

2025 年 5 月 30 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 24 回「国際不動産価格賃料指数」（2025 年 4 月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第 24 回「国際不動産価格賃料指数」（2025 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）。今回の調査からインド・ムンバイを対象都市に加えるとともに、過去時点の査定結果に基づいてムンバイにおける指数および変動率の推移を算出いたしました。なお、別途ご提供しております詳細な調査結果につきましては、最終ページのご案内をご覧ください。

調査結果（前回調査との比較を中心に）（変動率は全て 2024 年 10 月から 2025 年 4 月までの数値）

■オフィス市場

- ・「大阪」ではオフィス空室率が安定的に推移するも、競争力の高い物件を中心に成約賃料の上昇傾向が観察された結果、今期は 10 期ぶりに賃料が横ばいからプラスに転換した。
- ・「東京」においても好調な企業業績や人材確保ニーズを背景に賃料の上昇が継続した。
- ・「ムンバイ」では金融業やビジネスアウトソーシング業などの需要が強く、賃料の上昇が続いている。
- ・「ニューヨーク」では「質への逃避」傾向が強まったことにより、高品等ビルの賃貸需要が増加した。
- ・「ロンドン」の都心部のオフィス賃料は底入れしたが、利回りの低下や価格の反転には至っていない。
- ・「北京」「上海」「香港」では経済の低調を受けてオフィス市場の調整が続いている。

■マンション市場

- ・「東京」「大阪」では富裕層・実需層ともに需要が旺盛であり、前期と同程度の価格上昇が継続した。
- ・「ニューヨーク」では住宅ローン金利が依然として高水準にあるものの、企業の好業績や株高に起因する富裕層の購入余力の高まりから、高価格帯の物件で足早な価格上昇が見られた。
- ・「ムンバイ」では経済変動を受けにくい富裕層の需要が高価格帯の物件価格を押し上げていることに加え、値頃感がある中価格帯の物件においても価格の上昇が観察される。
- ・「ロンドン」では賃貸物件の供給が限られる中、中価格帯の物件が賃料の上昇を牽引している。
- ・「香港」では購入マインドが回復せず、物件間の競合が激しいことも相まって価格の下落が継続した。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
ムンバイ	1.6%
東京	1.0%
ニューヨーク	0.9%
ソウル	0.7%
大阪	0.3%
ホーチミン	0.3%
シドニー	0.3%
シンガポール	0.1%
台北	0.0%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	-0.1%
ロンドン	-0.7%
バンコク	-1.7%
香港	-3.5%
北京	-4.0%
上海	-4.2%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
大阪	2.2%
ムンバイ	1.6%
東京	1.0%
シドニー	0.9%
ニューヨーク	0.9%
ソウル	0.7%
ホーチミン	0.4%
ロンドン	0.2%
台北	0.1%
シンガポール	0.1%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	-0.1%
バンコク	-1.3%
北京	-1.7%
上海	-2.8%
香港	-2.9%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
ニューヨーク	3.0%
ムンバイ	2.5%
大阪	1.5%
シドニー	1.5%
東京	1.4%
シンガポール	1.3%
ホーチミン	0.8%
ソウル	0.5%
台北	0.2%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	0.0%
バンコク	-0.4%
ロンドン	-0.4%
北京	-1.0%
上海	-1.0%
香港	-2.5%

■マンション賃料変動率

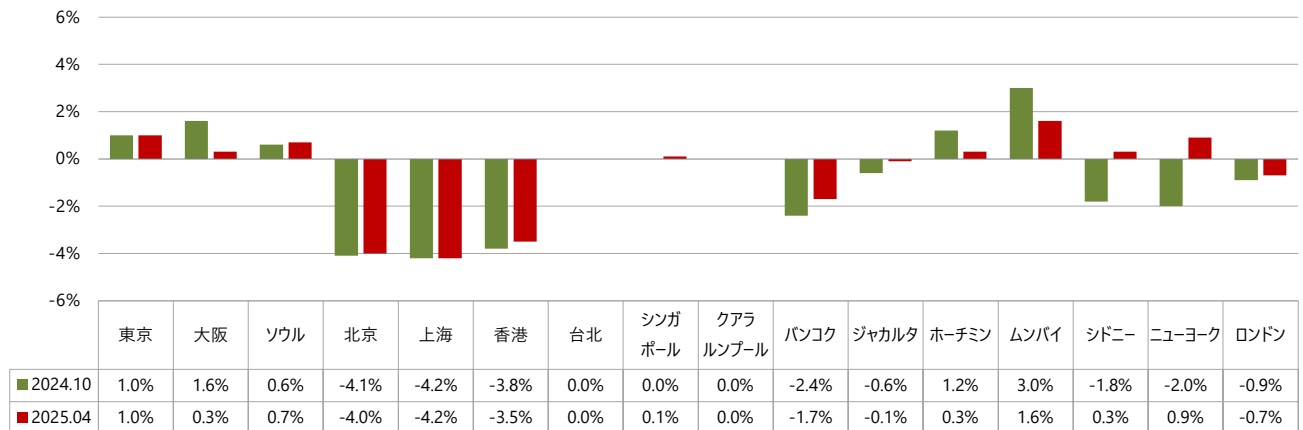
都市名	変動率
シドニー	3.7%
ムンバイ	3.4%
ニューヨーク	2.7%
ジャカルタ	2.1%
東京	1.2%
ロンドン	1.2%
大阪	1.1%
香港	0.9%
台北	0.3%
ソウル	0.2%
シンガポール	0.0%
バンコク	-0.1%
クアラルンプール	-0.2%
ホーチミン	-0.7%
北京	-0.8%
上海	-1.2%

