

2023年5月31日

一般財団法人 日本不動産研究所

第20回「国際不動産価格賃料指数」（2023年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第20回「国際不動産価格賃料指数」（2023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2022年10月から2023年4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「大阪」では、物件供給が限定的であることから、価格のジリ高状態が継続し期待利回りは低下傾向で推移している。
- ・「東京」ではオフィス空室率の上昇基調が一服したものの、賃料水準の下落傾向は継続している。その一方、緩和的な金融環境を背景として、期待利回りも低下傾向にある。
- ・「シンガポール」ではオフィス出社への回帰が本格化し、オフィス賃貸市場は引き続き堅調である。その反面、「香港」では経済活動の本格回復に至っておらず、賃料の鈍化傾向が続いている。
- ・今回から調査対象都市に加わった「シドニー」では、テナントが高いグレードのオフィスビルを求める潮流を背景に、賃料が上昇している。しかし金融引き締めを背景に期待利回りは上昇傾向にある。
- ・「ニューヨーク」や「ロンドン」においても、金融環境の悪化からオフィス価格の下落率が高まった。

■マンション市場

- ・「大阪」では各種再開発事業が進捗する中、都心部のタワーマンション等を中心に、素地価格の上昇や建築工事費の高騰がマンションの価格および賃料の上昇につながっている。
- ・「北京」や「上海」では、年明け以降に中古住宅の成約量が回復に転じ、今回もマンション価格の上昇が継続した。特に「上海」では、希少性のある高額帯物件に対する関心が依然として高い。
- ・「ニューヨーク」では住宅ローン金利の上昇等によって前回よりマンション価格上昇率が低下した。
- ・「ロンドン」においても金利上昇に伴い、主に実需者層の様子見姿勢によって価格下落率が拡大した。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	2.4%
東京	0.6%
シンガポール	0.4%
台北	0.2%
上海	0.1%
北京	-0.4%
ホーチミン	-0.6%
クアラルンプール	-0.9%
バンコク	-0.9%
ソウル	-1.2%
香港	-1.3%
ジャカルタ	-1.7%
シドニー	-1.7%
ロンドン	-3.1%
ニューヨーク	-5.2%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
シドニー	1.5%
ソウル	1.4%
シンガポール	0.4%
台北	0.3%
ホーチミン	0.3%
上海	0.1%
大阪	0.0%
ニューヨーク	0.0%
ロンドン	-0.1%
バンコク	-0.2%
北京	-0.4%
クアラルンプール	-0.5%
ジャカルタ	-0.6%
東京	-0.7%
香港	-0.7%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
大阪	3.1%
シンガポール	2.3%
ニューヨーク	1.5%
東京	1.3%
上海	1.0%
台北	0.7%
北京	0.2%
香港	0.2%
バンコク	0.0%
ジャカルタ	-0.1%
クアラルンプール	-0.2%
ロンドン	-0.7%
シドニー	-1.3%
ホーチミン	-4.7%
ソウル	-5.5%

■マンション賃料変動率

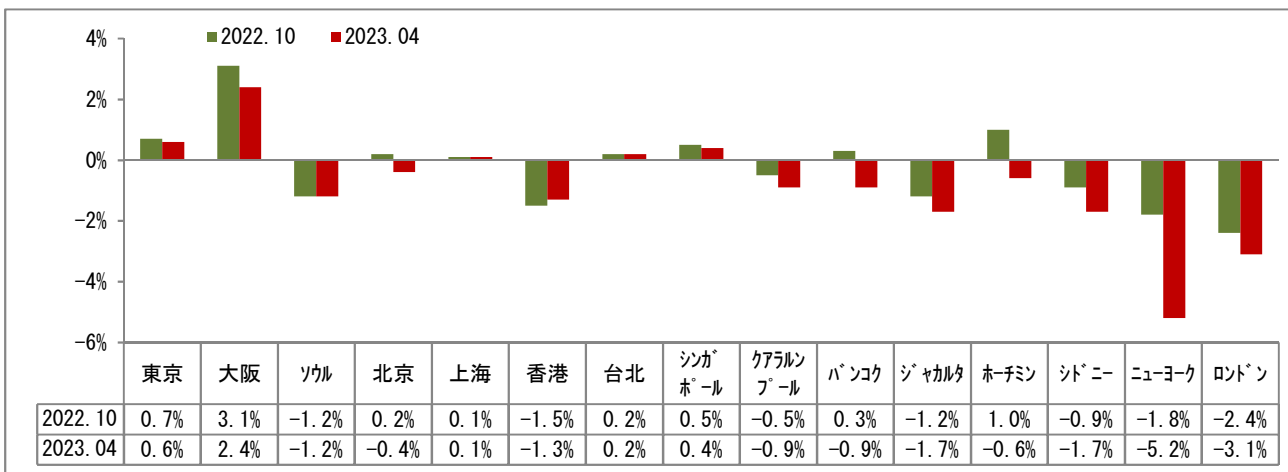
都市名	変動率
シンガポール	6.5%
シドニー	4.6%
大阪	2.1%
ニューヨーク	1.4%
東京	1.1%
ジャカルタ	0.7%
台北	0.6%
ロンドン	0.6%
上海	0.2%
北京	0.1%
バンコク	0.1%
ホーチミン	-0.3%
香港	-0.4%
ソウル	-0.5%
クアラルンプール	-0.6%

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10月から2023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「大阪」の+2.4%、次いで「東京」の+0.6%であった。「北京」では資金繰り悪化企業による安値での売却事例もあったが、優良物件の価格は底堅い。「台北」でもプライムオフィスエリアにおいて特に自用目的での需要の強さが見られた。「ホーチミン」では金利上昇や厳しい資金調達環境の元、期待利回りが上昇に転じた。

