

2025 年 11 月 28 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 25 回「国際不動産価格賃料指数」(2025 年 10 月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第 25 回「国際不動産価格賃料指数」(2025 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、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 2025 年 4 月から 2025 年 10 月までの数値)

■オフィス市場

- ・「ムンバイ」では質の高いオフィスに対する賃貸需要が旺盛であり、賃料の上昇が継続している。売買市場においても、賃貸市場の好調さと機関投資家の関心の高まりを受け、価格の上昇が続いている。
- ・「ニューヨーク」の賃貸市場では“質への逃避”の傾向が継続している。希少性の高い新築・高グレードビルに対する需要が強い一方、立地やスペックで見劣りするビルはテナント確保に苦戦している。
- ・「大阪」における新築大規模ビルの成約は順調であり、主要エリアでは募集床に品薄感が出ている。
- ・「東京」ではオフィスの質を重視する企業の需要が堅調であり、賃料は緩やかに上昇している。
- ・「ロンドン」では新都心エリアにおいても賃貸需要が回復の兆しを見せている。売買市場においては海外投資家による取引が復活しつつあり、オフィス価格は 9 年半ぶりに上昇に転じた。

■マンション市場

- ・「大阪」「東京」とともに富裕層の需要および実需がいずれも堅調であることからマンション価格の上昇が続いている。特に「大阪」では需要の底堅さが認められ、前回調査と比べて価格上昇率が高まった。
- ・「ニューヨーク」では今後の金利低下を見越した買い控えも一部に見られるが、総じて取引意欲は底堅い。高所得者を中心とした住宅需要は堅調であり、住宅価格は緩やかな上昇傾向を維持している。
- ・「シドニー」では賃貸住宅の新規供給が限られる一方で需要は根強く、賃料の上昇が継続している。
- ・「ロンドン」でも住宅価格高騰や賃貸住宅不足を背景に賃料の上昇傾向が続いている。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
ムンバイ	2.5%
ニューヨーク	1.5%
東京	1.3%
ロンドン	0.6%
大阪	0.5%
ホーチミン	0.4%
シンガポール	0.3%
ソウル	0.2%
シドニー	0.2%
台北	0.0%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	-0.1%
バンコク	-1.9%
香港	-2.8%
北京	-4.6%
上海	-4.7%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ムンバイ	2.5%
大阪	2.3%
東京	1.2%
ニューヨーク	1.1%
シドニー	0.9%
ホーチミン	0.4%
シンガポール	0.3%
ソウル	0.2%
ロンドン	0.2%
台北	0.0%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	-0.1%
北京	-1.9%
バンコク	-1.9%
香港	-2.4%
上海	-2.9%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
大阪	3.4%
ニューヨーク	2.9%
ムンバイ	2.3%
シドニー	2.3%
シンガポール	1.5%
東京	1.4%
香港	0.7%
ホーチミン	0.4%
ソウル	0.2%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	0.0%
台北	-0.1%
ロンドン	-0.2%
バンコク	-0.4%
上海	-1.0%
北京	-1.2%

■マンション賃料変動率

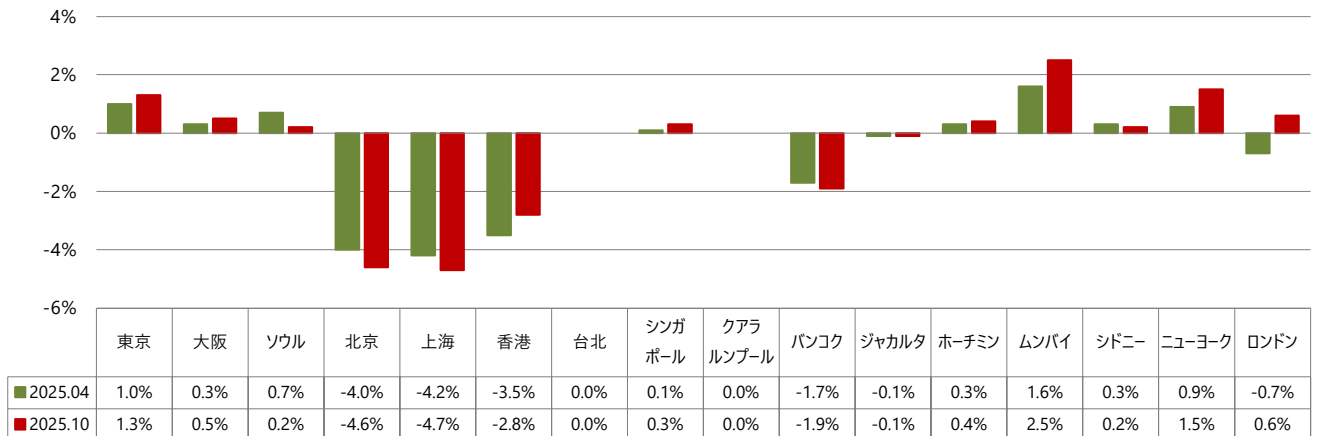
都市名	変動率
シドニー	3.7%
大阪	3.2%
ムンバイ	2.8%
ニューヨーク	2.6%
香港	1.5%
ロンドン	1.2%
東京	1.1%
ジャカルタ	0.6%
ホーチミン	0.4%
ソウル	0.2%
台北	0.2%
シンガポール	0.2%
バンコク	-0.1%
クアラルンプール	-0.2%
北京	-1.1%
上海	-1.5%