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（2024年10月から2025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「ムンバイ」の+1.6%、次いで「東京」の+1.0%であった。「大阪」では利回りの低下が一巡したものの、売り手優位の状況に変化はない。「台北」では自用目的でのオフィス取引が多く、今期も価格は横ばいであった。「シドニー」では政策金利の引き下げを受けて市況の底打ち感が拡がり、利回りが上昇から横ばいに転じた。「ホーチミン」では相対的に競争力が劣る物件で稼働率が悪化し、価格上昇の足を引っぱった。

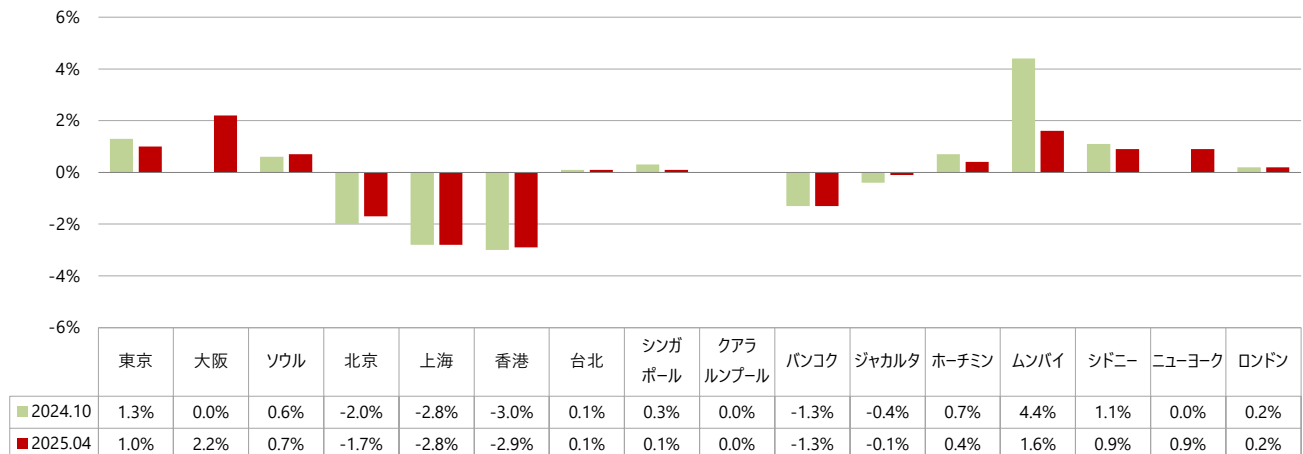
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2024年10月から2025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「大阪」の+2.2%、次いで「ムンバイ」の+1.6%であった。「シンガポール」では“質への逃避”を背景とした高スペック物件の賃料上昇が一巡し、貸主は柔軟に賃料交渉に応じる姿勢に転じている。「バンコク」においても品等の高いビルへの移転需要が強い反面、目先の供給が多いことから賃料の調整局面が続いている。「ジャカルタ」では都心の物件で賃料の底値感が強まっているが、賃料の反転には至っていない。

