

2024年5月30日

一般財団法人 日本不動産研究所

## 第22回「国際不動産価格賃料指数」（2024年4月現在）の調査結果

日本不動産研究所は、第22回「国際不動産価格賃料指数」（2024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2023年10月から2024年4月までの数値）

### ■オフィス市場

- ・「東京」「大阪」ではオフィス賃料が底堅さを見せる中、売買市場においても低い利回りが維持されたことから、オフィス価格が前回比横ばいとなった。
- ・「ホーチミン」では優良ビルの賃料が回復するとともに、投資機会を求める市場参加者の投資意欲も高いことから、オフィス価格の緩やかな上昇が続いている。
- ・「ロンドン」では政策金利の引き下げが視野に入中、プライム立地におけるオフィス価格は下げ止まっているものの、その他のエリアにおいては今回も利回りの上昇に伴う価格の弱含みが続いた。
- ・「ニューヨーク」では高い借入コストが市場参加者の負担となっており、オフィスの取引は低調に留まっている。オフィス価格の変動率ランキングにおいて前回に引き続き最下位となった。
- ・「北京」「上海」ではオフィス賃貸需要が弱まっており、前回よりもオフィス賃料の下落が加速した。このうち「上海」では新規供給が継続的に行われていることもオフィス賃貸市況の下押しに寄与した。

### ■マンション市場

- ・「東京」「大阪」は富裕層等のマンション需要が旺盛であり、マンション価格の上昇が続いている。ただし「大阪」では高額帯物件において価格の上昇ペースが前回より幾分鈍化した。
- ・「ニューヨーク」では住宅ローン金利の高止まりを背景にマンション価格の上昇が減速した。
- ・「ロンドン」では住宅購入を見送る実需層の需要により賃貸住宅の需給が引き締まっている。
- ・慢性的な住宅不足の状態にある「シドニー」ではマンション賃料が速いペースで上昇している。

#### ■オフィス価格変動率

都市名	変動率
ホーチミン	0.7%
東京	0.0%
大阪	0.0%
ソウル	0.0%
台北	0.0%
シンガポール	-0.1%
クアラルンプール	-0.1%
ジャカルタ	-0.9%
バンコク	-1.5%
香港	-1.6%
ロンドン	-2.2%
シドニー	-2.9%
上海	-3.0%
北京	-3.5%
ニューヨーク	-4.7%

#### ■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
ソウル	2.6%
シドニー	1.2%
シンガポール	0.6%
ホーチミン	0.6%
台北	0.1%
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	-0.2%
ジャカルタ	-0.9%
バンコク	-1.1%
香港	-1.3%
北京	-1.4%
上海	-2.3%

#### ■マンション価格変動率

都市名	変動率
東京	1.5%
大阪	1.5%
シンガポール	1.3%
シドニー	0.9%
台北	0.7%
ニューヨーク	0.3%
ソウル	0.1%
クアラルンプール	-0.1%
バンコク	-0.1%
ジャカルタ	-0.1%
ホーチミン	-0.4%
ロンドン	-0.4%
北京	-0.5%
上海	-0.6%
香港	-2.0%

#### ■マンション賃料変動率

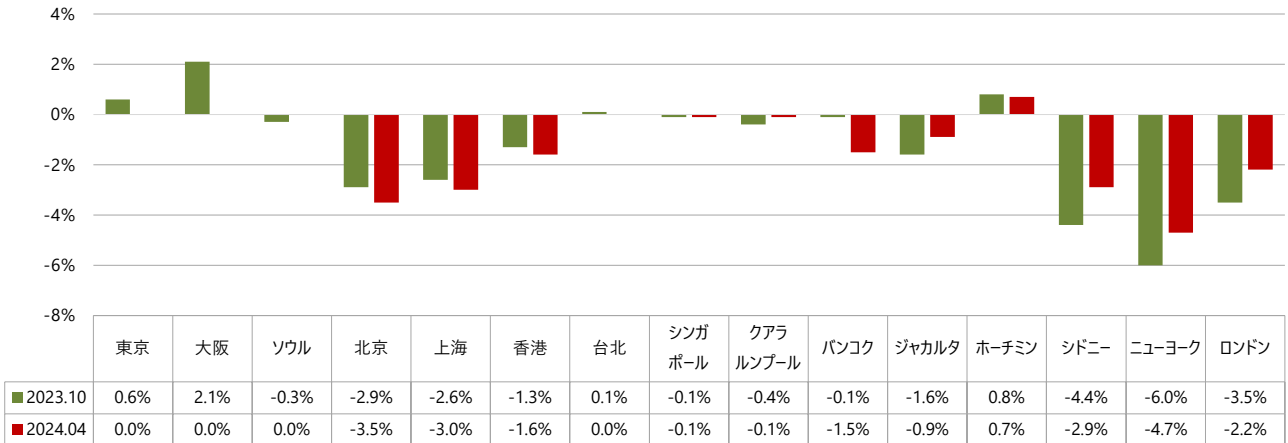
都市名	変動率
シドニー	6.0%
シンガポール	2.9%
ジャカルタ	2.0%
東京	1.3%
ロンドン	1.2%
大阪	1.0%
ニューヨーク	0.6%
台北	0.5%
香港	0.4%
ホーチミン	0.3%
ソウル	0.1%
クアラルンプール	-0.3%
バンコク	-0.4%
上海	-0.6%
北京	-0.7%