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 (2025 年 4 月から 2025 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「ムンバイ」の+2.5%、次いで「ニューヨーク」の+1.5%であった。「ホーチミン」の投資市場では外資による旺盛な取得意欲が認められる。「ソウル」では価格の上昇ペースが鈍化したが、投資需要は底堅く、取引量も回復傾向にある。「北京」および「上海」では景気が一段と鈍化していることから価格の調整が続いている。「香港」でもこれまでの新規供給が多く、売買市況は軟調である。

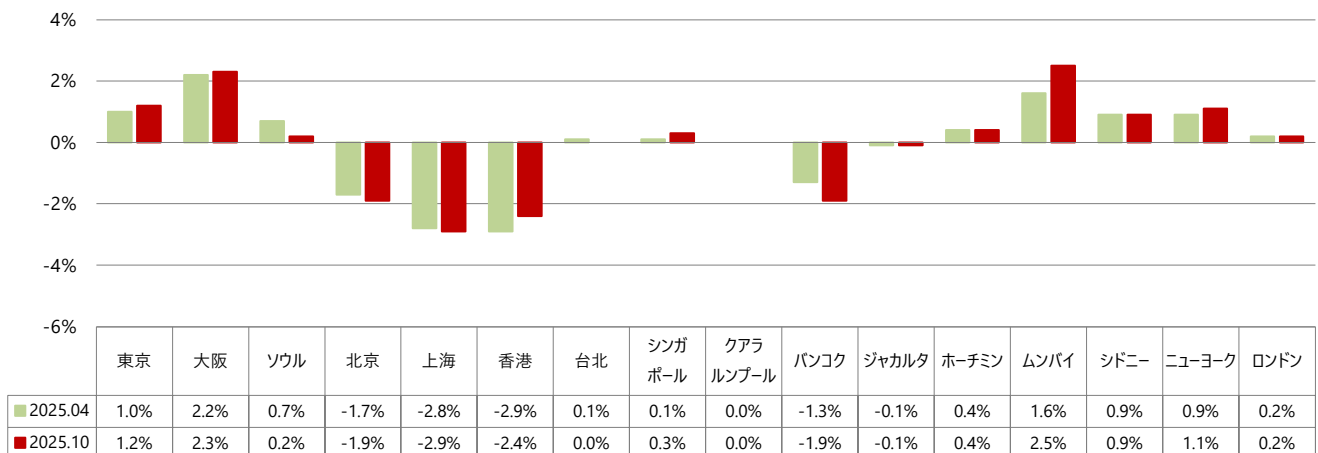
(図表 1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2025 年 4 月から 2025 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「ムンバイ」の+2.5%、次いで「大阪」の+2.3%であった。「クアラルンプール」および「ジャカルタ」では優良立地の物件に対する需要が認められるが、本格的な市況の回復には至っていない。「台北」では今後の大量供給が見込まれることから、賃料は横ばいから軟化傾向に至りつつある。「バンコク」においても先行きの大量供給が見込まれ、借り手優位の状況が続いている。

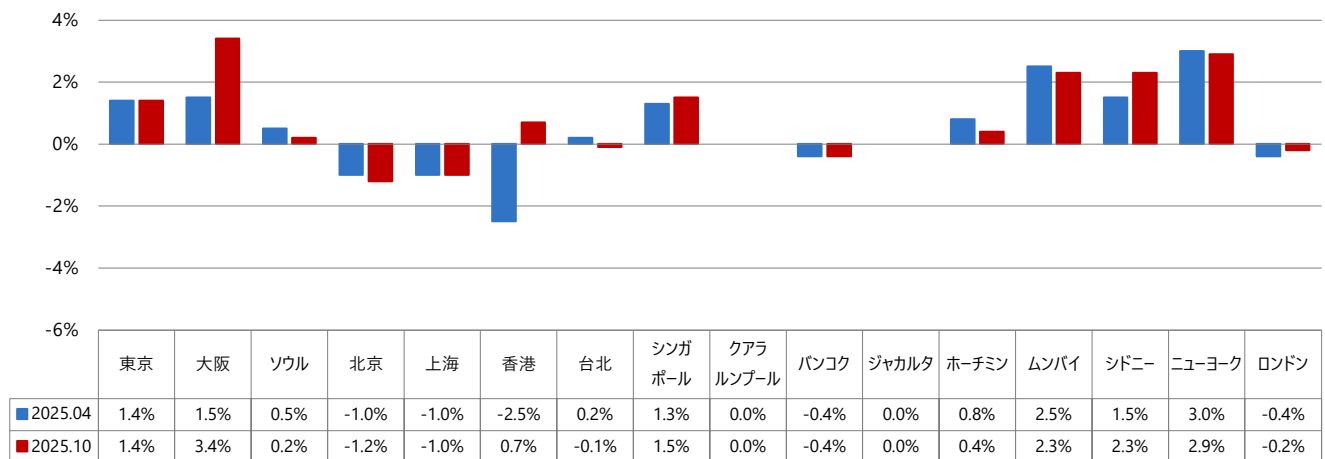
(図表 1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2025 年 4 月から 2025 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+3.4%、次いで「ニューヨーク」の+2.9%であった。「シンガポール」では交通利便性の良い物件などを中心に、国内富裕層による実需の強さが認められる。「香港」は政府による住宅価格抑制策の緩和等を背景に価格が上昇に転じたが、需要者の購買意欲は依然として低調である。「北京」や「上海」においても本格的なマインドの回復には至っていないが、希少性のある高額帯物件に対する関心は相対的に高い。