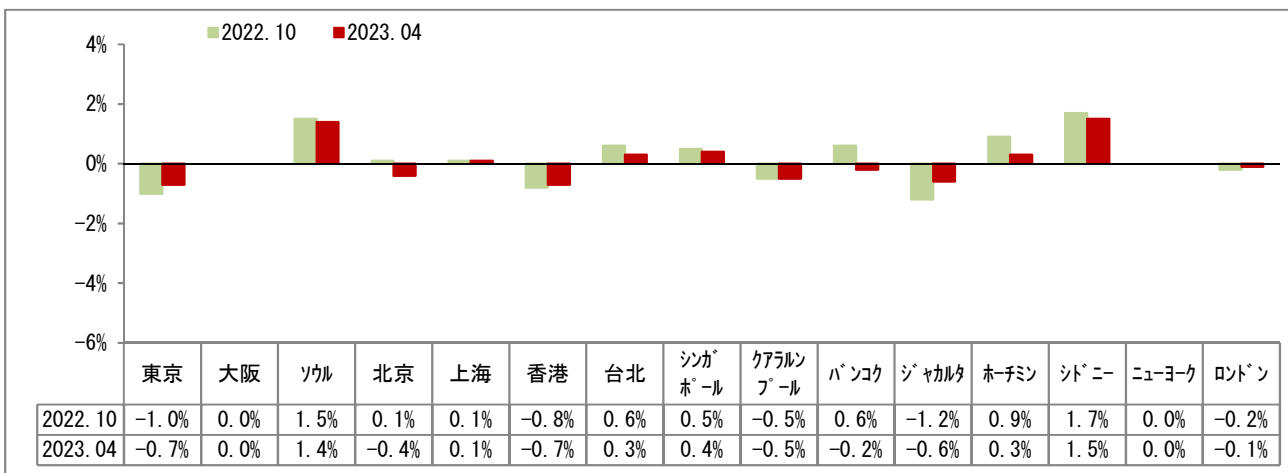
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2022年10月から2023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「シドニー」の+1.5%、次いで「ソウル」の+1.4%であった。「ソウル」では在宅勤務から多様なオフィスのあり方等へと注目が移り、賃貸需要を喚起している。「上海」では経済活動の正常化を背景に、都心部を中心に好調業種のオフィス賃貸活動が目立っている。「バンコク」ではオフィス床を縮小して高グレードオフィスに移転する動きが見られ、周辺部におけるオフィス市場の軟調さにつながっている。

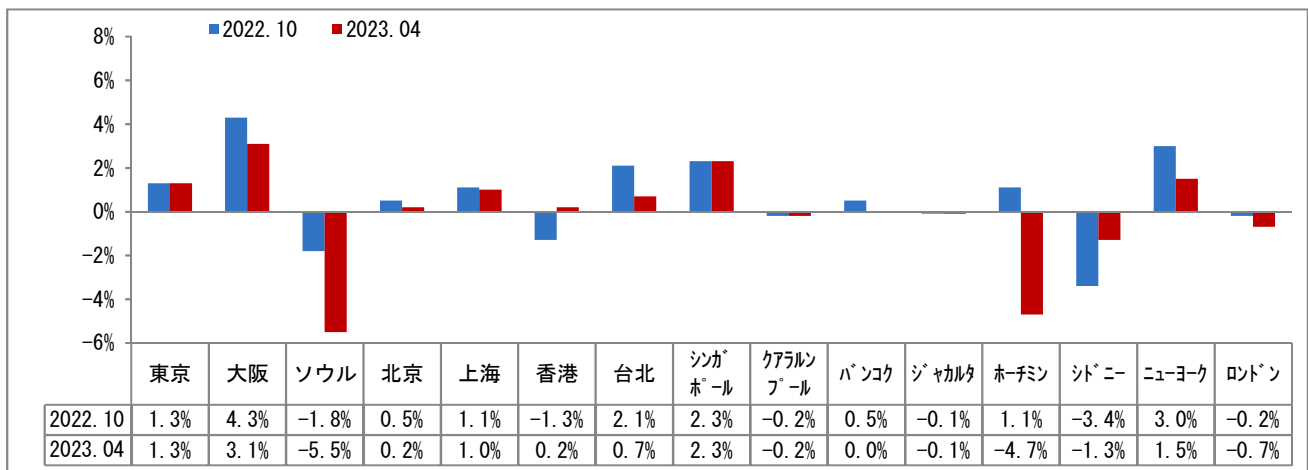
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2022年10月から2023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「大阪」の+3.1%、次いで「シンガポール」の+2.3%であった。「シンガポール」では都心部を中心に売れ行き的好調な新規分譲案件が見られたが、2023年2月の不動産購入者印紙税率の引き上げが今後の不安要素として意識される。「ソウル」では金融引き締め策等の影響により取引が停滞し価格が下落している。