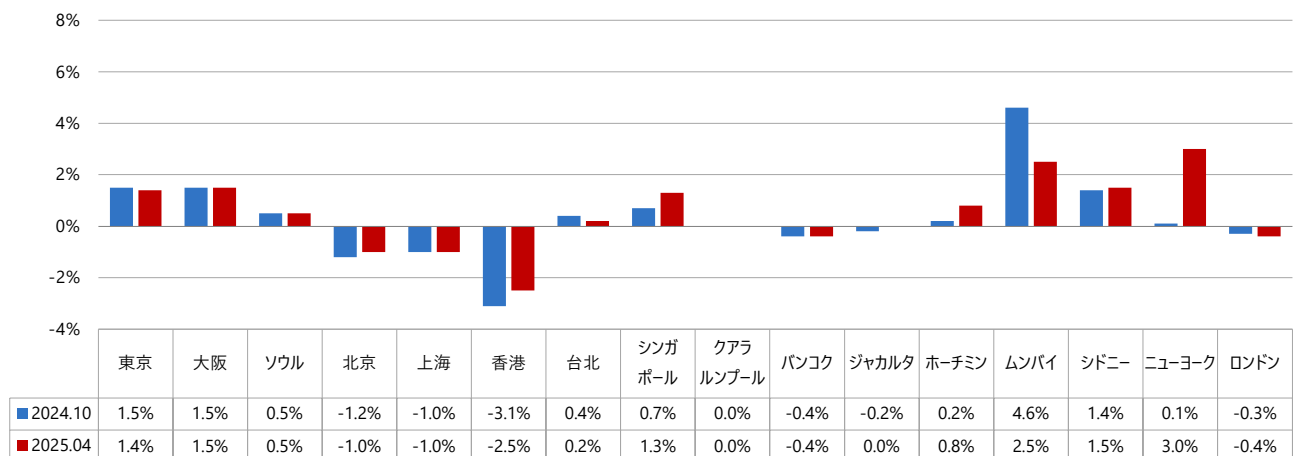
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2024年10月から2025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+3.0%、次いで「ムンバイ」の+2.5%であった。「ソウル」では政策金利の引き下げによりマンションの取引が急増し、一部地域において取引制限措置が導入されるに至った。「北京」「上海」では価格下落が続いているものの、高価格帯の物件に対する需要が一定の底堅さを有している。「ジャカルタ」では需給双方で様子見ムードが広がる中、今期の価格は横ばいに転じた。

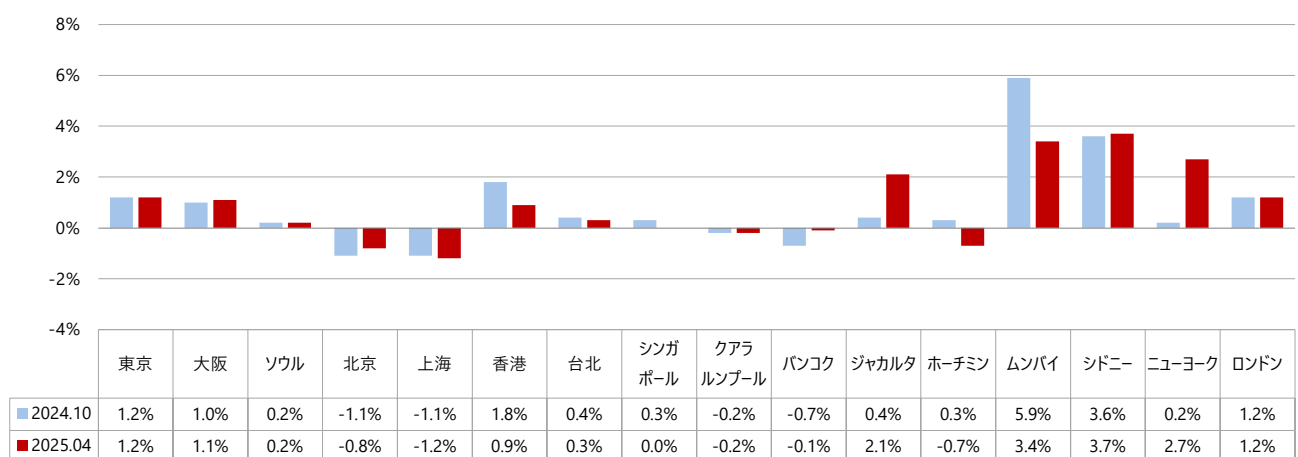
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2024年10月から2025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「シドニー」の+3.7%、次いで「ムンバイ」の+3.4%であった。「香港」は購入から賃貸への需要のシフトなどにより賃貸市況は改善しているが、賃料上昇の勢いは鈍化した。「クアラルンプール」では長らく賃料の下落が続いているが、外国人駐在員層の需要の回復などを背景に賃料の下げ止まりに向かいつつある。「ニューヨーク」では新規供給が限られる中、高所得者層の家賃負担力の高まりが賃料の押し上げに寄与した。

