

2022年5月30日

一般財団法人 日本不動産研究所

第18回「国際不動産価格賃料指数」（2022年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第18回「国際不動産価格賃料指数」（2022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2021年10月から2022年4月までの数値）

■オフィス市場

- ・今回の調査でオフィスの価格・賃料の上昇率が最も高かったのは「ソウル」であった。「ソウル」ではコロナ禍で業績が伸びている医療関連企業等のオフィス需要が市場を牽引した。
- ・「大阪」のオフィス価格は4期ぶりのプラスに転じ、「東京」のオフィス価格も2期連続のプラスとなった。これら2都市では投資家による物件取得意欲の底堅さから利回りの低下傾向が見られる。
- ・「ニューヨーク」ではオフィス空室率が高位にあるものの、立地に優れる大型ビルへの入居・更新事例が見られ、賃料の変動率がプラスに転じた。「ロンドン」では、コロナ対策の行動制限が解除され、プライムオフィスを中心に賃貸市場が改善に向かっている。
- ・「香港」の中心部における“脱中環”（高水準の賃料を嫌気するテナントが郊外に移転する動き）が一巡しつつあり、賃料の下落幅は3期連続で縮小した。賃料の底入れが近いとの期待も高まっている。
- ・「ジャカルタ」では出社率が回復傾向にありテナントの引き合いは増加しているものの、企業の様子見姿勢が残っており、成約には至らないことも多い。オフィス賃料の下落は14期連続となった。

■マンション市場

- ・「ニューヨーク」ではオフィス出勤の再開によって都心部に居住環境を求める実需層が広がりを見せており、市況の回復が継続している。金利先高感を背景にマンション価格の上昇ペースが加速した。
- ・「台北」においてはインフレ傾向や建築コストの上昇懸念等がマンション価格の上昇に寄与した。
- ・「ソウル」では金利の引上げや大統領選挙に対する様子見姿勢が広がり、価格上昇幅が鈍化した。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
ソウル	1.4%
大阪	1.1%
シンガポール	0.9%
上海	0.8%
北京	0.7%
台北	0.6%
東京	0.4%
ニューヨーク	0.0%
香港	-0.3%
クアラルンプール	-0.6%
バンコク	-0.7%
ロンドン	-0.7%
ホーチミン	-0.8%
ジャカルタ	-1.2%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ソウル	1.4%
上海	1.0%
ニューヨーク	0.8%
台北	0.6%
北京	0.2%
シンガポール	0.2%
大阪	0.0%
バンコク	0.0%
ホーチミン	-0.3%
ロンドン	-0.3%
クアラルンプール	-0.6%
東京	-0.8%
香港	-0.8%
ジャカルタ	-1.2%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
ニューヨーク	5.5%
台北	4.0%
大阪	3.8%
ホーチミン	1.9%
上海	1.5%
東京	1.4%
ソウル	1.3%
北京	0.7%
シンガポール	0.7%
ジャカルタ	-0.1%
バンコク	-0.2%
クアラルンプール	-0.8%
香港	-0.9%
ロンドン	-1.2%

■マンション賃料変動率

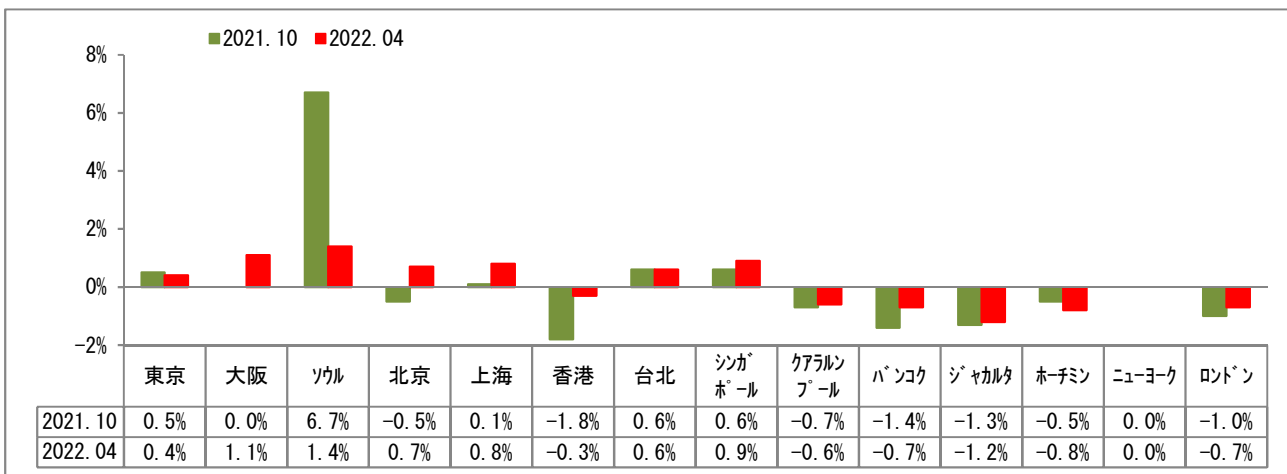
都市名	変動率
ニューヨーク	3.4%
大阪	2.1%
ソウル	1.4%
上海	1.3%
シンガポール	1.1%
東京	0.9%
台北	0.4%
北京	0.1%
バンコク	0.1%
ジャカルタ	-0.2%
ロンドン	-0.2%
香港	-0.4%
ホーチミン	-0.5%
クアラルンプール	-0.9%

