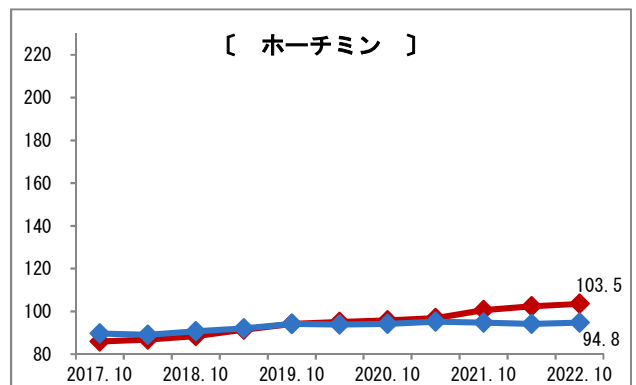
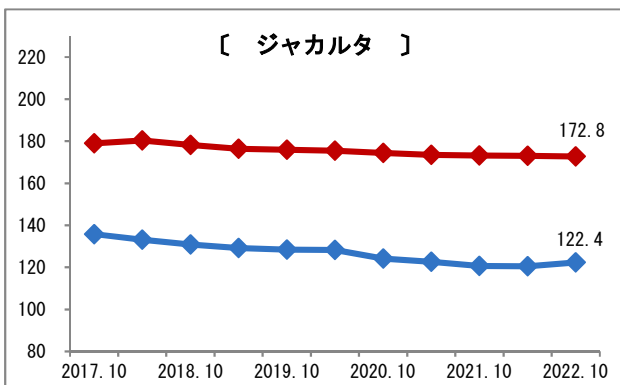
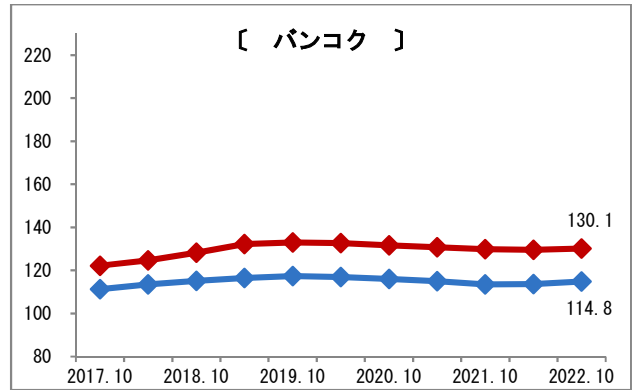
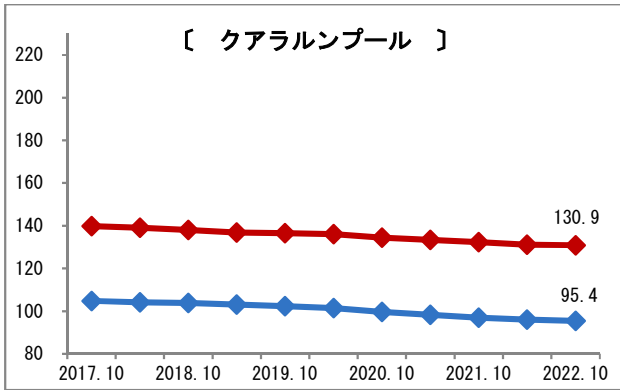
〔図表2-2〕〔各都市のマンション価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）

