

2023 年 11 月 29 日

一般財団法人 日本不動産研究所

第 21 回「国際不動産価格賃料指数」(2023 年 10 月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第 21 回「国際不動産価格賃料指数」(2023 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 2023 年 4 月から 2023 年 10 月までの数値)

■オフィス市場

- ・「大阪」ではオフィス賃貸市場の需給バランスが均衡する中、オフィス売買市場では利回りの低下傾向が続いている。「大阪」がオフィス価格上昇率ランキングで 3 期連続のトップとなった。
- ・「東京」においてもオフィスに対する投資需要は旺盛であり、利回りの低下と価格の上昇が見られる。
- ・「ニューヨーク」および「ロンドン」では借入コストが高水準に至っており、利回りの上昇と価格の下落が見られる。「シドニー」でも金融政策の不透明感から投資家の様子見姿勢が続いている。
- ・新規供給が少ない「ソウル」ではオフィス空室率が低位で推移し賃料は強含みを維持している。
- ・「シドニー」、「バンコク」、および「シンガポール」では好立地・高スペックのビルに対する賃貸需要が強く、オフィス賃料は上昇傾向にある。
- ・「上海」では経済の回復が遅れる一方で新規供給が多かったことから賃料が下落に転じた。

■マンション市場

- ・「大阪」では中心部のタワーマンション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価格に転嫁されている。マンション価格上昇率ランキングでも 3 期連続のトップとなった。
- ・「北京」や「上海」の高級住宅は希少性を背景とした投資需要によって価格が底堅く推移している。
- ・「ニューヨーク」では都心部に居住環境を求める実需層からの賃貸需要が強く、マンション賃料が上昇した。売買市場では成約件数と売り希望物件がともに減少しており、価格の上昇傾向が維持された。
- ・「ロンドン」では借入コストの上昇により実需層向けマンションの取引価格が下落している。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	2.1%
ホーチミン	0.8%
東京	0.6%
台北	0.1%
シンガポール	-0.1%
バンコク	-0.1%
ソウル	-0.3%
クアラルンプール	-0.4%
香港	-1.3%
ジャカルタ	-1.6%
上海	-2.6%
北京	-2.9%
ロンドン	-3.5%
シドニー	-4.4%
ニューヨーク	-6.0%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ソウル	1.2%
シドニー	1.2%
バンコク	1.0%
シンガポール	0.6%
ホーチミン	0.3%
台北	0.2%
東京	0.0%
大阪	0.0%
ニューヨーク	0.0%
ロンドン	-0.1%
クアラルンプール	-0.4%
ジャカルタ	-0.5%
北京	-0.9%
香港	-0.9%
上海	-1.6%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
大阪	2.7%
東京	1.2%
バンコク	1.2%
ソウル	0.7%
ニューヨーク	0.5%
シンガポール	0.2%
台北	0.1%
シドニー	0.1%
北京	0.0%
上海	0.0%
ジャカルタ	-0.1%
クアラルンプール	-0.2%
ロンドン	-0.4%
香港	-0.6%
ホーチミン	-0.7%

■マンション賃料変動率

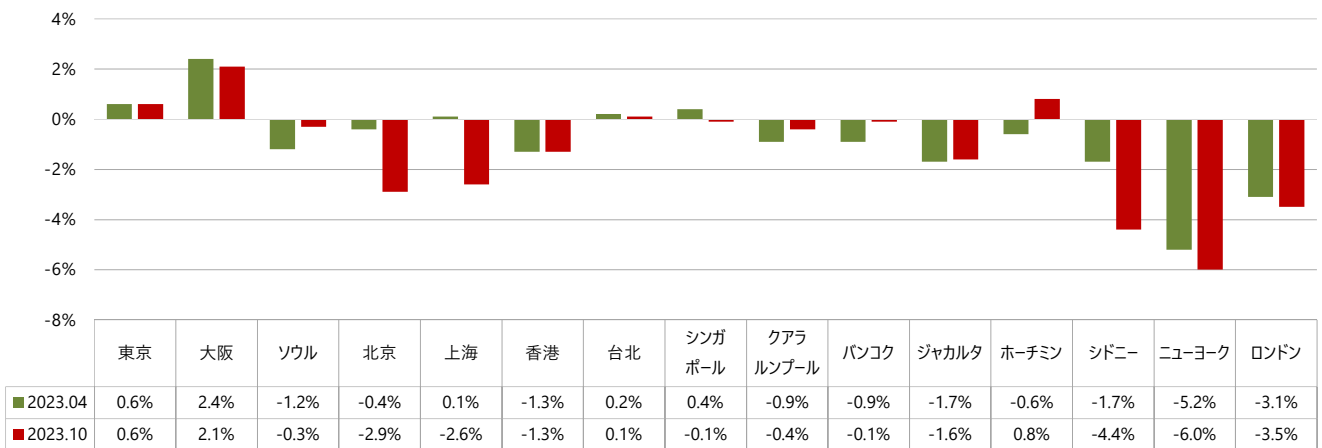
都市名	変動率
シンガポール	6.2%
シドニー	4.6%
ジャカルタ	3.7%
大阪	2.0%
ロンドン	1.0%
東京	0.8%
香港	0.8%
ニューヨーク	0.8%
台北	0.7%
バンコク	0.5%
ソウル	0.1%
ホーチミン	0.1%
上海	-0.2%
北京	-0.3%
クアラルンプール	-0.4%