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10月から2024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、対前回変動率がプラスとなったのは「ホーチミン」の+0.7%、次いで「東京」「大阪」を含む4都市において価格が横ばいとなった。「バンコク」では品等の低いビルにおける賃貸市況の悪化がオフィス価格の下落につながった。「香港」では規模の小さい物件を中心に売り急ぎが観測され、前回よりも価格の下落幅が拡大した。「シドニー」においても投資家の様子見姿勢を背景に、取引利回りの上昇傾向が観察された。

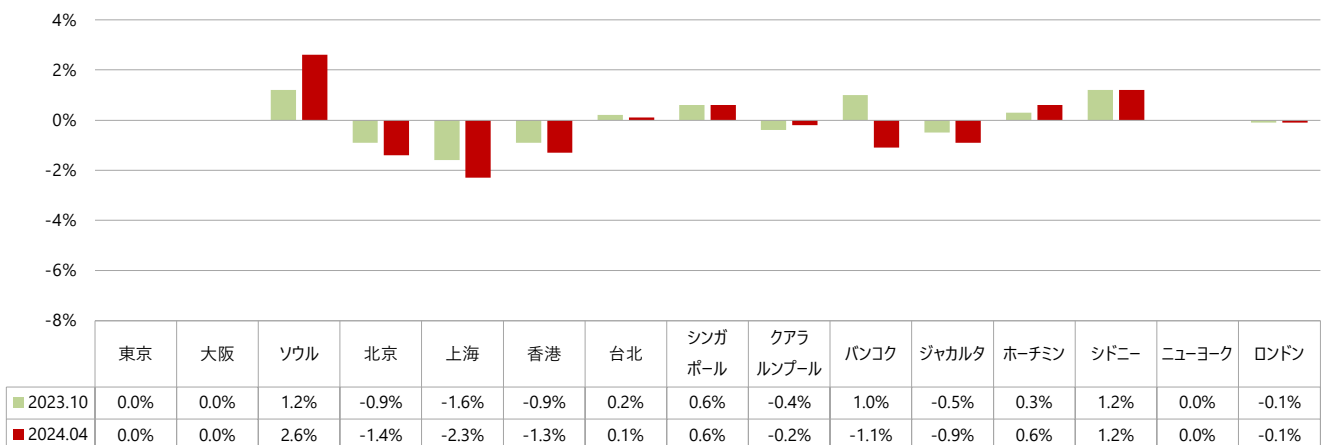
（図表1-1）[オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率（2023年10月から2024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「ソウル」の+2.6%、次いで「シドニー」の+1.2%であった。「ソウル」では建築費の高騰を背景としたビルの供給遅延によって賃料が強含みとなっている。「台北」では高グレードのビルに転居する事例などが見られ、新規供給床が順調に消化された。テナント獲得競争が激化している「ジャカルタ」では賃料の下落基調が続いている。新規供給が多い「クアラルンプール」においても本格的な市況の好転には至っていない。

