

世界主要都市の不動産市場サイクル

2021年Q3時点

2021年12月22日

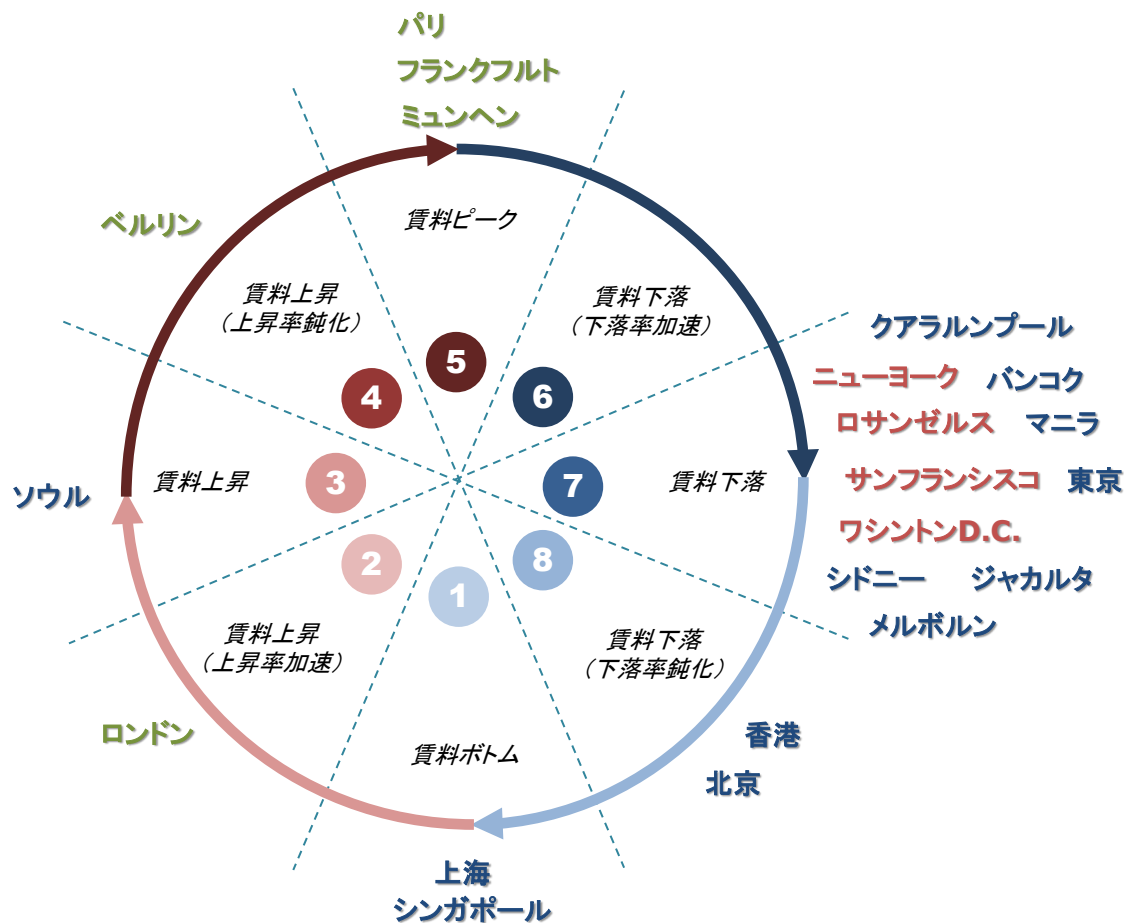
海外市場調査部

三井住友トラスト基礎研究所

世界主要都市のオフィス賃料サイクル(2021年Q3時点)

サイクルと全般的ポイント

- 引き続き下落局面にある都市が多いが、上昇局面に位置する都市も少しずつ増加。オフィス賃貸需要と新規供給のバランスは都市により異なっており、足元の動向はまちまちとなっている
- また、中心部と郊外の需要動向の違いや、好立地の最新オフィス人気など、同じ都市圏の中でも回復動向に差異が見られる