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 (2023 年 4 月から 2023 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「大阪」の+2.1%、次いで「ホーチミン」の+0.8%であった。2023 年に入って利下げに転じたベトナムの「ホーチミン」では底堅い投資需要が見られる。「シンガポール」では物件費の上昇等からオフィス価格が下落に転じた。「北京」や「上海」では経済環境の悪化等を背景としてオフィスの利回りが上昇傾向にある。

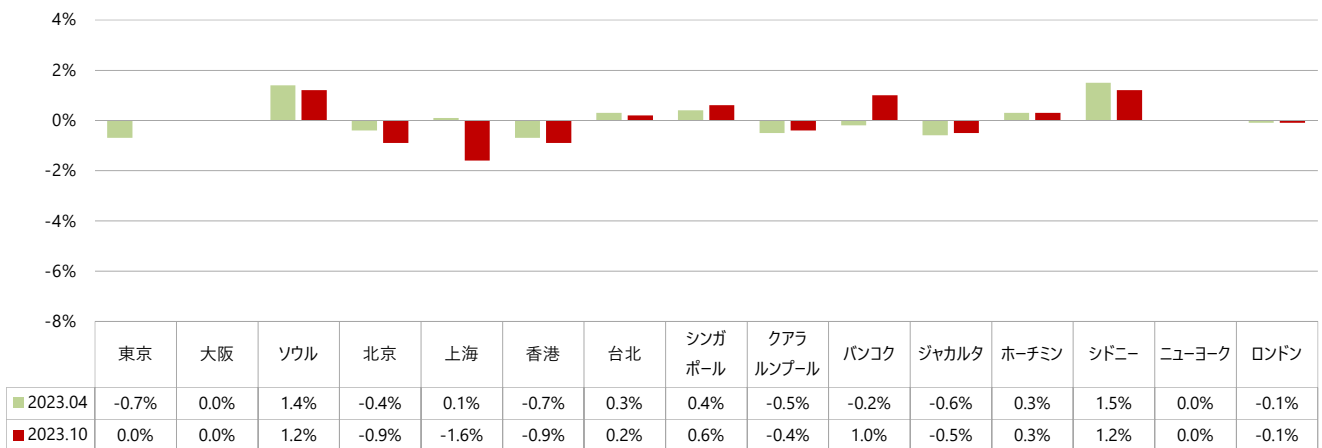
(図表 1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2023 年 4 月から 2023 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」および「シドニー」の+1.2%であった。「台北」では新規供給が限定的であるが、今後の大量供給が見込まれることから賃料の上昇率は低下した。「クアラルンプール」では新規供給の多いエリアを中心に賃料の下落が継続した。「ジャカルタ」では空室率が高く、借り手優位の状況に変化がない。「北京」では既往の大量供給により賃料が下落したものの、今後の供給は少なく賃貸市場は安定化に向かいつつある。

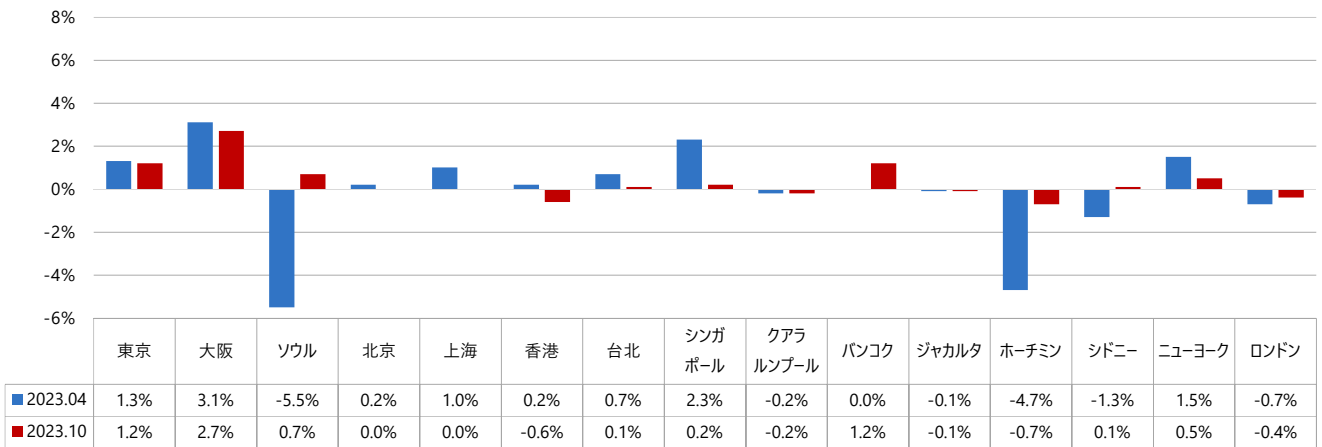
(図表 1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2023 年 4 月から 2023 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+2.7%、次いで「東京」および「バンコク」の+1.2%であった。「シドニー」では住宅ローン金利上昇に一服感が見られる中で、富裕層をターゲットとする高額帯の住宅において価格が上昇に転じた。「シンガポール」では 2023 年 4 月に導入された住宅価格抑制策の影響で外国人による高額住宅需要が大幅に落ち込んだ。「香港」では金融環境の引き締めや株価の落ち込みがマンション価格の下落に寄与した。

