

平成16年3月

平成15年 世界地価等調査結果



社団法人 日本不動産鑑定協会

はしがき

本調査は、1982（昭和57）年から本会が継続して2～3年に1回、世界の主要都市を選定して、調査票を対象都市に在住する鑑定人に送付して、地価水準や住宅価格等を調査し、鑑定人から調査報告を得て、整理分析を行い地価の国際比較を行っております。

なお、本調査のうち1991（平成3）年から1998（平成10）年調査は、国土庁（現国土交通省）と共同調査を実施し、住宅価格、商業地の賃料水準等を18カ国30都市で、対象都市に在住する鑑定人にヒアリング調査を実施して調査を行いました。その後、国土交通省との共同調査は終了し、本会の継続調査として調査対象都市の削減を行い、2年に1回継続して調査を行っております。

また、今回の調査から土地建物一体としての不動産価格の国際比較を目指して調査票の見直しを行い、調査項目を一部変更して調査を行ったため前回（平成13年6月）発表の「世界地価等調査」との連続性が得られない項目がでました。このため、今回（平成15年）調査から、インデックスは2002（平成14）年を基準年として整理することとしました。

今回の調査概要は次のとおりです。

(1) 調査対象都市（18カ国25都市）

カナダ（バンクーバー）、アメリカ合衆国（ニューヨーク、サンフランシスコ、ロサンゼルス、ホノルル）、メキシコ（メキシコシティ）、ブラジル（サンパウロ）、イギリス（ロンドン）、フランス（パリ）、ドイツ（フランクフルト）、ベルギー（ブリュッセル）、ロシア（モスクワ）、韓国（ソウル）、中国（北京、上海、香港）、台湾（台北）、シンガポール（シンガポールシティ）、マレーシア（クアラルンプール）、タイ（バンコク）、オーストラリア（シドニー）、ニュージーランド（オークランド）、日本（東京、大阪、名古屋）

(2) 調査方法

世界の主要都市の土地価格、住宅価格、商業地の賃料水準等について、現地の鑑定人に調査票を送付して調査を依頼し、その結果を整理分析しました。

平成16年3月

社団法人 日本不動産鑑定協会

国際委員会

委員長 松本信義

平成 15 年世界地価等調査結果

本 編

1 . 調査の目的住宅地の動向	1
2 . 今回の調査結果の特徴	1
3 . 調査概要	2
4 . 比較方法	5
5 . 調査結果のまとめ	
(1) 住宅地の動向	6
(表 1) 戸建住宅地の住宅価格の都市間比較 (基礎データ)	7
(図 1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)	8
(図 2) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)	9
(図 3) 東京を基準とした主な都市の戸建住宅地の価格の推移 (購買力平価による)	11
(図 4) 1995年を基準とした主な都市の戸建住宅地の住宅価格の推移	12
(図 5) 対象都市の戸建住宅地の建物床面積と敷地面積の世界都市間比較	13
(2) 集合住宅地の住宅価格	14
(表 2) 集合住宅地の住宅価格の都市間比較 (基礎データ)	15
(図 6) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)	16
(図 7) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)	17
(図 8) 東京を基準とした主な都市の集合住宅地の価格の推移 (購買力平価による)	19
(図 9) 1995年を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移	20
(図10) 対象都市の集合住宅の建物床面積と住宅価格 (為替レートによる) の世界都市間比較	21
(3) 集合住宅地の新規賃料	22
(表 3) 集合住宅の賃料 (1 m ² 当たり) の都市間比較 (基礎データ)	23
(図11) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m ² 当たり) の比較 (購買力平価による)	24
(図12) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m ² 当たり) の比較 (為替レートによる)	25
(図13) 東京を基準とした主な都市の集合住宅の賃料 (1 m ² 当たり) の推移 (購買力平価による)	27

世界地価等調査

1. 調査の目的

海外の主要都市の住宅地・商業地における土地情報は、不動産市場が国内市場であること、不動産概念や制度が国や都市毎に多様であること等から、OECD等の国際機関においても収集整理されず、このため、近年のグローバル化や海外直接投資の増大を背景とした我が国の不動産投資市場の整備の検討段階において、比較可能なデータ等が不足しているのが現実である。不動産に関するデータを正確に比較することは困難な面があるが、人、物、金及び情報がボーダーレスに移動し、相互に影響を与え合う現在においては、生活・経済の両面から、海外の住宅価格等の不動産に関するデータへのニーズが高まっている。

このようなニーズを踏まえ、平成10年、平成12年に世界不動産市場調査（世界住宅価格等調査）を実施したところであるが、平成12年調査から3年が経過し、テロやイラク戦争などの影響による経済の打撃と世界情勢の不安定化等から、各国の不動産市場にも大きな変化が生じており、海外の不動産に関する最新のデータによる比較が求められている。

本調査は、このような考えに基づき、各国の住宅価格等の情報を収集するとともに、各国の不動産事情の相違を比較方法に反映すること等を踏まえ、世界の住宅価格等を中心に世界の各都市圏の不動産に関するデータを調査、比較したものである。

2. 今回の調査結果の特徴

平成15年の調査結果の特徴は次のとおりである。

- (1) 戸建住宅地の住宅価格については、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（16都市）の中で前回調査までの第1位から、ロンドンに次ぐ第2位に後退した。今回調査ではほぼ全都市で東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格との格差が縮小している。
- (2) 集合住宅地の住宅価格については、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（16都市）の中で11・12番目の水準となり、前回調査で東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格を下回った欧米都市の多くが、東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格を上回っている。
- (3) 集合住宅地の賃料については、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（15都市）の中で6番目の水準に後退している。
- (4) 高度商業地の新規賃料については、東京の調査地点はOECD加盟国の調査対象都市（全16都市）の中では、ロンドンに次ぐ水準となっている。

3. 調査概要

(1) 調査事項

本調査では、過年度及び平成12年に行った調査結果（以下、平成12年に行った調査を「前回調査」という。）を踏まえつつ、以下の事項を中心に調査を行った。

標準的な住宅について

住宅価格（土地・建物一体価格。以下、本調査における「住宅価格」は土地・建物一体の価格をいう。） 新規賃料

標準的な商業用不動産について

新規賃料

「標準的な住宅」の住宅価格・新規賃料及び「標準的な商業用不動産」の新規賃料は、土地・建物の規模や用途、間取り等から判断して、地域において標準的規模の敷地を設定し、当該敷地上に最有効使用の状態にある、地域の標準的な住宅又は商業用不動産を想定して算出したものである。

なお、前回調査では、住宅については土地・建物一体の価格で、商業用不動産については賃料に着目して調査したが、今回は、住宅地・商業地ともに、地価についても調査事項に含めた。

(2) 評価時点 平成15年（2003年）1月

(3) 調査実施
期 間 平成13年7月～平成15年3月

(4) 調査比較
対象都市 東京、大阪、名古屋、バンクーバー、ニューヨーク、ロサンゼルス、サンフランシスコ、ホノルル、ロンドン、パリ、フランクフルト、ブリュッセル、ソウル、台北、シンガポール、香港、北京、上海、クアラルンプール、バンコク、モスクワ、シドニー、オークランド、メキシコシティ、サンパウロ、
具体的な調査地点については（6）の通り。

(5) 調査対象
住宅地
各都市の都心から概ね1時間以内の一戸建住宅又は集合住宅が集積している地域で、居住環境が良好な地域（以下、それぞれ「戸建住宅地」「集合住宅地」という。）を対象とする。
商業地
商業・業務機能が集積している地域で、都心又は副都心にあつて、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域（以下「高度商業地」という。）を対象とする。

- (6) 調査地点 調査対象地（戸建住宅地、集合住宅地、高度商業地）において、現地の選定の評価人が、最も標準的な土地利用のエリアを調査地点として選定した。なお、調査地点の選定に当たっては、調査対象都市における実質的な集積や連担を考慮しており、形式的な行政区域にはこだわっていない。

< 調査地点の具体的な所在 >

各都市の住宅地の具体的な所在については以下のとおりである。

なお、北京、上海では販売事例が外国人向けに限られていることから、調査地点は外国人専用住宅地となっている。

	< 戸建住宅地 >	< 集合住宅地 >
東京	杉並区成田東	三鷹市下連雀
大阪	豊中市岡町北	大阪市東淀川区豊里
名古屋	名古屋市瑞穂区松月町	名古屋市天白区平針
バンクーバー	イーストサイド Eastside	イーストサイド Eastside
ニューヨーク	スタッテンアイランド Staten Island	チェルシー・マンハッタン Chelsea of Manhattan
ロサンゼルス	グラナダヒルズ Granada Hills	ハリウッド Hollywood
サンフランシスコ	サウスサンフランシスコ South San Francisco	サンセットリッチモンド Sanset Richmond
ホノルル	パールシティ Pearl City	マキキ Makiki
ロンドン	キングストン Kingston	バタシー Battersea
パリ	ノジャンシュールマルヌ Nogent-sur-Marne	サンキエームアロンディスマン リュクールブ 15ème Arrond. Rue Lecourbe
フランクフルト	ドライアイヒ Dreieich	ザクセンハウゼン Sachsenhausen
ブリュッセル	ウォータールー アベニューデュゴルフ Waterloo Ave. Du Golf	ボアフォールブルヴァールデュスーヴラン Boitsfort Bld. Du Souverain
ソウル	フヤンドン Hwayang Dong	ホンジェドン Honggeun Dong
台北	シンティエン アンゲン シーツー タンスウェー 新店、安坑、汐止、淡水、 サンツー 三芝	ヨンチールー 永吉路
シンガポール	ホランドロード Holland Road	ホランドロード Holland Road
香港	シャティン 沙田	ノースポイント コーズウェイベイ 北角、銅鑼湾
北京	ジワシヤンジャン 紫王山荘	ジンヨウゴンユウ 京友公寓
上海	ジャディンクー ミンシンクー チンブクー 嘉定区、閔行区、青浦区	プーシークー 浦西区
クアラルンプール	ゲラス Cheras	オールドクラングロード Old Klang Road
バンコク	ピンクロナコーンカイスリロード Pinklo-Nakornchaisri Road	ラマ ラマ ロード Rama 3 and Rama4 Road
モスクワ	ジュレーベノ (Dgulebino)	ミーチーノ (Mitino)
シドニー	オートルー Oatley	ライド イーストウッド Ryde, Eastwood
オークランド	マウントロスキル Mt. Roskill	マウントロスキル Mt. Roskill
メキシコシティ	アバンテコヨアカン Avante Coyoacan	ナルバルテ Narvarte
サンパウロ	ヴィラマリアナ Vila Mariana	ヴィラマリアナ Vila Mariana

