

2021年11月29日

一般財団法人 日本不動産研究所

第17回「国際不動産価格賃料指数」(2021年10月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第17回「国際不動産価格賃料指数」(2021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2021年4月から2021年10月までの数値)

■オフィス市場

- ・コロナ禍以降も「ソウル」と「台北」の2都市ではオフィスの価格及び賃料の上昇が継続している。
- ・このうち「ソウル」では韓国国内の機関投資家による旺盛なオフィス投資需要が利回りを低下させ、オフィス価格の上昇をもたらした。
- ・「ホーチミン」では約3か月に亘るロックダウンに起因し、外資系企業によるオフィス需要の減退が見られ、賃料は9年ぶりのマイナスに陥った。
- ・「ニューヨーク」は前期まで観察されたサブリース床の供給増が一巡するとともに、高額案件の取引も散見されることから、オフィス市場は底打ちの兆しを見せ始めている。
- ・「東京」ではオフィス賃料の下落が継続している。一方「大阪」では空室率が上昇傾向にあるものの、需要は底堅く、賃料水準の変化は認められなかった。

■マンション市場

- ・このところマンション価格の上昇を続けてきた「ソウル」において今期は一層の価格上昇が見られた。実需に加えて投資需要も強く、潤沢な資金がマンション市場に流入していることがその背景である。
- ・「ニューヨーク」ではオフィス出勤の再開等により都心部に居住環境を求める実需層が回帰しており、価格及び賃料は前期までのマイナスから一転、今期は大幅なプラスとなった。
- ・「北京」では住宅市場引き締め策が奏功し、市況は改善しつつも価格の動きは穏当である。これに対し「上海」では販売在庫の逼迫から、価格は前期よりも上昇幅を拡大した。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
ソウル	6.7%
台北	0.6%
シンガポール	0.6%
東京	0.5%
上海	0.1%
大阪	0.0%
ニューヨーク	0.0%
北京	-0.5%
ホーチミン	-0.5%
クアラルンプール	-0.7%
ロンドン	-1.0%
ジャカルタ	-1.3%
バンコク	-1.4%
香港	-1.8%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ソウル	1.1%
台北	0.6%
上海	0.5%
大阪	0.0%
シンガポール	-0.1%
ホーチミン	-0.5%
東京	-0.6%
クアラルンプール	-0.7%
ロンドン	-0.9%
バンコク	-1.0%
ニューヨーク	-1.0%
北京	-1.3%
ジャカルタ	-1.3%
香港	-1.8%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
ソウル	9.4%
台北	4.2%
ホーチミン	3.8%
上海	3.1%
ニューヨーク	2.2%
香港	1.3%
北京	0.5%
シンガポール	0.5%
東京	0.3%
大阪	0.0%
ジャカルタ	-0.2%
クアラルンプール	-0.8%
バンコク	-0.8%
ロンドン	-1.8%

■マンション賃料変動率

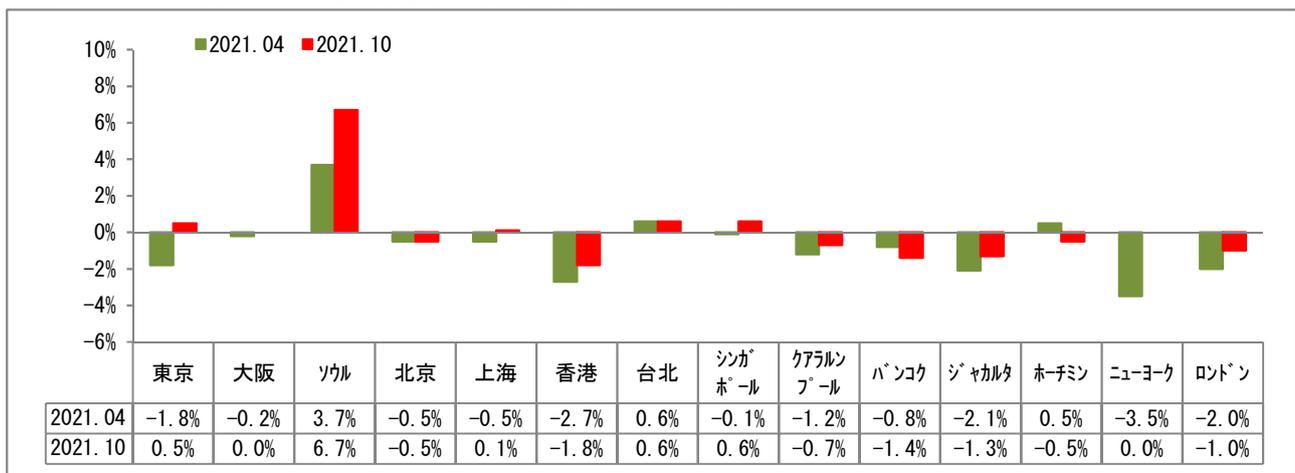
都市名	変動率
ニューヨーク	5.0%
上海	2.9%
ソウル	1.1%
シンガポール	0.7%
北京	0.5%
台北	0.4%
香港	0.3%
東京	0.0%
大阪	0.0%
ロンドン	-0.4%
ホーチミン	-0.5%
バンコク	-1.3%
クアラルンプール	-1.4%
ジャカルタ	-1.6%