（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

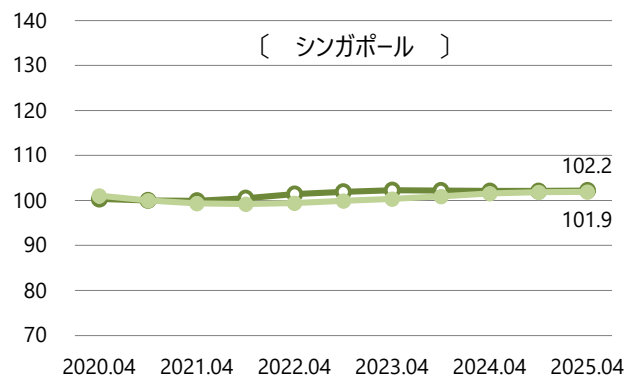
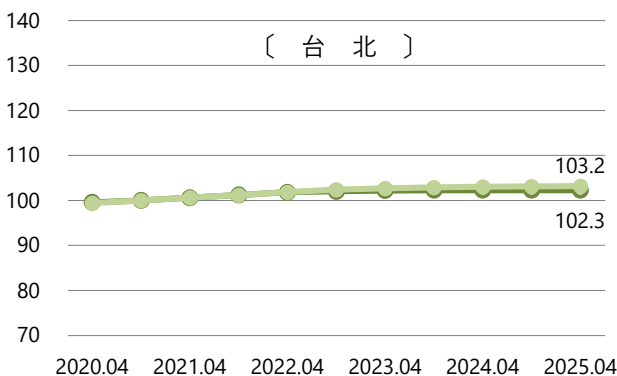
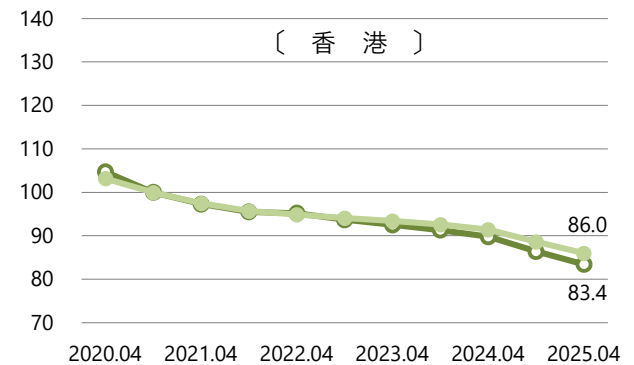
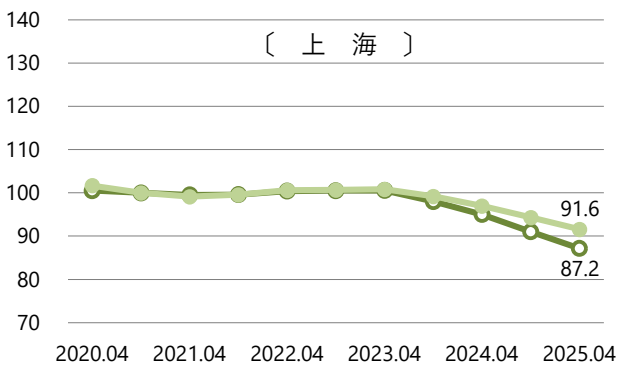
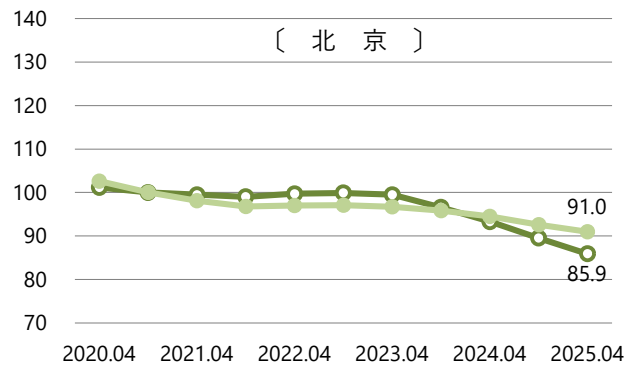
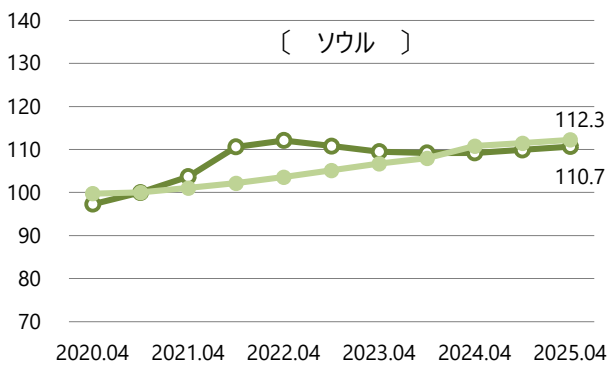
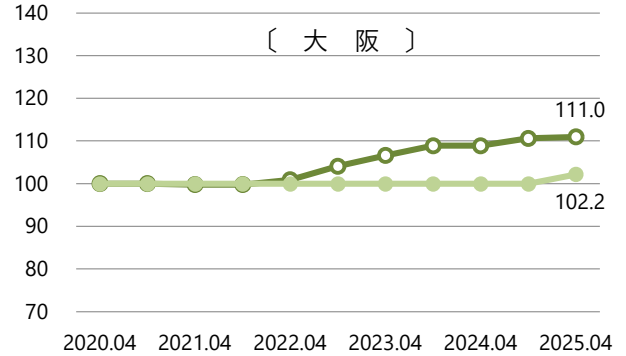
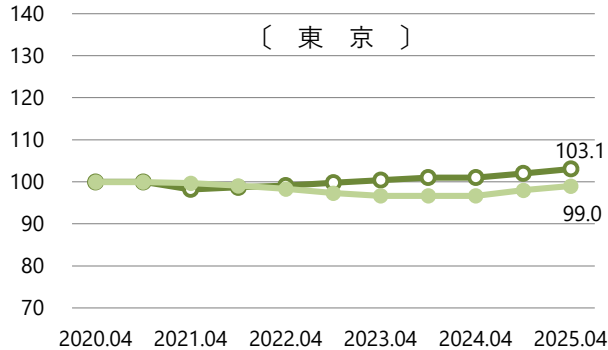


