

2024年11月29日

一般財団法人 日本不動産研究所

第23回「国際不動産価格賃料指数」(2024年10月現在)の調査結果

日本不動産研究所は、第23回「国際不動産価格賃料指数」(2024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2024年4月から2024年10月までの数値)

■オフィス市場

- ・「大阪」のオフィス売買市場では物件の供給が限定的であることから売り手優位の状況が続いている。
- ・「東京」ではテナントの増床・移転需要等を背景に、今期のオフィス賃貸市場は堅調に推移した。
- ・「ホーチミン」では底堅い賃料と旺盛な投資需要に支えられ、オフィス価格の上昇が続いた。
- ・「ニューヨーク」では政策金利が依然として高位な水準にあることによる高い借入コストが市場参加者の負担となっており、オフィス価格の下落が継続した。
- ・「ロンドン」では好立地・高品等のオフィスを中心に賃料の底入れ感が鮮明となった。
- ・「北京」「上海」「香港」ではオフィス空室率が高位にあり、オフィス賃料の下落が加速した。また、経済の低調を受けてオフィス価格の調整も続いている。

■マンション市場

- ・「東京」「大阪」では富裕層・実需層ともにマンション需要が旺盛であり、価格の上昇が継続した。
- ・「シドニー」では住宅の新規供給が限定的であることから、マンションの価格が上昇した。賃料の上昇も継続したが、家計所得の伸びがそれに追いついておらず、賃料上昇率は幾分緩やかとなった。
- ・「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一段と減速した。
- ・「ロンドン」では賃貸物件の供給不足が継続する一方、需要は底堅く、マンション賃料が上昇した。
- ・「香港」では購入マインドが低迷するもとで新規供給物件の競合が激しく、マンション価格の下落が続いた。その一方で購入需要から賃貸需要への転換等を背景に、マンション賃料の上昇率が拡大した。

■オフィス価格変動率

都市名	変動率
大阪	1.6%
ホーチミン	1.2%
東京	1.0%
ソウル	0.6%
台北	0.0%
シンガポール	0.0%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	-0.6%
ロンドン	-0.9%
シドニー	-1.8%
ニューヨーク	-2.0%
バンコク	-2.4%
香港	-3.8%
北京	-4.1%
上海	-4.2%

■オフィス賃料変動率

都市名	変動率
東京	1.3%
シドニー	1.1%
ホーチミン	0.7%
ソウル	0.6%
シンガポール	0.3%
ロンドン	0.2%
台北	0.1%
大阪	0.0%
クアラルンプール	0.0%
ニューヨーク	0.0%
ジャカルタ	-0.4%
バンコク	-1.3%
北京	-2.0%
上海	-2.8%
香港	-3.0%

■マンション価格変動率

都市名	変動率
東京	1.5%
大阪	1.5%
シドニー	1.4%
シンガポール	0.7%
ソウル	0.5%
台北	0.4%
ホーチミン	0.2%
ニューヨーク	0.1%
クアラルンプール	0.0%
ジャカルタ	-0.2%
ロンドン	-0.3%
バンコク	-0.4%
上海	-1.0%
北京	-1.2%
香港	-3.1%

■マンション賃料変動率

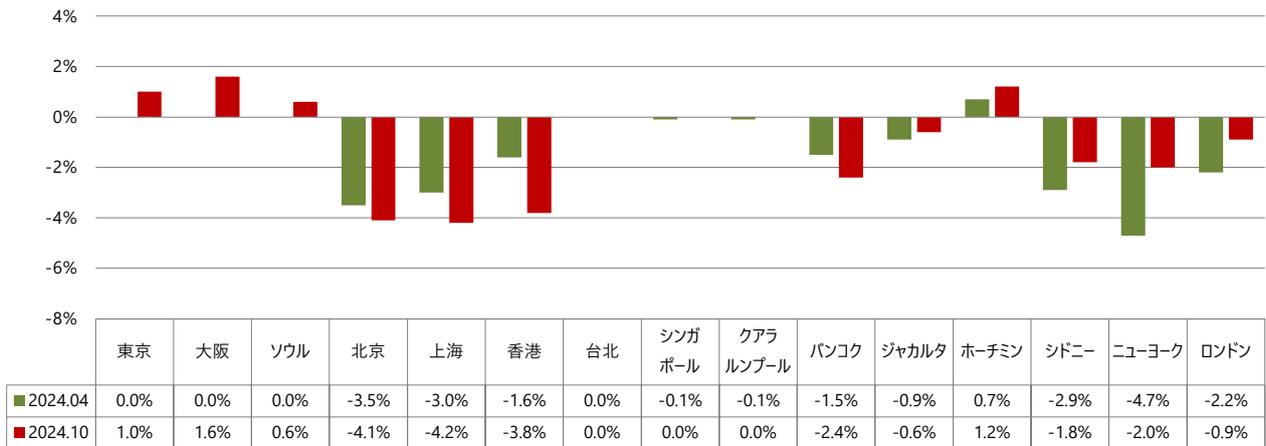
都市名	変動率
シドニー	3.6%
香港	1.8%
東京	1.2%
ロンドン	1.2%
大阪	1.0%
台北	0.4%
ジャカルタ	0.4%
シンガポール	0.3%
ホーチミン	0.3%
ソウル	0.2%
ニューヨーク	0.2%
クアラルンプール	-0.2%
バンコク	-0.7%
北京	-1.1%
上海	-1.1%