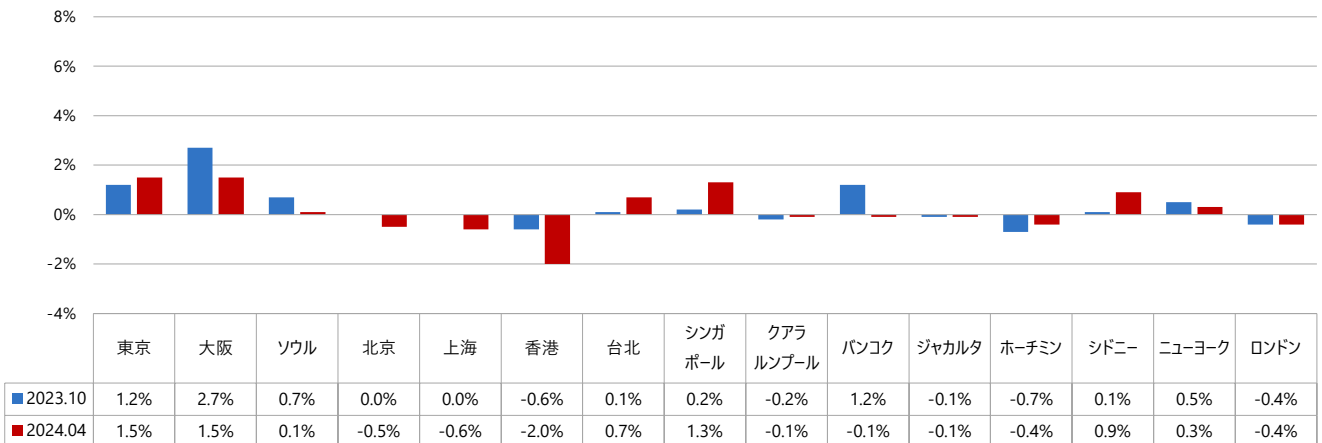
（図表1-2）[オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



### 1-3. マンション価格指数・対前回変動率（2023年10月から2024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「東京」「大阪」の+1.5%であった。「シンガポール」では前回よりも価格上昇が加速したが、2023年4月に導入された住宅価格抑制策によって外国人のマンション需要は減退している。「台北」においては初度購入者向けの住宅購入支援策が好材料となり、実需を下支えしている。「香港」で2024年2月に講じられた住宅減税策は中国本土からの需要を後押ししているものの、住宅価格を反転させるには至っていない。

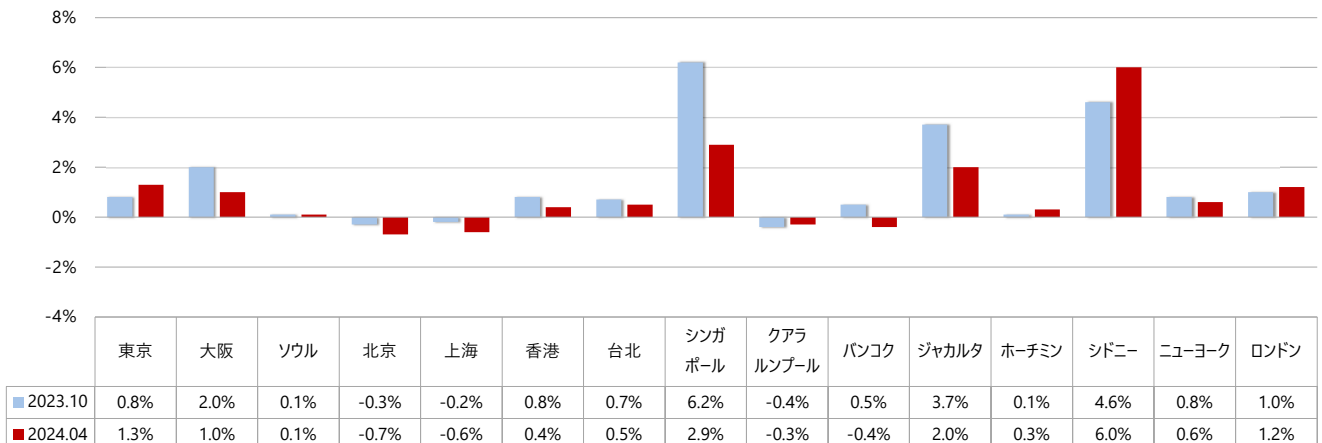
（図表1-3）[マンション価格指数・対前回変動率の比較]



### 1-4. マンション賃料指数・対前回変動率（2023年10月から2024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+6.0%、次いで「シンガポール」の+2.9%であった。「シンガポール」ではこのところ供給量が多いことから、賃料の上昇ペースは鈍化傾向にある。「ジャカルタ」ではファミリー向け物件を中心に賃貸市況が改善していることに加え、為替安もルピア建て賃料水準の上昇要因となった。「バンコク」では外国人駐在員の需要回復が一巡する中、供給が多い中価格帯物件を中心に賃料の下落が見られた。