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 (2021年4月から2021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」の+6.7%、次いで「台北」「シンガポール」の+0.6%であった。「シンガポール」では資産運用会社等によるオフィス投資意欲が見られ、価格は3期ぶりにプラスに転じた。「ロンドン」においては、このところ北米及び欧州資本の物件取得が堅調であり、取引利回りの低下に作用した。

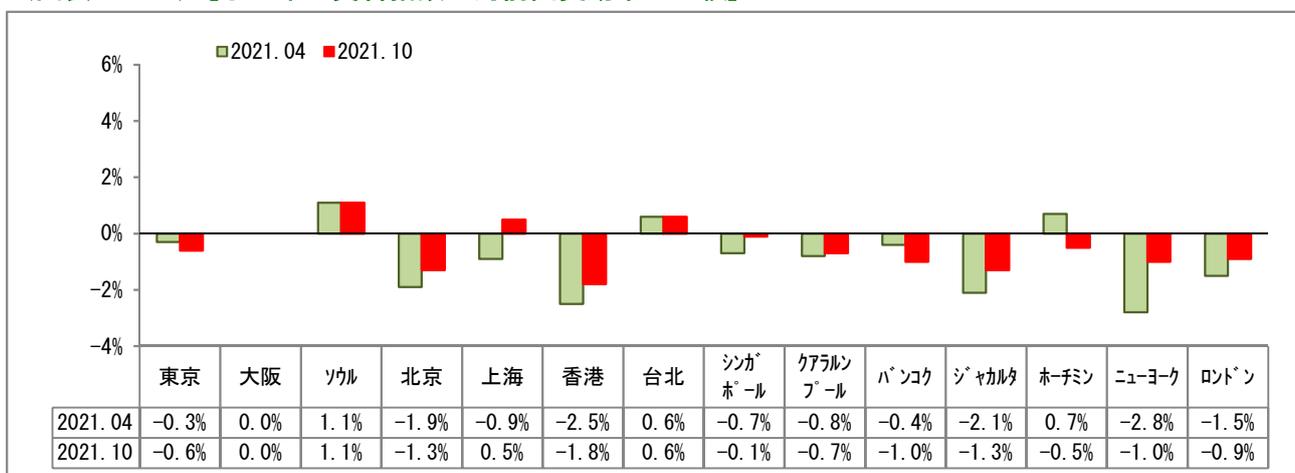
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2021年4月から2021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+1.1%、次いで「台北」の+0.6%であった。年末に向けて大量供給が控えている「北京」では、需要が回復しているものの、賃料は5期連続でのマイナスとなった。「バンコク」はオーナーがテナントの引き留めに苦心しており、賃料は前期よりもマイナス幅を拡大した。一方「香港」では、金融セクターやその関連業種の賃貸需要が堅調であり、賃料の下落幅は前期よりも縮小した。

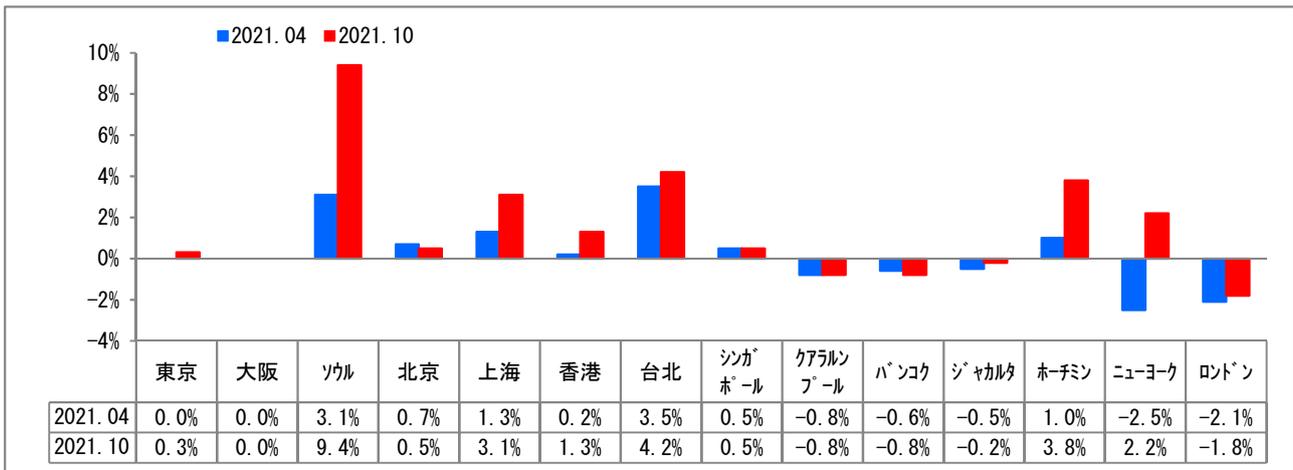
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2021年4月から2021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「ソウル」の+9.4%、次いで「台北」の+4.2%であった。「台北」では価格の先高感が強まっていることに加え、建築コストの高騰もマンション価格の上昇に寄与している。「香港」では政府の規制緩和を背景として住宅の需要が喚起されており、価格の上昇幅が拡大した。「ロンドン」では5年以上に亘って価格の下落が続いているものの、取引件数の増加が認められるなど、先行きの市況の改善に対する期待が高まっている。