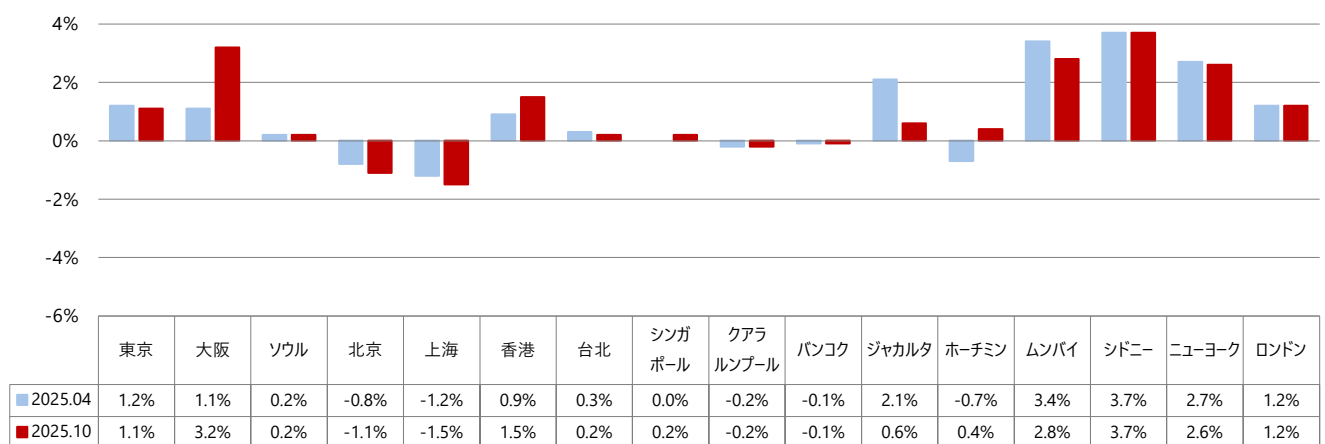
(図表 1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2025 年 4 月から 2025 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「シドニー」の+3.7%、次いで「大阪」の+3.2%であった。「ムンバイ」では交通インフラ整備の進捗に伴い、交通利便性の高いエリアにおける需要の強さが賃料を押し上げている。「ジャカルタ」では新規供給が乏しく優良物件の賃料が上昇している。「ホーチミン」でも供給が限定的であることから賃料が上昇に転じた。「シンガポール」では比較的供給が少ないファミリー向け物件を中心に賃料の上昇が見られた。