各都市の「高度商業地」の具体的な所在については以下のとおりである。

東京	新宿区西新宿
大阪	大阪市中央区高麗橋
名古屋	名古屋市中村区名駅
バンクーバー	<small>ペニンシュラ</small> Peninsula
ニューヨーク	<small>ミッドタウンマンハッタン</small> Midtown Manhattan
ロサンゼルス	<small>ダウンタウン</small> Downtown
サンフランシスコ	<small>ダウンタウン</small> Downtown
ホノルル	<small>ダウンタウン</small> Downtown
ロンドン	<small>メイフェア セントジェームス プライム セントラル コア ビジネス エリア</small> Mayfair St.James' prime Central Core Business Area
パリ	<small>クイットティエム プルミエール デュージュエム アロンディスマン</small> 8ème、1ère、2ème Arrond.
フランクフルト	<small> Hauptbahnhof</small> Hauptwach
ブリュッセル	<small>リュヌーヴ</small> Rue Neuve
ソウル	<small>ミョンドン</small> Myung Dong
台北	<small>チョンジャンペイルー チョンサンナンルー タイペイチャジャン</small> 中山北路・中山南路・台北車站
シンガポール	<small>シェントンウェイセシルストリートロビンソンロード</small> Shenton Way Cecil Street Robinson Road
香港	<small>ディストリクトセントラル</small> 中環
北京	<small>ワンフーチン</small> 王府井
上海	<small>ナンキントウルウ</small> 南京東路
クアラルンプール	<small>ジャランラジャラット</small> Jalan Raja Laut
バンコク	<small>ラチャプラソング</small> Ratchaprasong
モスクワ	<small>メジドゥナロードナヤ</small> (Mezhdunarodanaya Hotel)
シドニー	<small>サーキュラーキー</small> Circular Quay
オークランド	<small>クイーンストリート</small> Queen Street
メキシコシティ	<small>ダウンタウンゾカロヒストリックセンター</small> Downtown Zocalo Historic Center
サンパウロ	<small>ヴィラオリンピア</small> Vila Olimpia

(7) 調査方法

各国の不動産鑑定士等に調査票を送付し、対象地域の住宅価格等の調査を依頼した。

4. 比較方法

各都市の住宅価格及び賃料の比較に当たって、OECD 加盟国については、OECD 購買力平価および為替相場により円換算し、さらに、東京を 100 とした指数により比較した。

また、主にアジア地域を中心とする OECD 加盟国以外の国については、年平均為替相場により円換算し、東京を 100 とした指数により比較した。

なお、本文中における円換算後の住宅価格は、百万円未満を四捨五入した値を表記している。

(注) 調査対象となった OECD 加盟国 (地域別・アルファベット順。計 11 カ国。)

カナダ、メキシコ、アメリカ、オーストラリア、日本、韓国、ニュージーランド、ベルギー、フランス、ドイツ、イギリス

(出典) OECD 購買力平価 : Main Economic Indicators, OECD

年平均為替レート(台湾以外) : International Monetary Fund;

International Financial statistics, Yearbook

台湾 : Central Bank of China

1. 住宅地の動向

(1) 戸建住宅地の住宅価格

東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格は 103 百万円となっており、OECD 加盟国の調査対象都市（全 16 都市）の調査地点との比較の中では前回調査までの第 1 位から、第 2 位に後退した。

OECD 加盟国の調査対象都市の中では、ロンドンが東京を逆転したほか、ほぼ全都市で東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格との格差が縮小している。

- (1) OECD 加盟国の調査対象都市の調査地点の戸建住宅地の住宅価格を見ると、東京は 103 百万円となっている。一方、ロンドン（購買力平価換算で 148 百万円、東京を 100 とした指数は 143.9、為替相場換算で 128 百万円、東京を 100 とした指数は 124.3）が今回初めての調査地点の戸建住宅地の住宅価格が東京の調査地点の戸建住宅地の住宅価格より上回っており、東京はロンドンに次ぐ水準に後退した。（表 1、図 1）

また、アジアの諸都市等との比較では、民間の戸建住宅地が稀少で、調査地点が比較的所得水準の高い世帯を対象としているシンガポール（327 百万円、同 317.8）や北京（112 百万円、同 108.6）、香港（112 百万円、同 108.4）が前回同様東京を上回っている。（表 1、図 1、図 2-1）

- (2) OECD 加盟国の調査対象都市の中では、前回調査では東京を下回ったロンドンの調査地点の住宅価格が東京の調査地点の住宅価格を上回ったほか、シドニー、パリなどほぼ全部の都市で東京の調査地点の住宅価格との格差が縮小している傾向が見られる。（図 1、図 3）

また、アジアの諸都市等との比較では、前回調査で東京の調査地点の住宅価格を上回ったシンガポール、北京、香港の調査地点の住宅価格をはじめとして、ほぼ全部の都市で東京の調査地点の住宅価格との格差が縮小している。（図 2-2）

- (3) 1995 年～2003 年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、ロンドンの調査地点の住宅価格は、ロンドンの不動産市場が強含みで推移していることを反映して一貫して上昇している。また、それに加え、近年はパリ・フランクフルトなどヨーロッパの調査地点の住宅価格が上昇傾向にある。一方、上昇傾向にあったアメリカの各都市の調査地点の住宅価格は近年は安定的に推移している。（図 4）

- (4) 戸建住宅の広さを見ると、東京の調査地点は、特に敷地面積について、全調査対象都市の調査地点の中で小さい方に属し、敷地面積の規模から見て住宅価格が高いことが分かる。（表 1、図 5）

(表1)戸建住宅地の住宅価格の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
東京	円	1.00	103,000,000	103,000,000	100.0	150	200
大阪	円	1.00	55,705,000	55,705,000	54.1	130	210
名古屋	円	1.00	57,000,000	57,000,000	55.3	100	158
ロンドン	ポンド	219.44	675,500	148,231,720	143.9	140	400
バンクーバー	CDドル	114.75	489,000	56,112,750	54.5	223	368
ソウル	ウォン	0.19	140,000,000	26,600,000	25.8	150	150
シドニー	Aドル	102.19	715,000	73,065,850	70.9	110	550
ブリュッセル	ユーロ	152.17	450,000	68,476,500	66.5	200	900
ロサンゼルス	USドル	140.00	420,000	58,800,000	57.1	186	650
サンフランシスコ	USドル	140.00	500,000	70,000,000	68.0	148.5	558
フランクフルト	ユーロ	145.68	387,500	56,451,000	54.8	120	300
ホノルル	USドル	140.00	300,000	42,000,000	40.8	139	604
メキシコシティ	ペソ	20.35	1,795,000	36,528,250	35.5	220	250
ニューヨーク	USドル	140.00	304,000	42,560,000	41.3	177	158
オークランド	NZドル	96.55	290,000	27,999,500	27.2	140	400
パリ	ユーロ	153.51	425,000	65,241,750	63.3	120	400

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
東京	円	-	103,000,000	103,000,000	100.0	150	200
大阪	円	-	55,705,000	55,705,000	54.1	130	210
名古屋	円	-	57,000,000	57,000,000	55.3	100	158
ロンドン	ポンド	189.46	675,500	127,980,230	124.3	140	400
バンクーバー	CDドル	82.74	489,000	40,459,860	39.3	223	368
ソウル	ウォン	0.10	140,000,000	14,000,000	13.6	150	150
シドニー	Aドル	75.57	715,000	54,032,550	52.5	110	550
ブリュッセル	ユーロ	130.84	450,000	58,878,000	57.2	200	900
ロサンゼルス	USドル	115.93	420,000	48,690,600	47.3	186	650
サンフランシスコ	USドル	115.93	500,000	57,965,000	56.3	148.5	558
フランクフルト	ユーロ	130.84	387,500	50,700,500	49.2	120	300
ホノルル	USドル	115.93	300,000	34,779,000	33.8	139	604
メキシコシティ	ペソ	10.75	1,795,000	19,287,640	18.7	220	250
ニューヨーク	USドル	115.93	304,000	35,242,720	34.2	177	158
オークランド	NZドル	67.46	290,000	19,563,400	19.0	140	400
パリ	ユーロ	130.84	425,000	55,607,000	54.0	120	400

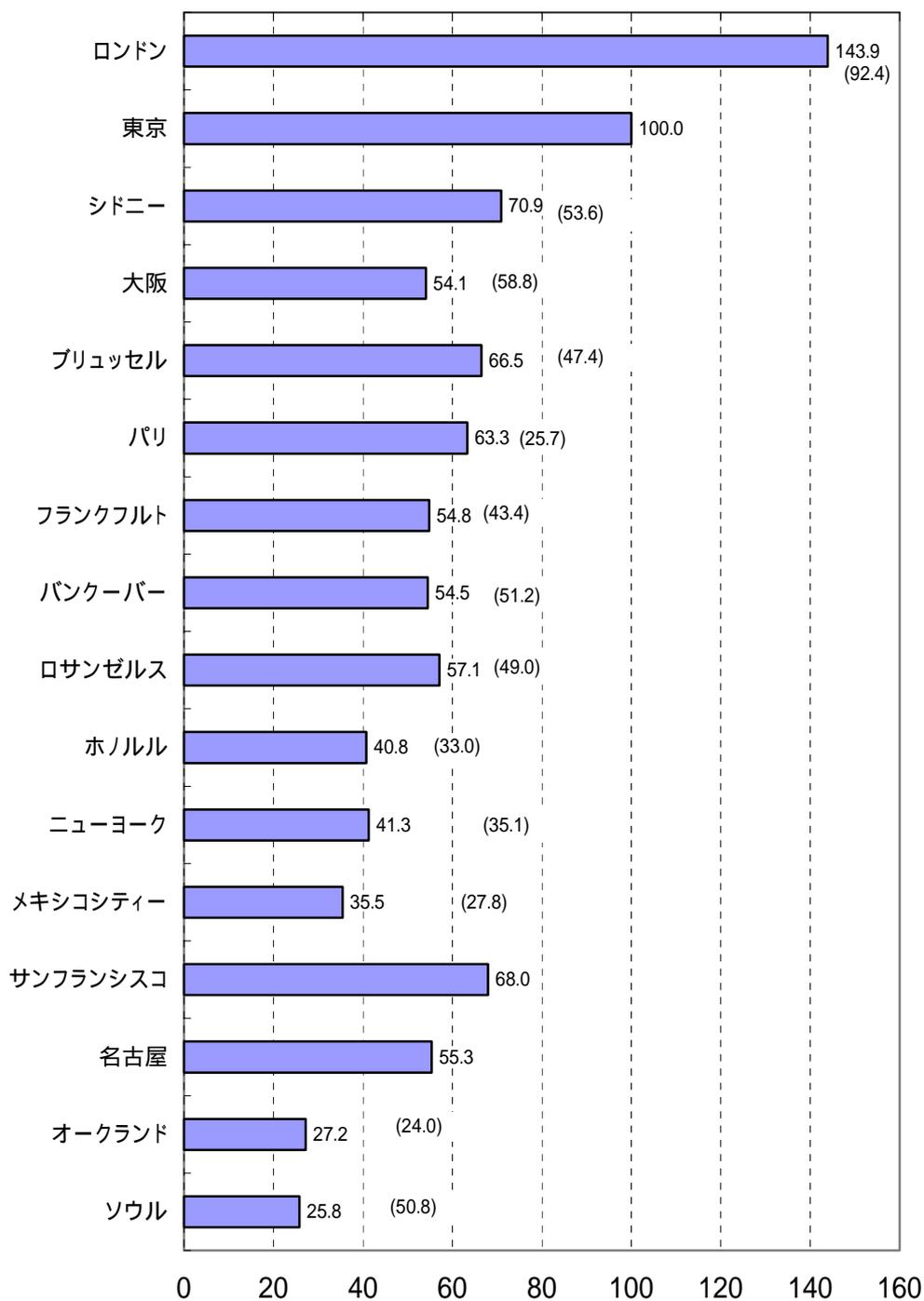
アジア等の都市	通貨単位	為替相場	戸建住宅地の住宅価格				
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
シンガポール	Sドル	66.54	4,920,000	327,376,800	317.8	372	1,115
香港	HKドル	14.89	7,500,000	111,675,000	108.4	180	300
東京	円	-	103,000,000	103,000,000	100.0	150	200
北京	USドル	115.93	965,000	111,872,450	108.6	144	N/A
大阪	円	-	55,705,000	55,705,000	54.1	130	210
名古屋	円	-	57,000,000	57,000,000	55.3	100	158
サンパウロ	USドル	115.93	78,100	9,054,133	8.8	250	180
上海	USドル	115.93	245,500	28,460,815	27.6	220	600
台北	NTドル	3.37	4,250,000	14,322,500	13.9	265	165
モスクワ	USドル	115.93	94,500	10,955,385	10.6	175	800
クアラルンプール	リンギット	30.51	272,500	8,313,975	8.1	149	140
バンコク	バーツ	2.79	1,815,000	5,063,850	4.9	140	180