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4月から2024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+1.6%、次いで「ホーチミン」の+1.2%であった。「ソウル」では大型オフィスビルの取引が観察されるなど、売買市場の回復が認められた。「ロンドン」の売買市場では需要の旺盛な投資家の本格的な回帰には至っていないが、政策金利引き下げへの期待感等を追い風として市場心理は改善に向かいつつある。「北京」や「上海」の利回りは上昇傾向にあるが、企業や個人による自用目的・投資目的の需要が散見される。

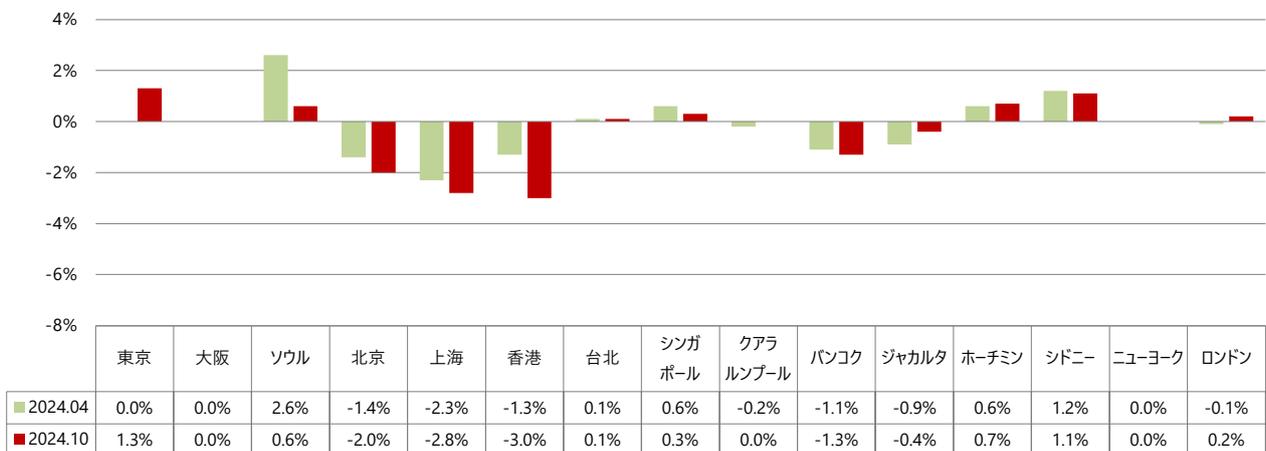
(図表1-1) [オフィス価格指数・対前回変動率の比較]



1-2. オフィス賃料指数・対前回変動率 (2024年4月から2024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「東京」の+1.3%、次いで「シドニー」の+1.1%であった。「ホーチミン」では高スペックを求めるテナントのニーズによって稼働率が底堅く推移している。「クアラルンプール」でも交通利便性に優れた高い品等のビルへの需要が根強く、今期のオフィス賃料は17期ぶりに下落を脱した。「ジャカルタ」ではテナントのオフィス床の調整が一巡しつつあり、賃料の下落率が縮小したが、新規の需要は依然として停滞している。

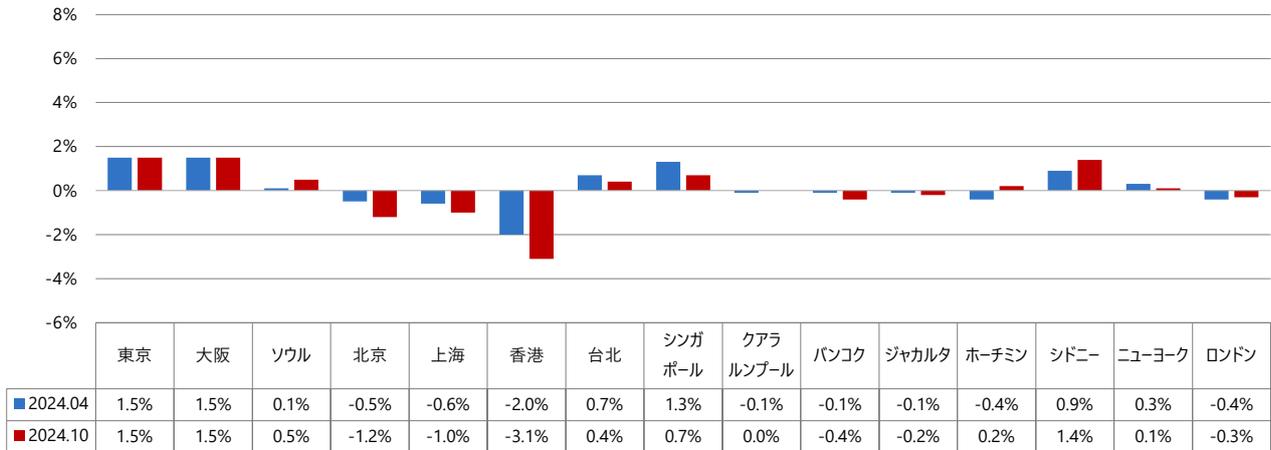
(図表1-2) [オフィス賃料指数・対前回変動率の比較]