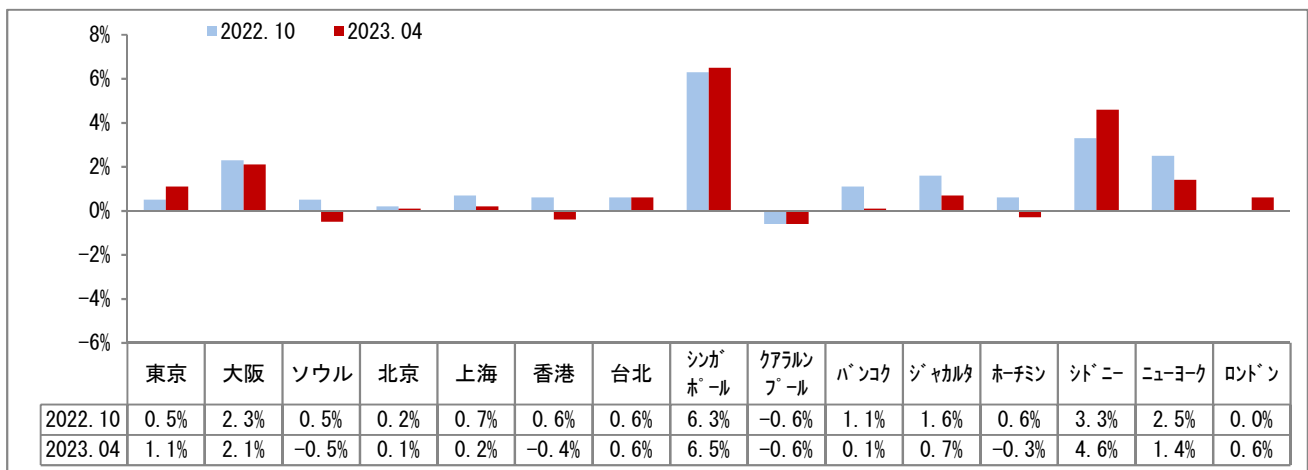
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2022年10月から2023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「シンガポール」の+6.5%、次いで「シドニー」の+4.6%であった。「シンガポール」では外国人駐在員層等の賃貸需要の回復が顕著であり、貸主優位の状況が継続している。「シドニー」では住宅ストックの少なさから賃料が上昇傾向で推移している。「ロンドン」でも若年層や留学生の都心回帰を背景に、賃貸市場が堅調に推移した。「ニューヨーク」では需要者側の家賃負担力の限界から、賃料上昇率は前回より低下した。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

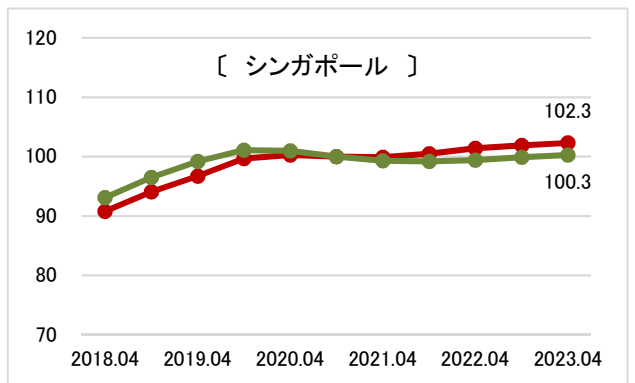
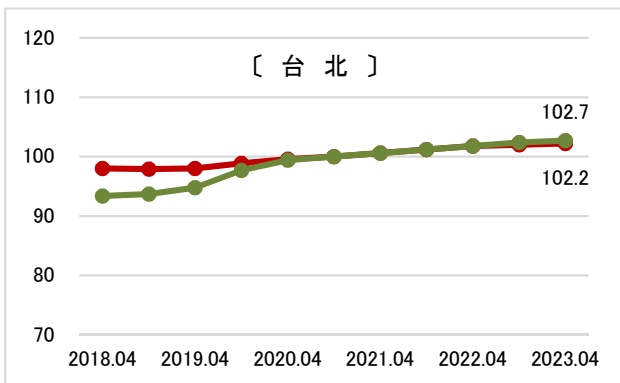
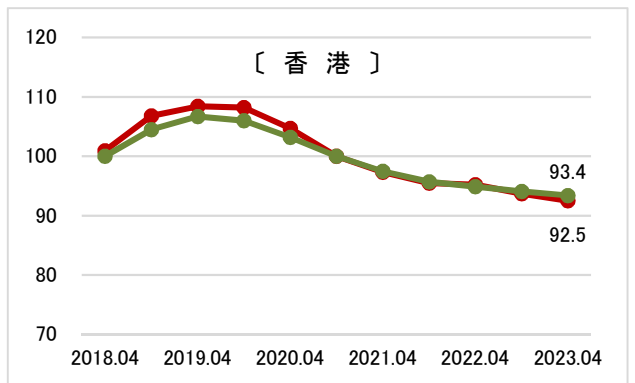
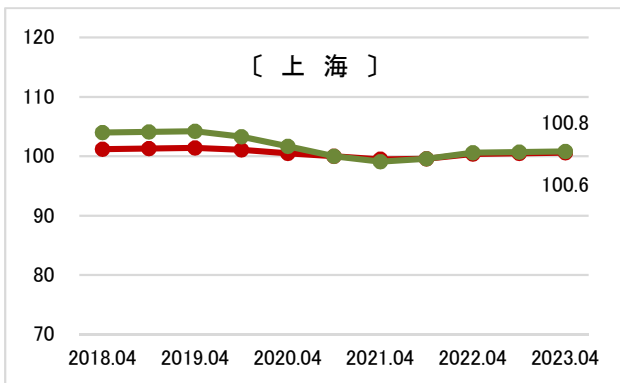
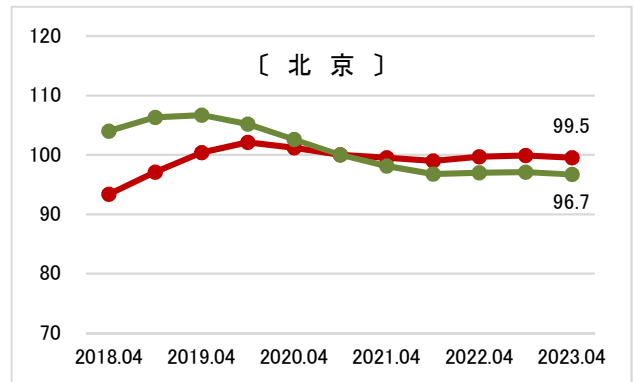
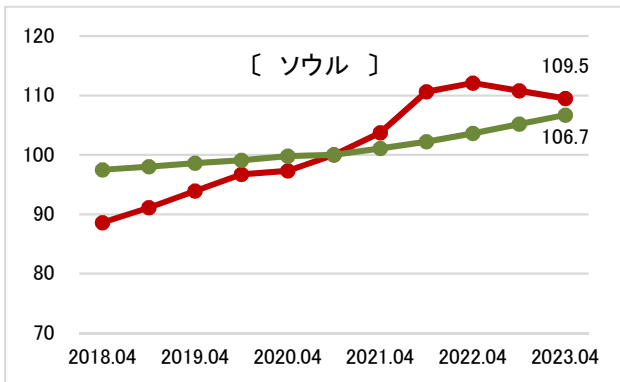
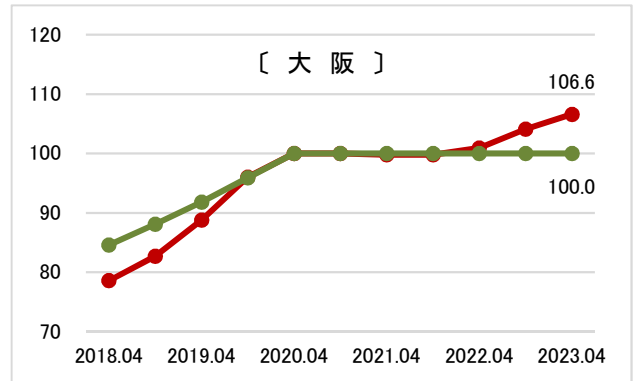
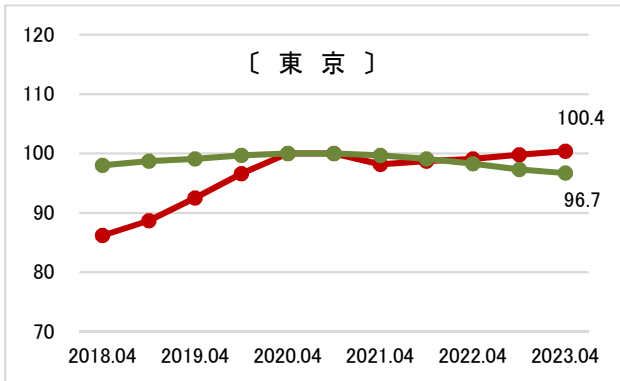