(注1)モスクワ及び北京、上海はUSドル表示である。

(注2)年平均為替相場は、円/各国通貨。

(注3)円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図 1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)



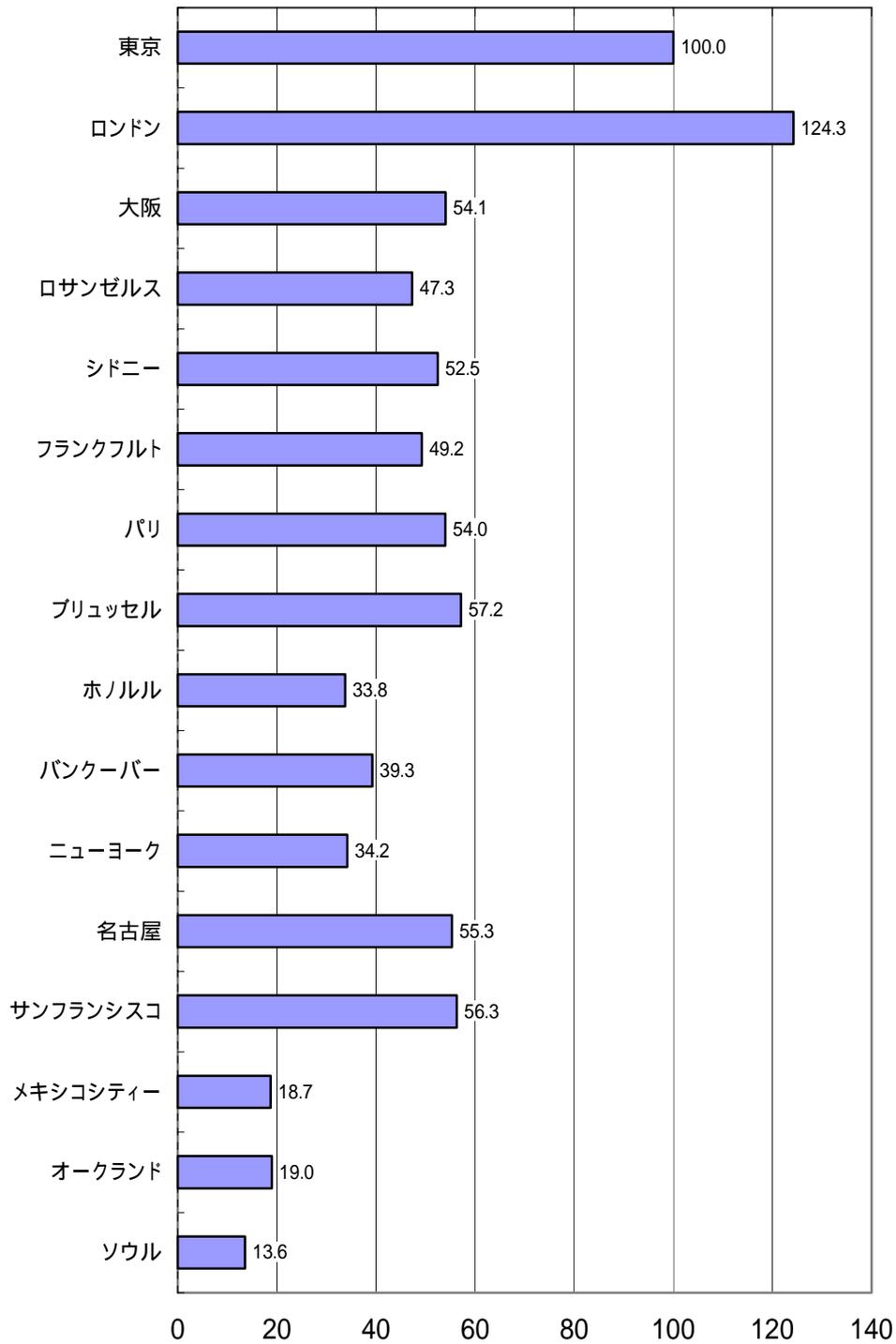
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (2000 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

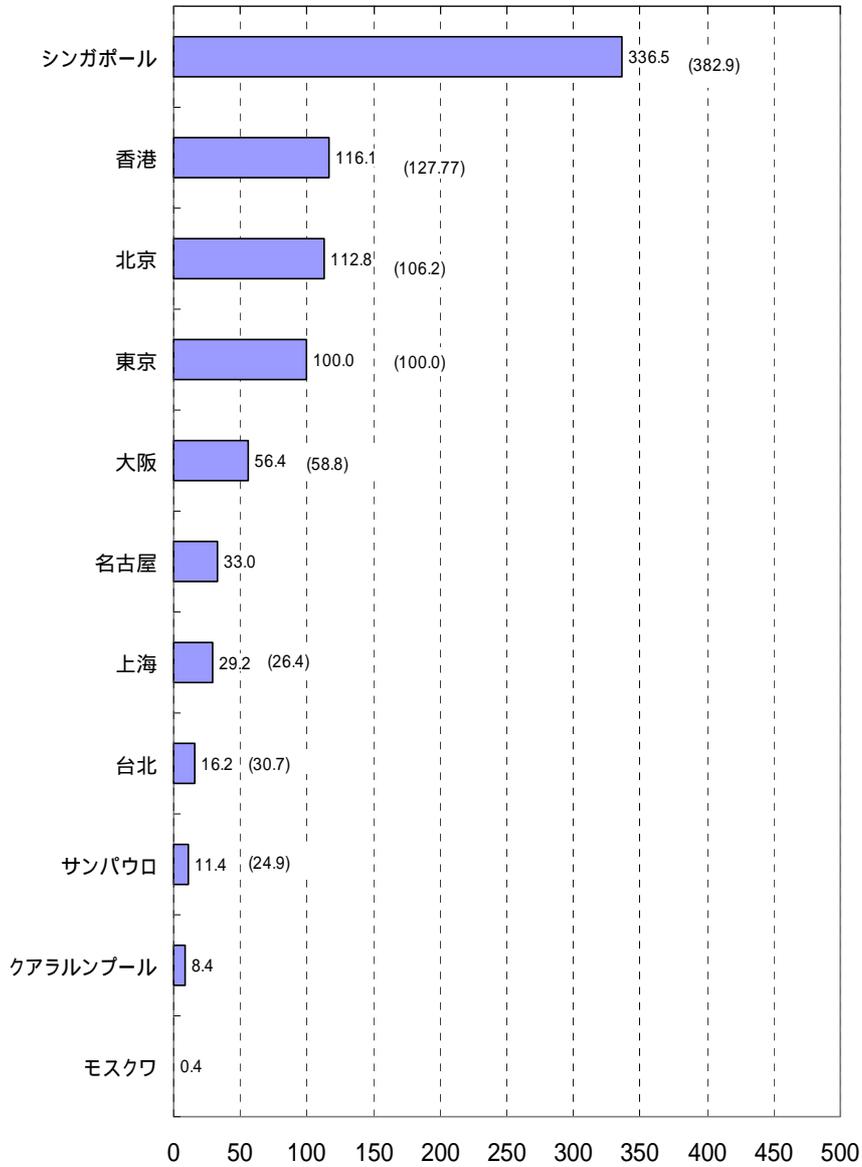
・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図2-1) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較(為替レートによる)



東京を100とした指数

(図 2 - 2) 対象都市の戸建住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



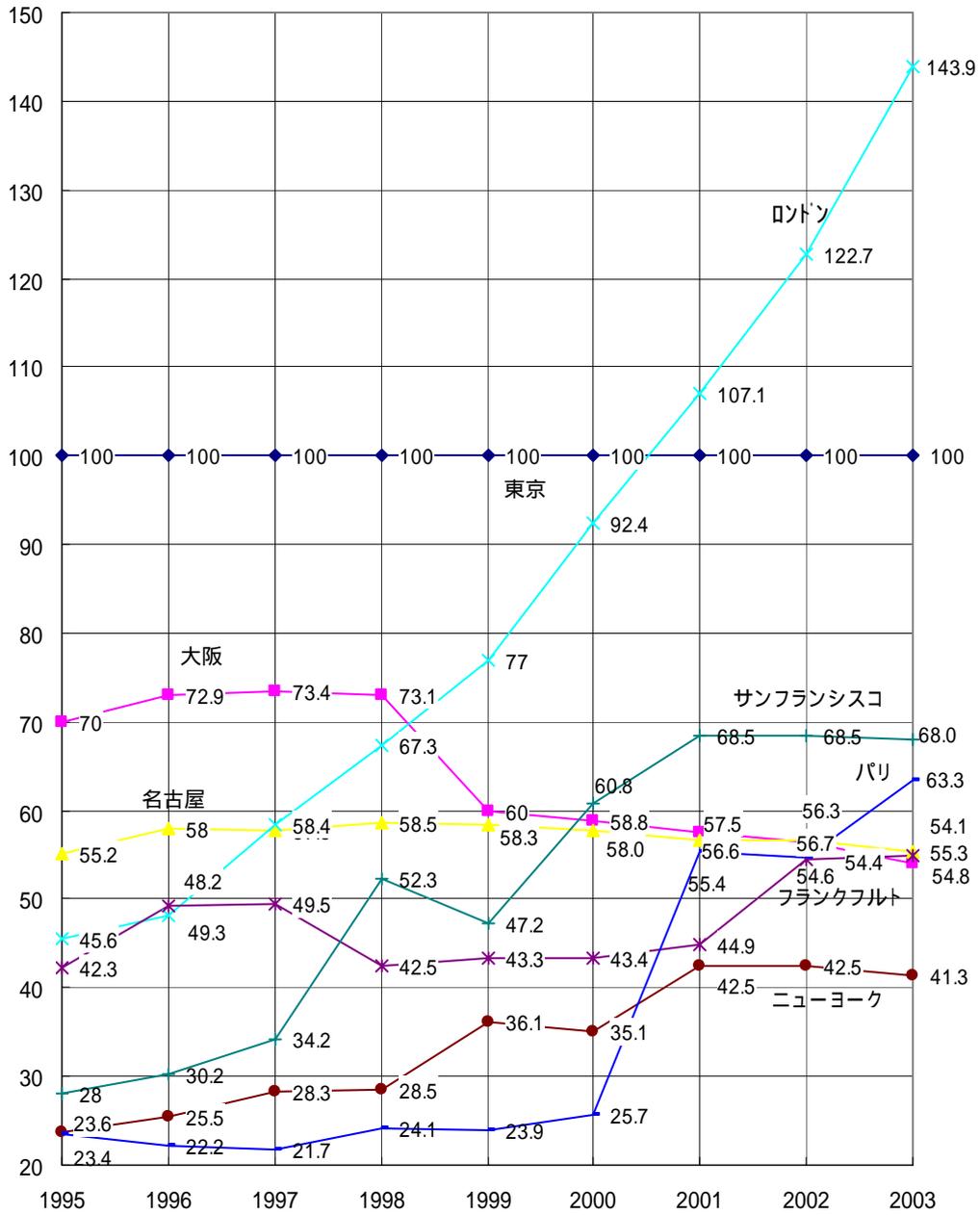
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (2000 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