1-3. マンション価格指数・対前回変動率 (2024年4月から2024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「東京」「大阪」の+1.5%であった。「シンガポール」では住宅価格抑制策に起因して外国人による高額住宅需要が落ち込み、価格上昇率は前回よりも鈍化した。「ホーチミン」では許認可の遅延等に伴う供給制約が意識され、実需向け価格帯のマンションが上昇した。「台北」では初度購入者向け住宅購入支援策が需要を後押ししたが、市況の過熱を懸念した当局が2024年9月に住宅与信引き締め策を導入するに至った。

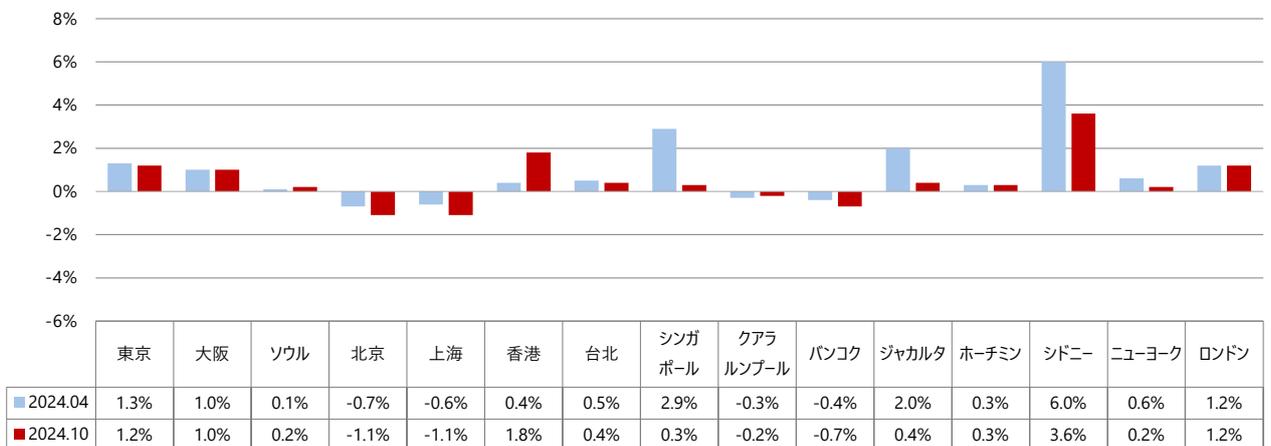
【図表1-3】 [マンション価格指数・対前回変動率の比較]



1-4. マンション賃料指数・対前回変動率 (2024年4月から2024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+3.6%、次いで「香港」の+1.8%であった。「シンガポール」では昨年来住宅供給が多かったことから賃料の急激な上昇が一服した。「ジャカルタ」では供給が限定的である中、賃貸市場の改善は続いているものの、為替の影響によりルピア建て賃料の上昇率が低下した。「バンコク」では外国人駐在員の需要回復が鈍いことに加え、賃貸市場に流入する物件も多く、市況は軟化し賃料の下落率が拡大した。

【図表1-4】 [マンション賃料指数・対前回変動率の比較]