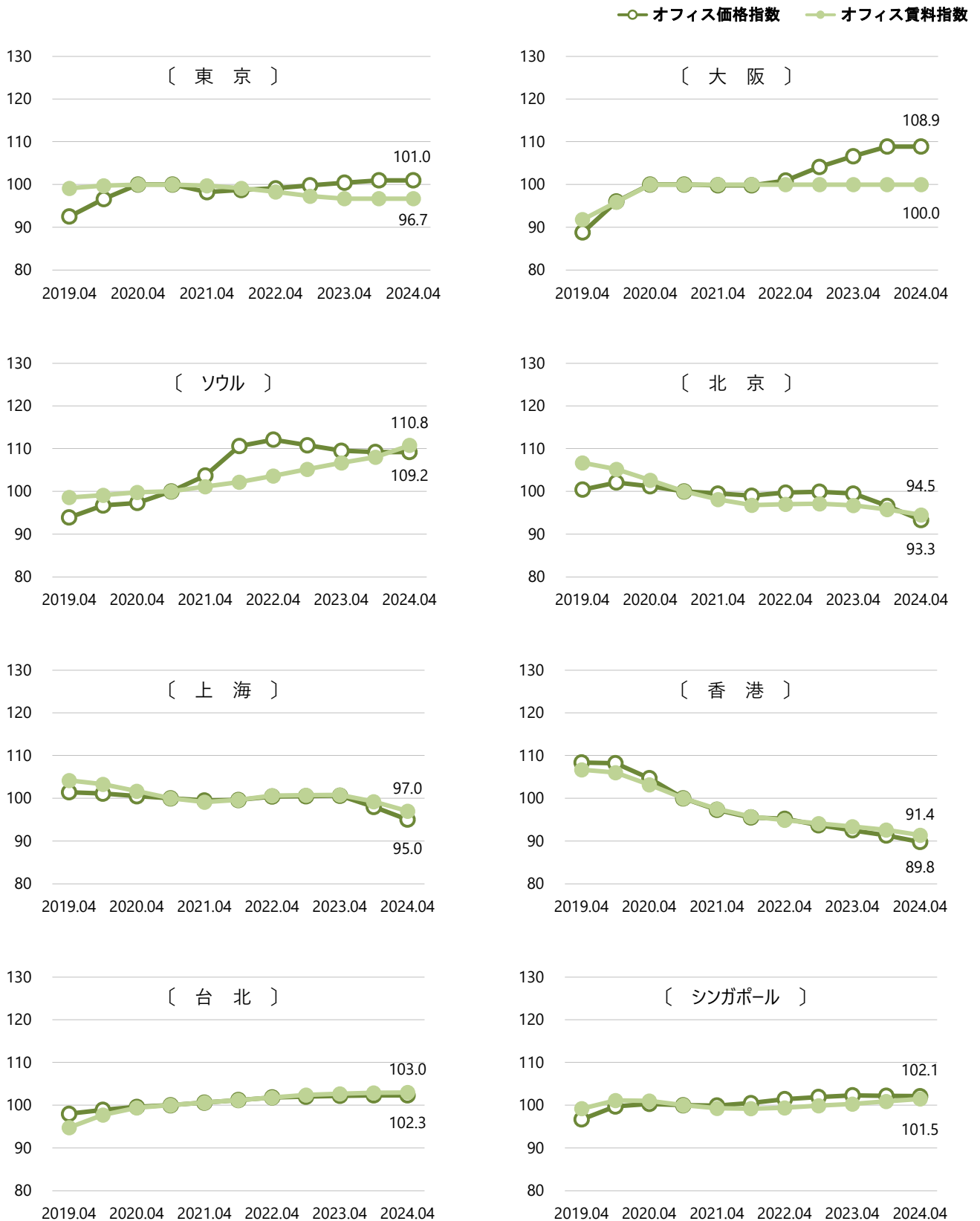
（図表1-4）[マンション賃料指数・対前回変動率の比較]



2. 価格・賃料指数 (2020年10月=100.0)