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（2021年10月から2022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+1.4%、次いで「大阪」の+1.1%であった。「シンガポール」ではREITや資産管理会社のほか事業会社等による物件の取得事例が見られ、オフィス価格の上昇が継続した。「北京」や「上海」では自用目的のオフィス取得需要が価格の上昇に寄与しており、特に「北京」では5期ぶりのプラスを記録した。

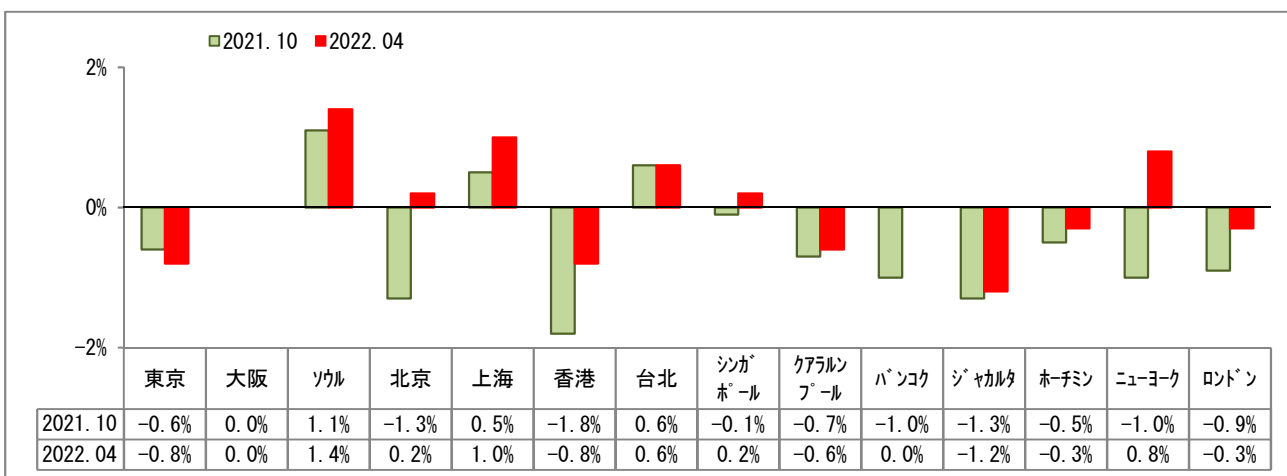
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2021年10月から2022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+1.4%、次いで「上海」の+1.0%であった。「北京」や「上海」では情報・金融等の業種による需要の回復を受けて賃貸市場が改善している。「バンコク」では利便性に優れた新都心エリアにおいて堅調な需要が見られたことから賃料が横ばいに転じた。

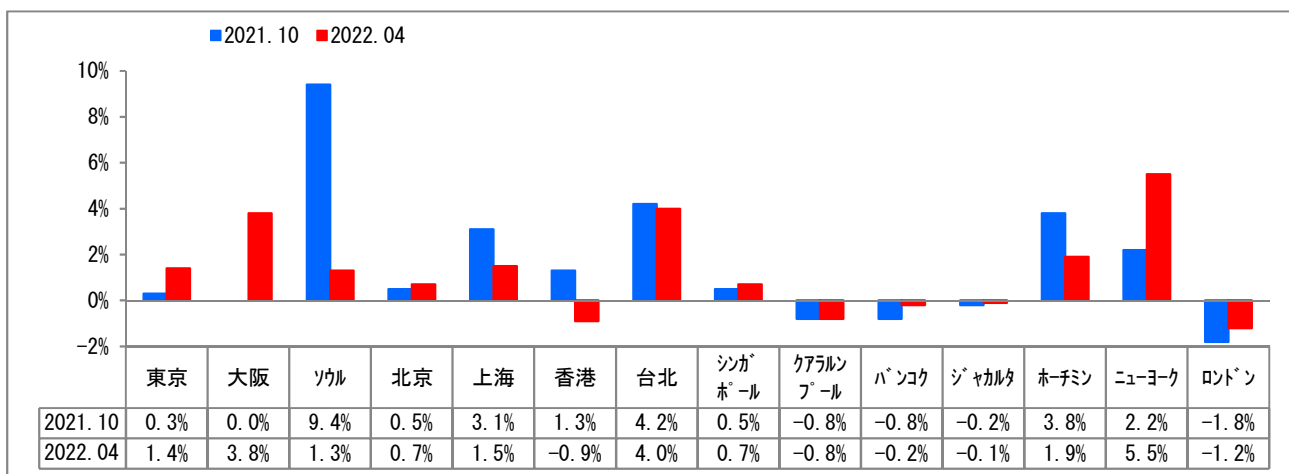
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2021年10月から2022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「ニューヨーク」の+5.5%、次いで「台北」の+4.0%であった。「上海」では2021年後半以降の住宅価格抑制策が価格上昇ペースの低下に繋がった。「香港」では米国の金融緩和縮小を受けて金利が上昇したことに加え、新型コロナウイルス感染症の拡大も相俟って、変動率がマイナスに陥った。「ホーチミン」においては価格上昇が続いているが、高額物件を中心に頭打ち感も見られ、変動率のプラス幅が縮小した。