2. 価格・賃料指数（2020 年 10 月=100.0）

〔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）

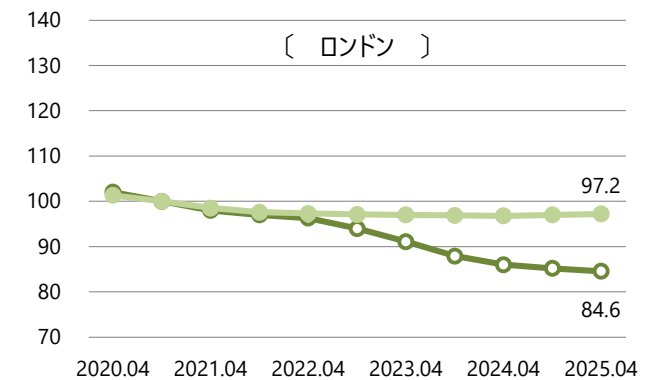
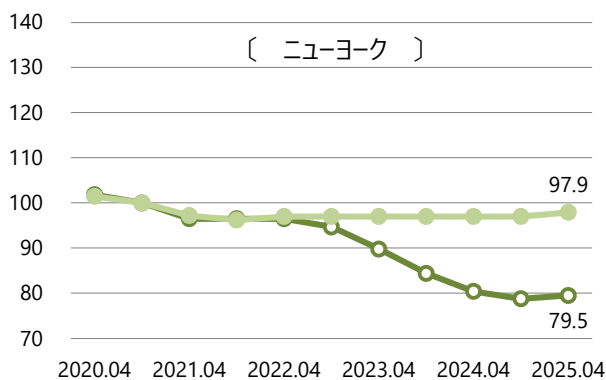
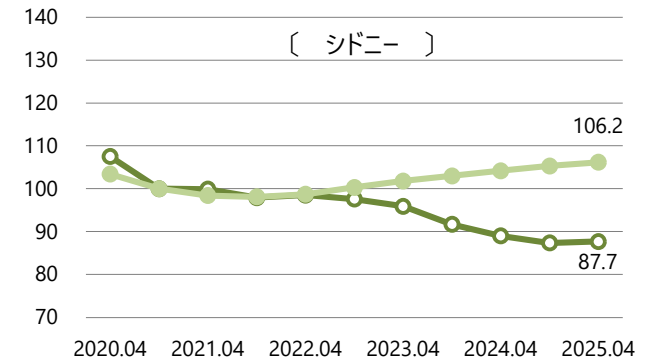
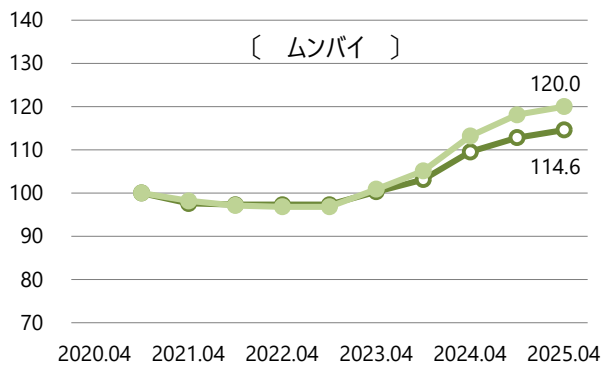
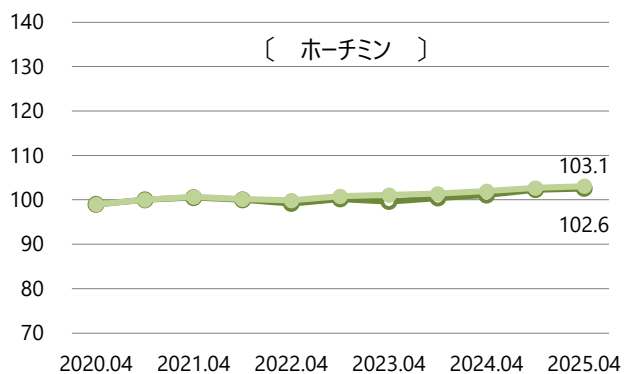
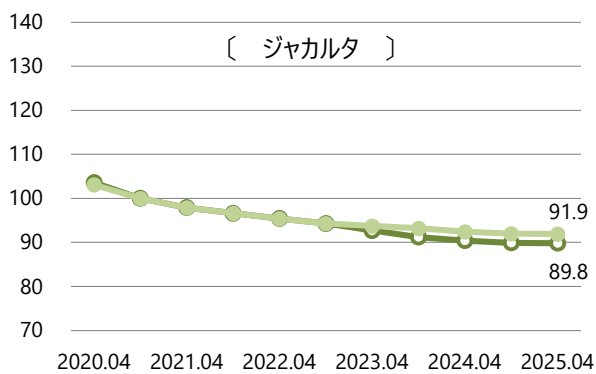
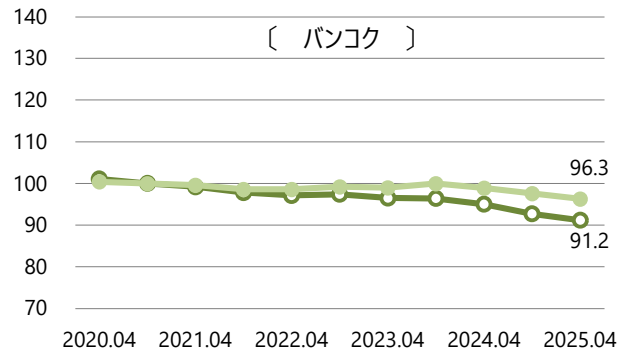
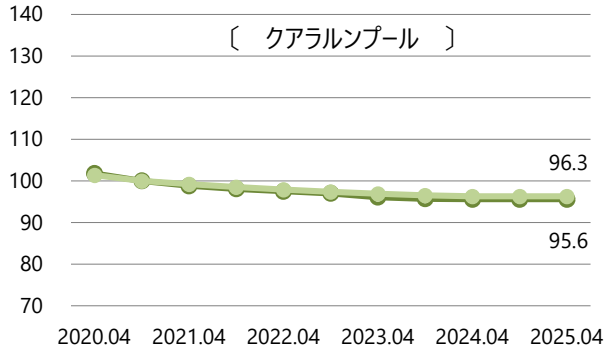
—○— オフィス価格指数 —●— オフィス賃料指数