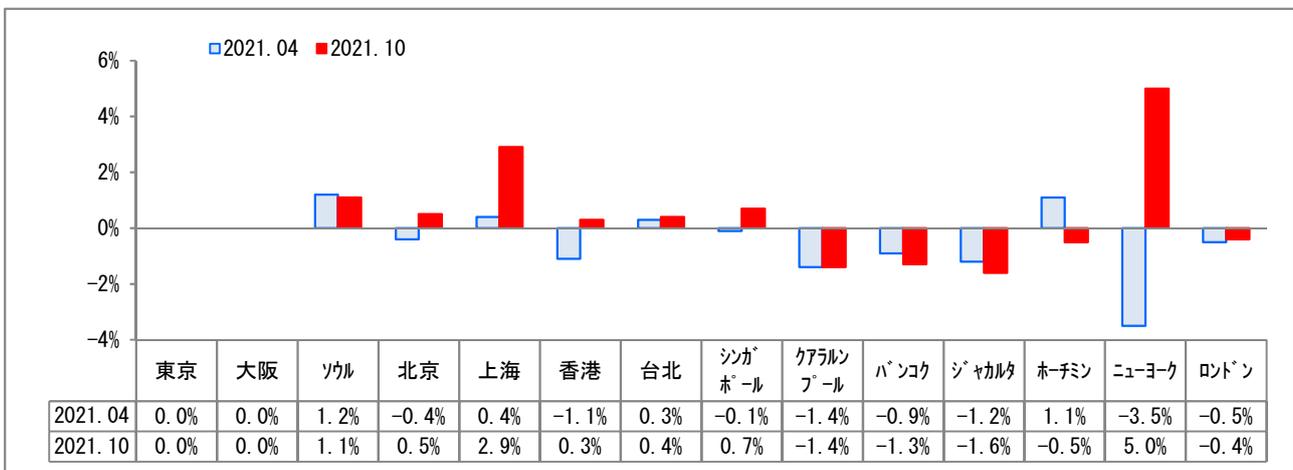
(図表1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2021年4月から2021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「ニューヨーク」の+5.0%、次いで「上海」の+2.9%であった。「上海」では賃貸物件の供給減とともに、一部の購入需要が賃貸市場に流入していることから賃料の上昇が認められる。「クアラルンプール」と「ジャカルタ」では外国人駐在員層の需要が減少しており、賃料の下落に寄与している。