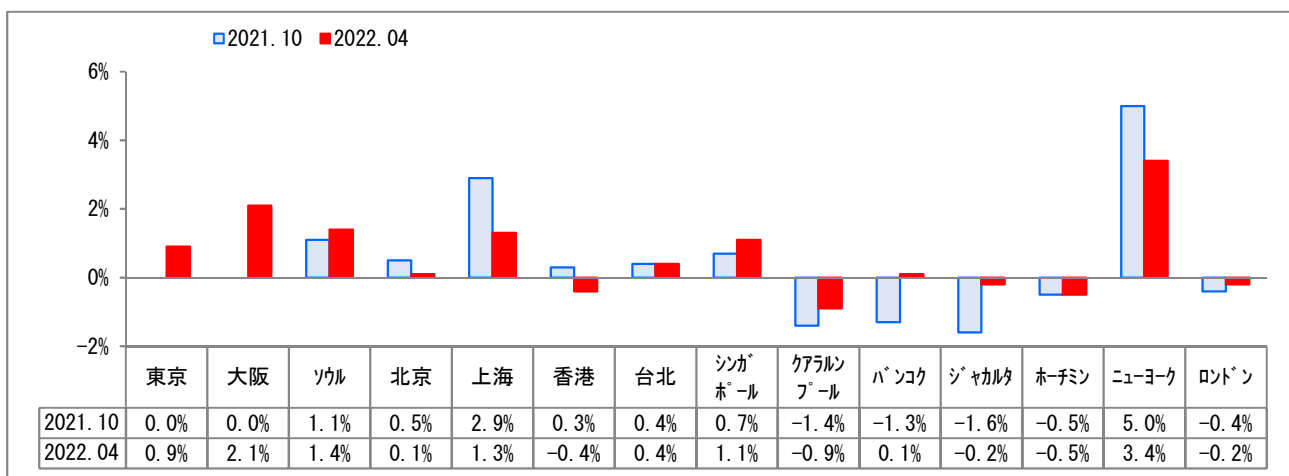
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2021年10月から2022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「ニューヨーク」の+3.4%、次いで「大阪」の+2.1%であった。「東京」や「大阪」では需要の強い一部地域で賃料の上昇が認められた。外国人駐在員層が戻りつつある「バンコク」や「ジャカルタ」において賃料市況が改善しつつある一方、「クアラルンプール」では需要の回復が鈍く借り手優位の状況が続いている。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