(図表 1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

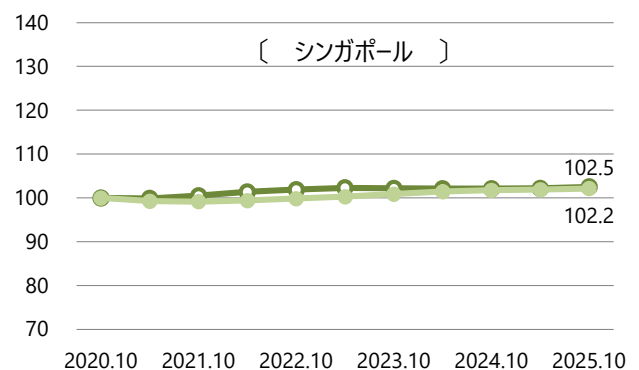
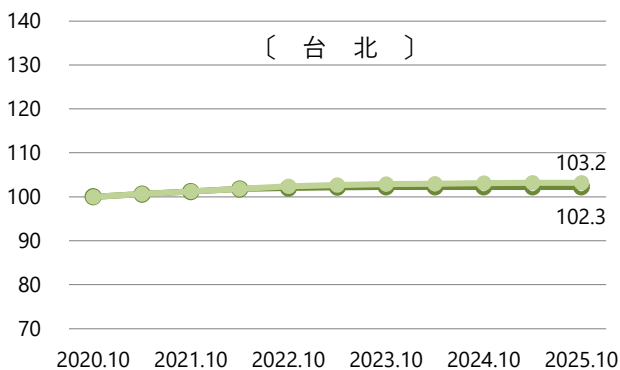
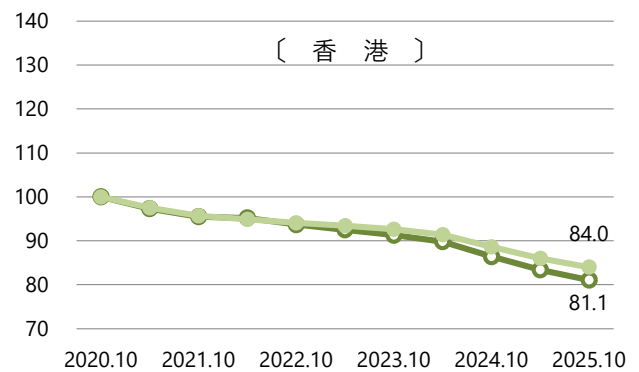
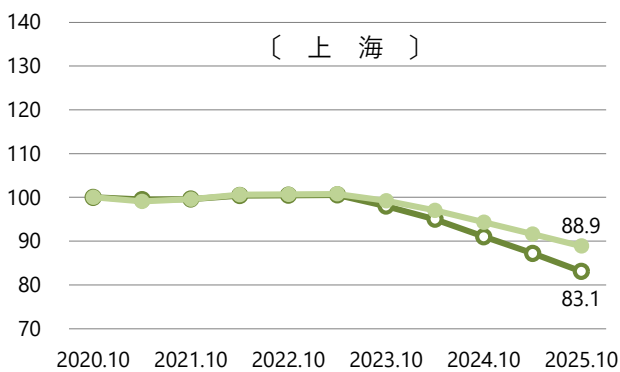
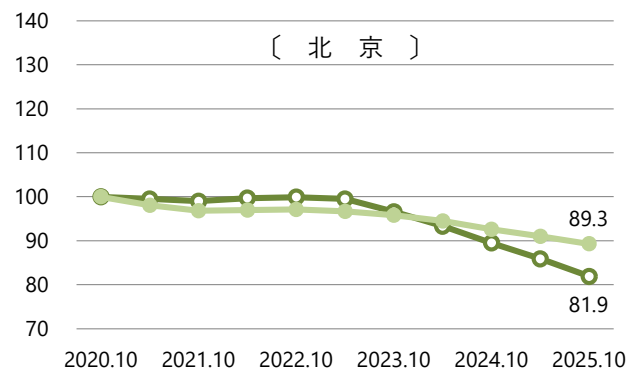
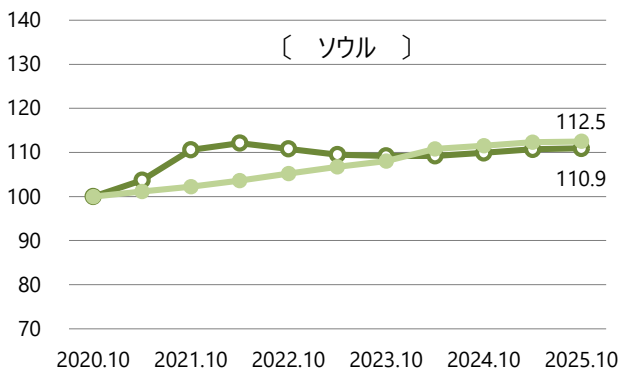
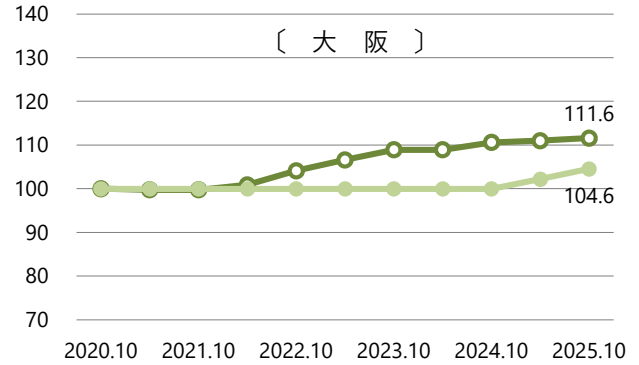
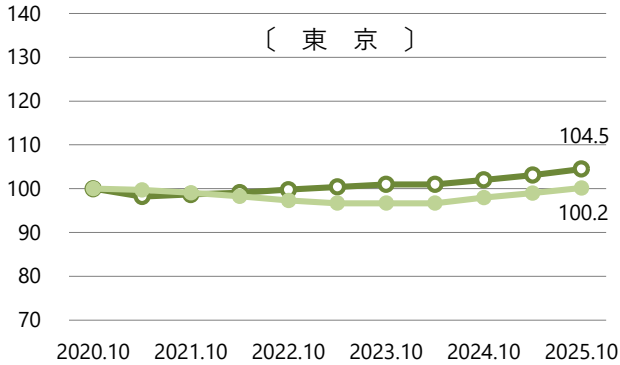


2. 価格・賃料指数 (2020 年 10 月=100.0)

(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)