(図表1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

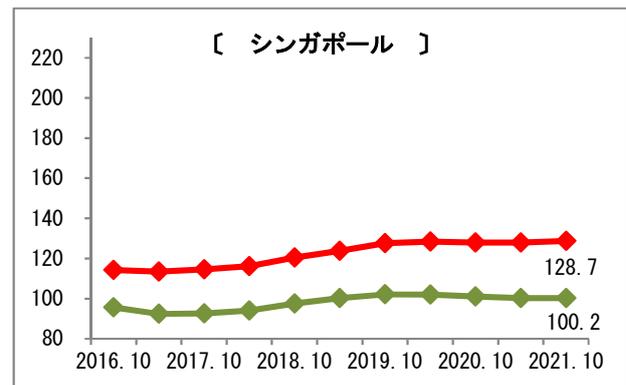
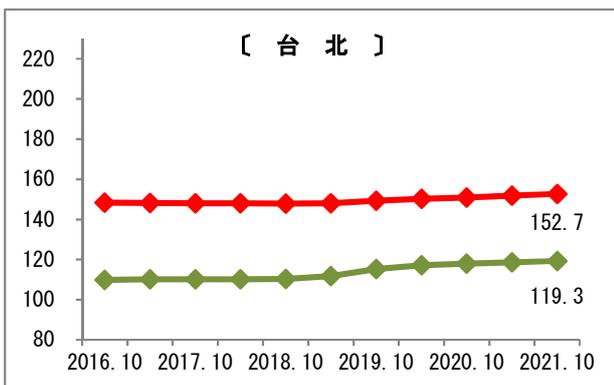
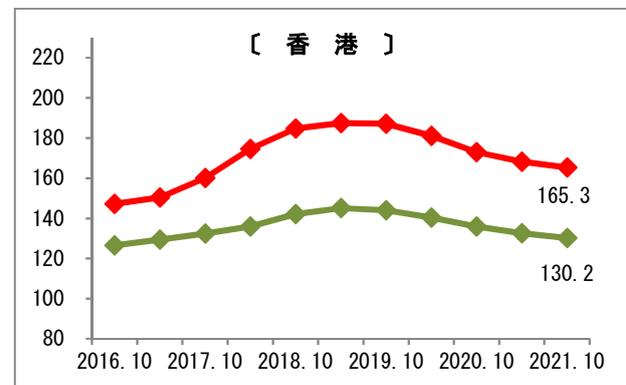
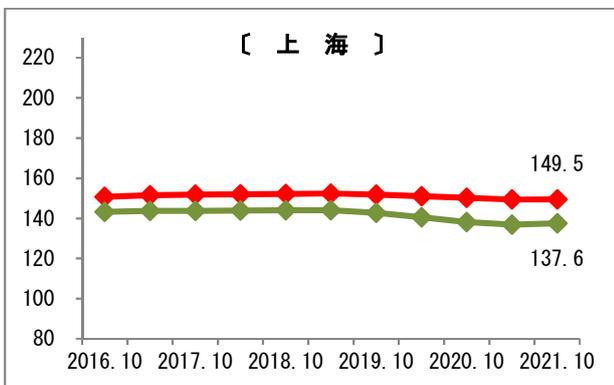
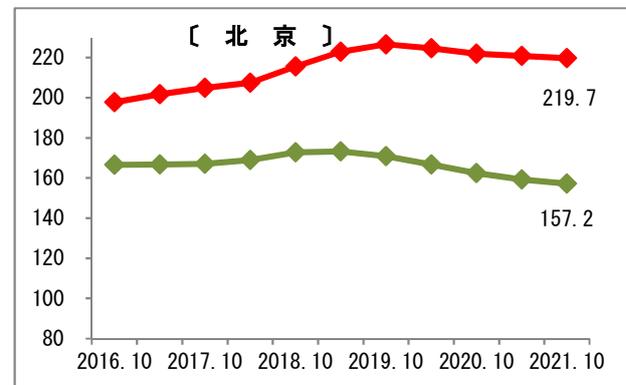
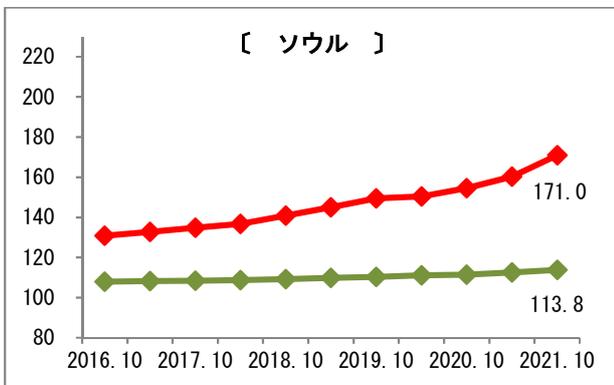
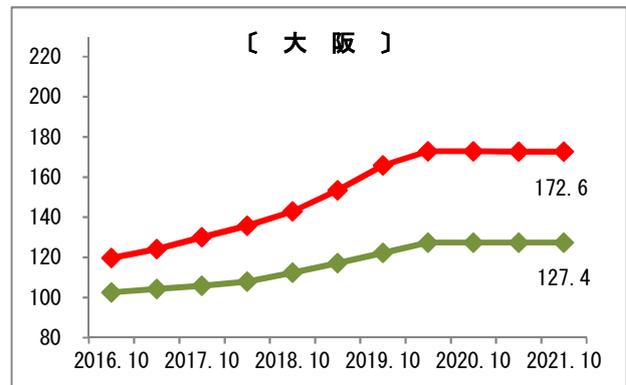
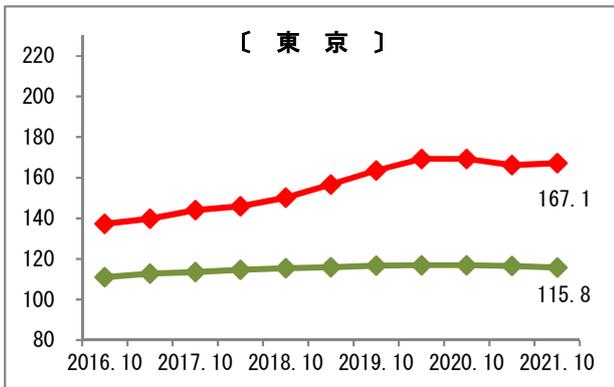


2. 価格・賃料指数 (2010年10月=100.0)

(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)