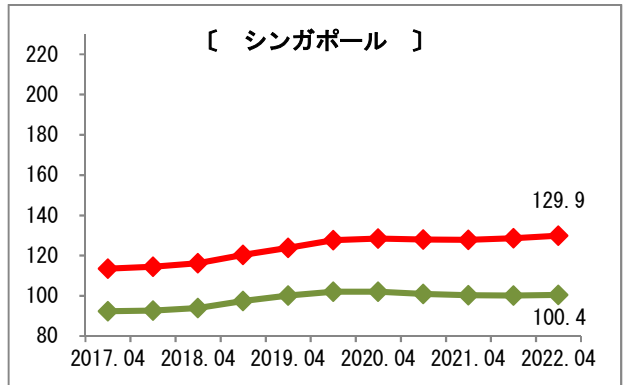
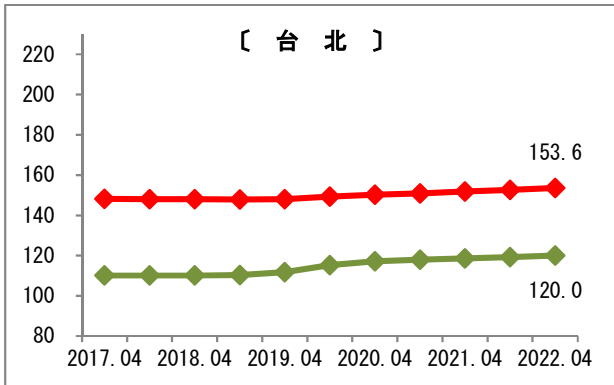
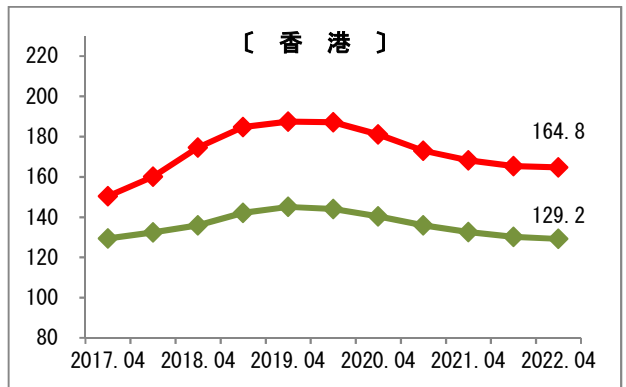
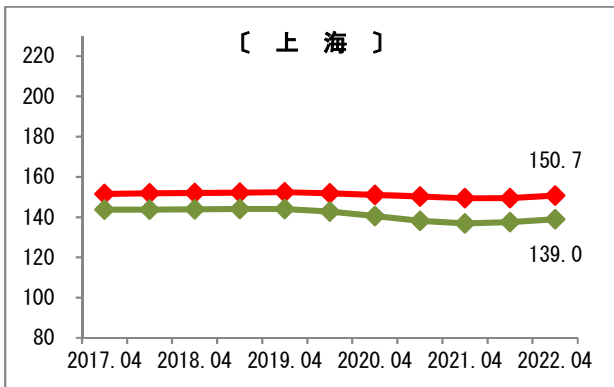
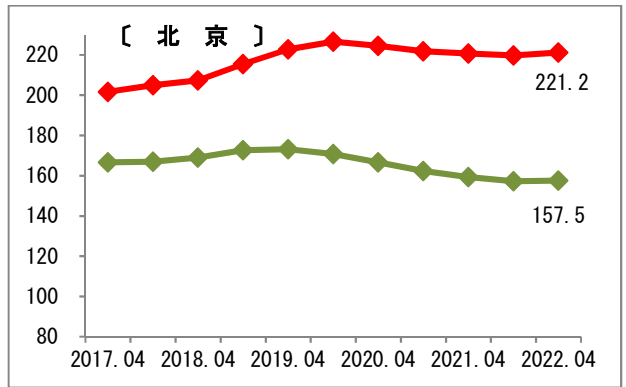
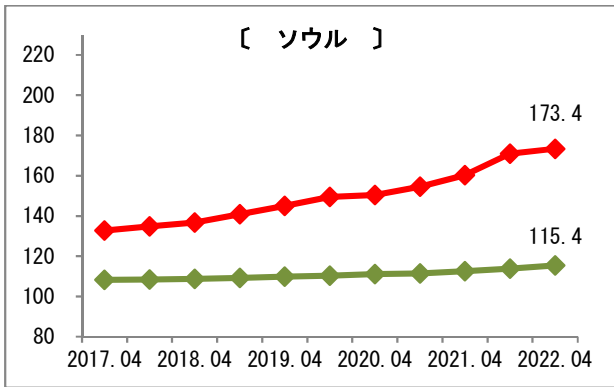
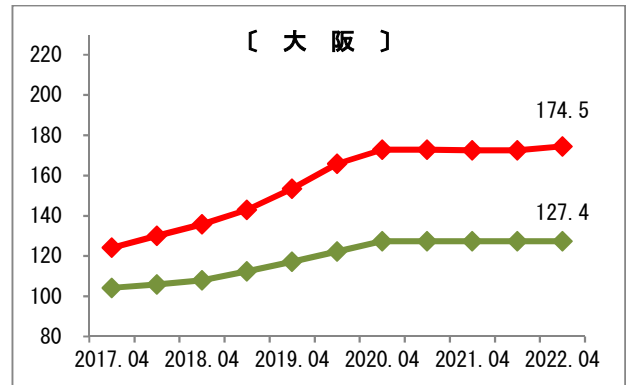
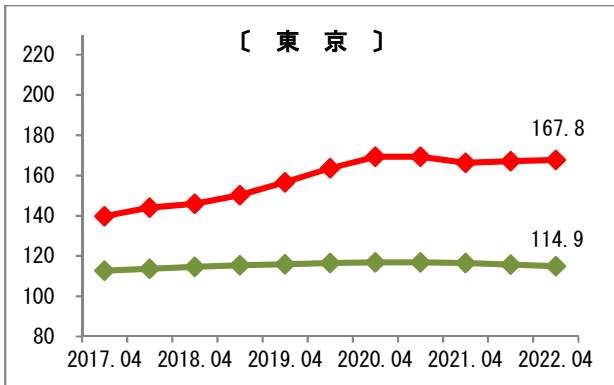