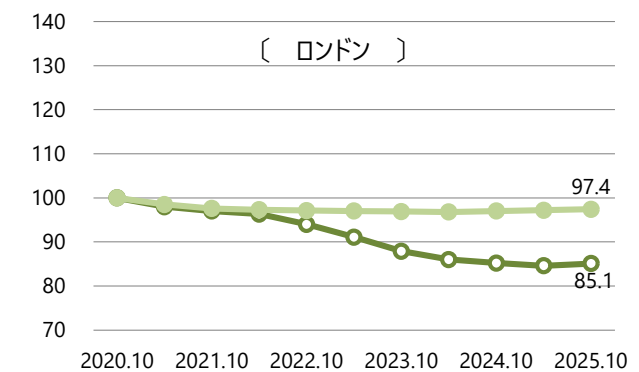
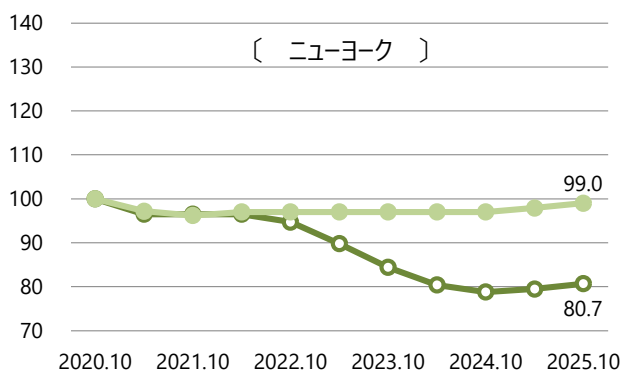
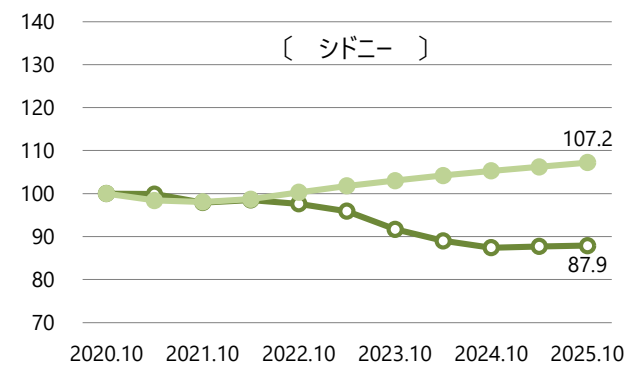
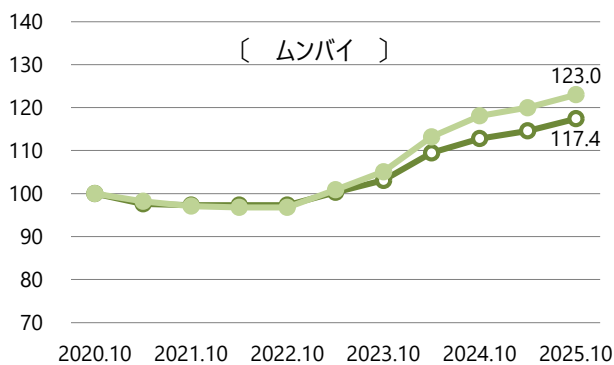
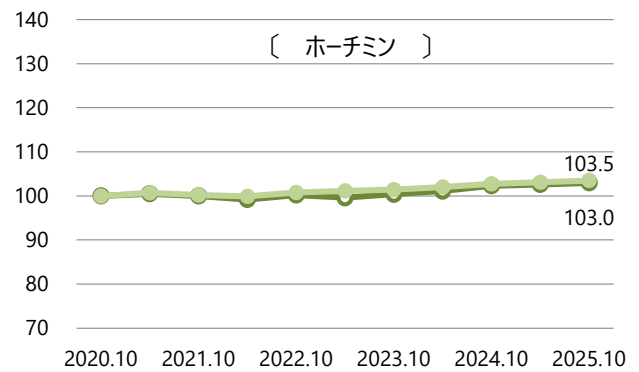
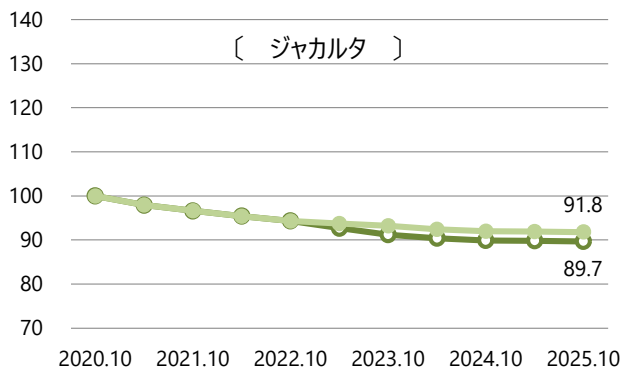
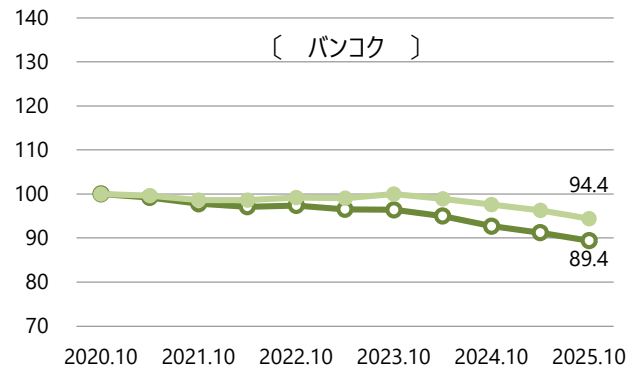
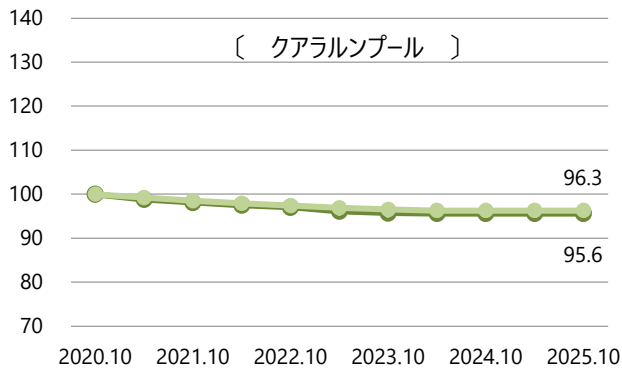
○ オフィス価格指数 ○ オフィス賃料指数