都市別ポイント

<p>上海 ① 幅広い業種の需要が拡大し、ネット需要面積は過去10年間で最大となった。空室率は低下し、賃料は微増。今後の新規供給拡大が懸念材料</p>	<p>シンガポール ① ネット需要はマイナスもマイナス幅は縮小している。今後の景気回復期待からグレードの高いオフィスの需要高まる。賃料底入れ</p>
<p>ロンドン ② 環境規制の厳格化を見据えて好立地の最新オフィスの需給はタイトで、賃料が上昇している</p>	<p>ソウル ③ 新規供給が少なく需給は逼迫、賃料は上昇している。今後、新規供給増加で賃料上昇率が鈍化していく可能性がある</p>
<p>ニューヨーク ⑦ サブリース面積は拡大、賃料下落が続いている。特に賃料水準の高いエリアの下落が大きい</p>	<p>ロサンゼルス ⑦ 最も賃料水準の高いWestsideでネット需要のマイナス幅が拡大するなど中心部は依然として厳しい</p>
<p>サンフランシスコ ⑦ 広域サンフランシスコの賃料下落ペースは鈍化が見られるが、中心部の賃料調整は続いている</p>	<p>シドニー ⑦ ネット需要はプラスとなったが、供給増分を吸収できず空室率は上昇。足元の賃料は横ばいとなったが、依然、調整トレンドにあると判断</p>
<p>香港 ⑧ 本土企業の需要に加え、賃料調整で中心部需要が戻りつつある、賃料は下落したものの概ね横ばい圏となっている</p>	<p>北京 ⑧ 2018年Q4以降、賃料下落が続いているが、需給緩和は少しずつ解消に向かい始めている</p>

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

注) 1. 賃料の定義は都市により異なるが、成約可能賃料もしくはフリーレント等を控除した実効賃料をベースに総合判断している

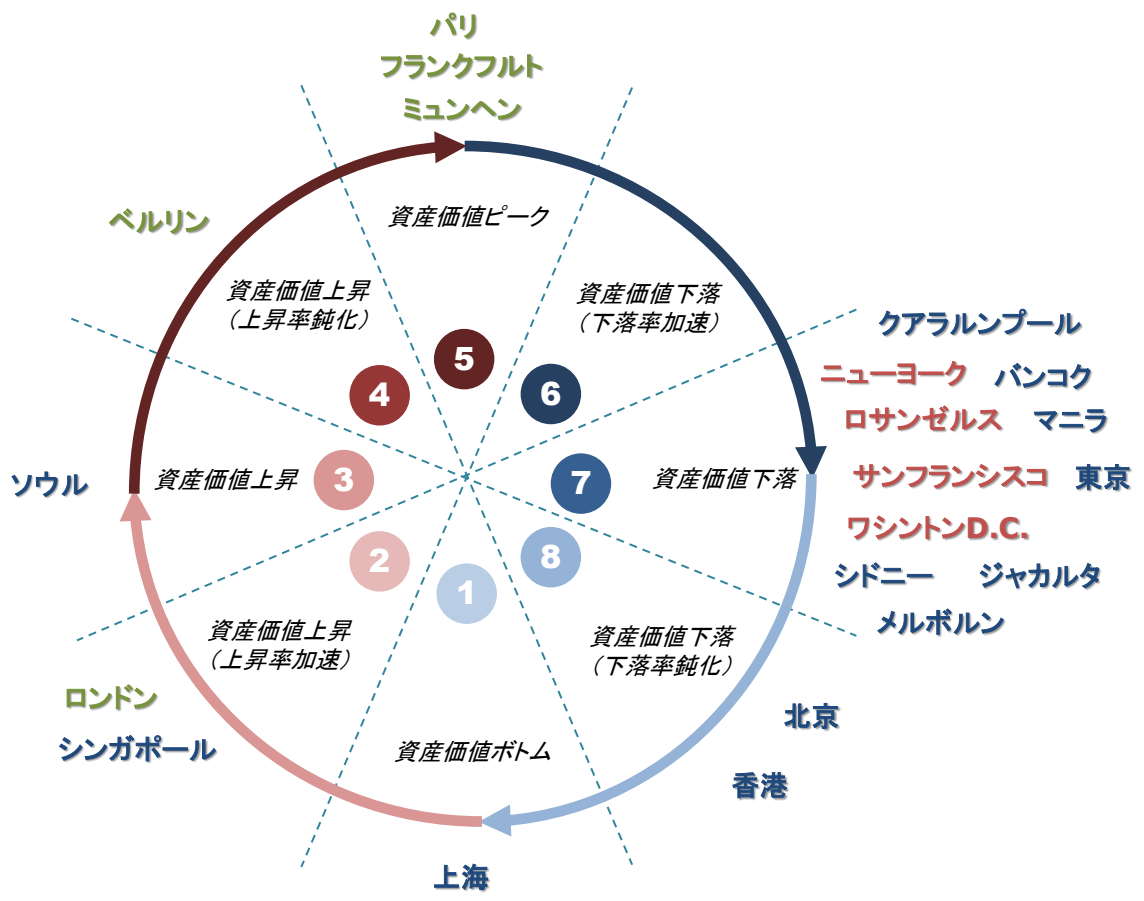
注) 2. 都市別コメントは、直近のグローバルマーケットレポート2021年Q3で内容更新をした都市を中心に掲載