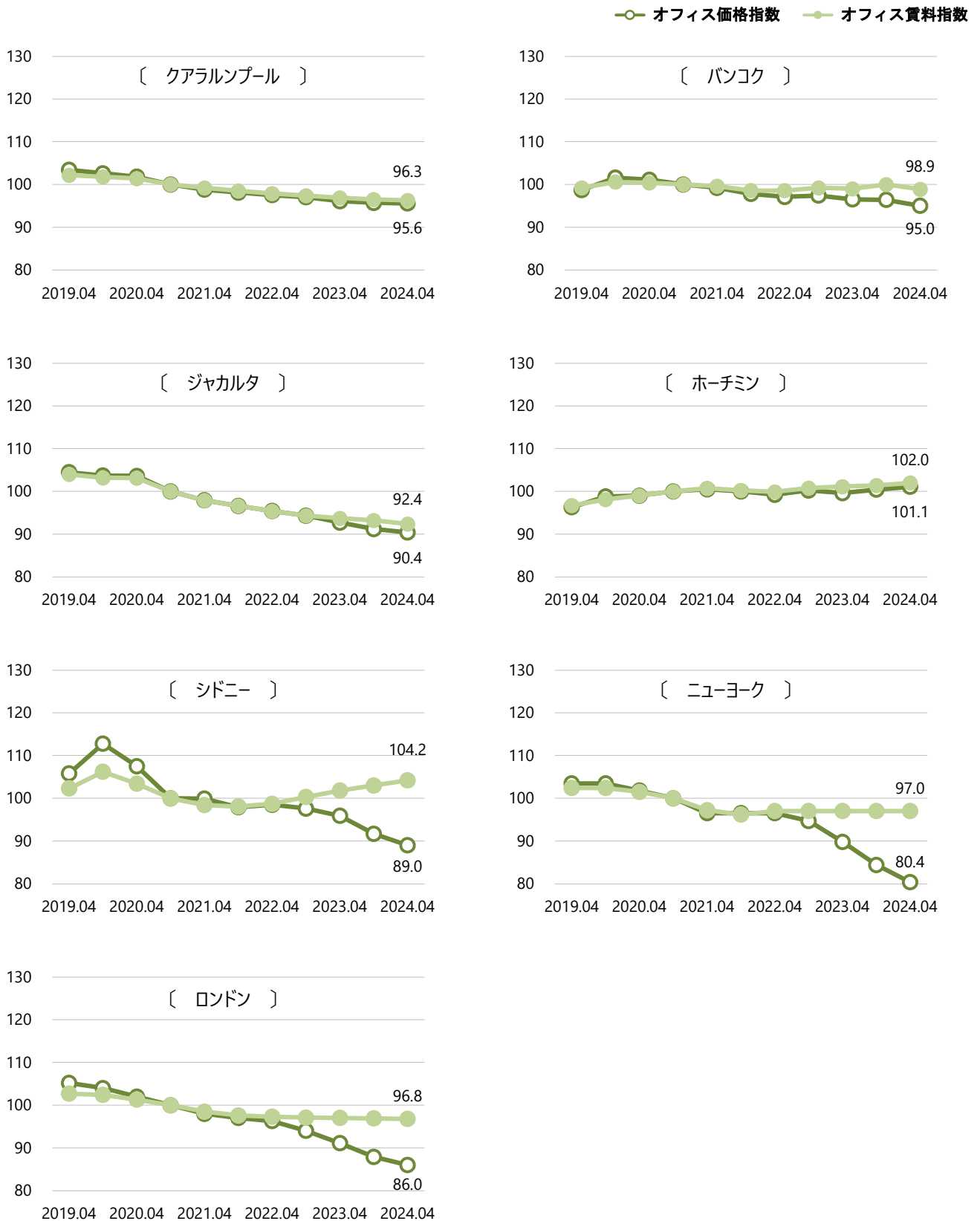
〔図表2-1〕〔各都市のオフィス価格指数・賃料指数〕

(2020年10月=100.0)