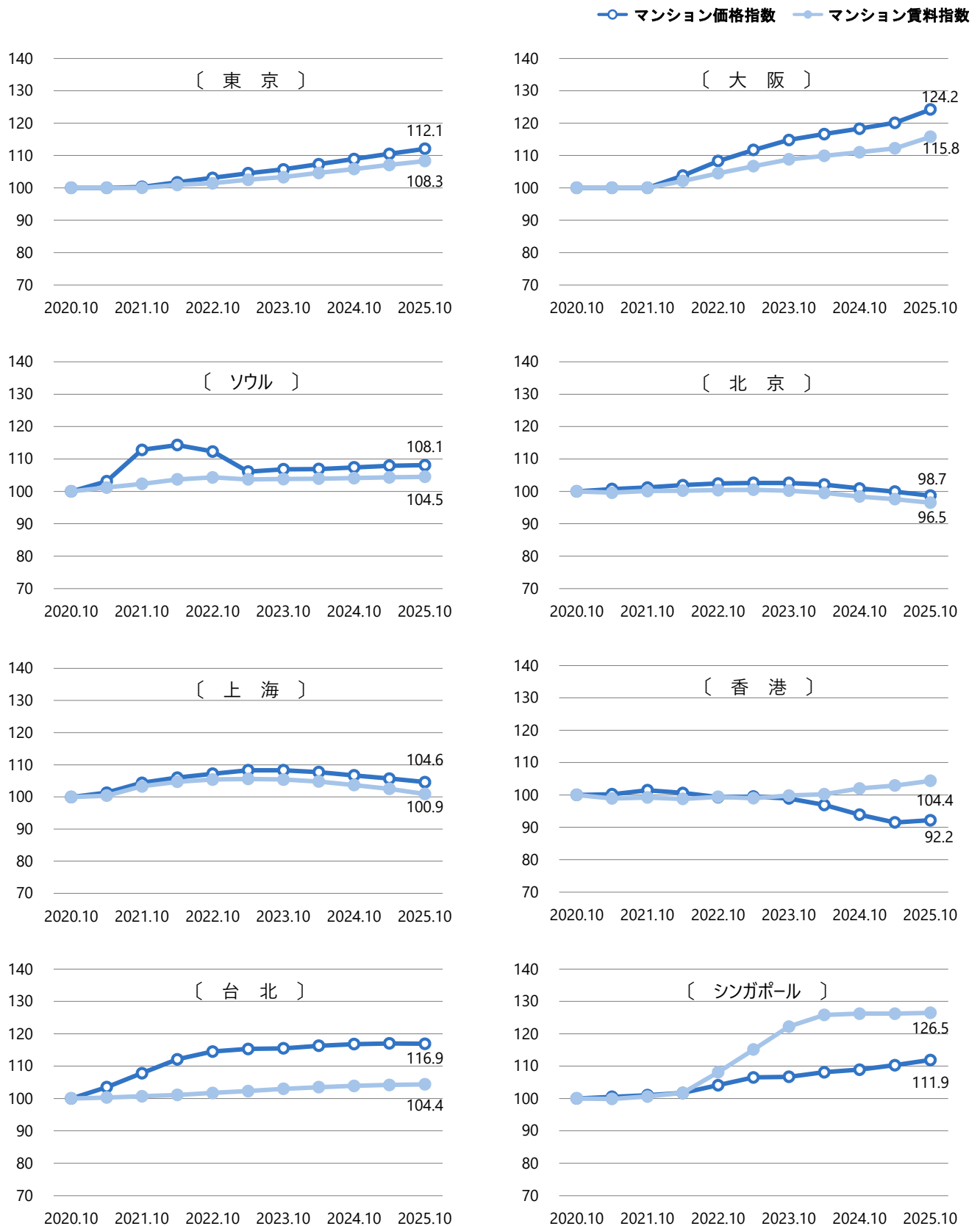
（図表 2－1）〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕