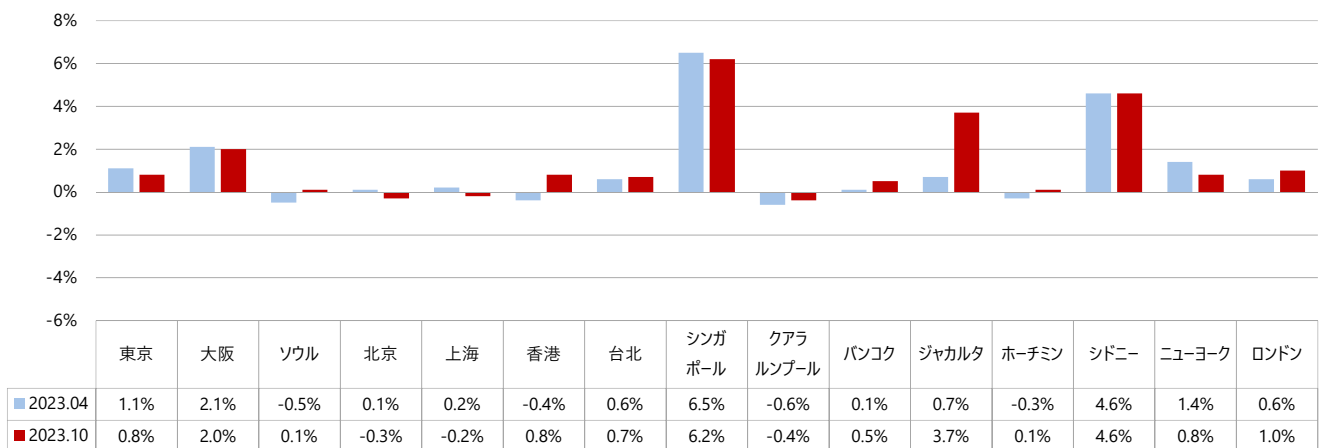
(図表 1-3) [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2023 年 4 月から 2023 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「シンガポール」の+6.2%、次いで「シドニー」の+4.6%であった。「ジャカルタ」では外国人駐在員層の需要が回復するとともに、為替安もルピア建て賃料水準の上昇要因となった。「香港」では一部の購入需要が賃貸市場に流入したことや中国本土との往来が正常化したことが賃料上昇を後押ししている。