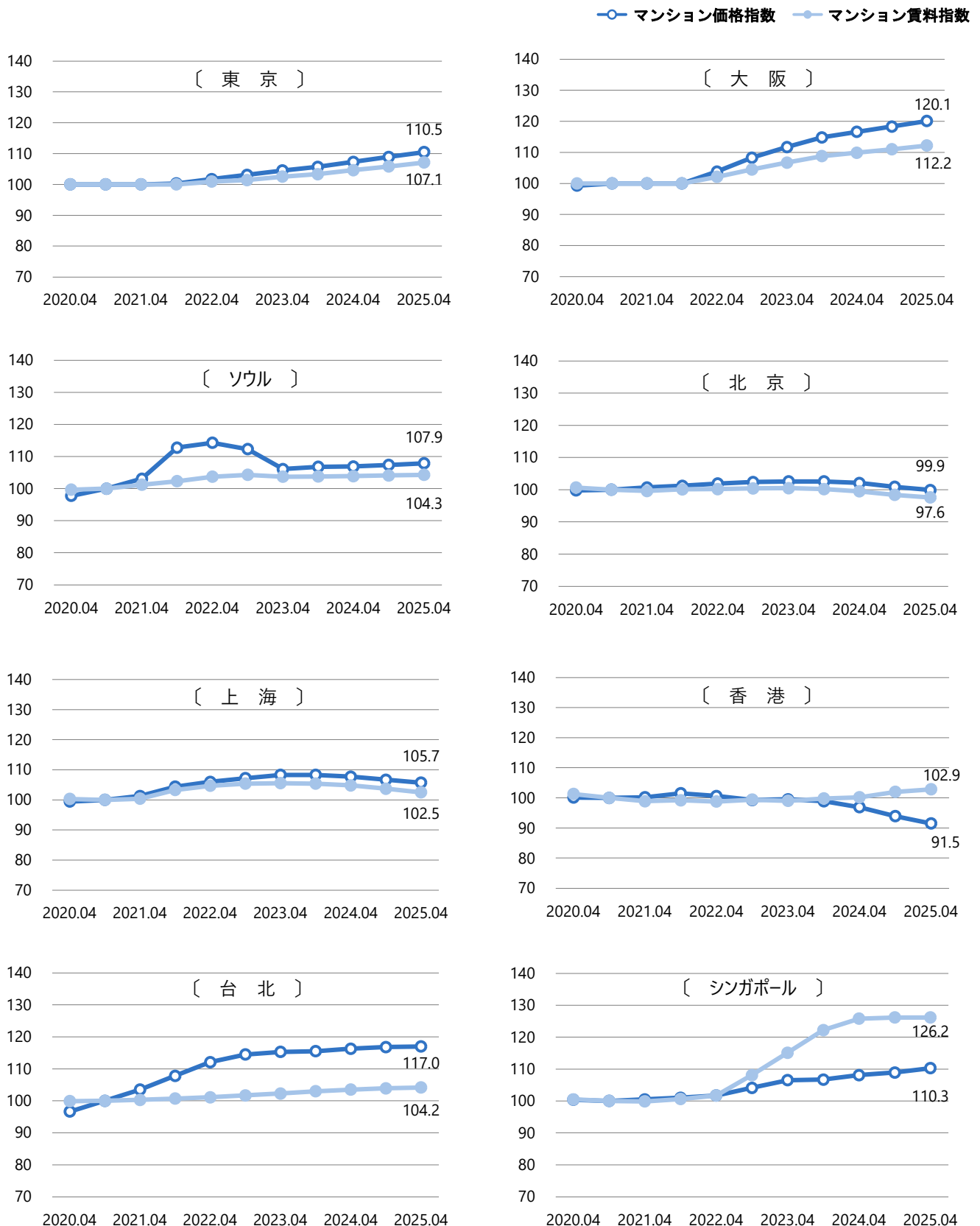
（図表 2－1）〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕