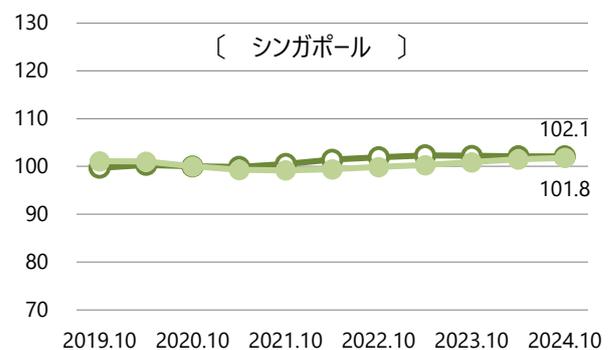
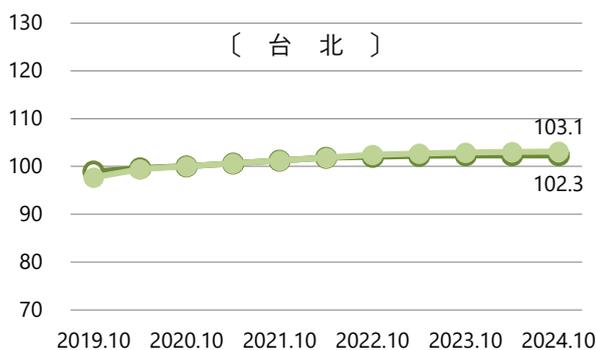
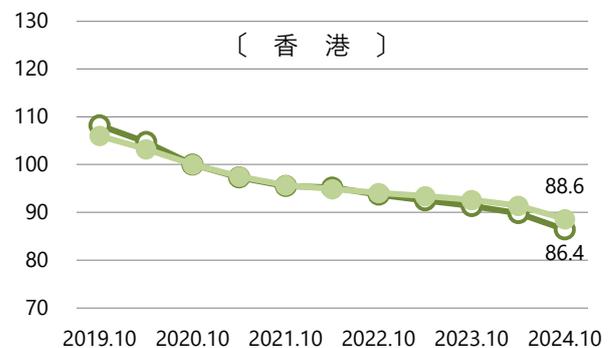
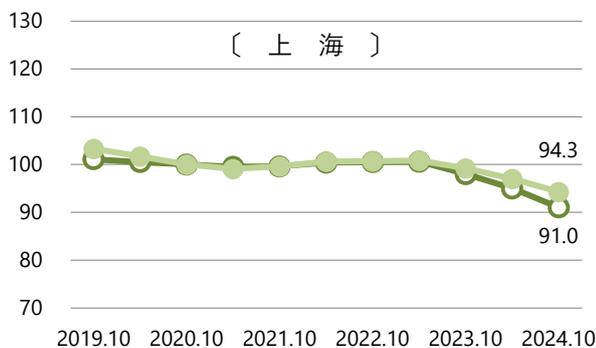
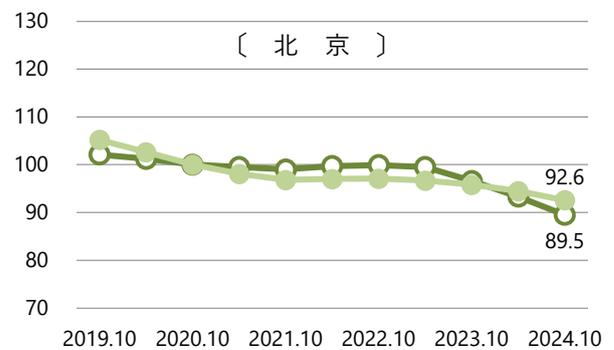
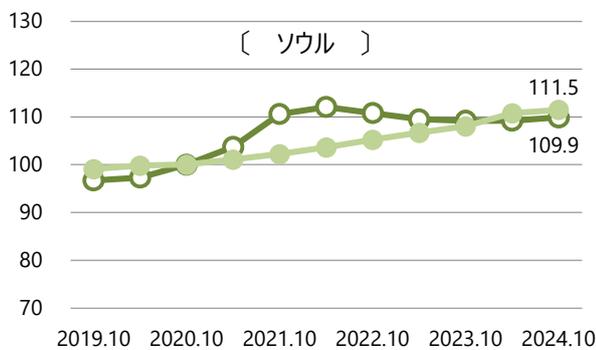
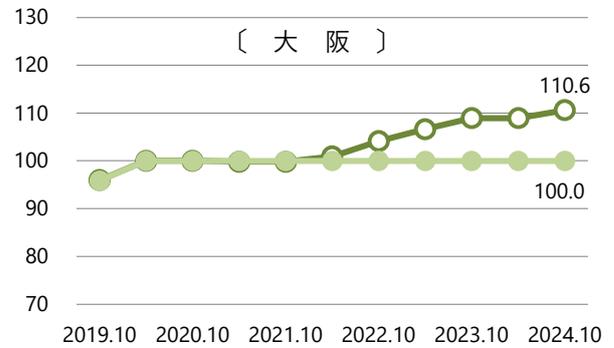
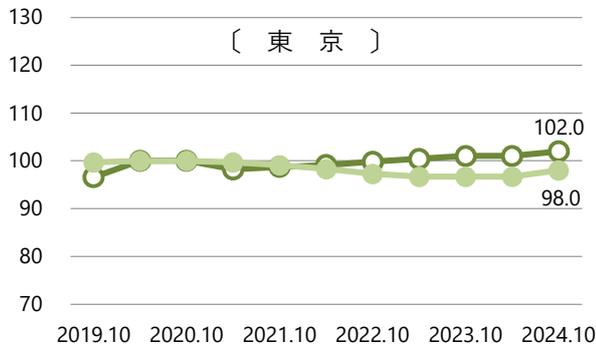


2. 価格・賃料指数 (2020年10月=100.0)

(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)