(図表 1-4) [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

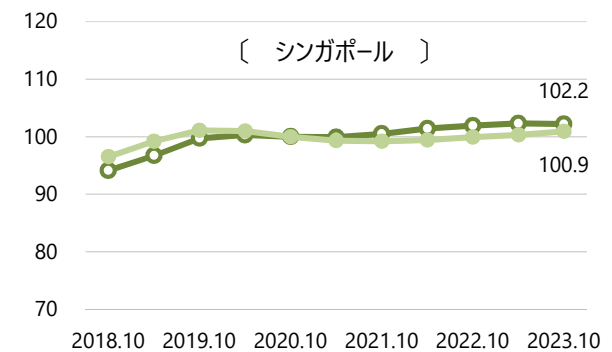
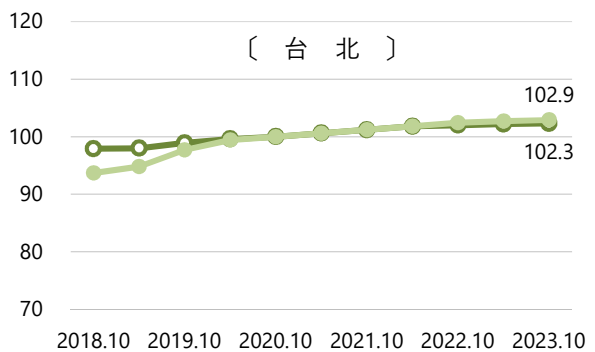
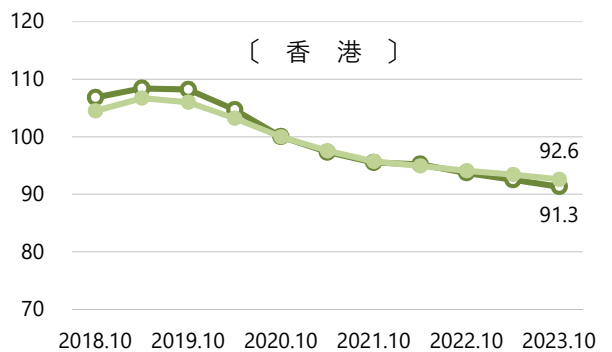
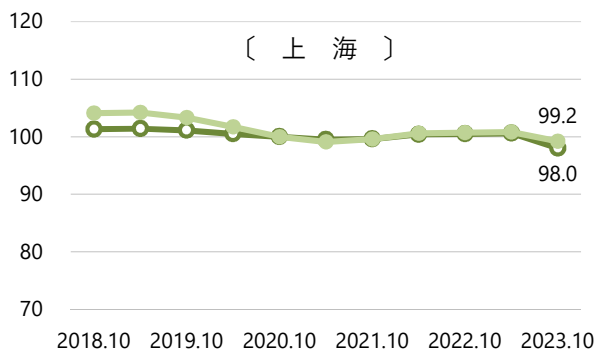
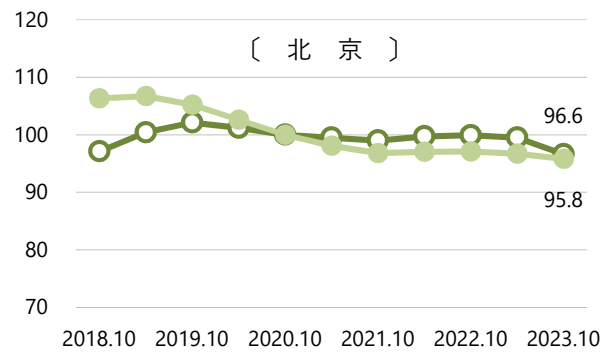
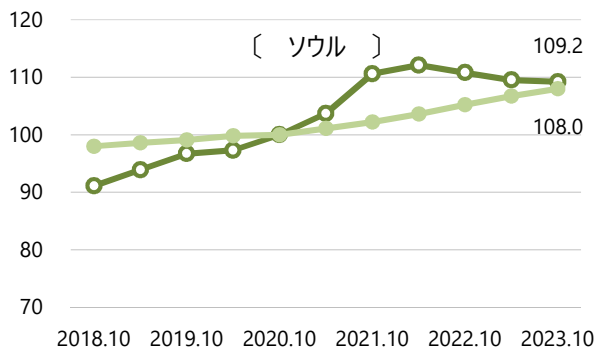
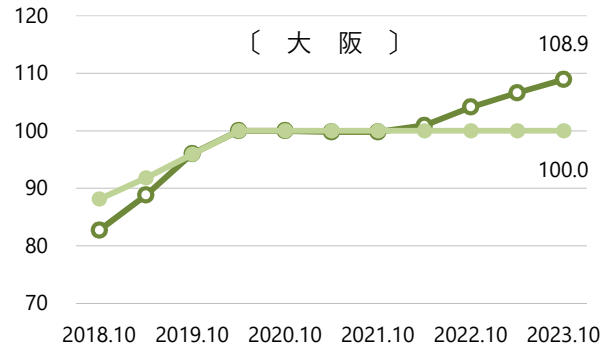
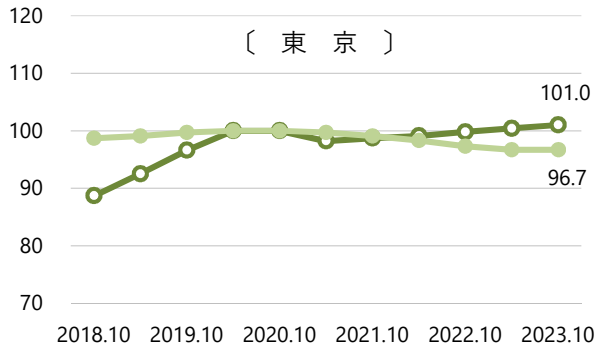


2. 価格・賃料指数 (2020 年 10 月=100.0)

(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)