（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）



（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）

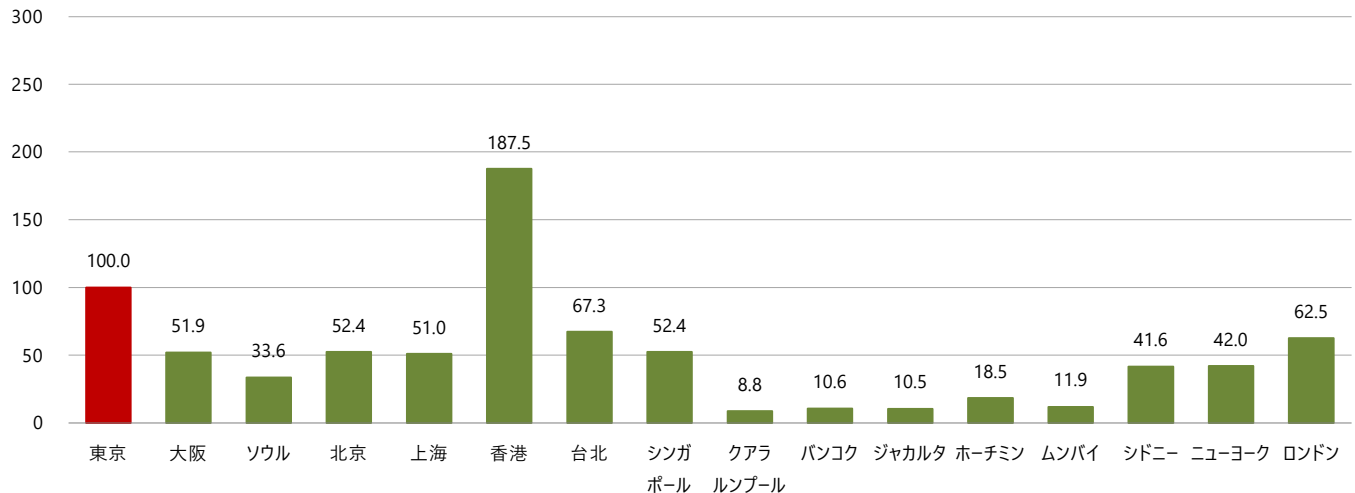


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2025年4月現在）

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]

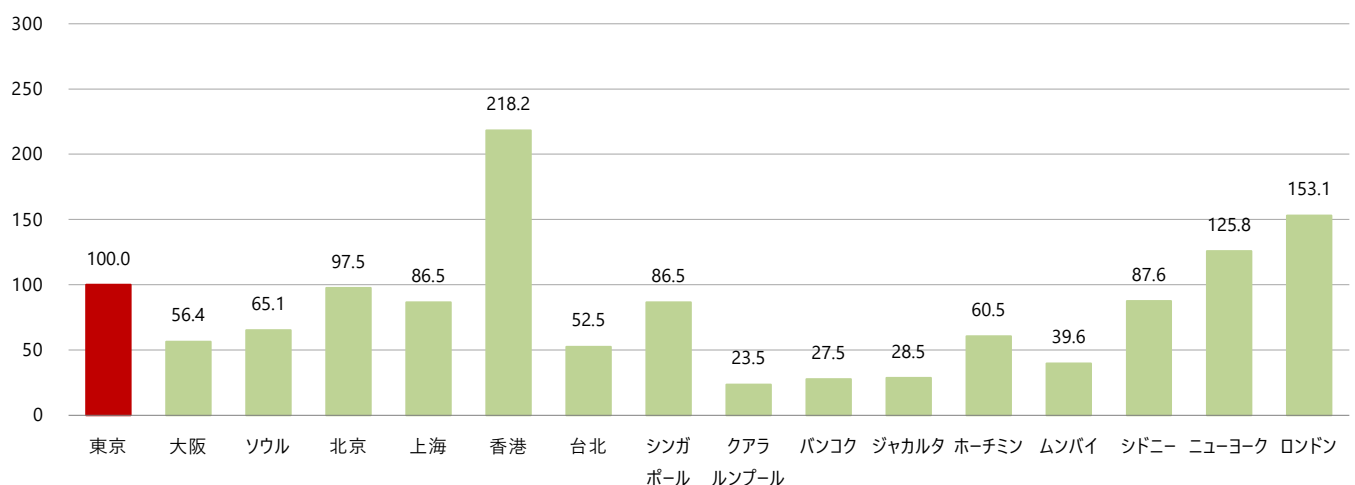


※都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2025年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