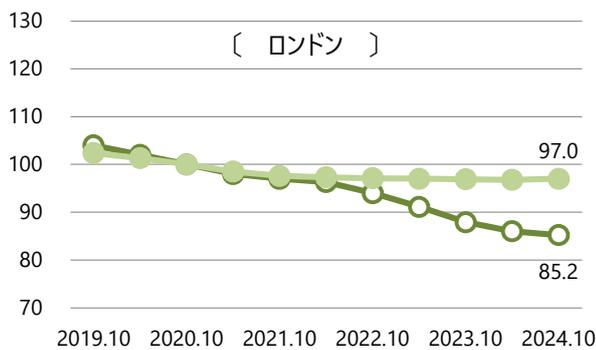
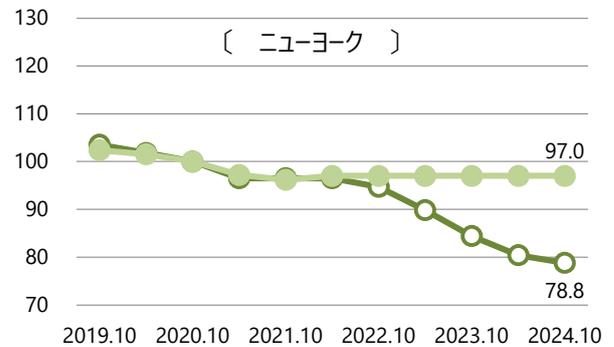
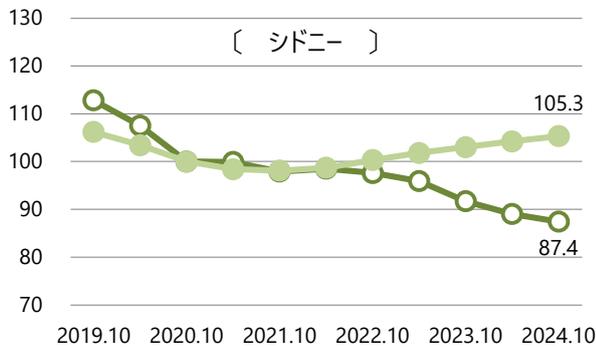
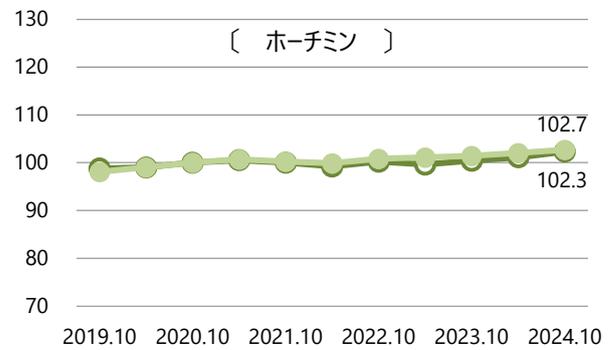
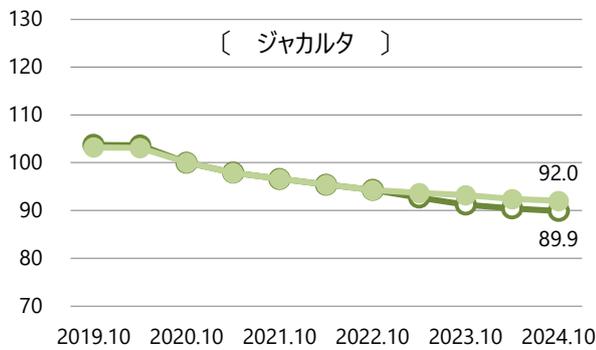
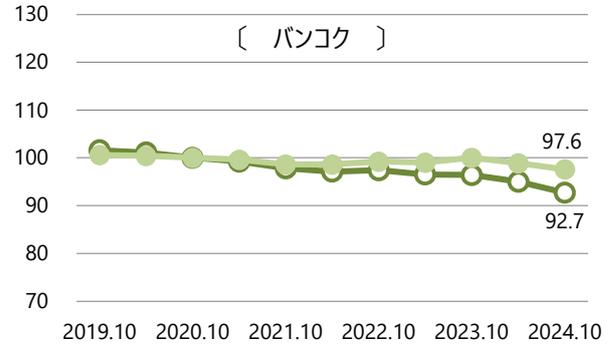
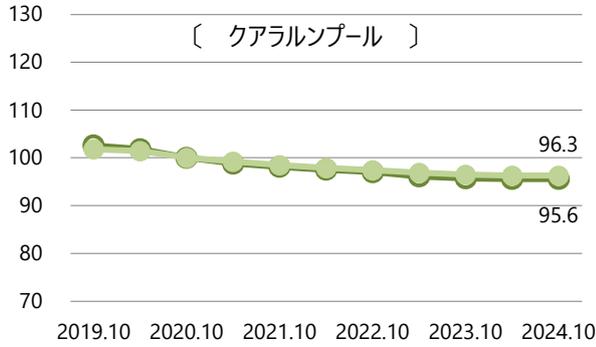
○ オフィス価格指数 ● オフィス賃料指数