2. 価格・賃料指数（2020年10月=100.0）

〔図表2-1〕〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕

（2020年10月=100.0）

—●— オフィス価格指数 —●— オフィス賃料指数



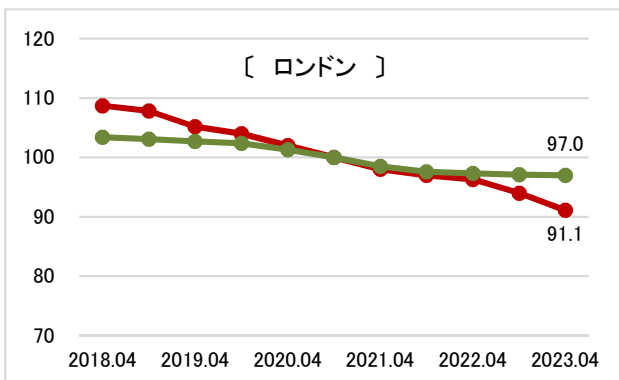
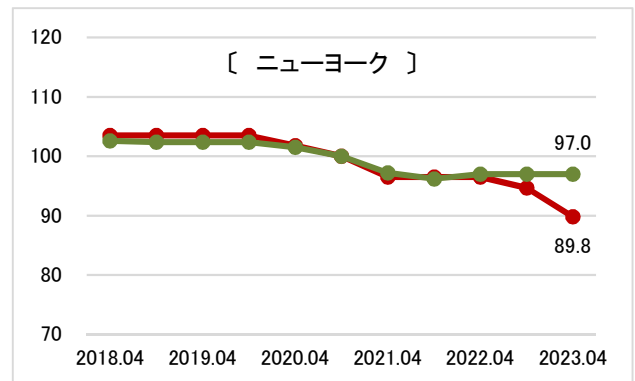
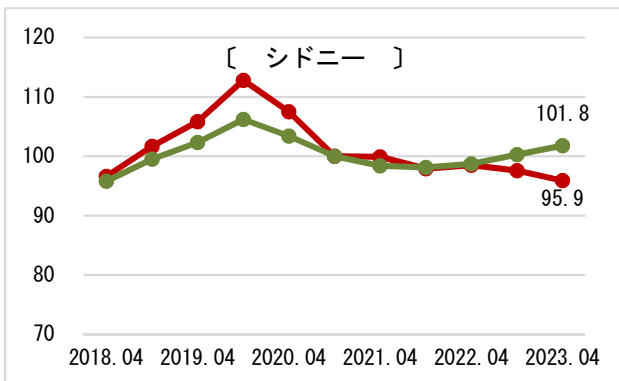
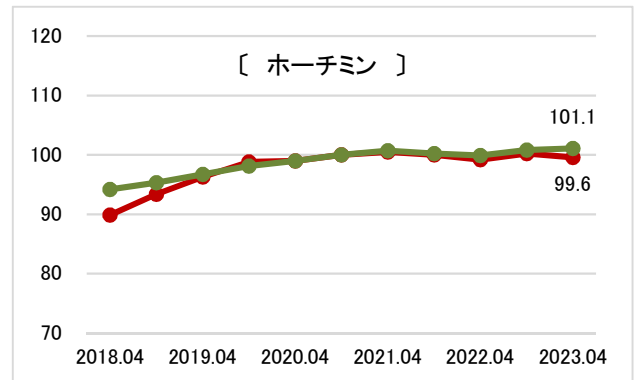
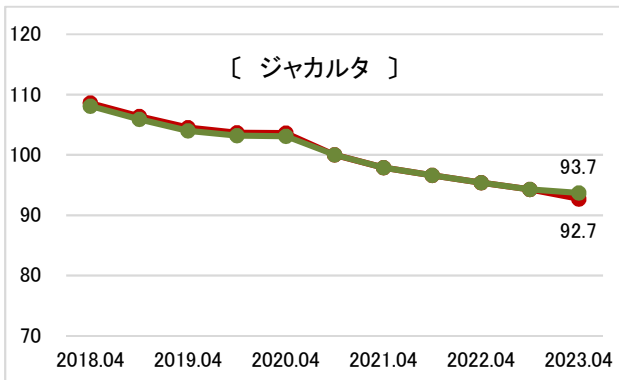
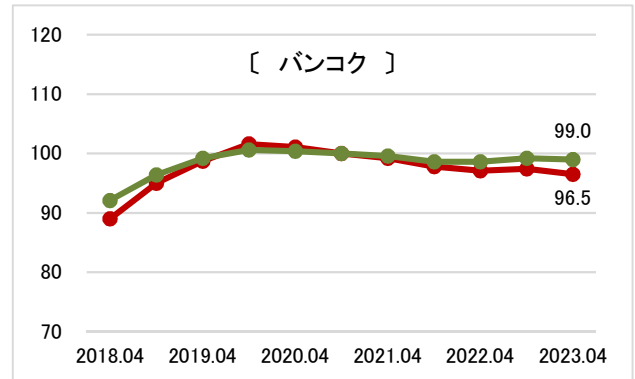
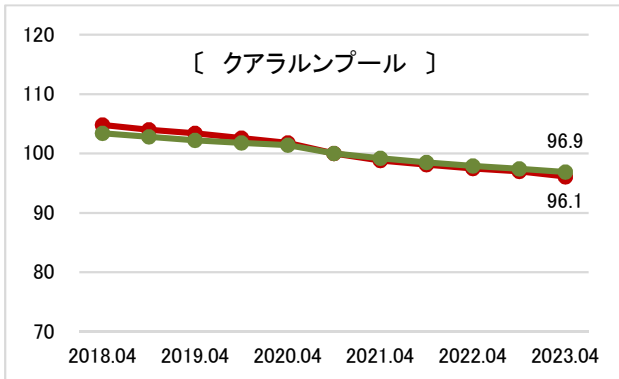
Copyright © 本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また、記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。