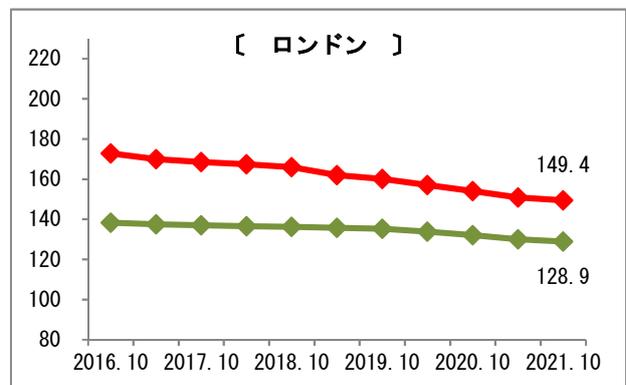
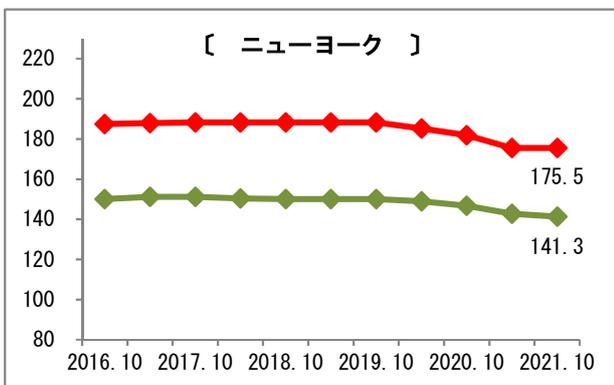
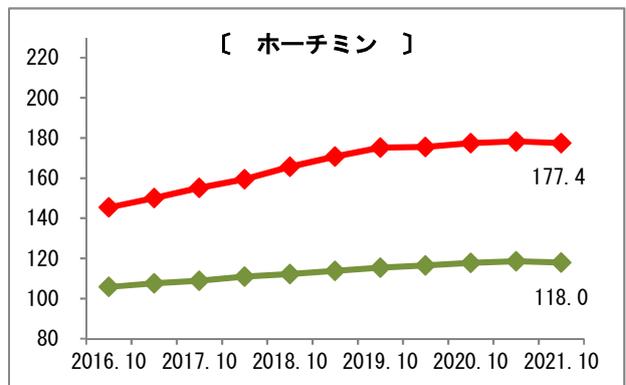
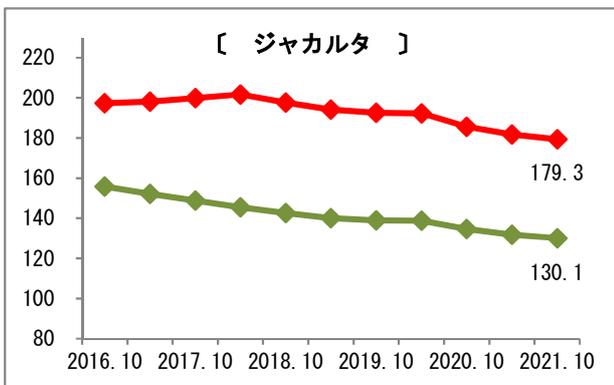
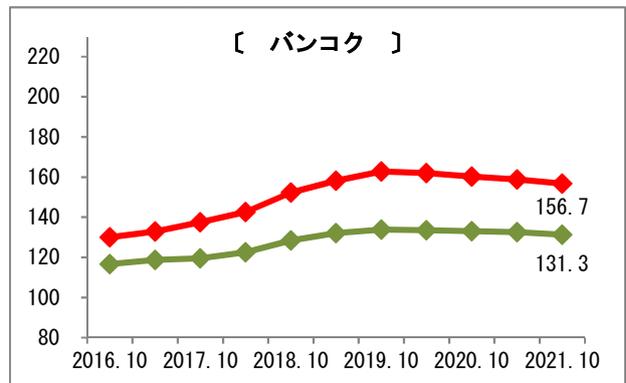
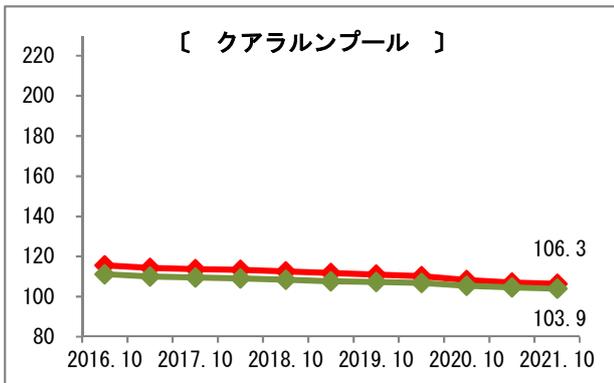
— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



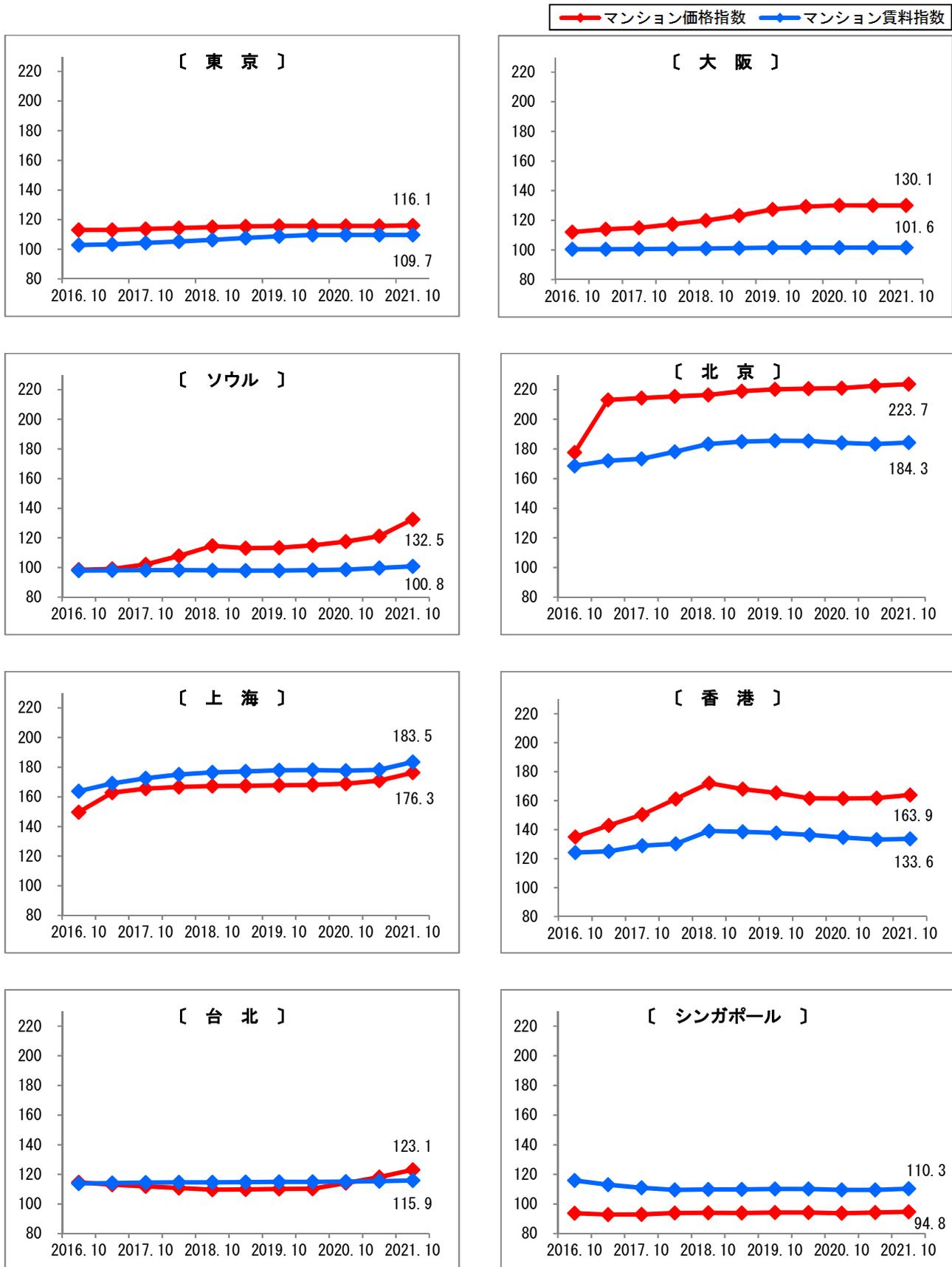
(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