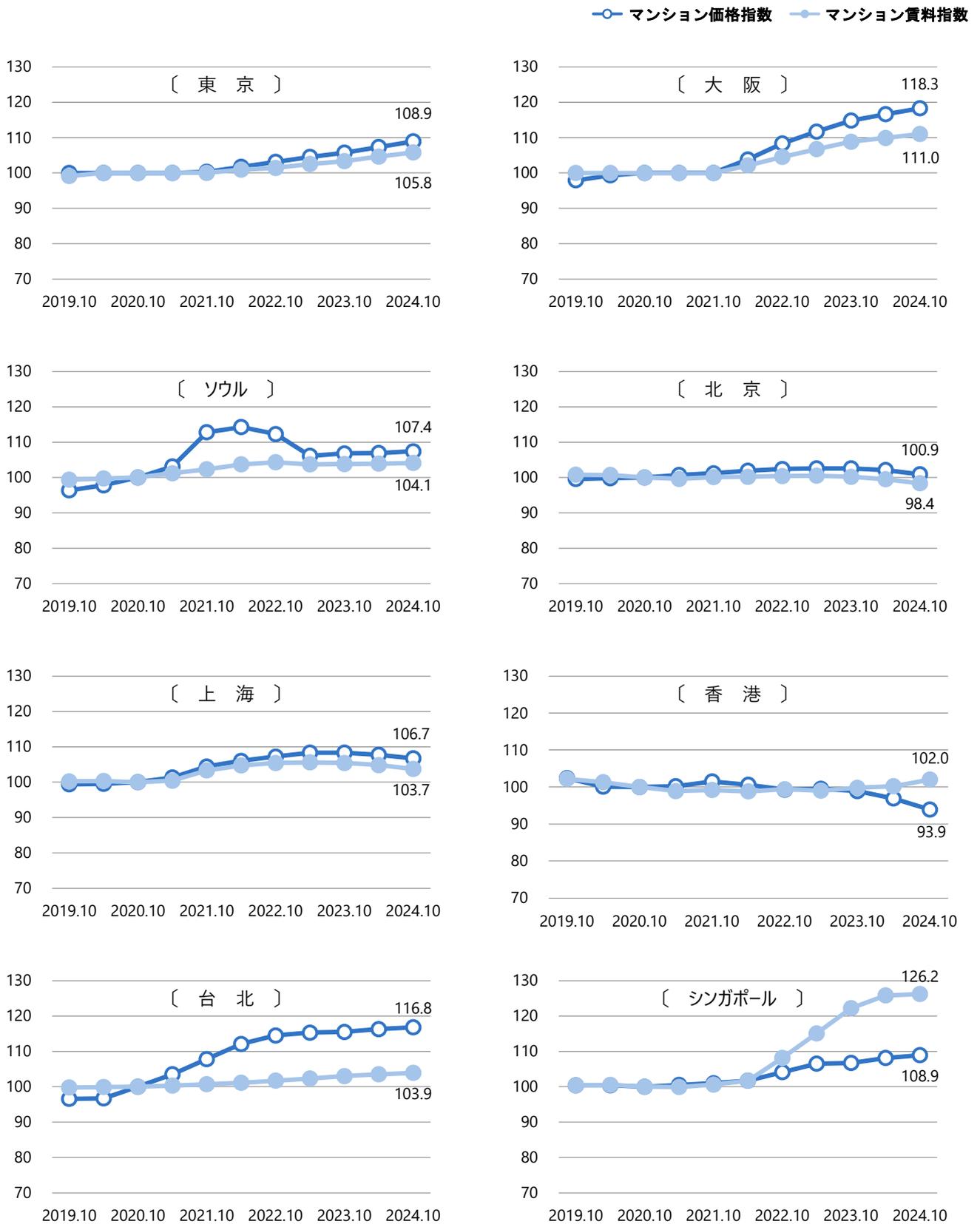
(図表2-1) [各都市のオフィス価格指数・賃料指数]

(2020年10月=100.0)