—●— マンション価格指数 —◆— マンション賃料指数



（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）

—●— マンション価格指数 —◆— マンション賃料指数

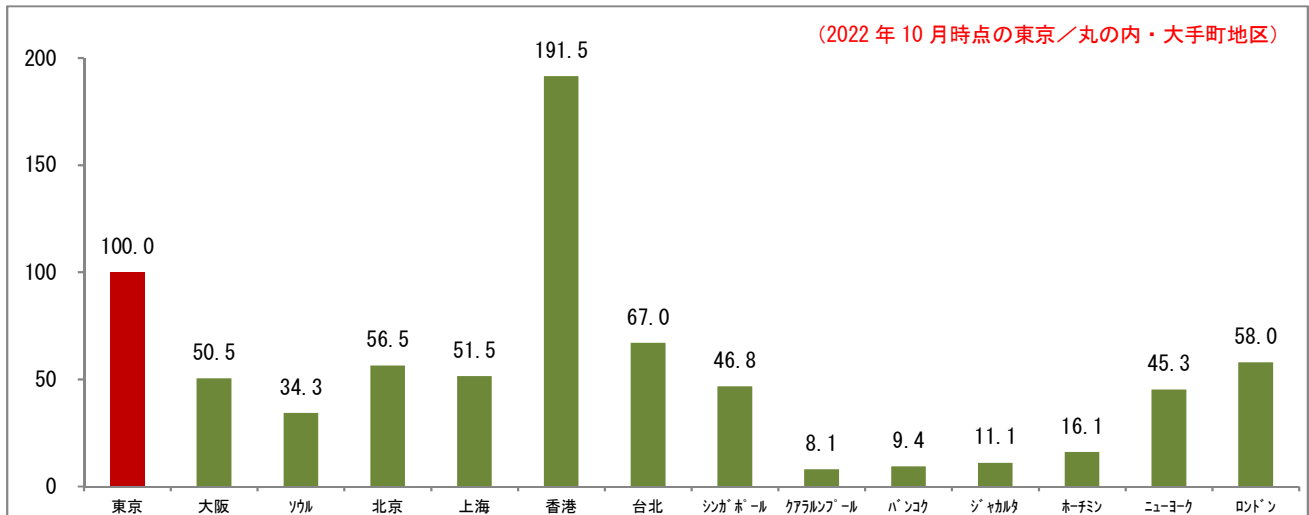


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2022年10月現在）

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]

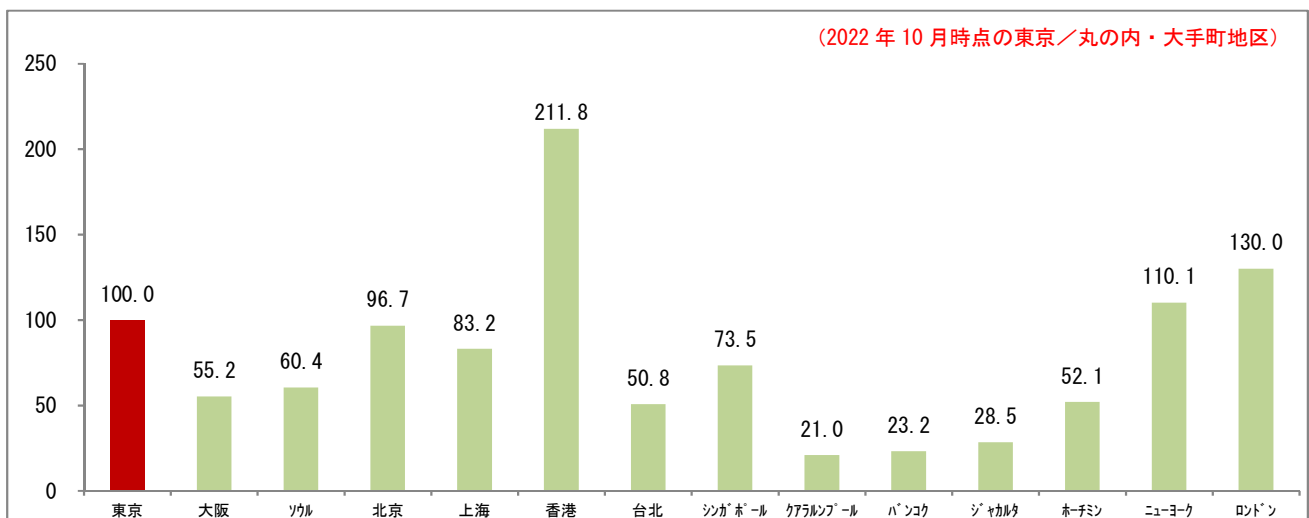


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2022年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