2. 価格・賃料指数（2010 年 10 月=100.0）

〔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



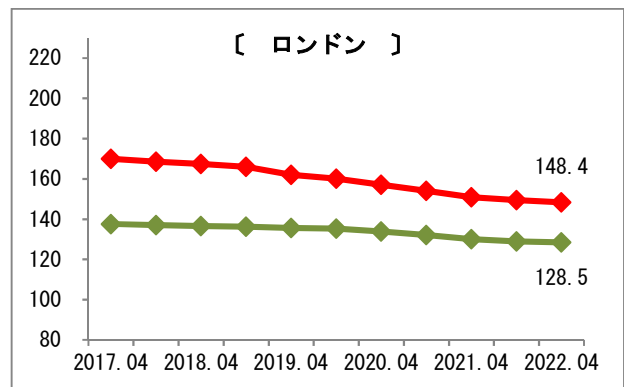
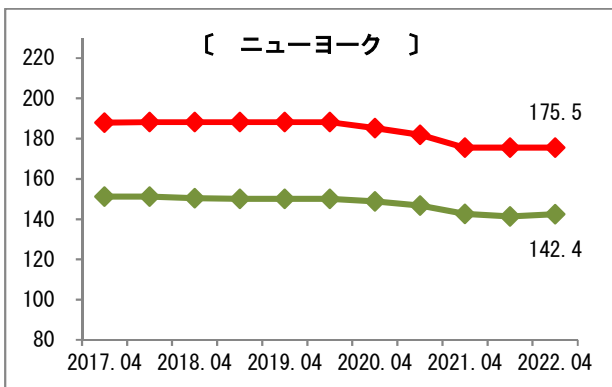
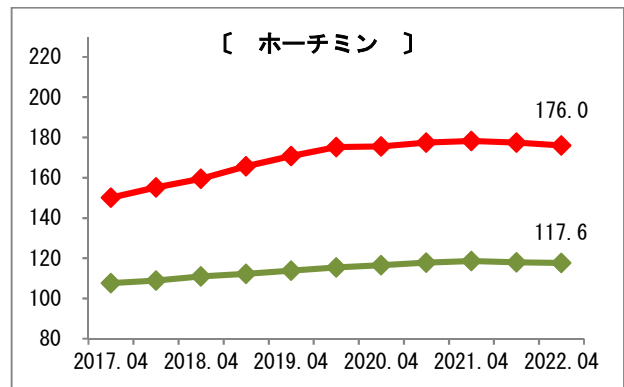
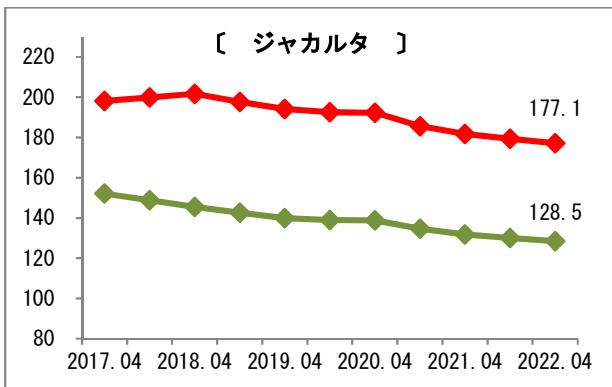
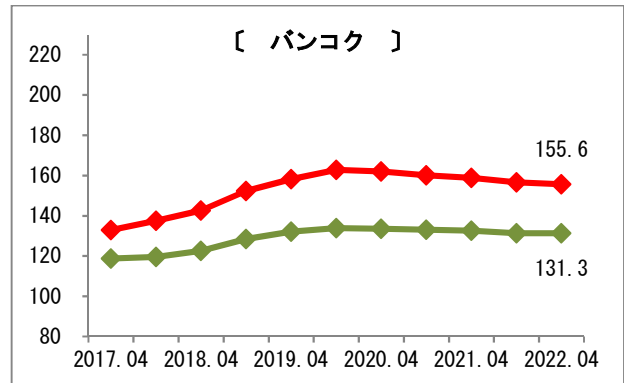
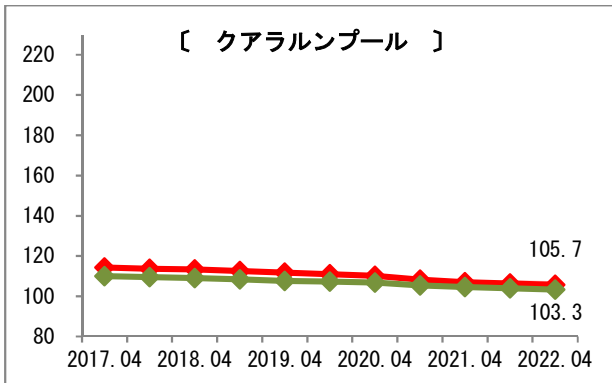
Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。



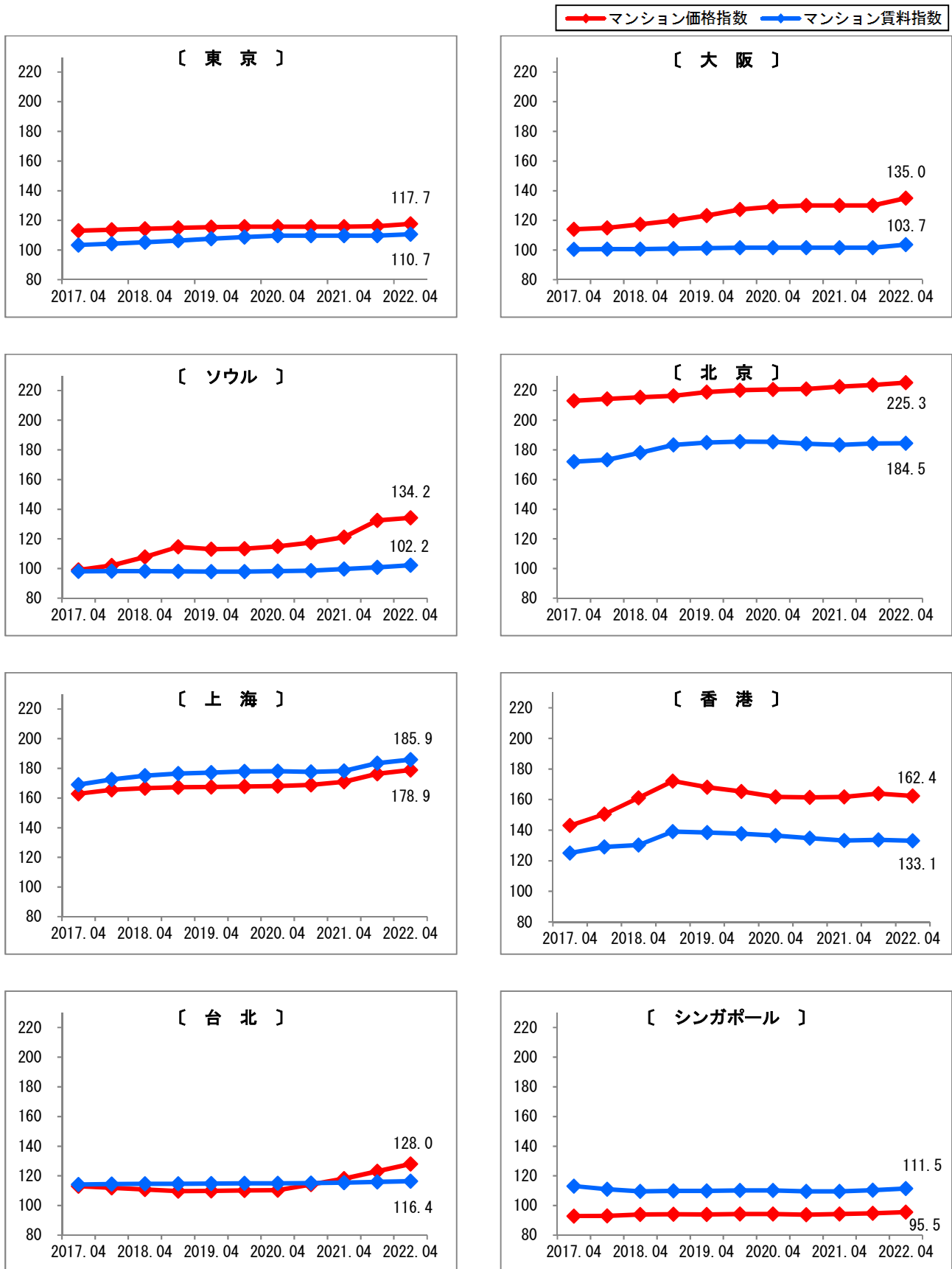
（図表2-1）[各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