〔図表2-1〕〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕

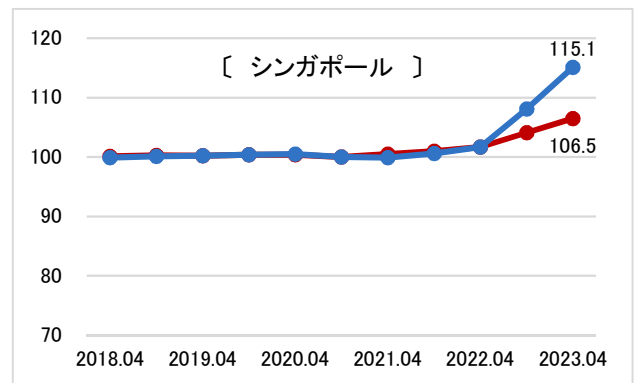
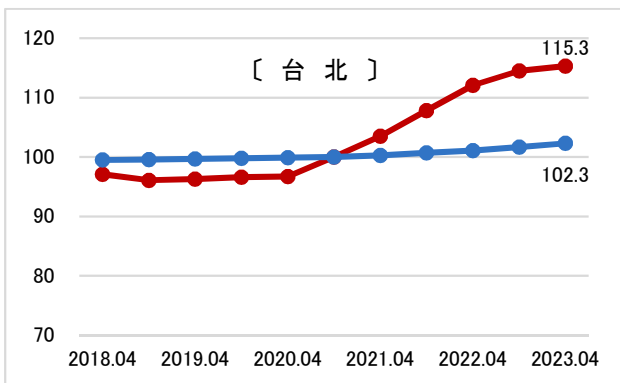
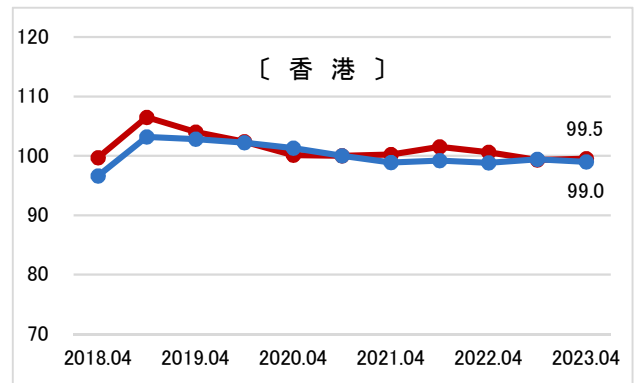
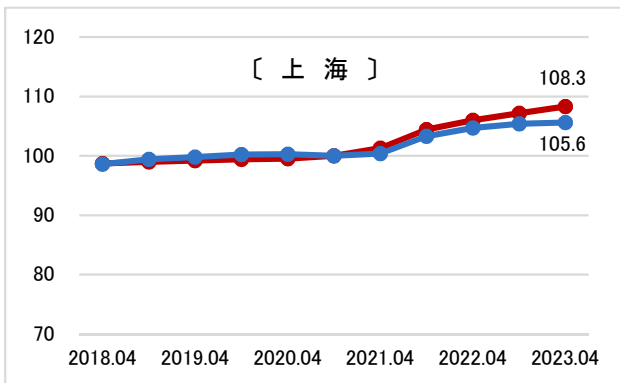
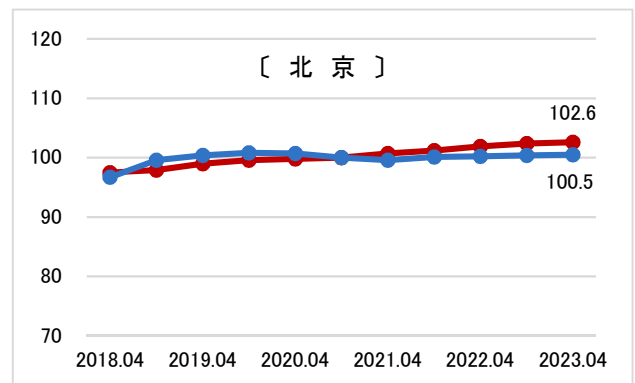
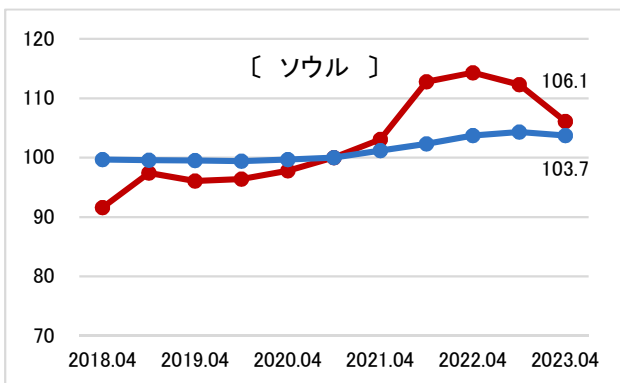
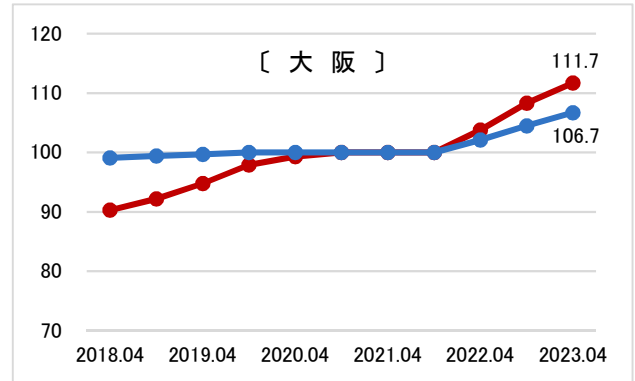
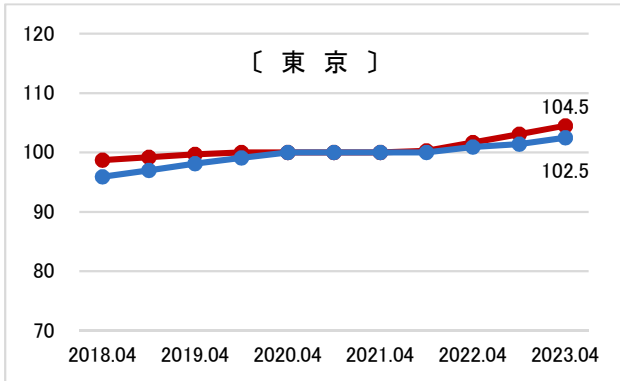
（2020年10月=100.0）