注) 3. サイクル上の都市、都市別ポイントにおける都市色分けは、米国は赤、欧州は緑、アジア大洋州は青としている

世界主要都市のオフィス資産価値サイクル(2021年Q3時点)

サイクルと全般的ポイント

- ・ オフィス賃料サイクルと同様に、下落局面にある都市が多いものの、上昇局面に位置する都市も少しずつ増加している
- ・ 米国都市は下落局面に位置しており、各都市中心部は依然厳しいものの、郊外では資産価値上昇に転じる動きが見られるようになっている



都市別ポイント

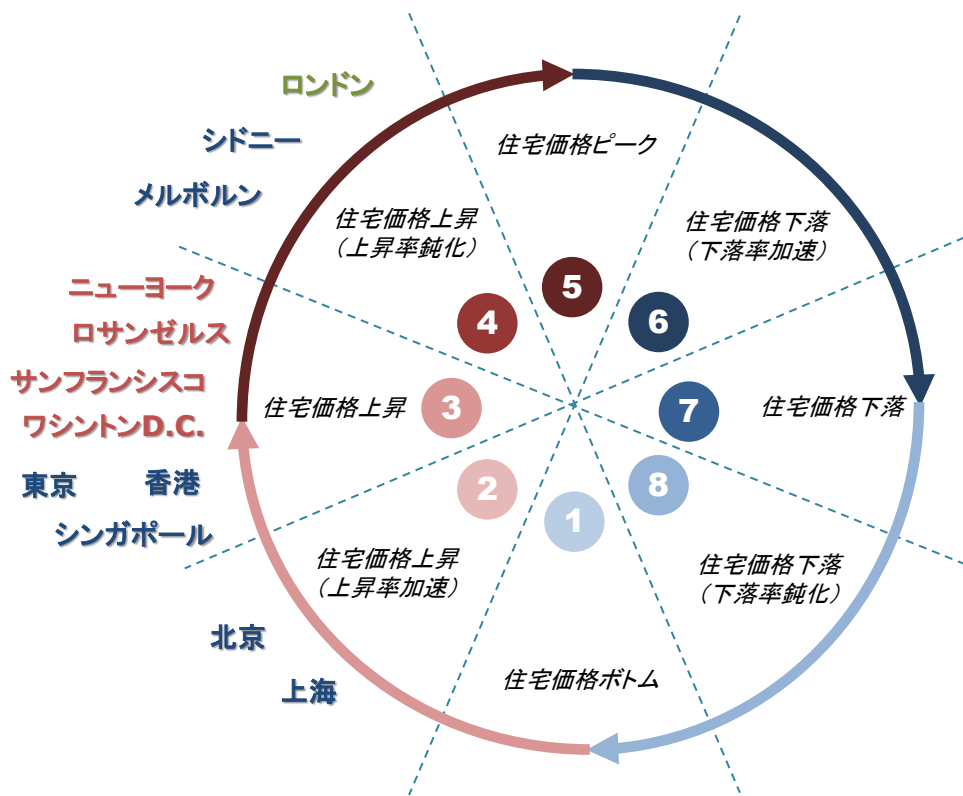
<p>上海 ① キャッシュフローは改善、資産価値も底入れ。2022年の大量供給による賃貸需給悪化が懸念材料</p>	<p>シンガポール ② 今後の賃貸市場の回復期待感からキャップレートが低下し資産価値は上昇</p>
<p>ロンドン ② プライム物件の賃料上昇と、投資需要の拡大によるキャップレートの低下で、資産価値は大きく上昇した</p>	<p>ソウル ③ 賃料上昇によりキャッシュフローが改善、資産価値も上昇している</p>
<p>ニューヨーク ⑦ Midtown等の賃料下落が響きCBDの資産価値は下落が続いている。郊外の資産価値は概ね横ばいで推移している</p>	<p>ロサンゼルス ⑦ CBDの資産価値は下落し、郊外の資産価値は上昇。賃貸需要、投資需要ともに二極化している</p>
<p>サンフランシスコ ⑦ キャッシュフロー悪化が影響しCBDの資産価値は下落。一方、郊外は上昇している</p>	<p>シドニー ⑦ 賃貸需給の緩和でキャッシュフローは悪化。キャップレートは横ばいを維持したものの、資産価値は下落した</p>
<p>香港 ⑧ 賃料は横ばい圏となっているが、オフィスへの投資需要は足踏み状態。キャップレートは上昇し、資産価値は低下している</p>	<p>北京 ⑧ 賃料は弱含みで推移しており、キャップレートは横ばいながら、資産価値は微減となった</p>