（2020 年 10 月=100.0）

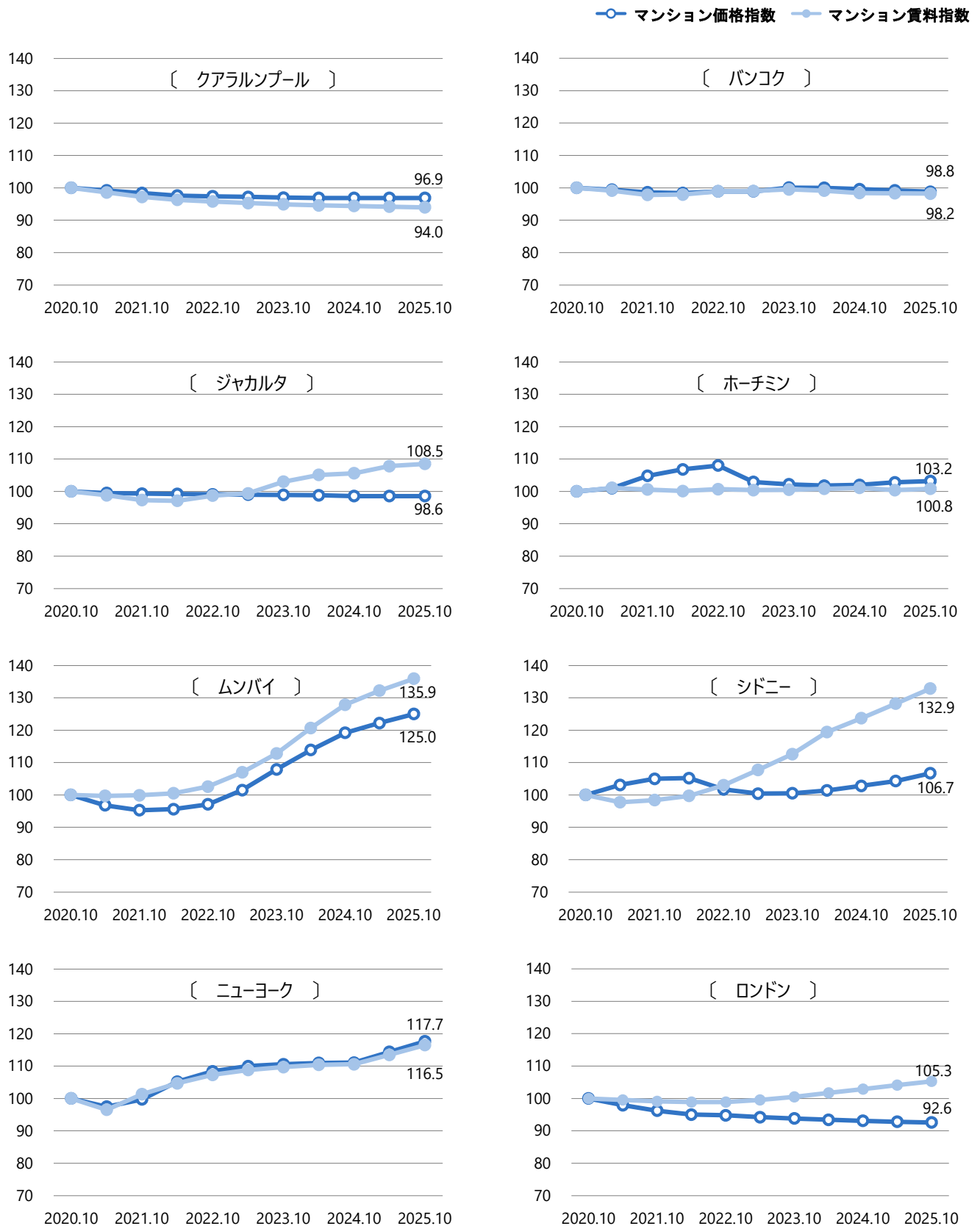
—○— オフィス価格指数 —●— オフィス賃料指数



(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）

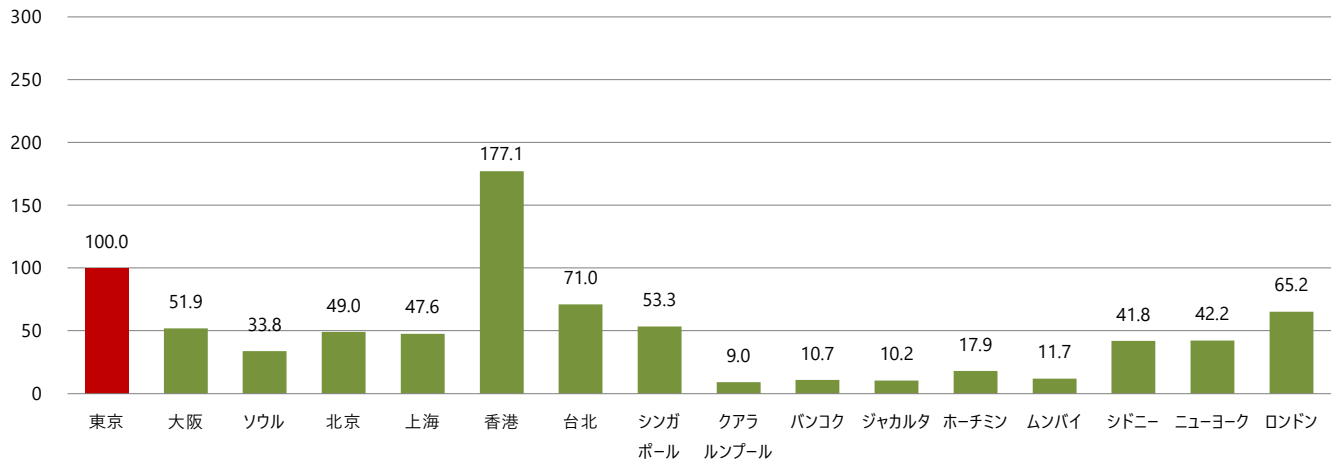


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較（2025 年 10 月現在）

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]

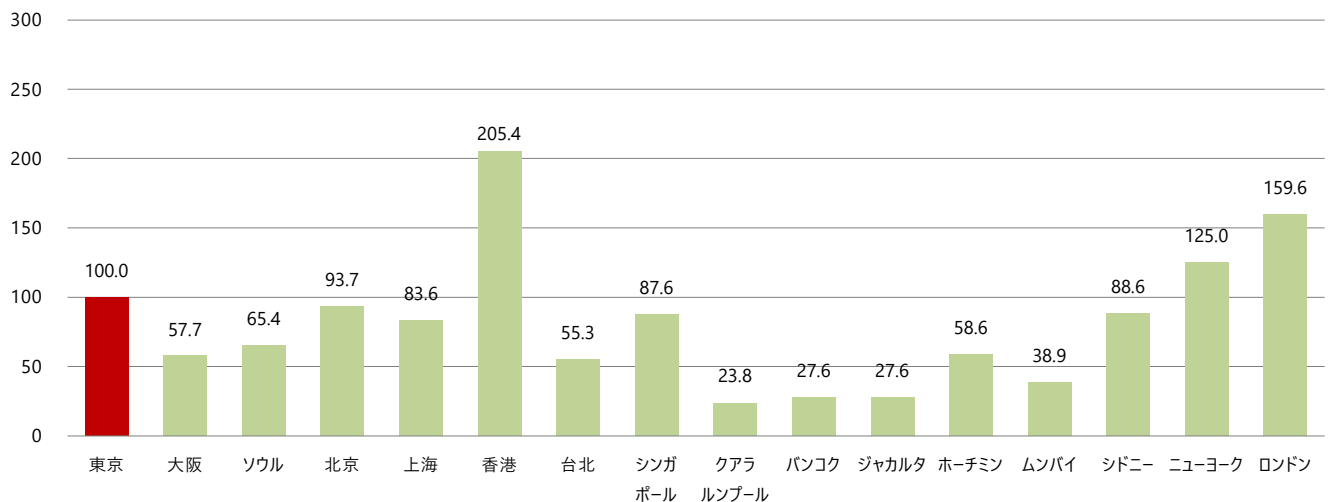


※都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数（2025 年 10 月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