—●— オフィス価格指数 —●— オフィス賃料指数



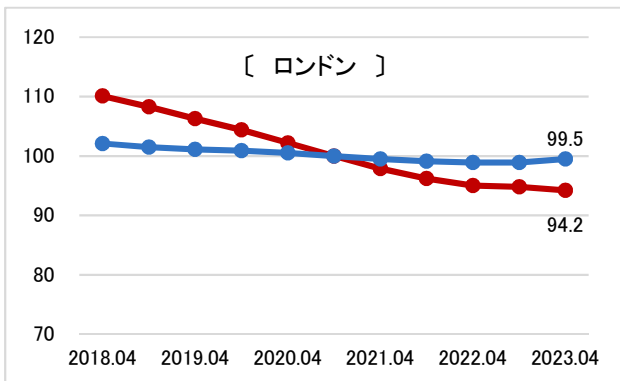
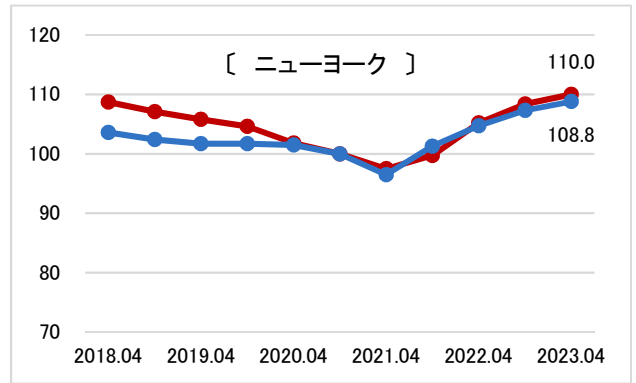
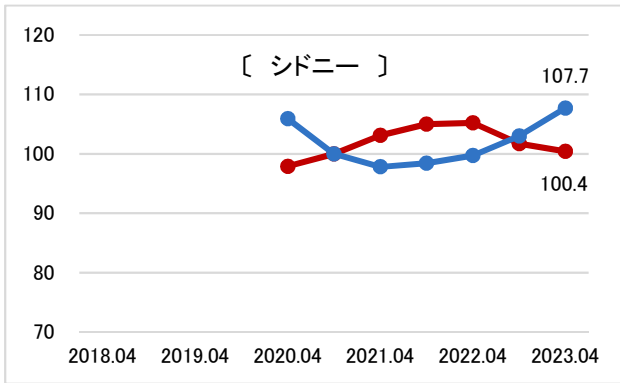
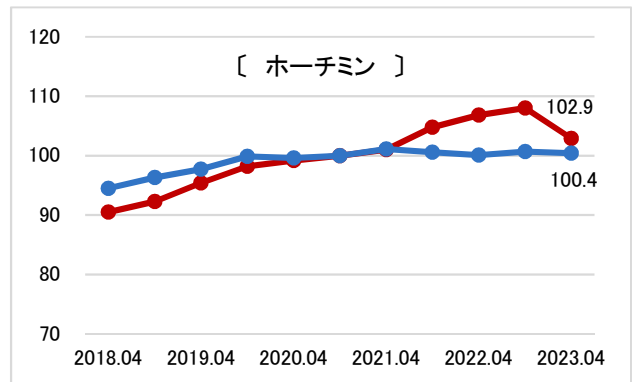
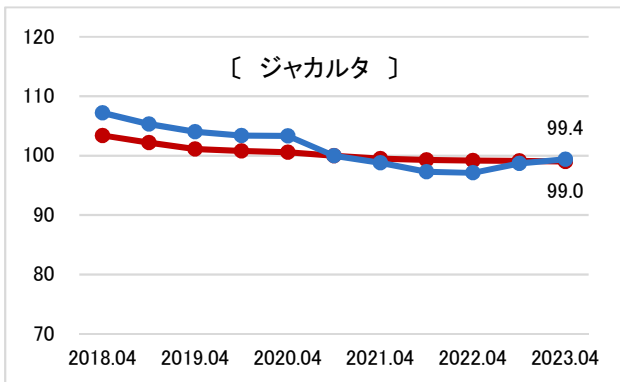
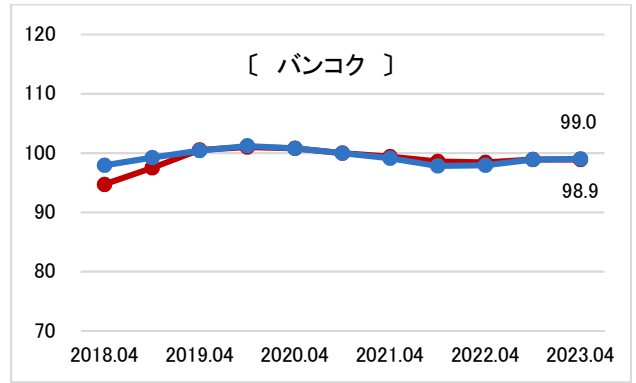
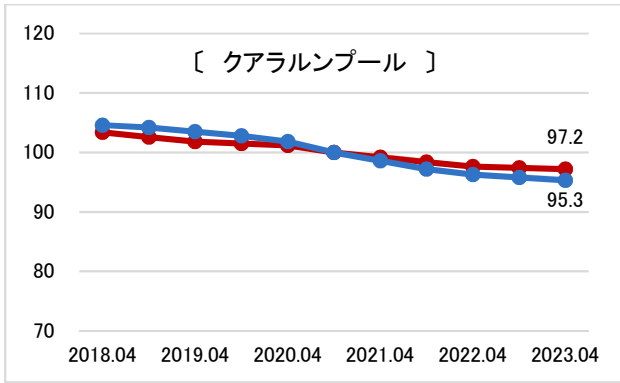
（図表2-2）【各都市のマンション価格指数・賃料指数】（2020年10月=100.0）