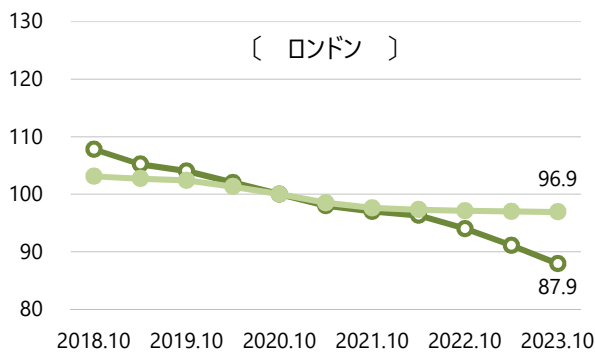
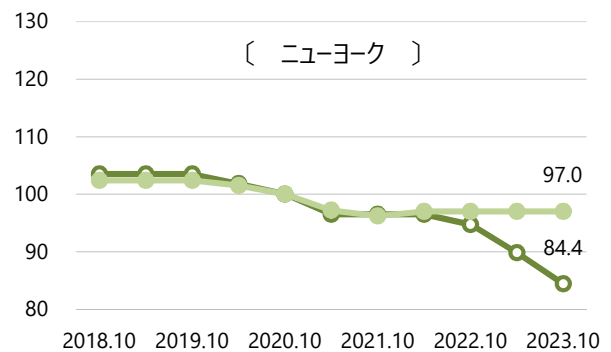
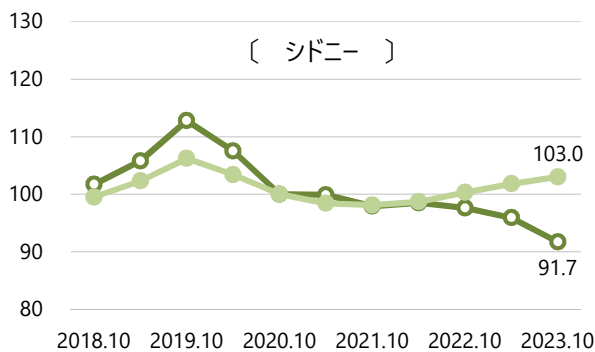
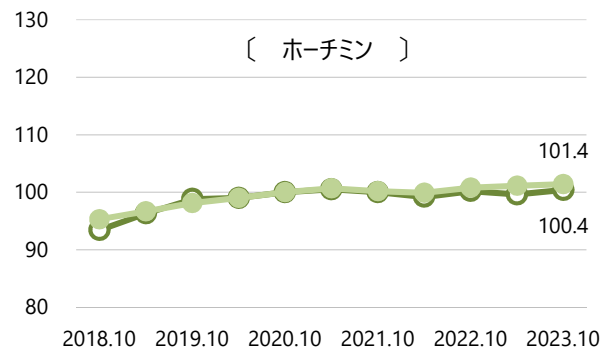
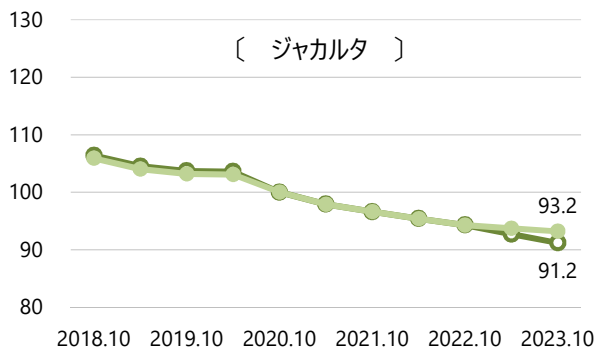
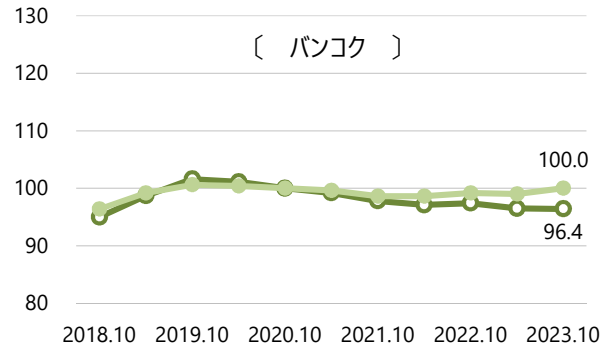
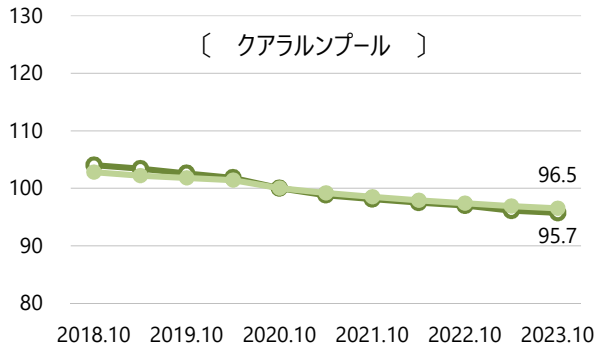
○ オフィス価格指数 ○ オフィス賃料指数