(2010年10月=100.0)

— オフィス価格指数 — オフィス賃料指数



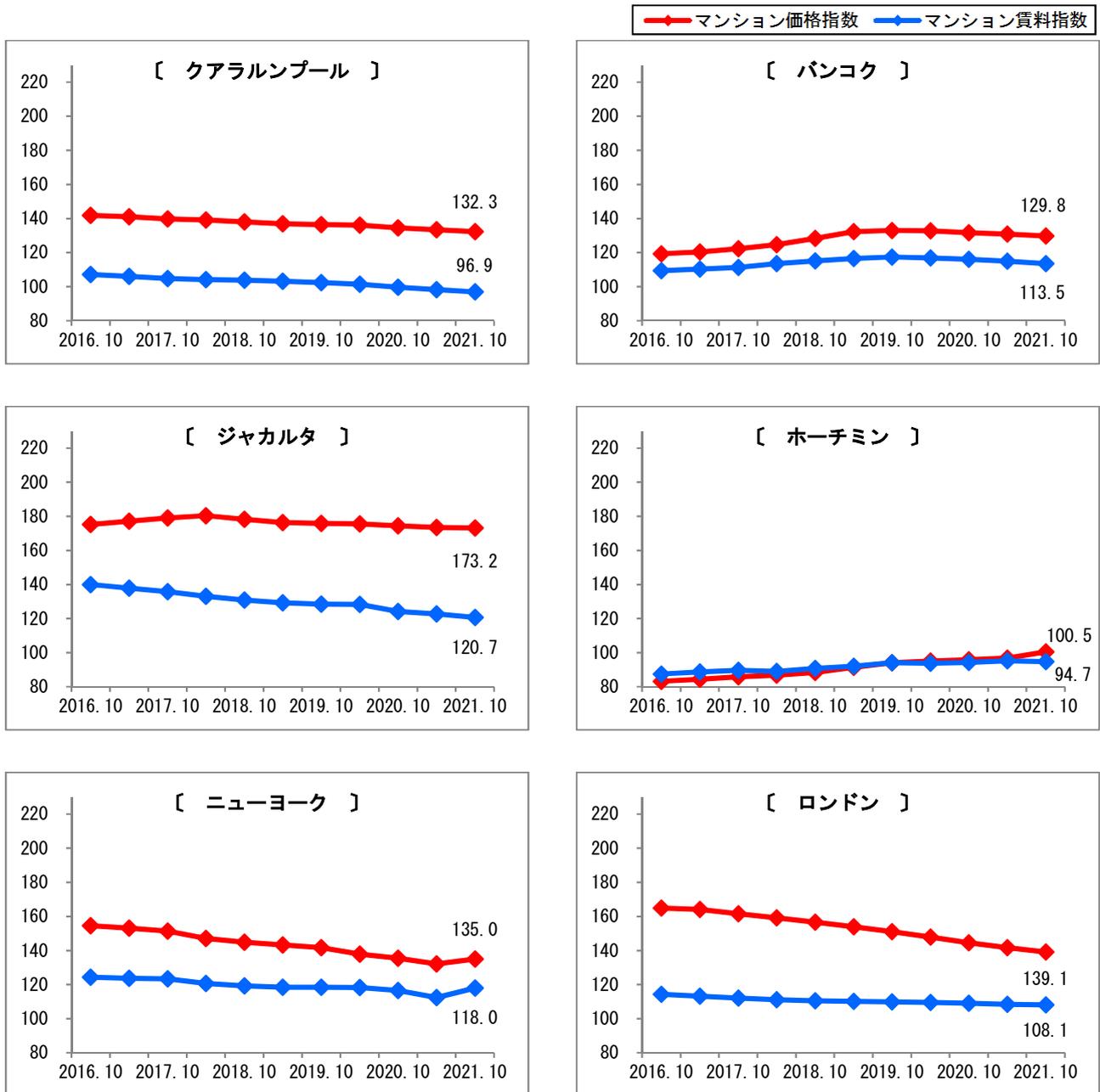
〔図表2-2〕〔各都市のマンション価格指数・賃料指数〕（2010年10月=100.0）