- ・香港、シンガポールでは戸建住宅地に稀少性があり、北京、上海では調査地点が外国人専用住宅となっている。
- ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 3) 東京を基準とした主な都市の戸建住宅地の価格の推移 (購買力平価による)

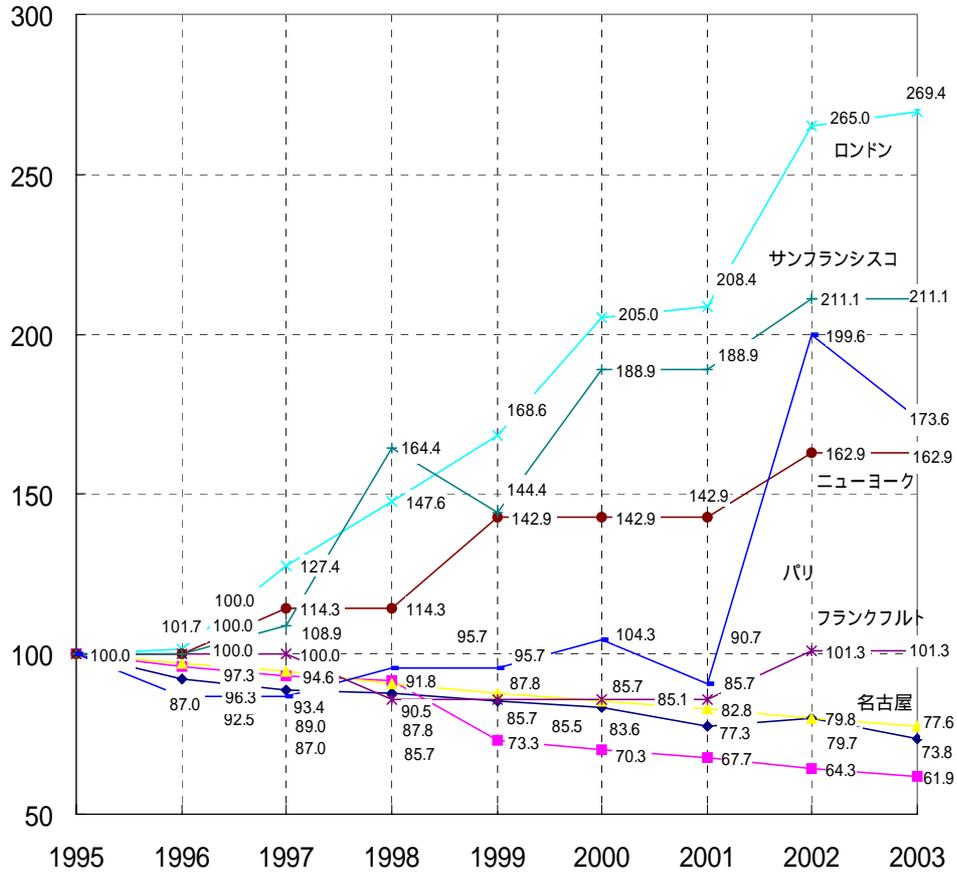


東京 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 4) 1995 年を基準とした主な都市の戸建住宅地の住宅価格の推移

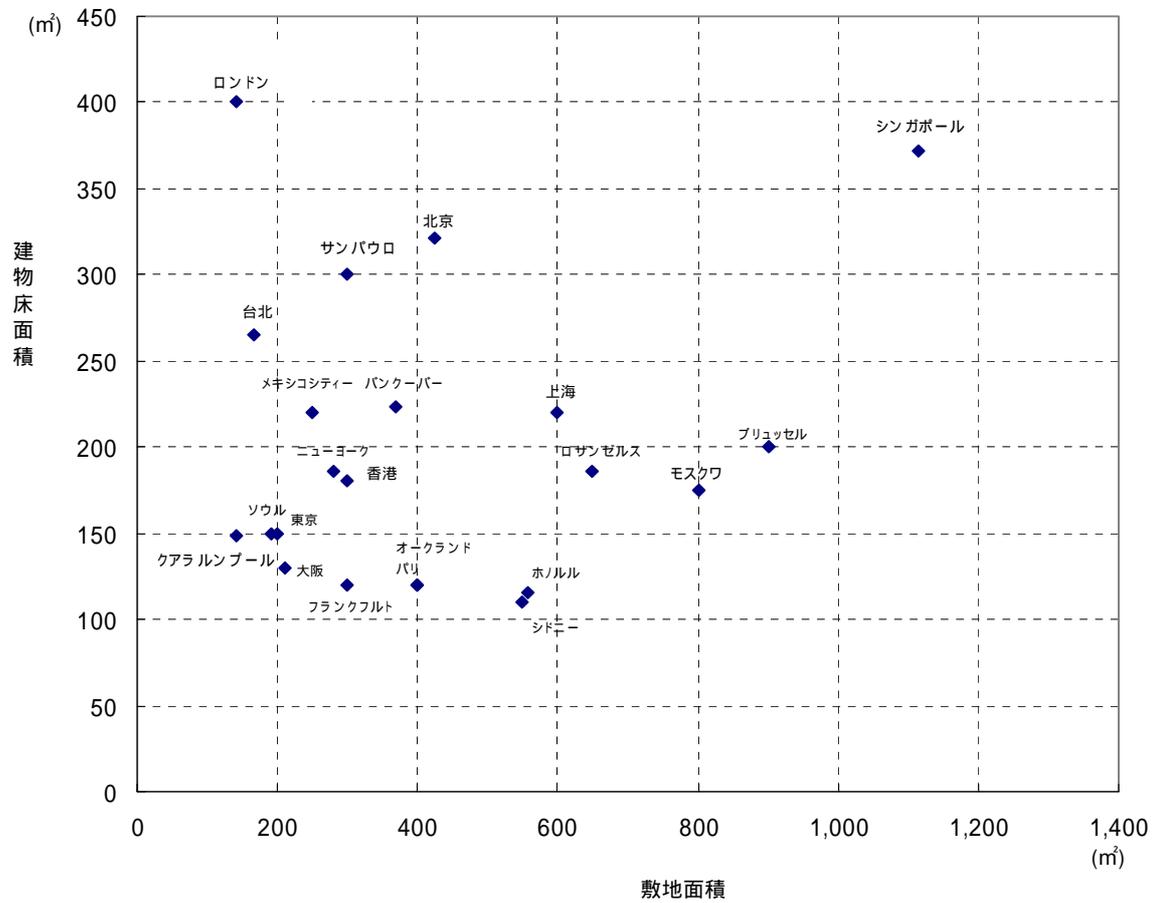


1995 年を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3 参照。

(図 5) 対象都市の戸建住宅地の建物床面積と敷地面積の世界都市間比較



注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(2) 集合住宅地の住宅価格

東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格は 28 百万円となっており、OECD 加盟国の調査対象都市（全 16 都市）の中では 11 - 12 番目の水準である。

OECD 加盟国の調査対象都市の中では、ニューヨーク、ロンドンを筆頭に、前回調査で東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格を下回った欧米都市の多くが、東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格を上回っている。

欧米では、この 10 年で集合住宅の価格は上昇傾向にあるが、日本は下落傾向にある。

- (1) OECD 加盟国の調査対象都市の調査地点の集合住宅地の住宅価格について見ると、東京は 28 百万円となっており、購買力平価換算で 11 位、為替相場換算で 8 位の水準である。OECD 加盟国の調査対象都市の上位はニューヨーク（購買力平価換算で 98 百万円、東京を 100 とした指数は 350.0、為替相場換算で 81 百万円、同 289.8）、ロンドン（84 百万円、同 299.9、為替相場換算で 72 百万円、同 258.1）、サンフランシスコ（77 百万円、同 275.0、為替相場換算で 64 百万円、同 227.7）、パリ（59 百万円、同 211.1、為替相場換算で 50 百万円、同 179.9）、フランクフルト（44 百万円、同 156.1、為替相場換算で 39 百万円、同 140.2）等と比較しても、かつての東京の割高感はすっかり影を潜めたといえる。（表 2、図 6、図 7-1）

また、アジアの諸都市等との比較では、民間の集合住宅地の稀少性の高いシンガポール（117 百万円、同 418.3）や香港（77 百万円、同 273.9）の調査地点の集合住宅地の住宅価格が東京の調査地点の集合住宅地の住宅価格より高くなっている。（表 2、図 7-2）

- (2) OECD 加盟国の調査対象都市の中では、ニューヨーク、ロンドン、サンフランシスコ、パリ、フランクフルトなど、前回調査で東京の調査地点の住宅価格を上回った都市において、さらに東京の調査地点の住宅価格との格差が拡大している。（図 6、図 8）

また、アジア諸都市等の中では、全般的には各調査地点の住宅価格と東京の調査地点の住宅価格との格差は縮小している。但し、シンガポール、香港など前回調査で東京の調査地点の住宅価格を上回った都市においては、さらに東京の調査地点の住宅価格との格差が拡大している。（図 7-2）

- (3) 1995 年～2003 年の主な都市の調査地点の住宅価格の推移を見ると、東京や大阪の調査地点の住宅価格が下落しているのに対して、欧米の主要都市の調査地点の住宅価格は、全体として上昇傾向にある。（図 9）

- (4) 集合住宅の住宅価格と住宅床面積の関係を見ると、東京の調査地点は住宅床面積が他都市に比べ比較的小さい割に住宅価格が高いことが分かる。（表 2、図 10）

(表2) 集合住宅地の住宅価格の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	集合住宅地の住宅価格			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	1.00	28,000,000	28,000,000	100.0	70
大阪	円	1.00	28,800,000	28,800,000	102.9	70
名古屋	円	1.00	28,000,000	28,000,000	100.0	60
ロンドン	ポンド	219.44	381,500	83,716,360	299.0	90
バンクーバー	Cドル	114.75	153,000	17,556,750	62.7	70
ソウル	ウォン	0.19	120,000,000	22,800,000	81.4	84
シドニー	Aドル	102.19	320,000	32,700,800	116.8	60
ブリュッセル	ユーロ	152.17	180,000	27,390,600	97.8	100
ロサンゼルス	USドル	140.00	250,000	35,000,000	125.0	144
サンフランシスコ	USドル	140.00	550,000	77,000,000	275.0	186
フランクフルト	ユーロ	140.00	300,000	43,704,000	156.1	90
ホノルル	USドル	145.68	225,000	31,500,000	112.5	84
メキシコシティ	ペソ	140.00	928,000	18,884,800	67.4	100
ニューヨーク	USドル	20.35	700,000	98,000,000	350.0	92.9
オークランド	NZドル	140.00	362,500	34,999,375	125.0	140
パリ	ユーロ	96.55	385,000	59,101,350	211.1	90