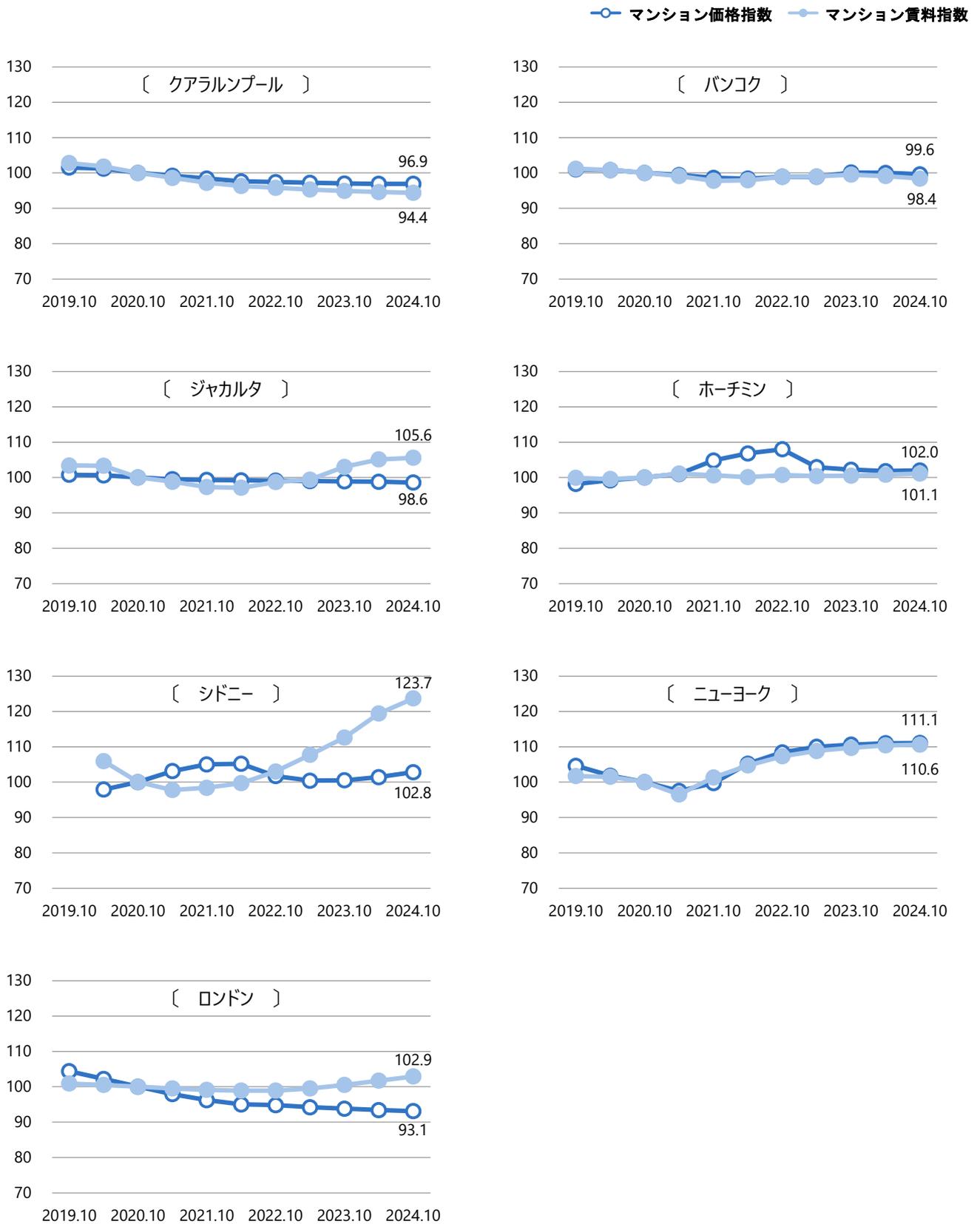
○ オフィス価格指数 ● オフィス賃料指数



(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）

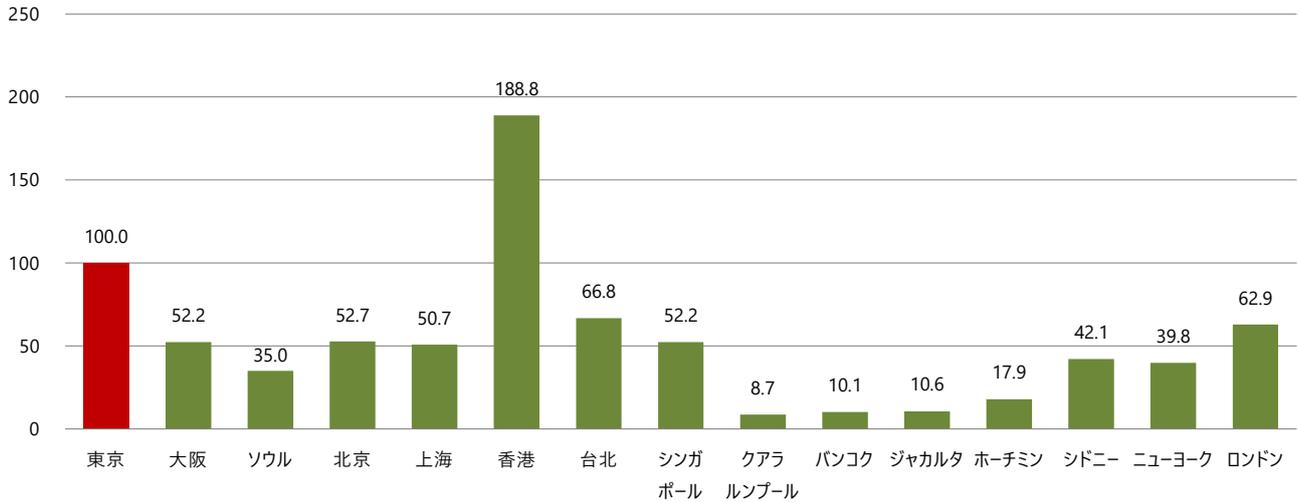


3. 各都市の価格・賃料水準の都市間比較 (2024 年 10 月現在)

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]

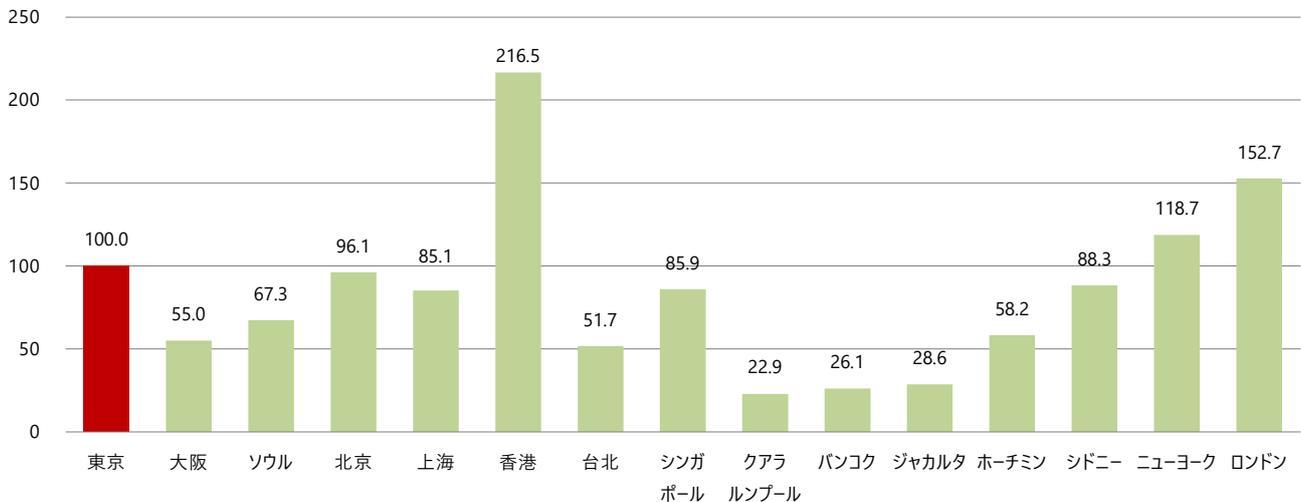


※都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数 (2024 年 10 月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