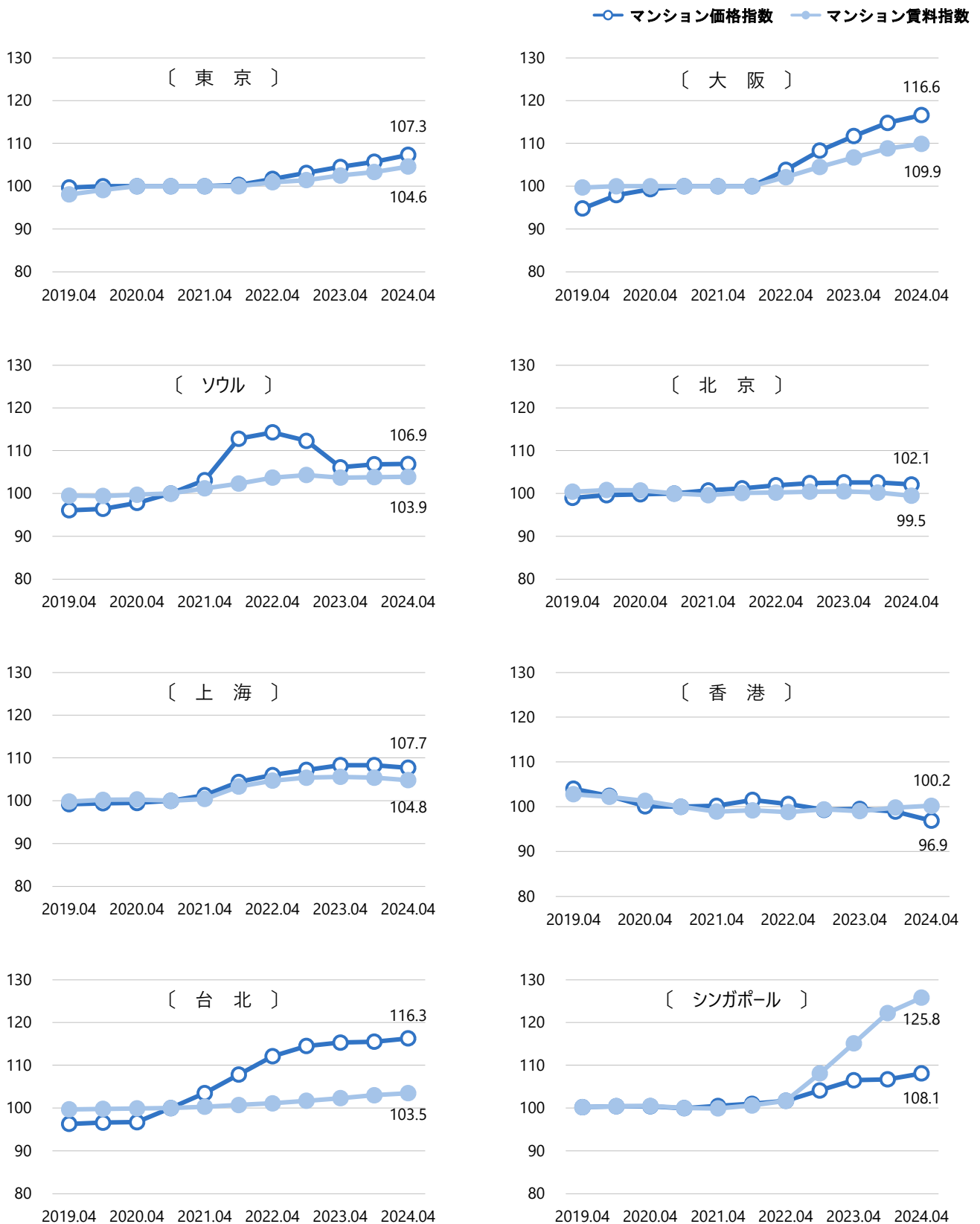


(図表 2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

(2020 年 10 月=100.0)