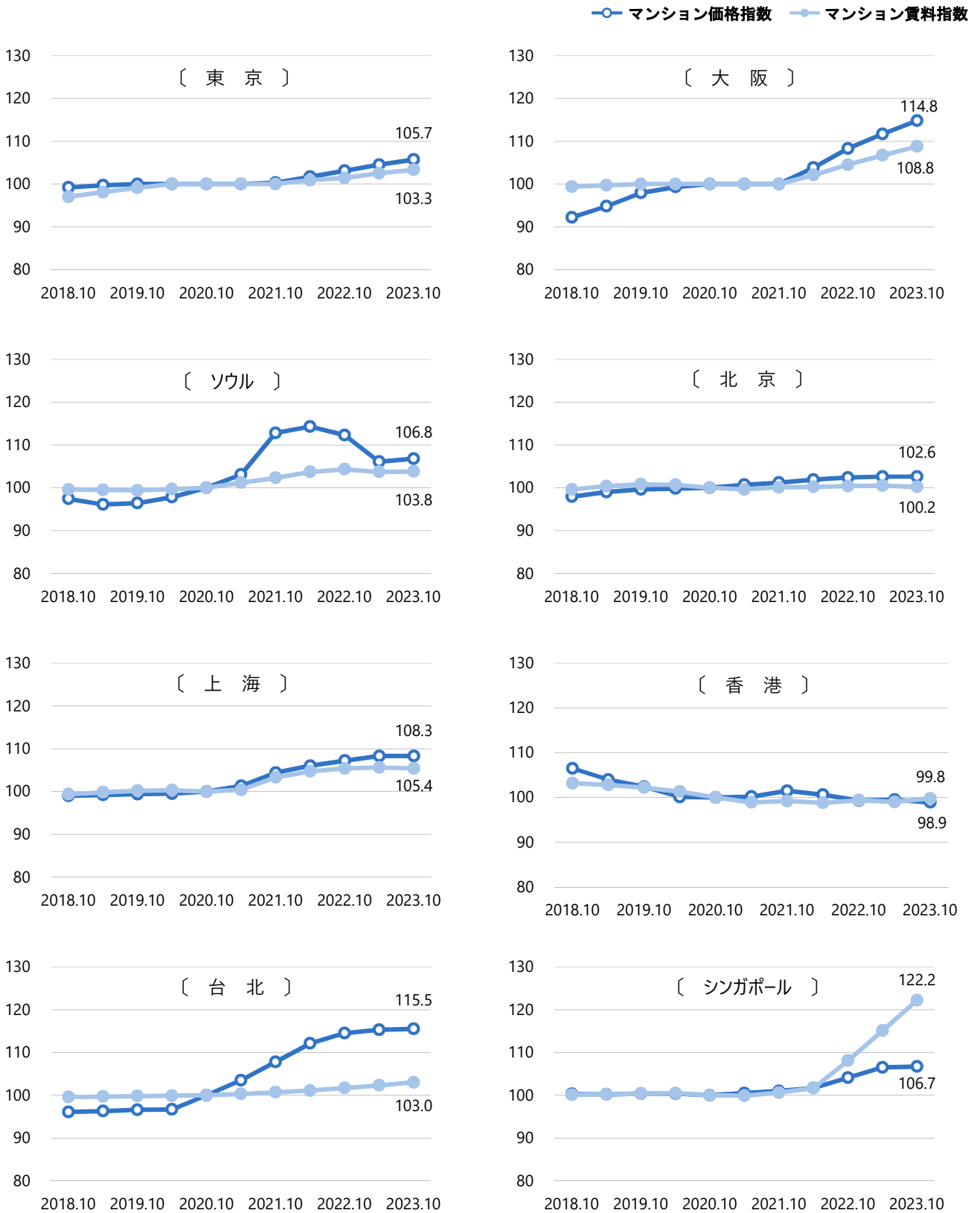
(図表 2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

(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)