（2010年10月=100.0）

—●— オフィス価格指数 —◆— オフィス賃料指数



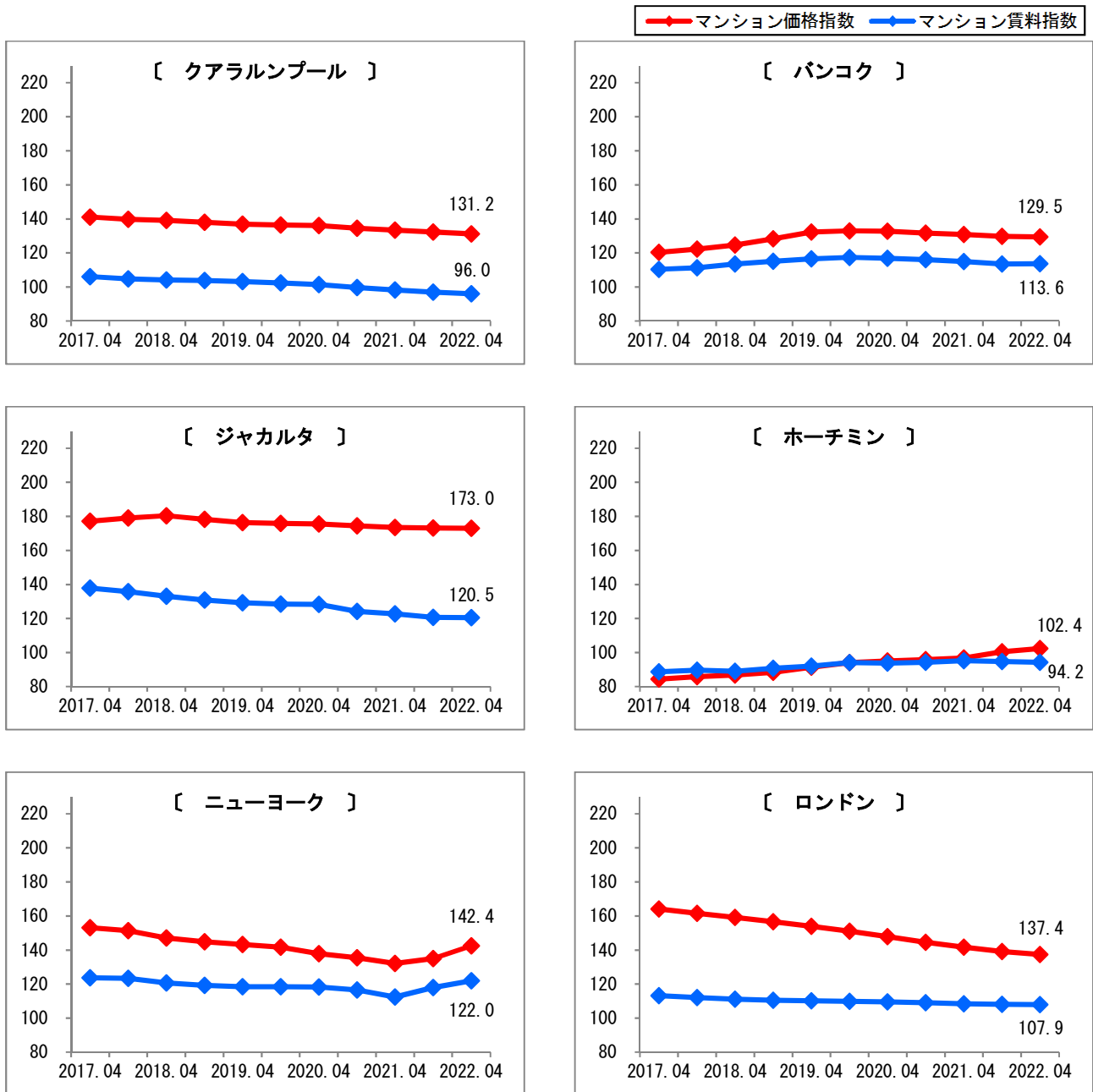
〔図表2-2〕〔各都市のマンション価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）