—●— 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】（2020年10月=100.0）

—●— マンション価格指数 —●— マンション賃料指数

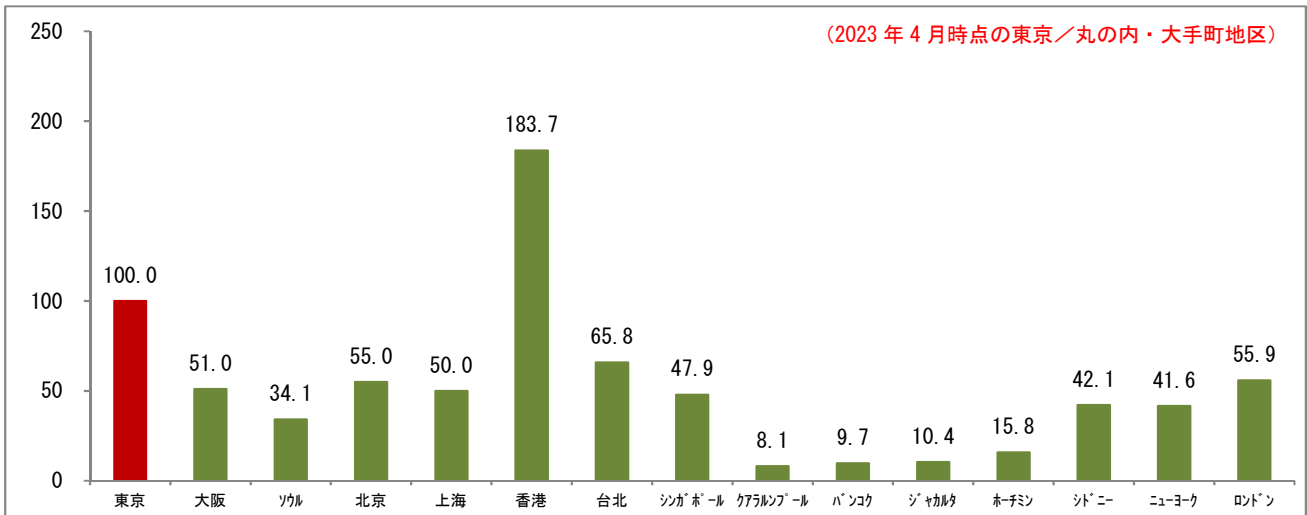


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2023年4月現在）

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]