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	-	28,000,000	28,000,000	100.0	70
大阪	円	-	28,800,000	28,800,000	102.9	70
名古屋	円	-	28,000,000	28,000,000	100.0	60
ロンドン	ポンド	189.46	381,500	72,278,990	258.1	90
バンクーバー	Cドル	82.74	153,000	12,659,220	45.2	70
ソウル	ウォン	0.10	120,000,000	12,000,000	42.9	84
シドニー	Aドル	75.57	320,000	24,182,400	86.4	60
ブリュッセル	ユーロ	130.84	180,000	23,551,200	84.1	100
ロサンゼルス	USドル	115.93	250,000	28,982,500	103.5	144
サンフランシスコ	USドル	115.93	550,000	63,761,500	227.7	186
フランクフルト	ユーロ	130.84	300,000	39,252,000	140.2	90
ホノルル	USドル	115.93	225,000	26,084,250	93.2	84
メキシコシティ	ペソ	10.75	928,000	9,971,549	35.6	100
ニューヨーク	USドル	115.93	700,000	81,151,000	289.8	92.9
オークランド	NZドル	67.46	362,500	24,454,250	87.3	140
パリ	ユーロ	130.84	385,000	50,373,400	179.9	90

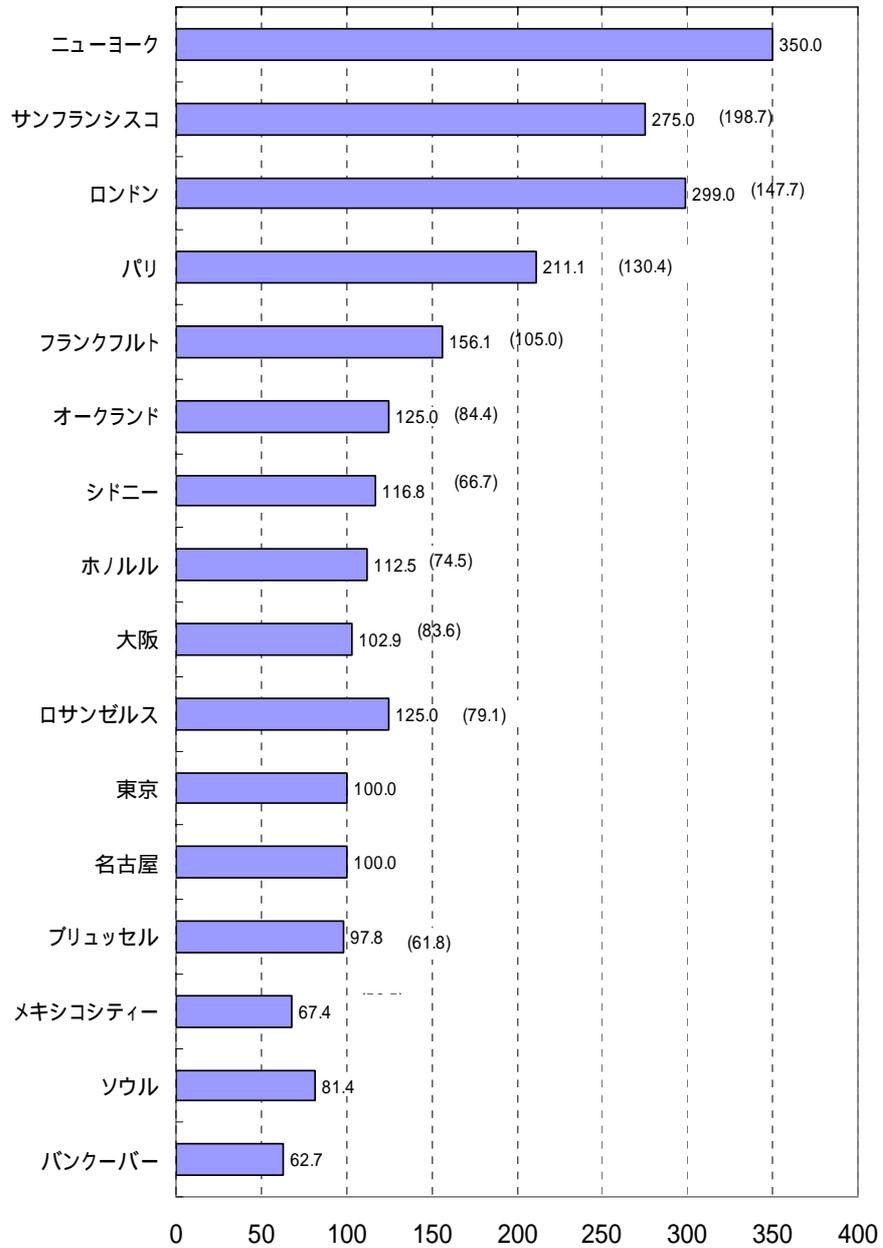
アジア等の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅地の住宅価格			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
シンガポール	Sドル	66.54	1,760,000	117,110,400	418.3	186
香港	HKドル	14.89	5,150,000	76,683,500	273.9	100
東京	円	-	28,000,000	28,000,000	100.0	70
北京	USドル	115.93	187,200	21,702,096	77.5	144
大阪	円	-	28,800,000	28,800,000	102.9	70
名古屋	円	-	28,000,000	28,000,000	100.0	60
サンパウロ	USドル	115.93	78,100	9,054,133	32.3	110
上海	USドル	115.93	148,700	17,238,791	61.6	200
台北	NTドル	3.37	6,957,500	23,446,775	83.7	100
モスクワ	USドル	115.93	63,000	7,303,590	26.1	75
クアラルンプール	リングギット	30.51	227,500	6,941,025	24.8	88
バンコク	バーツ	2.79	1,350,000	3,766,500	13.5	70

(注1) モスクワ及び北京、上海はUSドル表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円 / 各国通貨。

(注3) 円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図 6) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (購買力平価による)



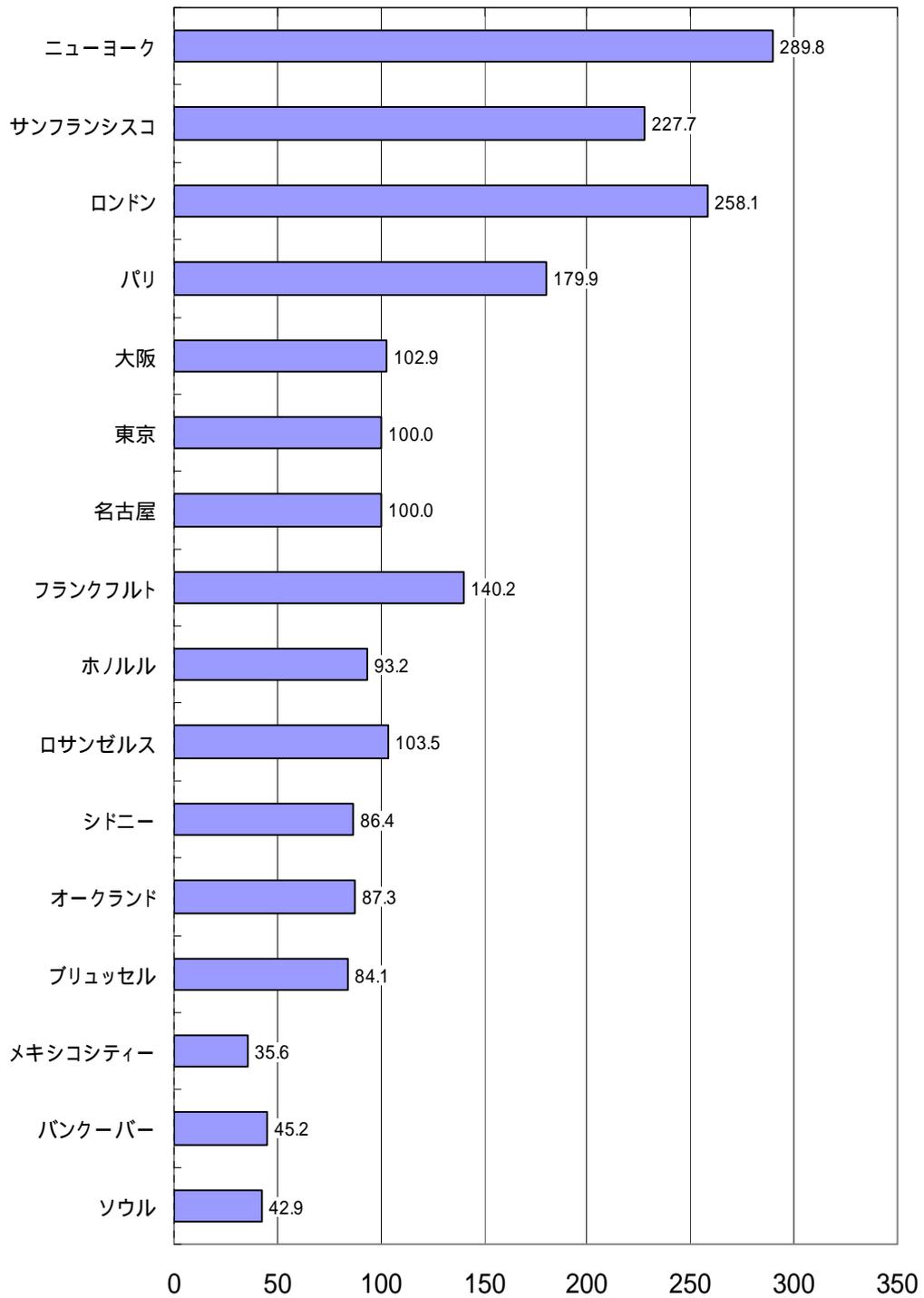
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (2000 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