出所)三井住友トラスト基礎研究所
 注)1. 資産価値は、稼働率、賃料、キャップレートをもとに弊社で作成した想定資産価値。都市によっては不動産投資インデックスのキャピタル・バリュエーション・インデックスも活用し、これらをベースにサイクルを総合判断している
 注)2. 都市別コメントは、直近のグローバルマーケットレポート2021年Q3で内容更新をした都市を中心に掲載
 注)3. サイクル上の都市、都市別ポイントにおける都市色分けは、米国は赤、欧州は緑、アジア大洋州は青としている

世界主要都市の住宅価格サイクル(2021年Q3時点)

サイクルと全般的ポイント

- 住宅市場の活況が続いており、全ての都市が上昇局面に位置している
- 各都市とも住宅価格上昇の継続でアフォーダビリティは着実に低下している。前年同期比で見ると高い上昇率を維持しているものの、前期比で見ると上昇率が鈍化する都市が増えてきている



都市別ポイント

<p>上海 ② 取引戸数は増加、住宅価格も緩やかな上昇が続いている。政策の方向性には今後も注視が必要</p>	<p>北京 ② 需要抑制策の影響で小幅ながら取引戸数は減少。今期、住宅価格上昇率は鈍化したものの、一時的なものと判断</p>
<p>シンガポール ③ 住宅需要は好調で、取引戸数も増加している。住宅価格は緩やかな上昇が続いている</p>	<p>香港 ③ 取引戸数は増加し、住宅価格にも大きな崩れは見られない。新築住宅の販売が重なり価格上昇率は鈍化する見通し</p>
<p>ニューヨーク ③ 郊外の戸建住宅だけでなく、都心部のコンドミニアムも価格上昇が見られた。他の米国主要都市と比べ上昇率は低いものの、安定的に推移している</p>	<p>ロサンゼルス ③ 戸建住宅、コンドミニアムともに価格上昇が続いているが、取引件数も増加しており、活況が続いている</p>
<p>サンフランシスコ ③ 戸建住宅、コンドミニアムともに価格上昇が続いているが、価格高騰からアフォーダビリティは低下している</p>	<p>メルボルン ④ 住宅価格の上昇が続いているが、融資規制やアフォーダビリティの低下で住宅価格の上昇率は鈍化する見通し</p>
<p>シドニー ④ 住宅価格は大幅上昇しているが、融資規制やアフォーダビリティの低下で取引件数は減少、オークション成約率も低下している</p>	<p>ロンドン ④ 郊外エリア(アウターロンドン)を中心に堅調な住宅価格上昇が見られる。供給増と金利上昇が懸念材料</p>