〔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）

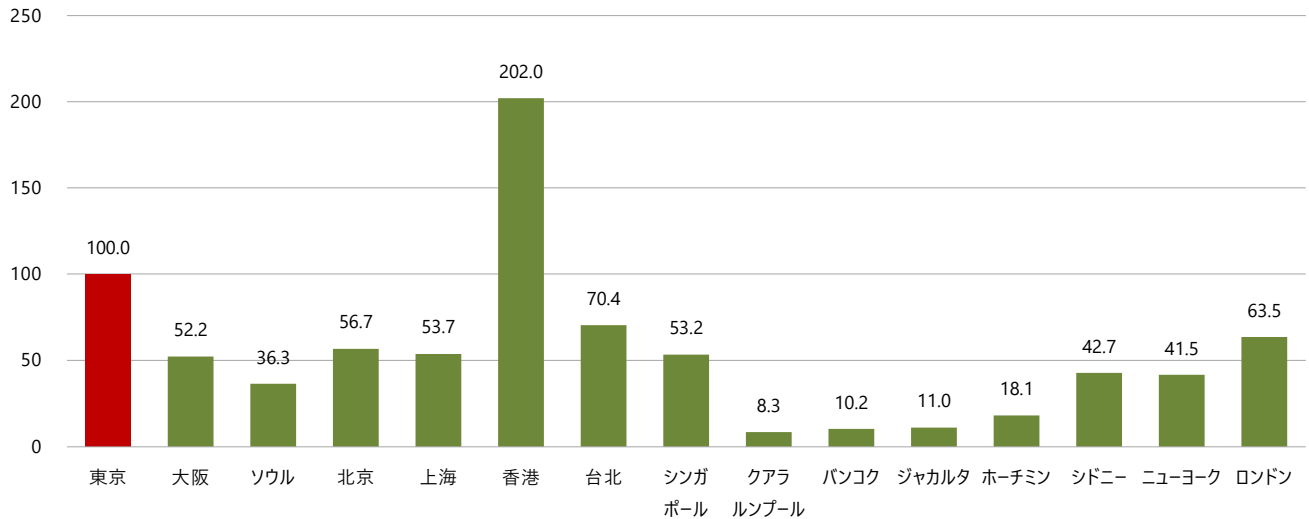


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2024 年 4 月現在)

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]

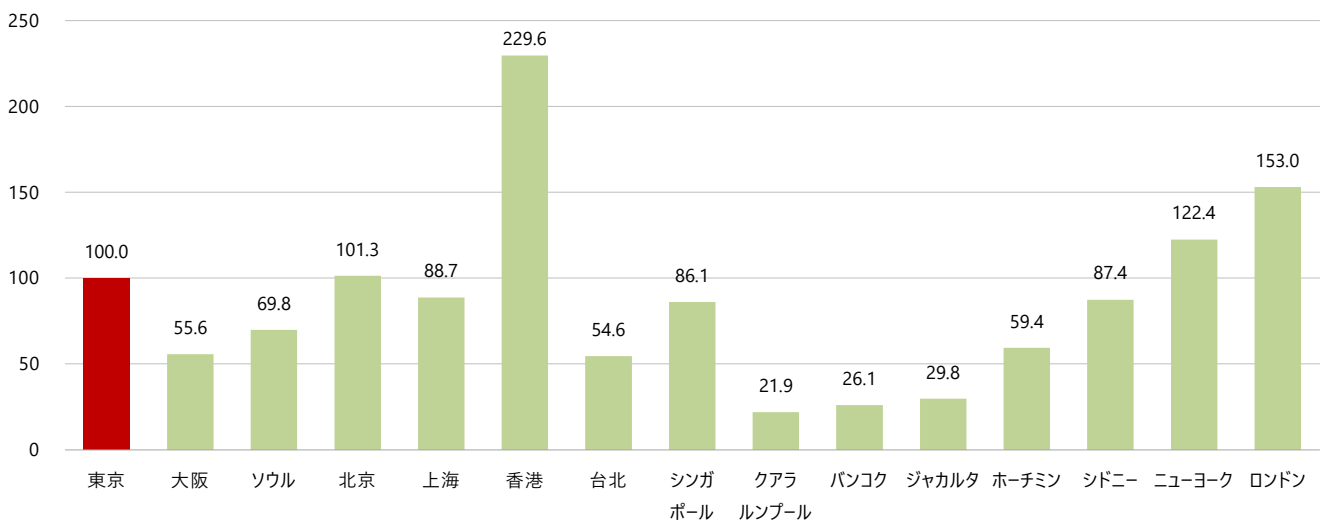


※都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2024 年 4 月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]



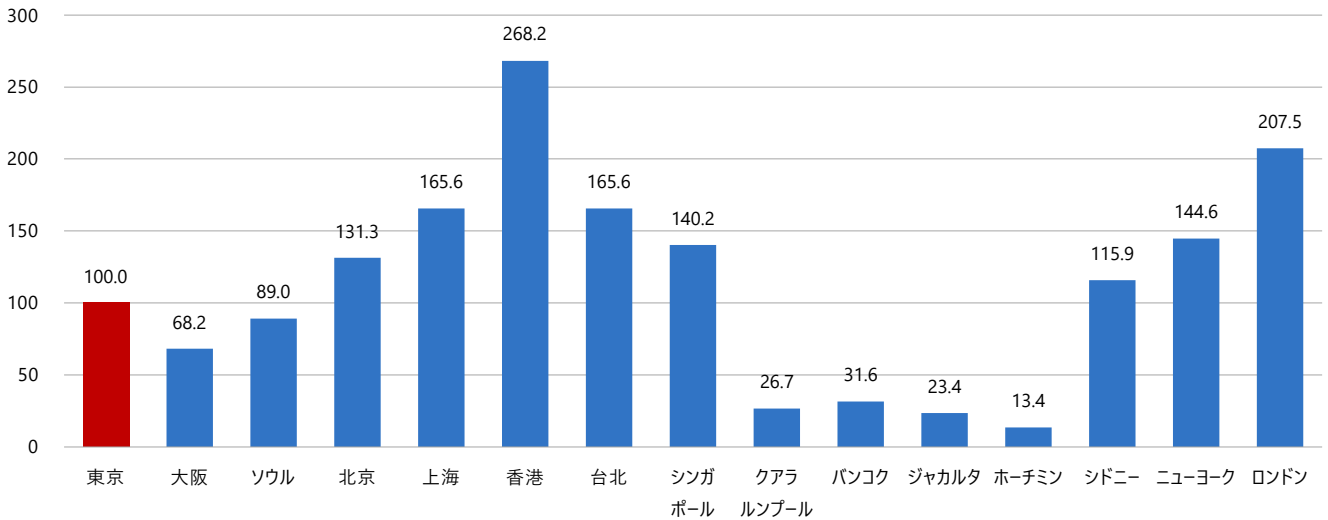
※都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2024 年 4 月の東京・丸の内大手町地区=100.0)