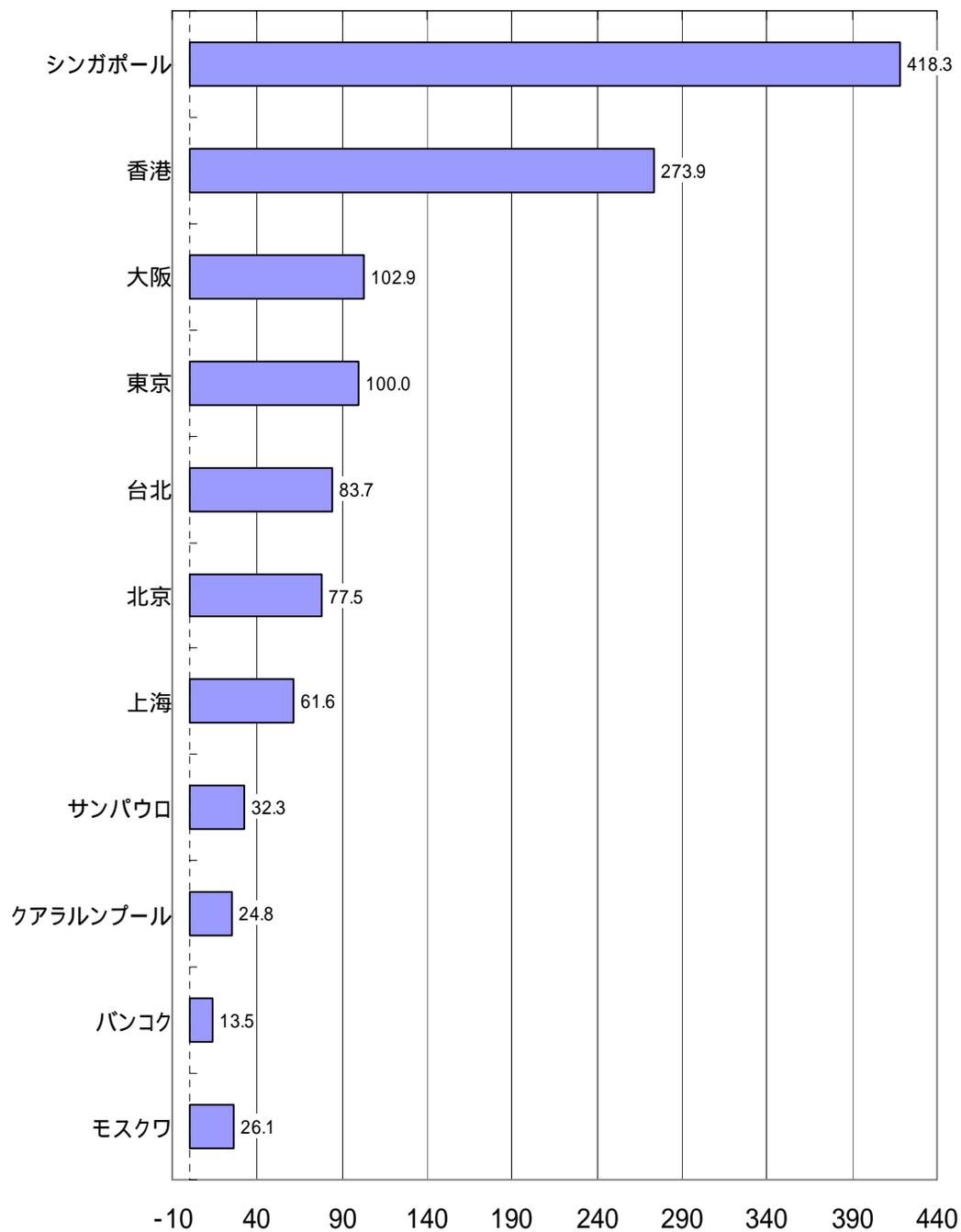
・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 7 - 1) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)



東京を 100 とした指数

(図 7 - 2) 対象都市の集合住宅地の調査地点の住宅価格の比較 (為替レートによる)

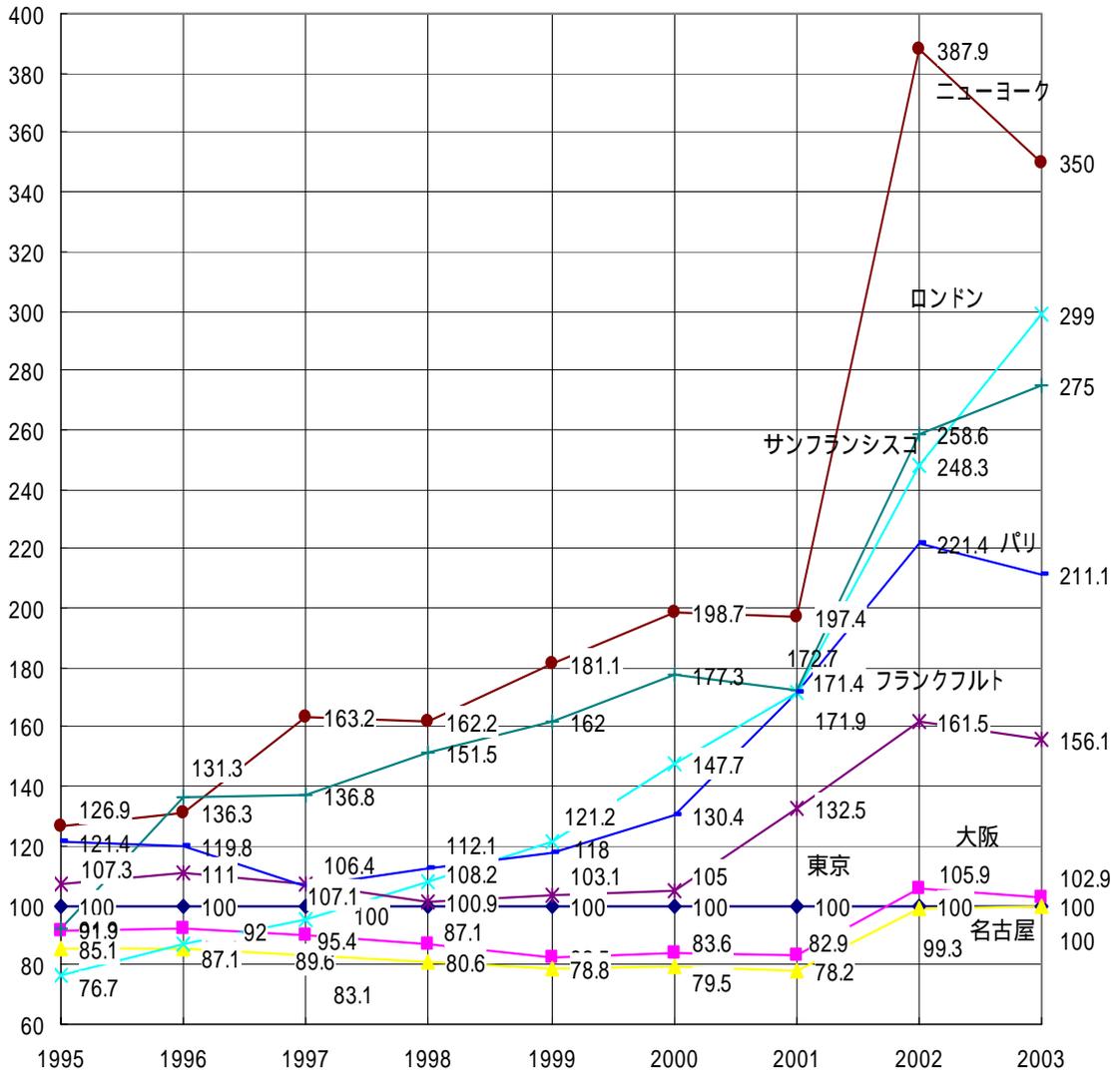


東京を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 8) 東京を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移 (購買力平価による)

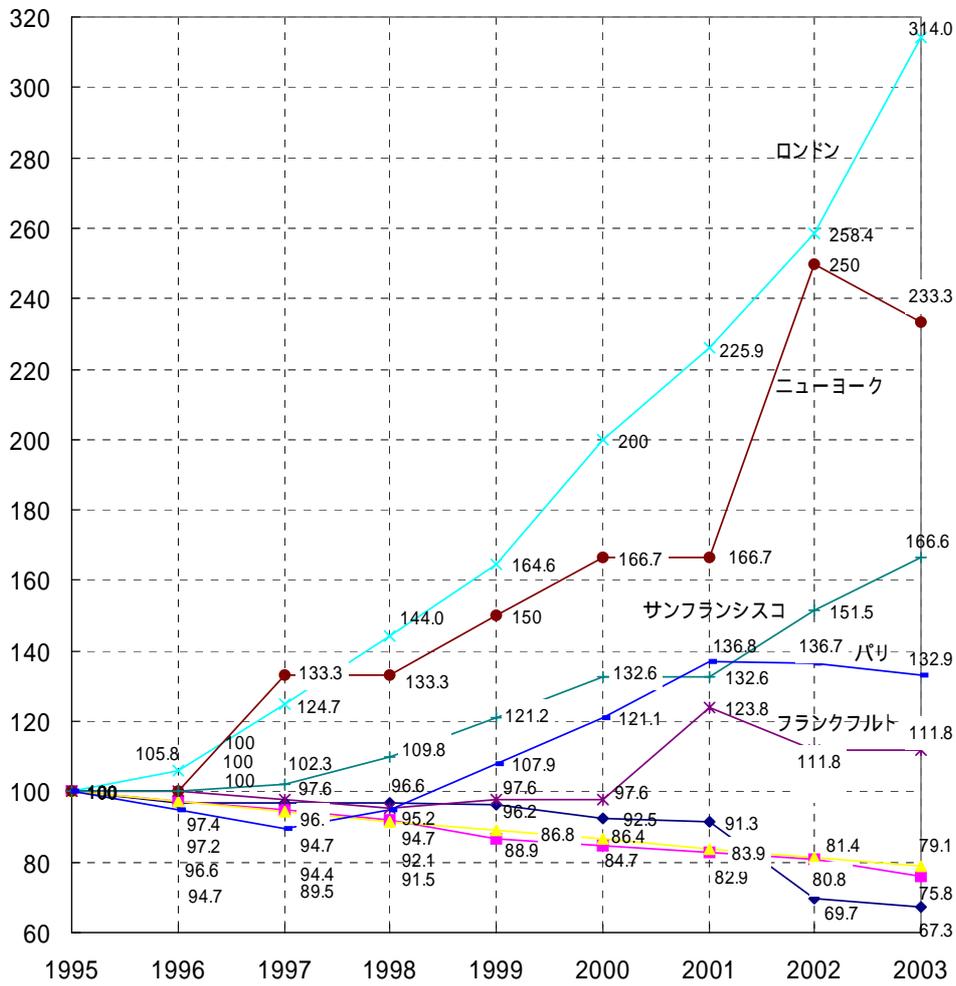


東京を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 9) 1995 年を基準とした主な都市の集合住宅地の住宅価格の推移