出所)三井住友トラスト基礎研究所

注)1.住宅価格の定義は都市によって異なるが、基本的には中古住宅の流通価格をベースにサイクルを総合判断している

注)2.都市別コメントは、直近のグローバルマーケットレポート2021年Q3で内容更新をした都市を中心に掲載

注)3.サイクル上の都市、都市別ポイントにおける都市色分けは、米国は赤、欧州は緑、アジア大洋州は青としている

グローバルマーケット・レポートのご紹介

- ここまでご紹介しましたサイクル判断や都市コメントは、当社で四半期毎に作成している「グローバルマーケット・レポート」最新版から、「足元の動向」のエッセンスをお伝えしたものです
- グローバルマーケット・レポートは、世界の主要な4エリア(グローバル、米国、欧州、アジア大洋州)と、21都市の不動産市場動向について、オフィス、住宅市場(個人向け住宅流通市場)、商業施設、物流・産業用施設や賃貸マンションなど幅広いプロパティタイプをカバーしています(エリア、都市でカバー範囲は異なります)
- 各エリア、各都市のレポートは概ね10~15ページとなっており、全てのコンテンツを合計すると300ページ超となりますが、必要なエリアや都市を選んでご購入いただけます
- 調査内容は、各国のマクロ経済の動向と見通しを明確に示し、これをベースに賃貸市場(賃料や空室率)から投資市場(資産価値)、取引市場(売買金額やクロスボーダー取引額)まで、「足元の動向」に加えて、「今後の見通し」を、各種図表を用いて分かり易く説明しています。各プロパティタイプの資産価値は、現状と短期(1年後)、中期(2~3年後)の見通しを、3段階(上昇、横ばい、下落)で表記しています
- 都市にもよりますが、主要都市は四半期毎に内容を更新しており、常に最新情報にアップデートされます
- 詳細は下記までお問い合わせください

各種調査業務

- グローバルマーケット・レポートの他にも右掲のような、お客様のニーズにあわせた海外不動産市場調査を行っております。お気軽にお問合せください

内容に関するお問い合わせ・各種ご相談は下記まで

- 海外市場調査部 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

海外市場調査部長・研究主幹(全般、豪州)
主任研究員(米国)
主任研究員(アジア)
主任研究員(欧州)

伊東 尚憲 080-7207-6773
北見 卓也 090-9138-9450
安田 明宏 080-7207-7561
深井 宏昭 080-7207-7677

ito@smtri.jp
kitami@smtri.jp
yasuda@smtri.jp
fukai@smtri.jp

国・地域比較・評価の調査事例

- 主要先進国15カ国の不動産市場ポテンシャル評価
- アジア新興国の不動産市場ポテンシャル評価
- ASEAN諸国のマクロ経済情勢調査
- 海外オフィス投資検討のための基礎調査
- 不動産投資のための海外主要都市ポテンシャル調査
- 海外不動産市場のリスク・リターン特性評価

特定市場調査事例

- 不動産投資の観点から見た米国都市圏ポテンシャル調査
- 米国23都市圏のオフィス・賃貸住宅市場動向調査
- 米国住宅市場の概要と特性、主要市場調査
- 豪州オフィス市場動向と将来予測
- 豪州住宅市場の概要と特性、主要市場調査
- 英国主要都市のオフィス市場調査
- 欧州主要都市の不動産市場調査
- インドネシア住宅市場における需要見通し
- 香港のオフィス市場調査
- 韓国不動産市場の定期モニタリング調査
- シンガポールのオフィス市場の概要と将来予測

その他のスポット調査事例

- 海外におけるヘルスケアREITに関する調査研究
- 世界各国のREIT市場の概要と動向調査
- 米国スチューデントハウジング市場調査
- 海外主要国におけるヘルスケア制度および施設市場調査
- 海外不動産ファンド市場とプレーヤー調査
- 海外主要都市圏の企業と人の移動動向調査(コロナ前、コロナ後)

1. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

【お問い合わせ】 海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

www.smtri.jp