### 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]

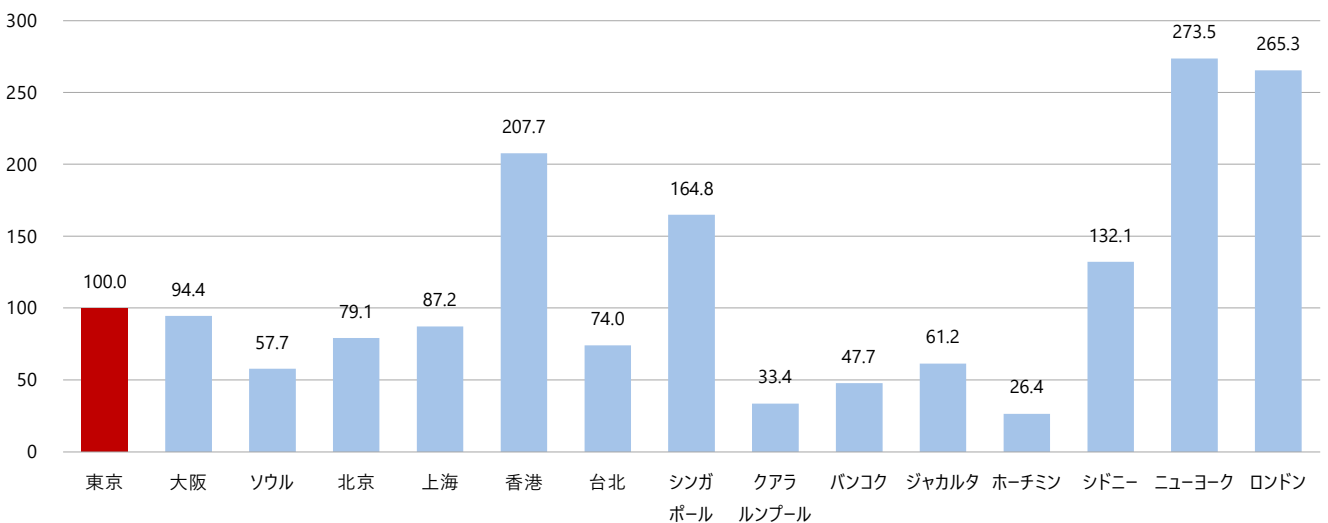


※各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2024 年 4 月の東京・元麻布地区=100.0）

### 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（2024 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

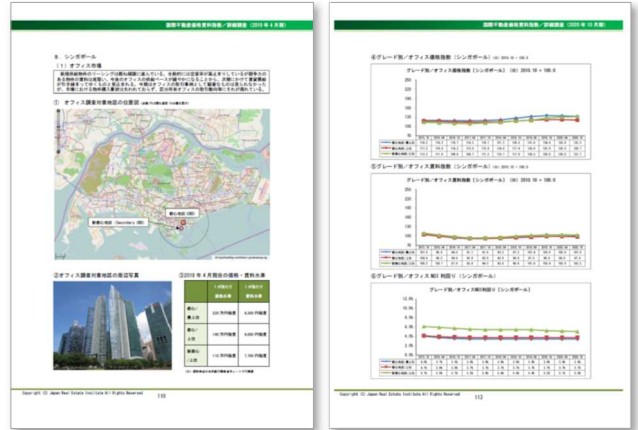
第 22 回 国際不動産価格賃料指数調査 (2024 年 4 月現在) に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(2) 掲載データ等

〔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、佐藤 (美) (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。