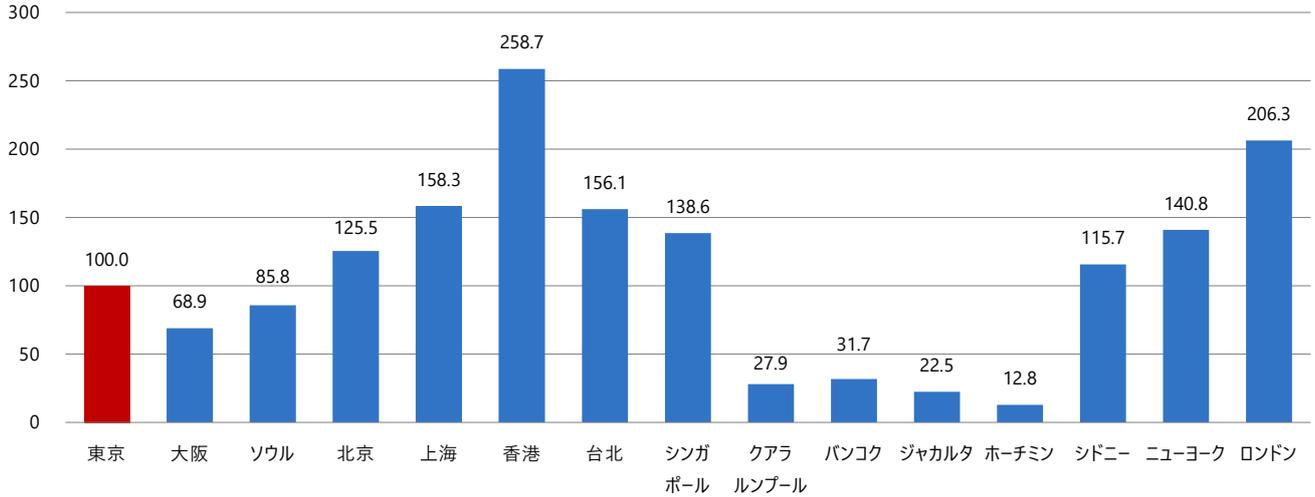


※都心地区 (CBD) に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数 (2024 年 10 月の東京・丸の内大手町地区=100.0)

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]

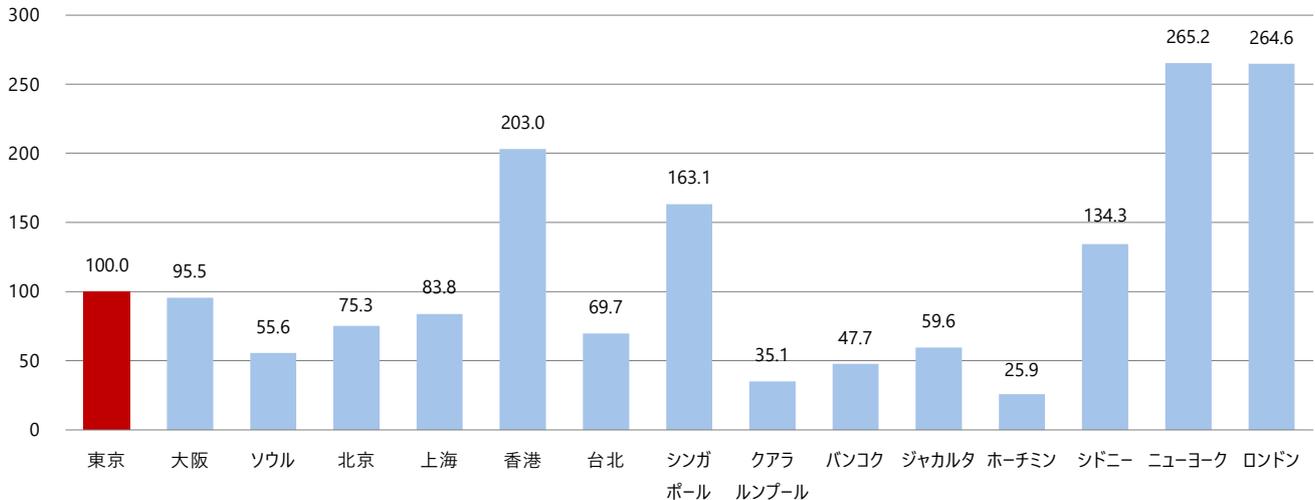


※各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2024年10月の東京・元麻布地区=100.0）

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（2024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

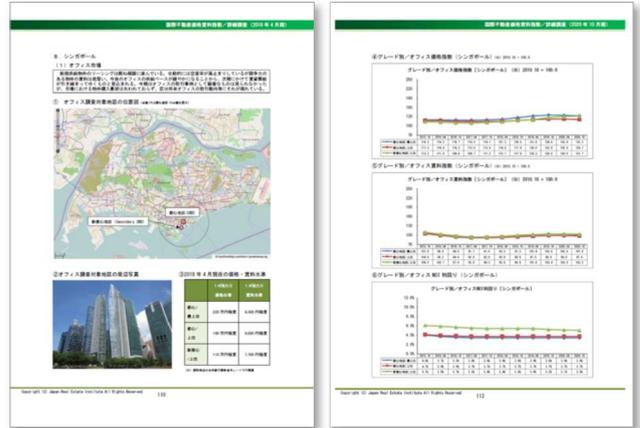
第23回 国際不動産価格賃料指数調査 (2024年10月現在) に基づく各種投資指標等の詳細データ集

(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、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、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。