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)

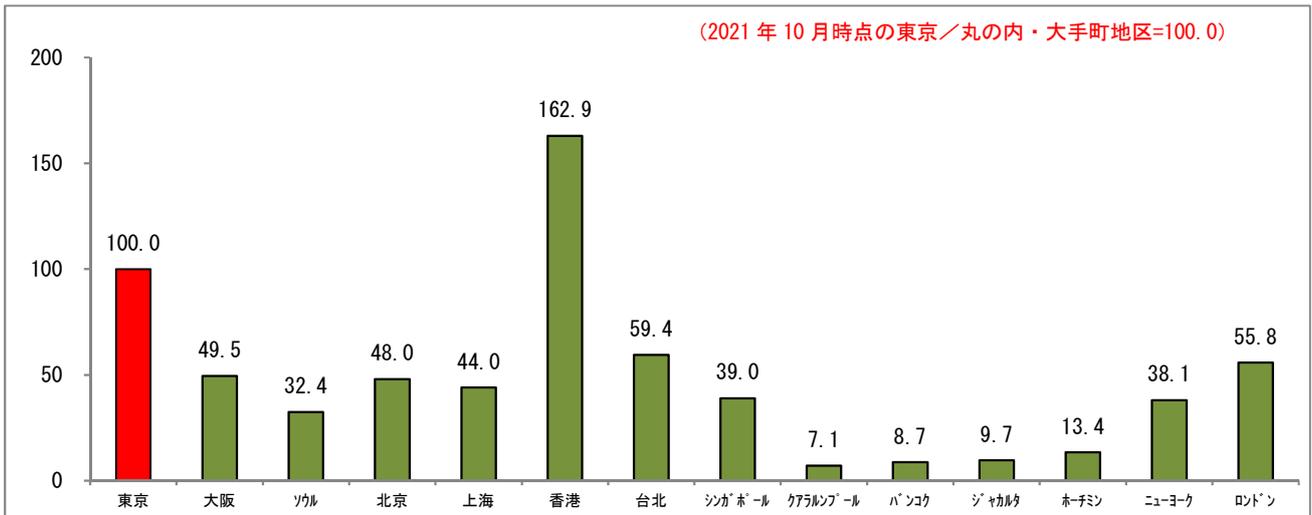


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2021年10月現在)

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]

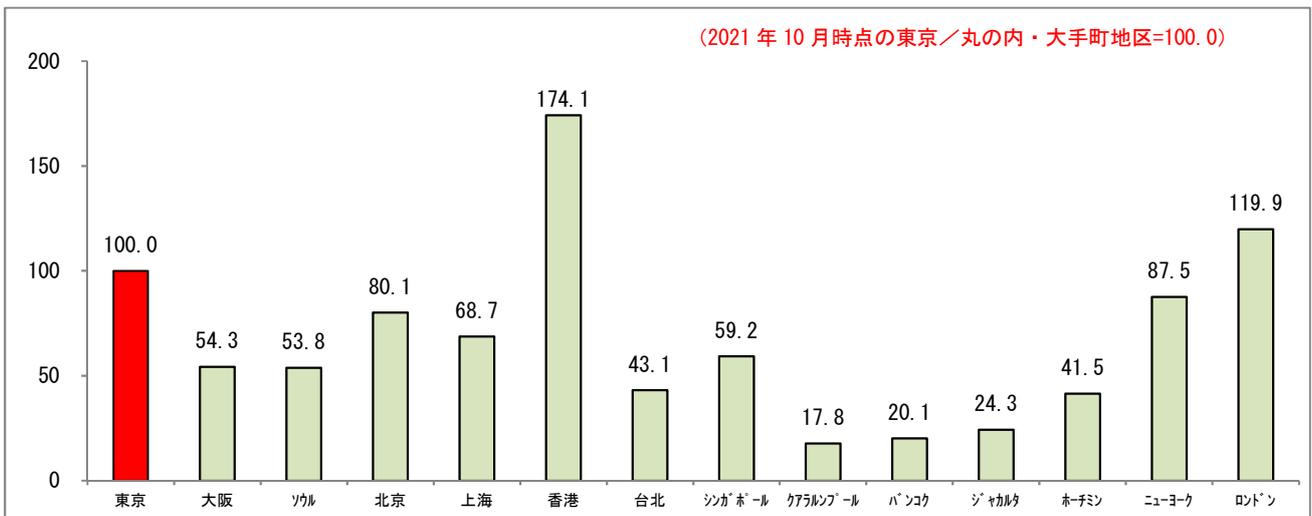


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2021年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