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

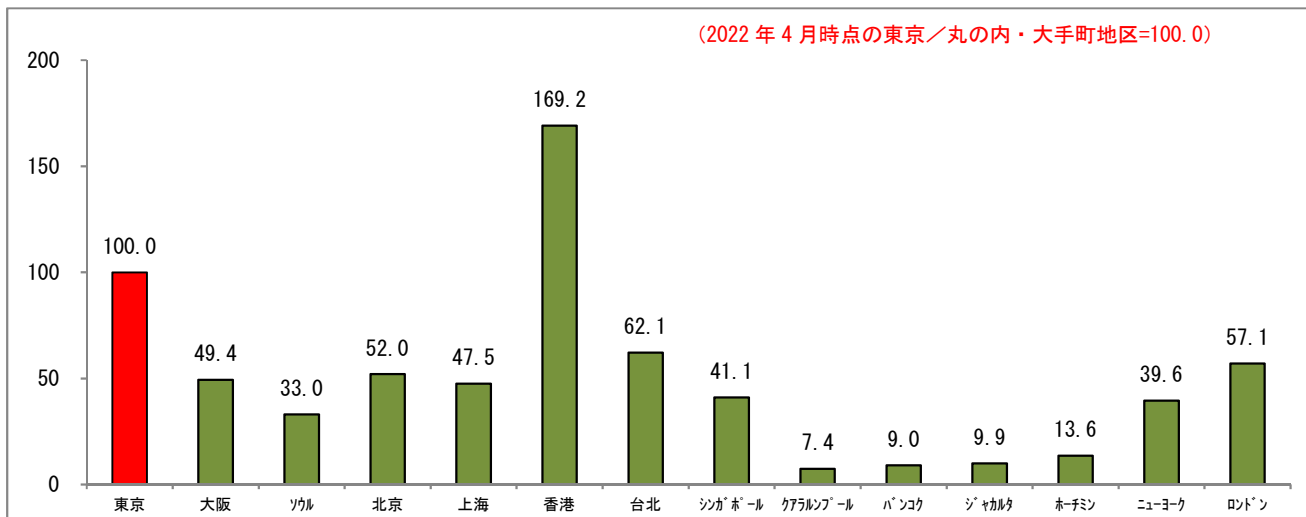


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2022年4月現在）

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]

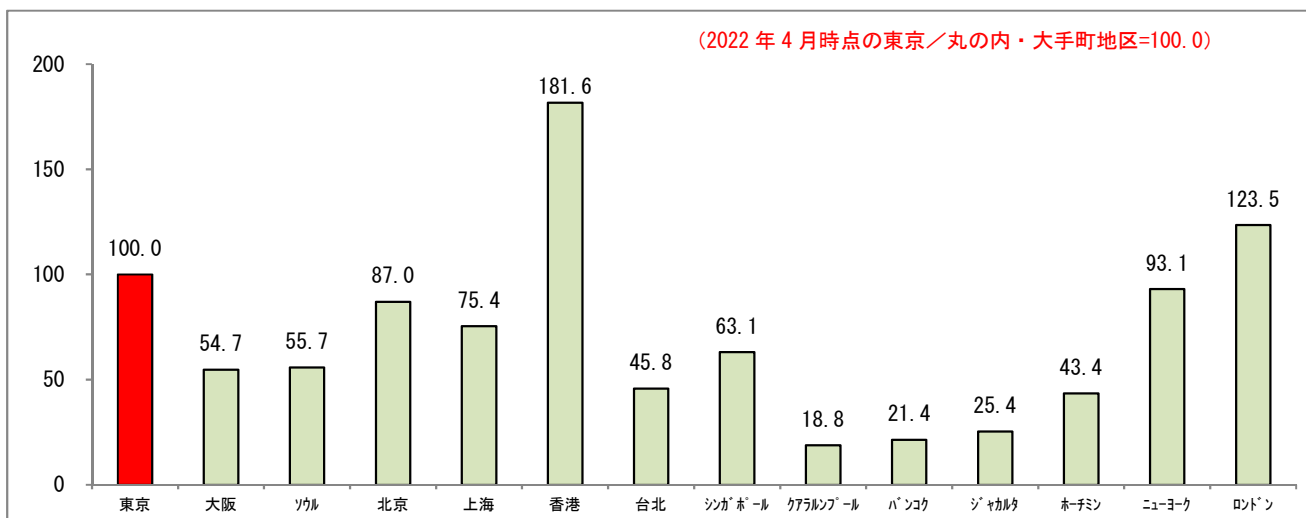


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2022年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