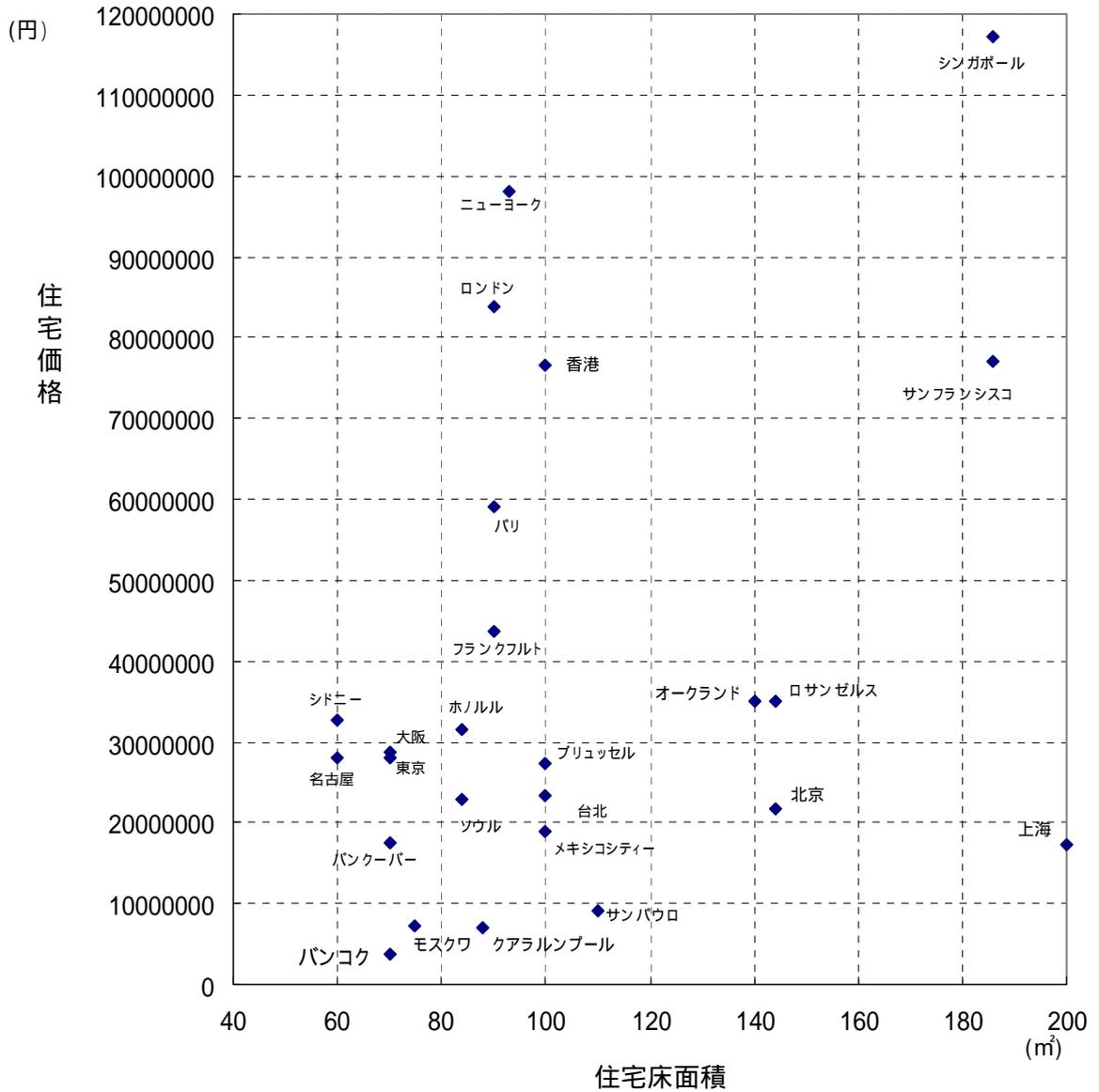


1995 年を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図10) 対象都市の集合住宅の住宅床面積と住宅価格(為替レートによる)の世界都市間比較



注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。
 ・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(3) 集合住宅地の新規賃料

東京の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの年間の新規賃料は26,400円となっており、OECD加盟国の調査対象都市(全15都市)の中では6番目と、中位の水準となっている。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、東京を上回るロンドンとの格差が拡大しているほか、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を下回った都市のうち、パリ、ソウルなどの都市の調査地点の集合住宅地の新規賃料と東京の調査地点の集合住宅地の新規賃料との格差は逆転している。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の集合住宅地の1㎡当たりの年間の新規賃料について見ると、東京は26,400円である。今回調査で東京の調査地点の新規賃料を上回った都市は、ロンドン(購買力平価換算で103,795円、東京を100とした指数は393.2、為替相場換算で89,615円、同339.4)を筆頭に、以下、ニューヨーク(55,020円、同208.4)、パリ、サンフランシスコ、ソウルとなっている。(表3、図11、図12-1)
また、アジアの諸都市等との比較では、民間の集合住宅地の稀少性の高い香港(37,225円、同141.0)が東京を上回っている。(表3、図12-2)
- (2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を下回った都市のうち、シドニー、ブリュッセル、ホノルルなどの都市の調査地点の新規賃料と東京の調査地点の新規賃料との格差は縮小している。(図11、図13)
- (3) 1997年～2003年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、ロンドン、サンフランシスコの調査地点の新規賃料が2002年まで上昇傾向にあったほか、安定傾向にあったパリの調査地点の新規賃料が近年上昇傾向に転じている。(図14)
- (4) 集合住宅について住宅床面積と新規賃料の関係を見ると、東京の調査地点は住宅床面積が他都市に比べ比較的小さい割に新規賃料が高いことが分かる。(表3、図15)

(表3) 集合住宅の賃料(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	1.00	26,400	26,400	100.0	70
大阪	円	1.00	19,800	19,800	75.0	70
ロンドン	ポンド	219.44	473	103,795	393.2	90
バンクーバー	CDL	114.75	166	19,049	72.2	70
ソウル	ウォン	0.19	147,619	28,048	106.2	84
シドニー	ADL	102.19	240	24,526	92.9	60
ブリュッセル	ユーロ	152.17	140	21,304	80.7	100
ロサンゼルス	USD	140.00	-	-	-	-
サンフランシスコ	USD	140.00	216	30,170	114.3	186
フランクフルト	ユーロ	145.68	111	16,187	61.3	90
ホノルル	USD	140.00	143	20,020	75.8	84
メキシコシティ	ペソ	20.35	950	19,333	73.2	100
ニューヨーク	USD	140.00	393	55,020	208.4	186
オークランド	NZD	96.55	155	14,965	56.7	140
パリ	ユーロ	153.51	233	35,819	135.7	100

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
東京	円	-	26,400	26,400	100.0	70
大阪	円	-	19,800	19,800	75.0	70
ロンドン	ポンド	189.46	473	89,615	339.4	90
バンクーバー	CDL	82.74	166	13,735	52.0	70
ソウル	ウォン	0.10	147,619	14,762	55.9	84
シドニー	ADL	75.57	240	18,137	68.7	60
ブリュッセル	ユーロ	130.84	140	18,318	69.4	100
ロサンゼルス	USD	115.93	-	-	-	-
サンフランシスコ	USD	115.93	216	24,983	94.6	186
フランクフルト	ユーロ	130.84	111	14,538	55.1	90
ホノルル	USD	115.93	143	16,578	62.8	84
メキシコシティ	ペソ	10.75	950	10,208	38.7	100
ニューヨーク	USD	115.93	393	45,560	172.6	186
オークランド	NZD	67.46	155	10,456	39.6	140
パリ	ユーロ	130.84	233	30,529	115.6	100

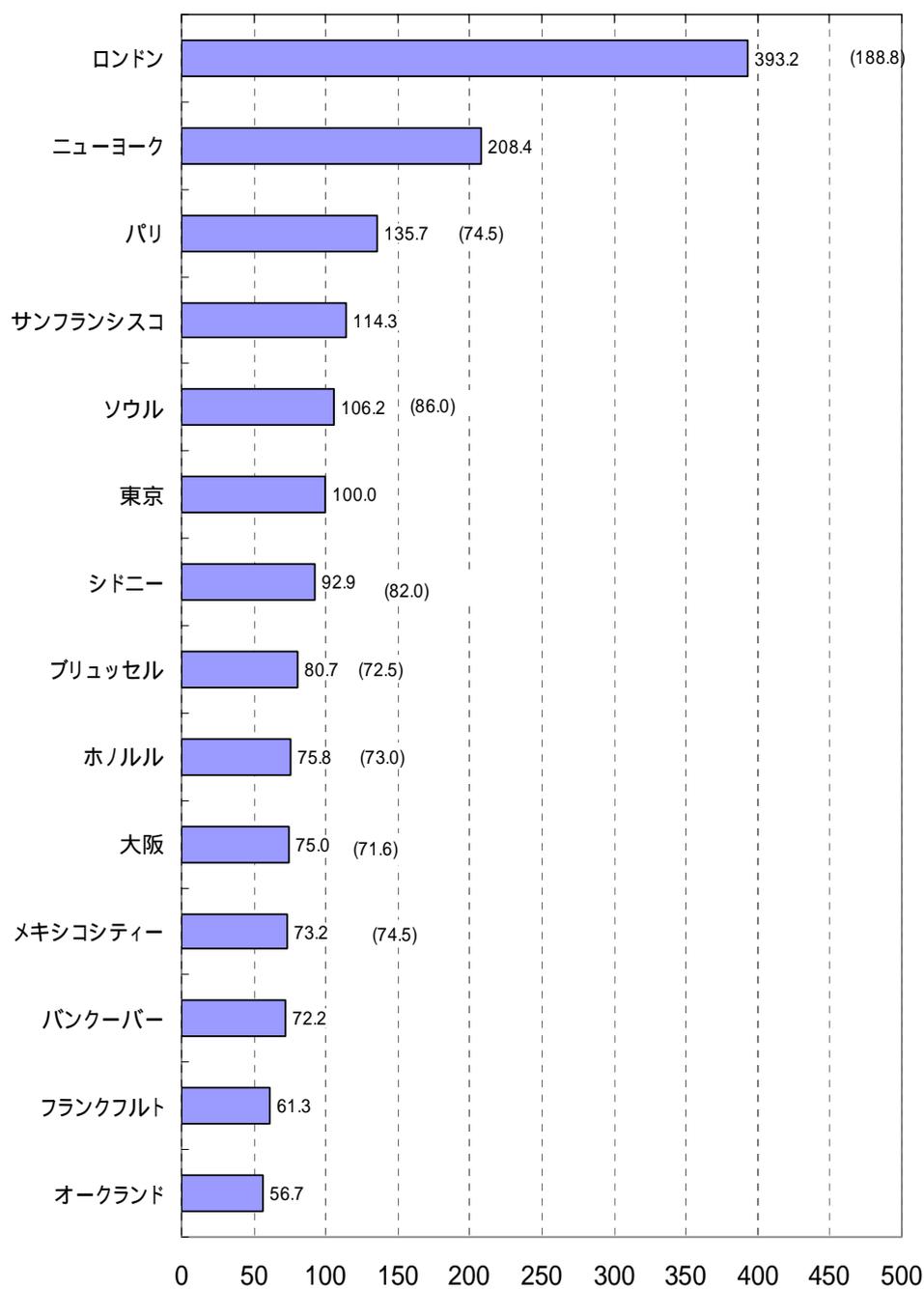
アジア等の都市	通貨単位	為替相場	集合住宅の賃料(1㎡当たり)			
			(各国通貨)	(円)	(指数)	住宅床面積 (㎡)
シンガポール	SDL	66.54	-	-	-	-
香港	HKD	14.89	2,500	37,225	141.0	100
東京	円	-	26,400	26,400	100.0	70
北京	USD	115.93	85	9,854	37.3	144
大阪	円	-	19,800	19,800	75.0	70
サンパウロ	USD	115.93	76	8,811	33.4	110
上海	USD	115.93	145	16,810	63.7	170
台北	NTD	3.37	2,640	8,897	33.7	100
モスクワ	USD	115.93	33	3,768	14.3	88
クアラルンプール	リンギット	30.51	150	4,577	17.3	88
バンコク	バーツ	2.79	248	691	2.6	88

(注1) モスクワ及び北京、上海はUSD表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円/各国通貨。

(注3) 円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

(図 11) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m²あたり) の比較
 (購買力平価による)