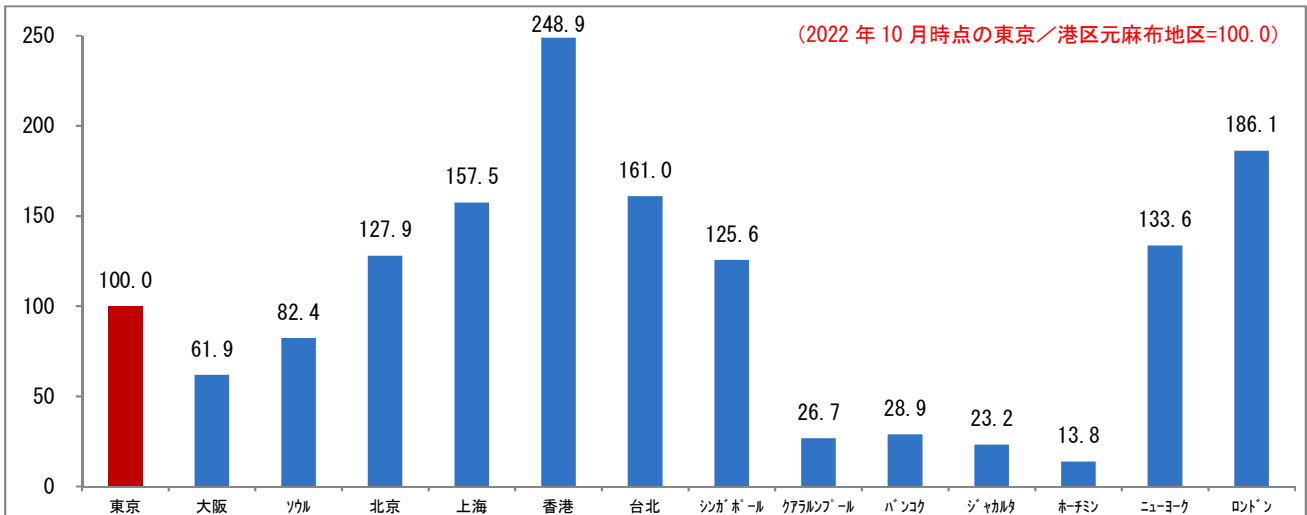


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2022年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

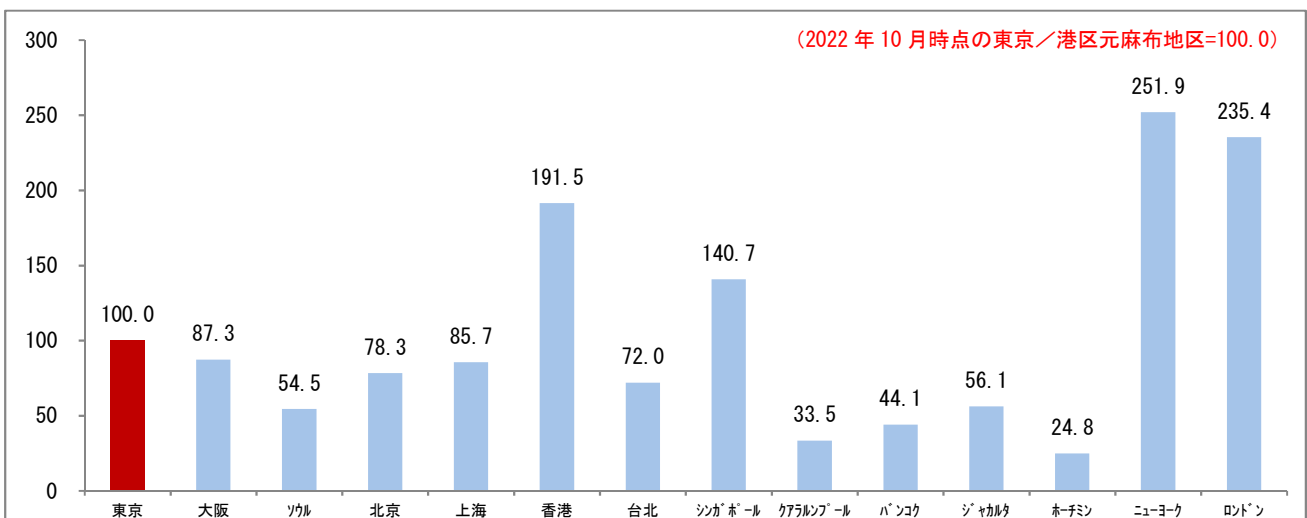


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2022年10月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2022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

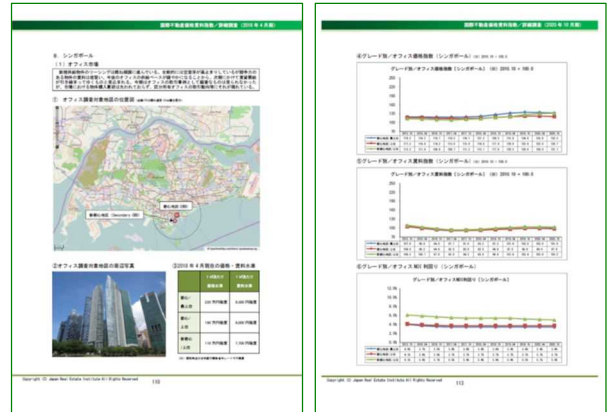
第19回 国際不動産価格賃料指数調査 (2022年10月現在) に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(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

[データ集サンプル(例)]



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

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、吉野、秋山、竹内 (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ます。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。