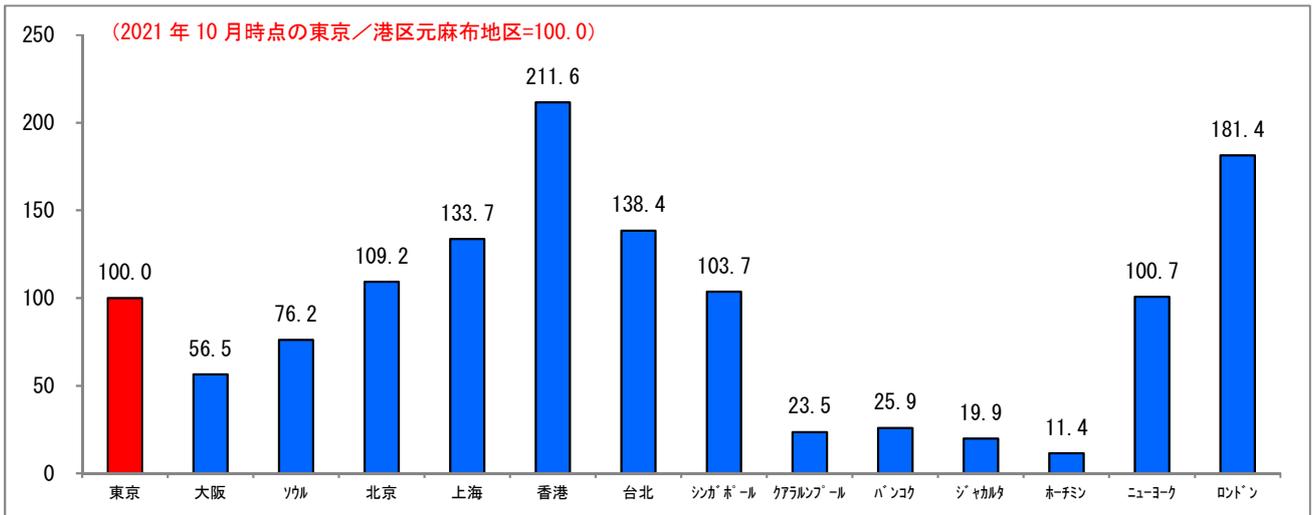


(※) 都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2021年10月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

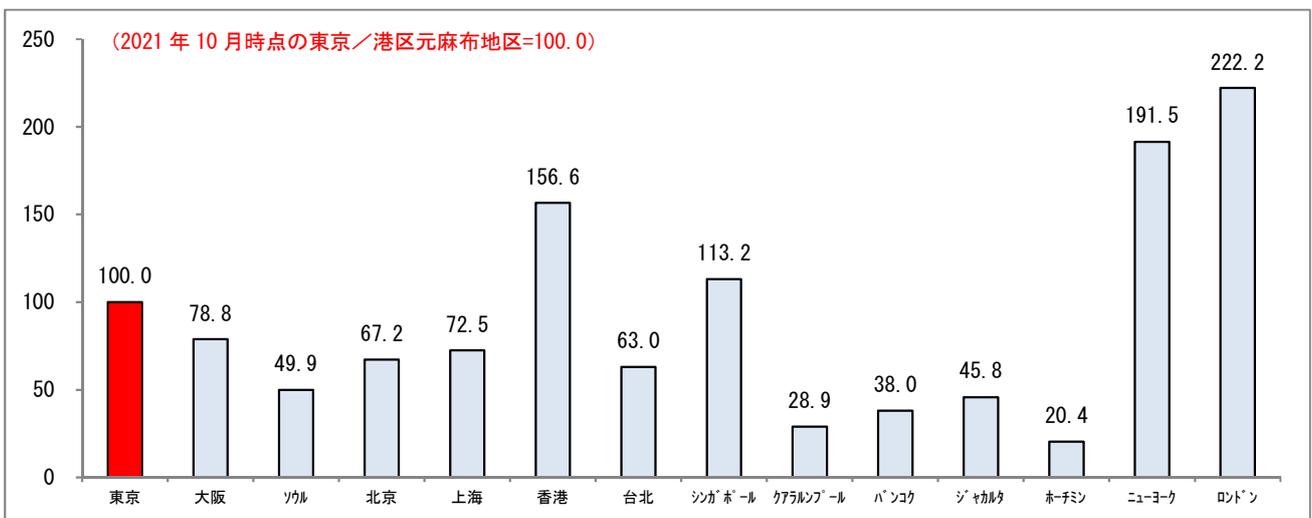


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2021年10月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2021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

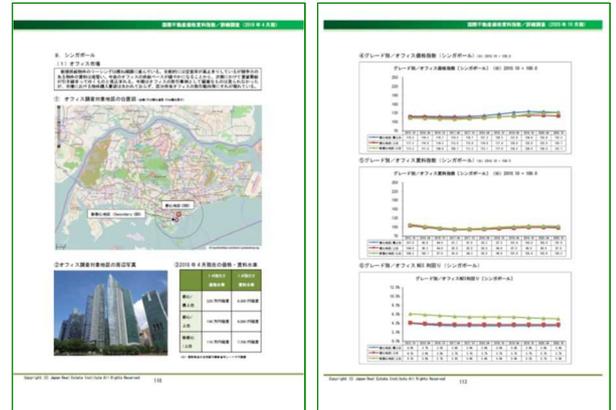
第17回 国際不動産価格賃料指数調査（2021年10月現在）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(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、平井、吉野、石塚、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。