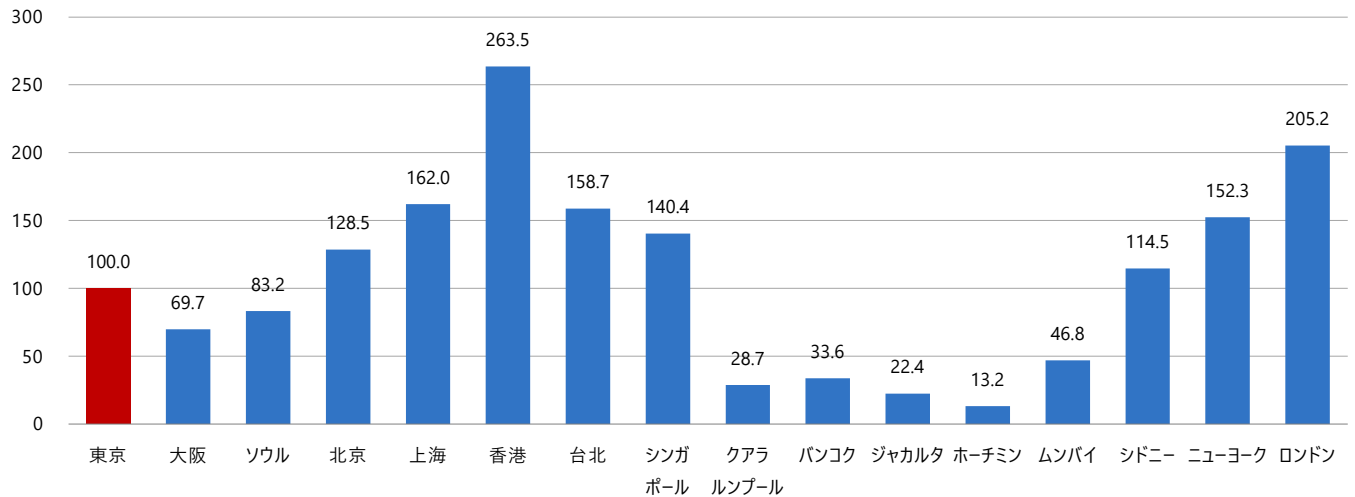


※都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2025年4月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

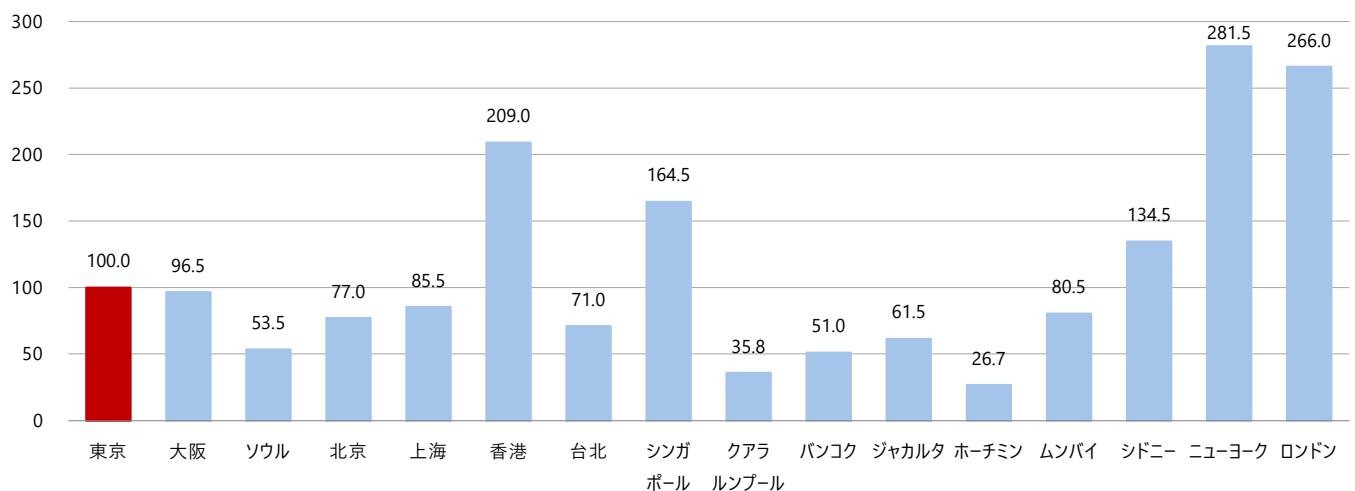


※各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2025年4月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2025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 24 回 国際不動産価格賃料指数調査（2025 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

〔詳細調査報告書のイメージ〕



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、ムンバイ、シドニー、ニューヨーク、ロンドンの 16 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 m²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、佐藤（美）、竹内（TEL：03-3503-5335） <https://www.reinet.or.jp/>

■ 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。