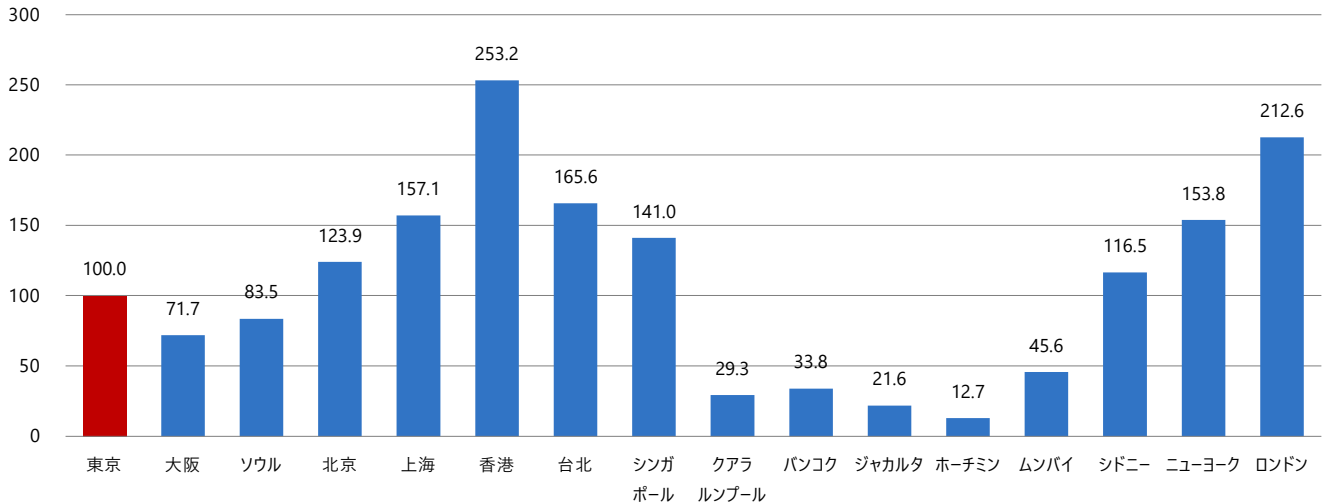


※都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数（2025 年 10 月の東京・丸の内大手町地区=100.0）

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]

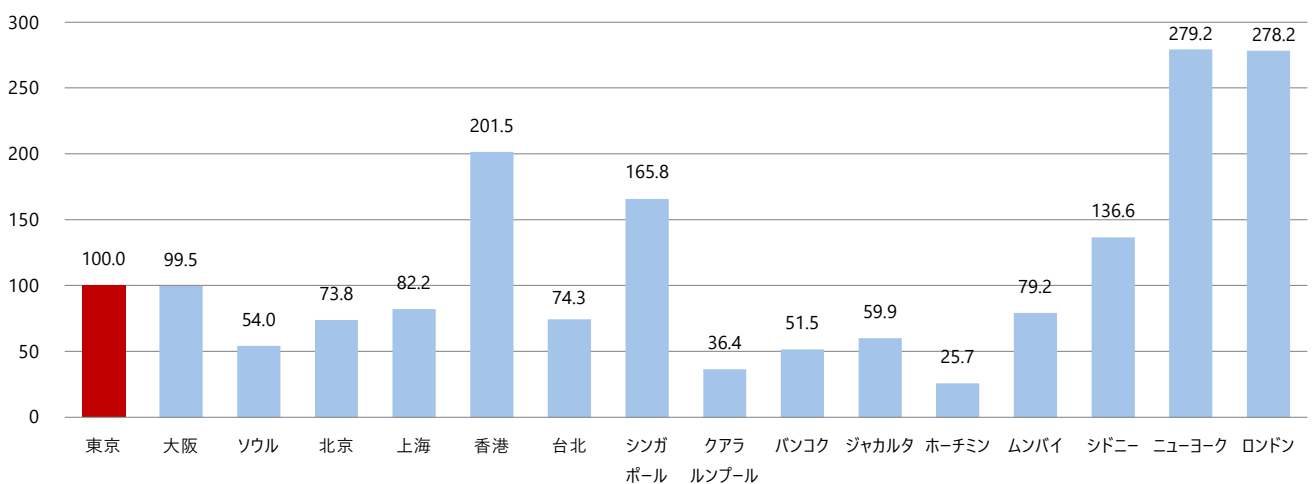


※各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2025 年 10 月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2025 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

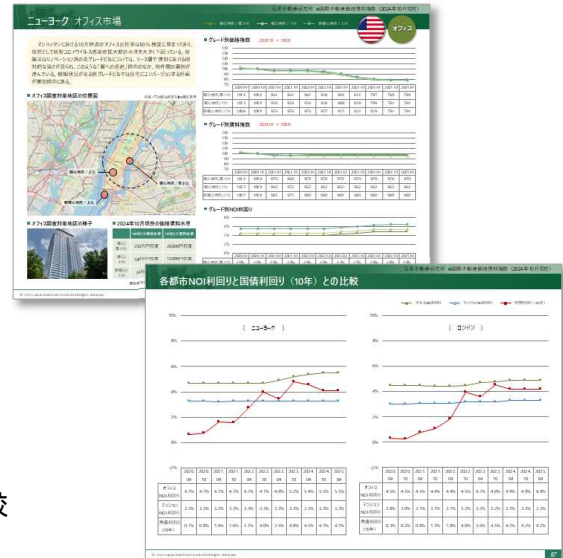
第 25 回 国際不動産価格賃料指数調査（2025 年 10 月現在）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

（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

〔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

※調査内容に関するお問い合わせ及び転載等のお申し込みは Web よりお願いいたします。

一般財団法人 日本不動産研究所 URL <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。