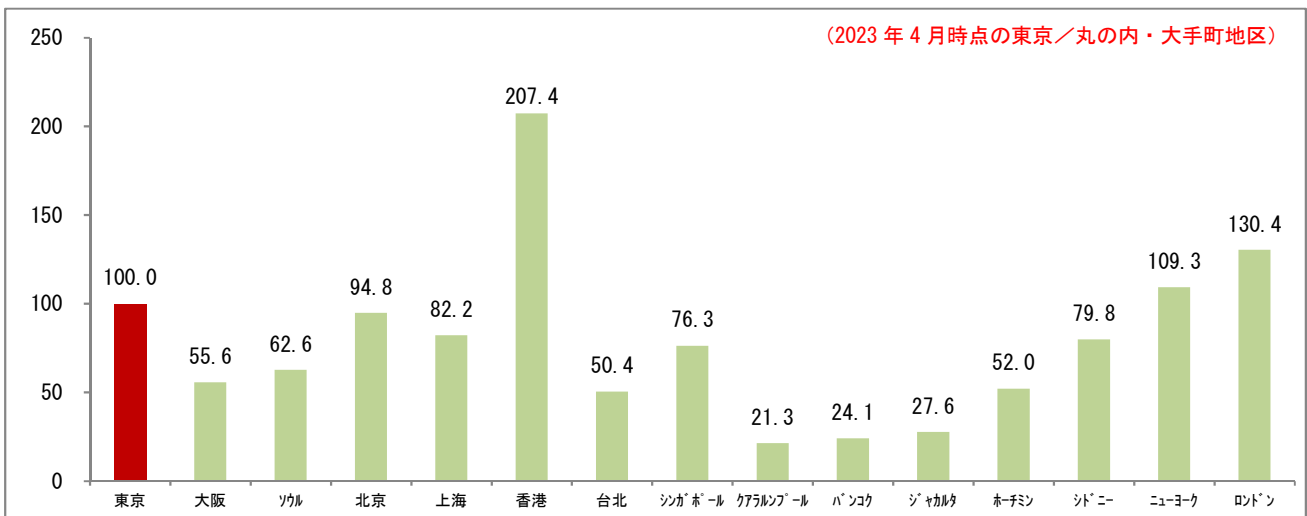


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2023年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

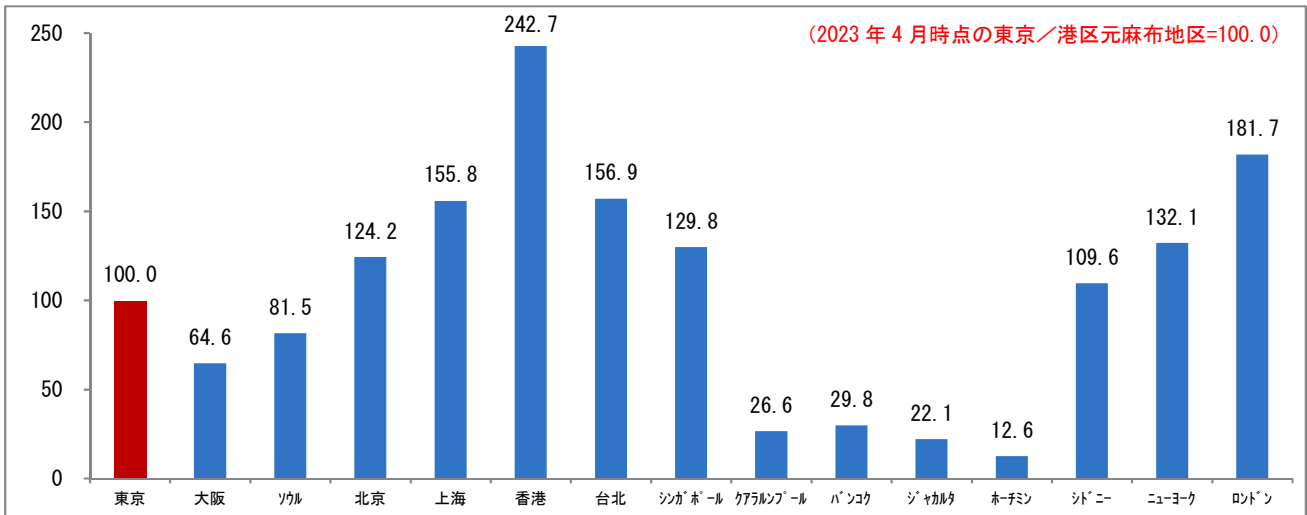


（※）都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2023年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

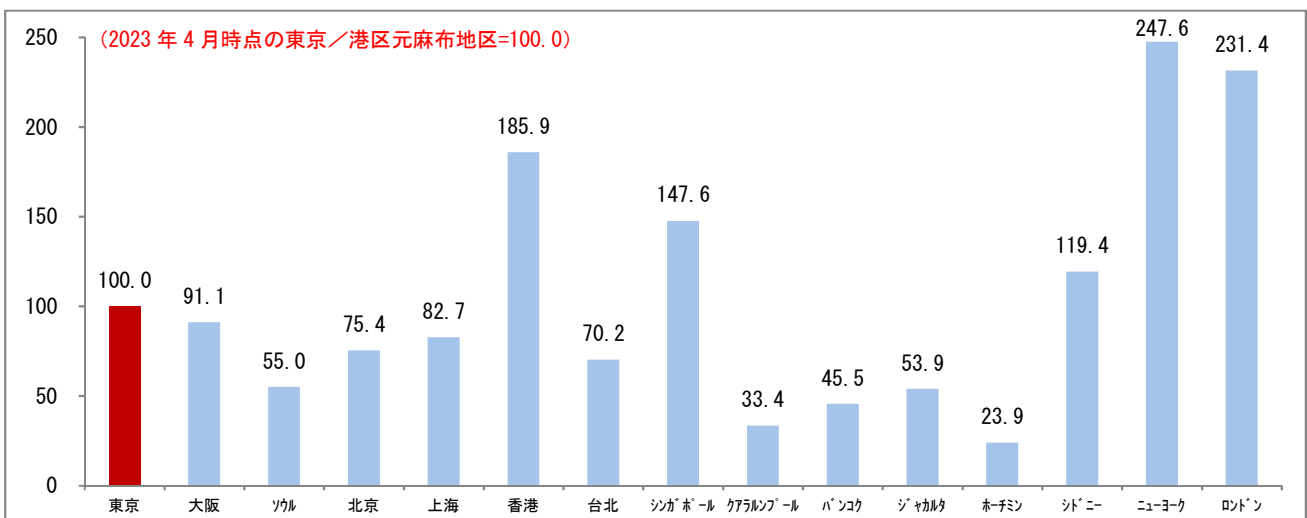


(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2023年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2023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20回 国際不動産価格賃料指数調査（2023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、シドニー、ニューヨーク、ロンドンの15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：吉野、南川、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。