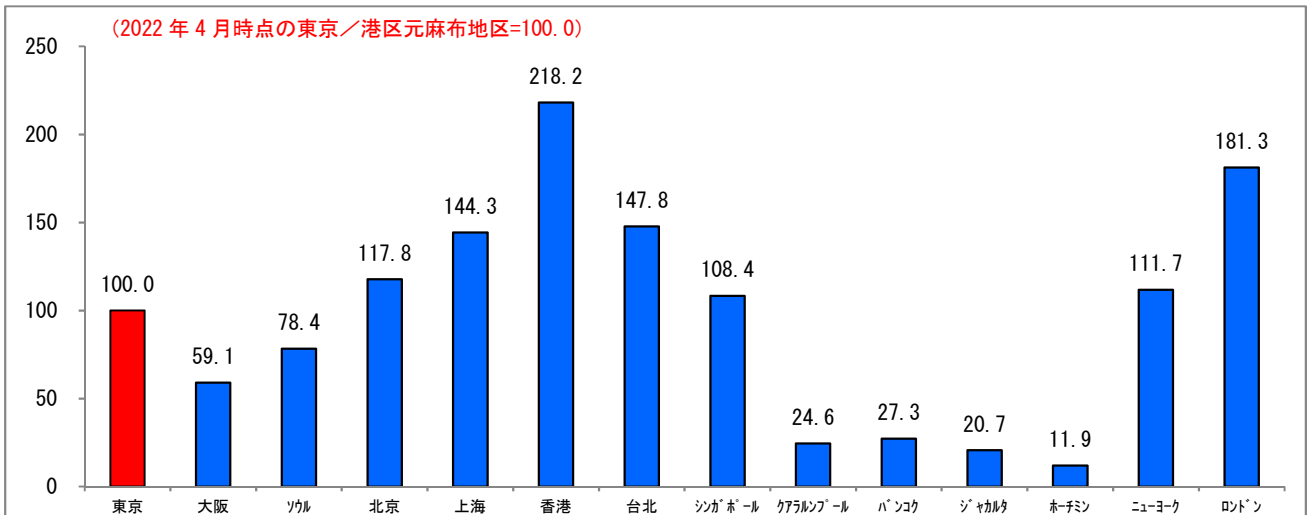


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2022年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

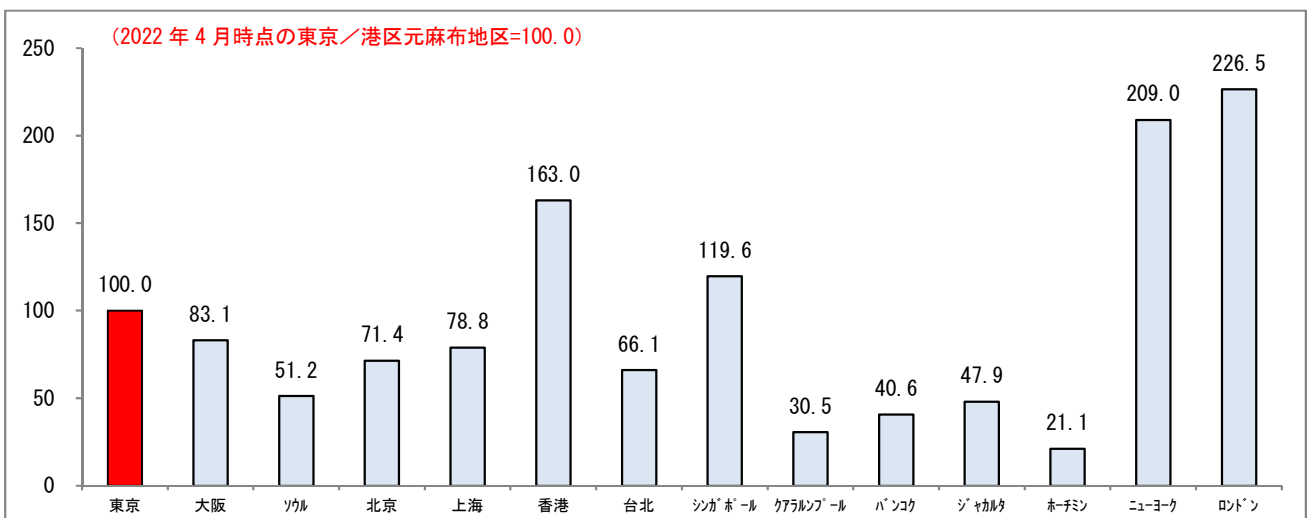


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2022年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2022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

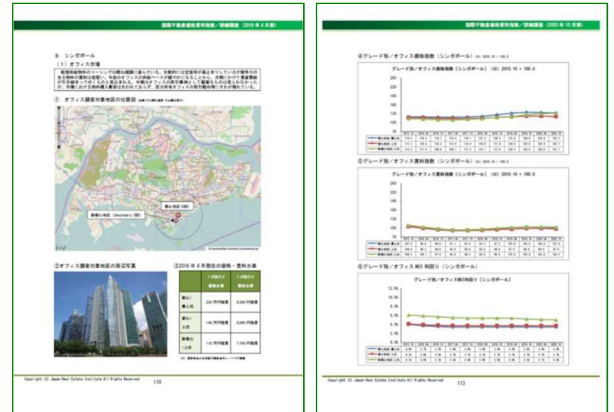
第18回 国際不動産価格賃料指数調査（2022年4月現在）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(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

〔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、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。