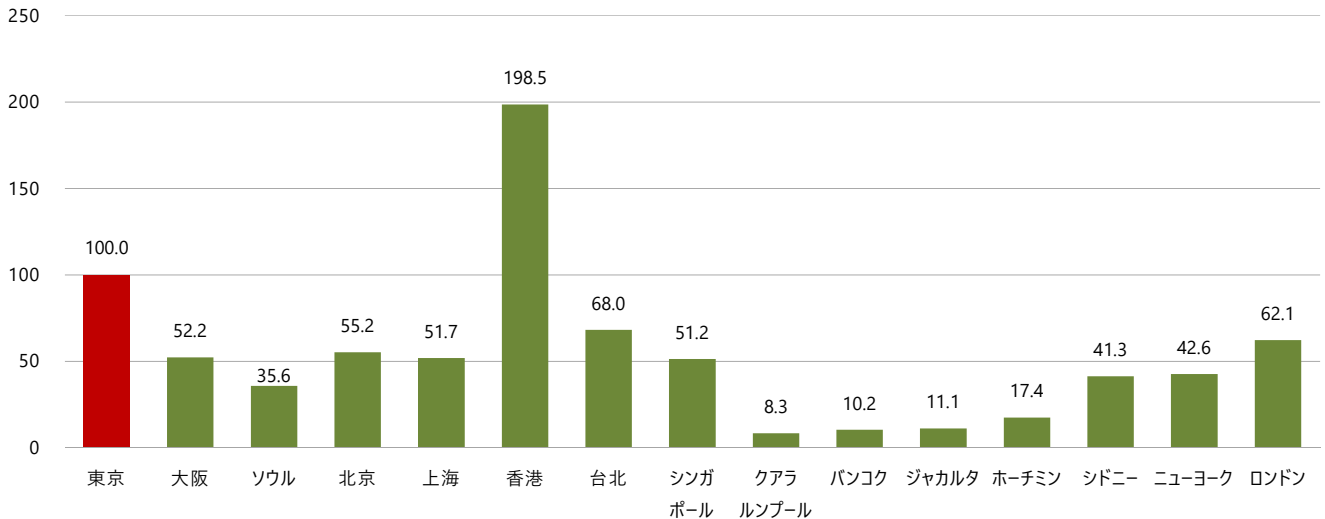


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2023 年 10 月現在)

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]

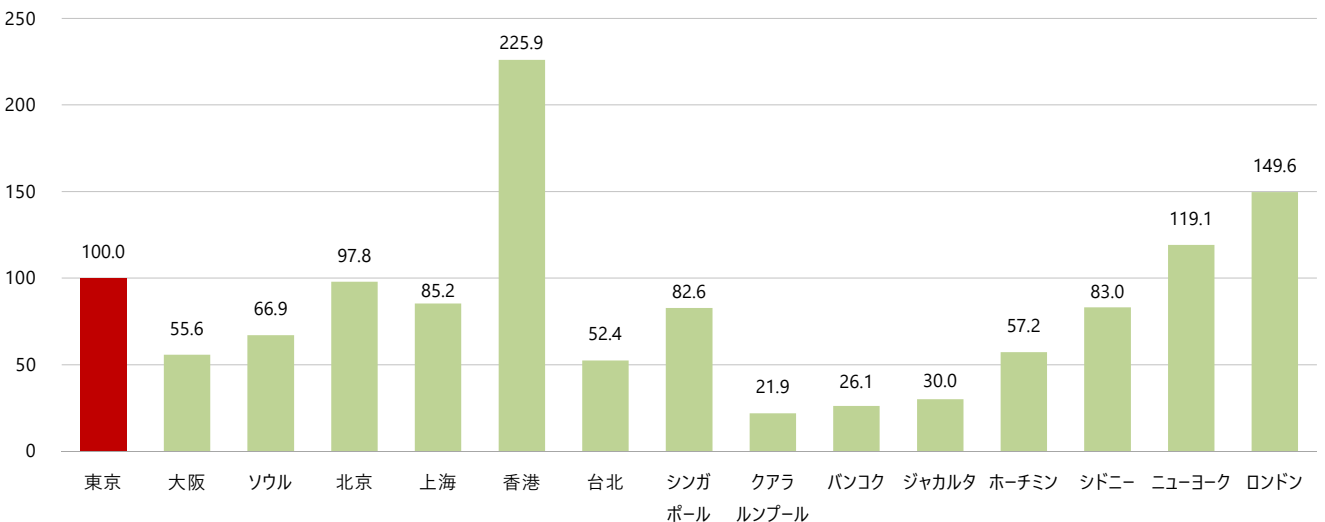


※都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2023 年 10 月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

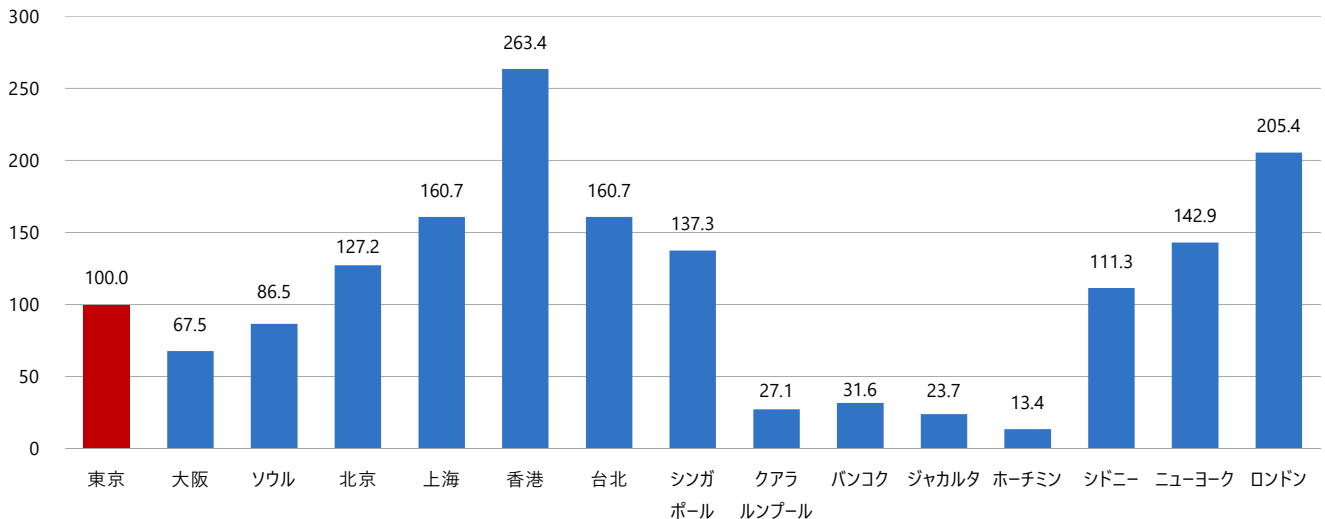


※都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2023 年 10 月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

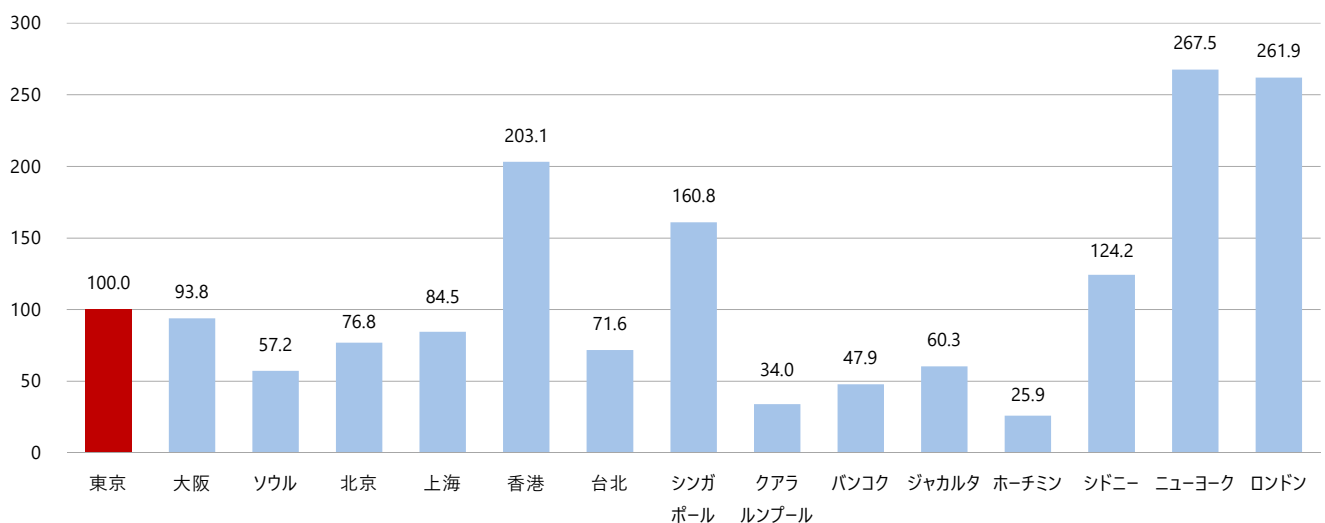


※各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2023 年 10 月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2023 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

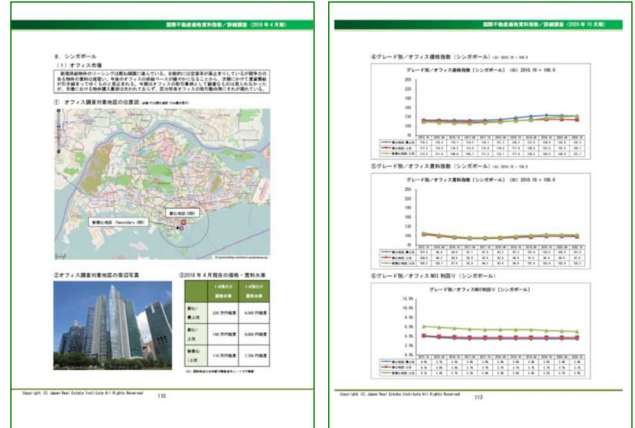
第21回 国際不動産価格賃料指数調査（2023年10月現在）に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(2) 掲載データ等

〔データ集サンプル（例）〕

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



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、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。