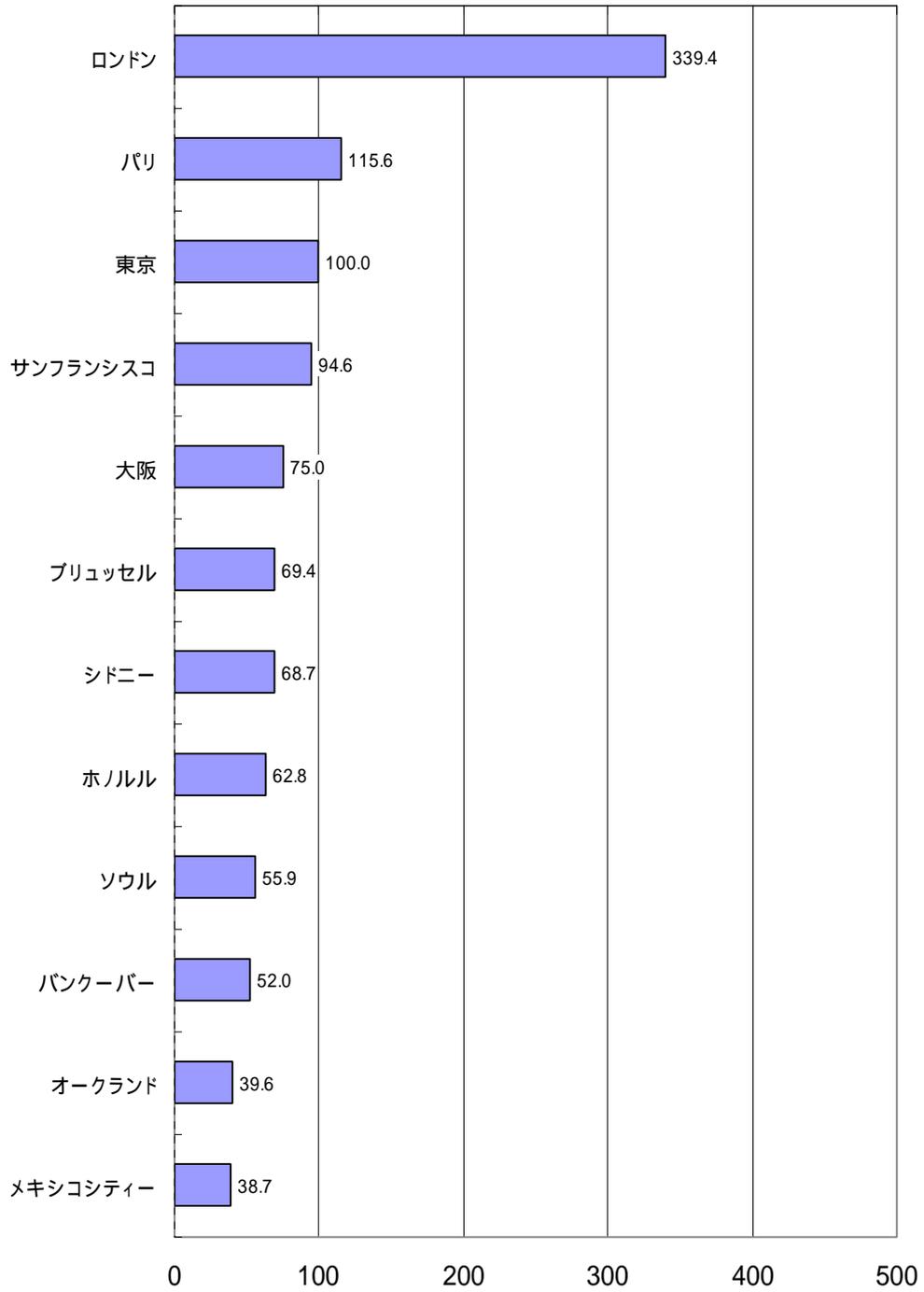
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (2000 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

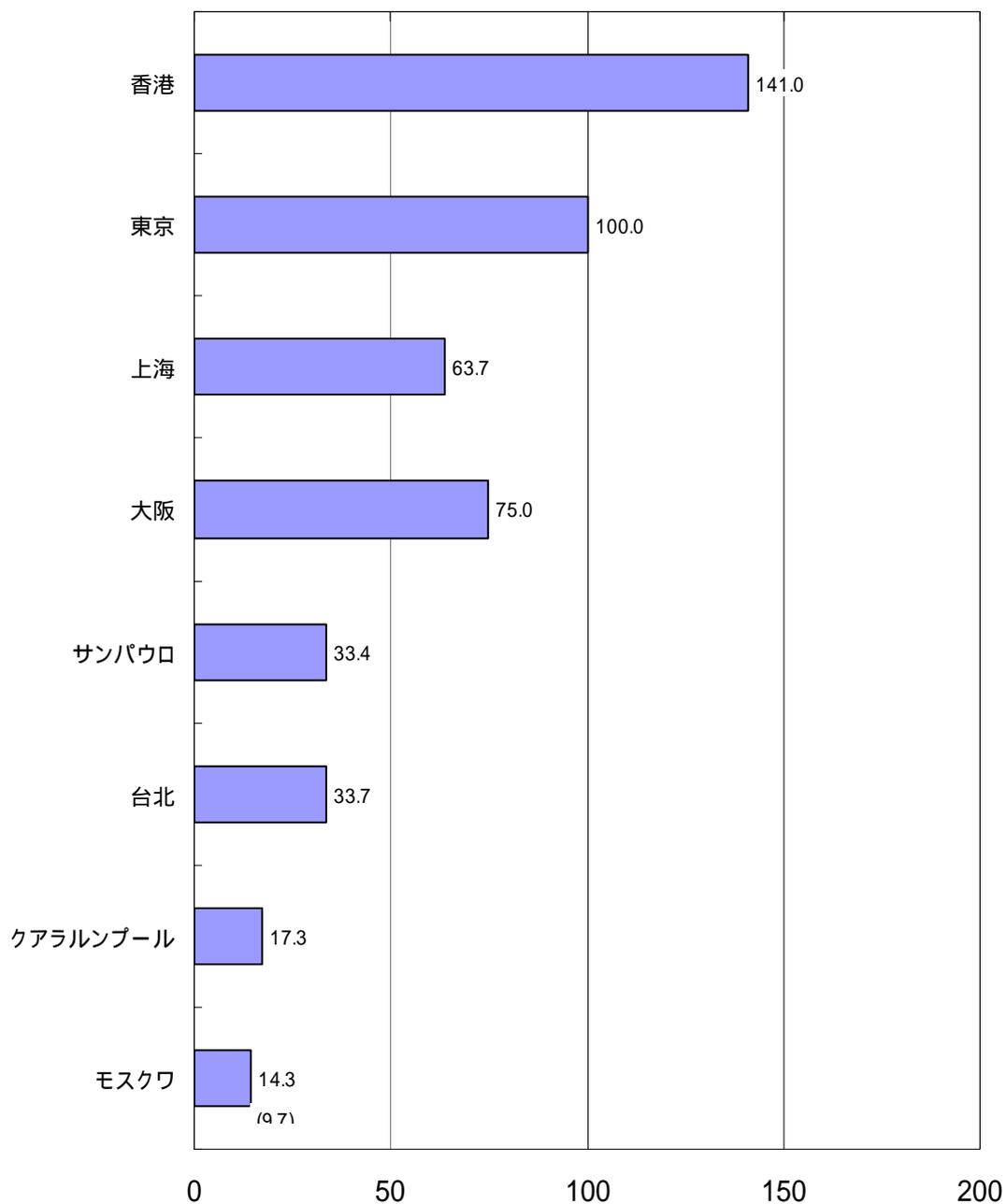
・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 12 - 1) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m²あたり) の比較
(為替レートによる)



東京を 100 とした指数

(図 12 - 2) 対象都市の集合住宅の調査地点の賃料 (1 m²あたり) の比較
(為替レートによる)

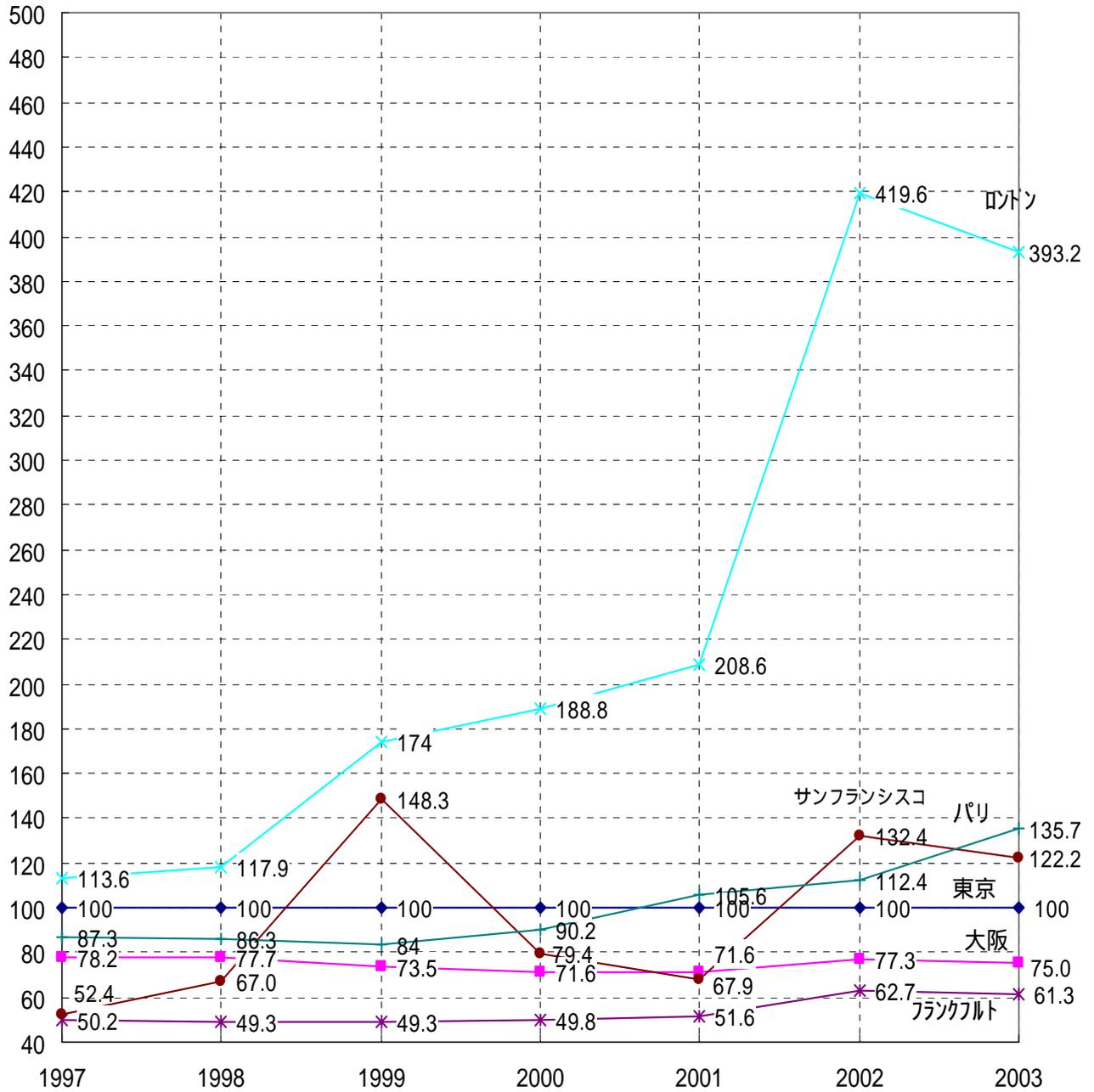


東京を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3 参照。

(図13) 東京を基準とした主な都市の集合住宅の賃料(1㎡当たり)の推移
(購買力平価による)

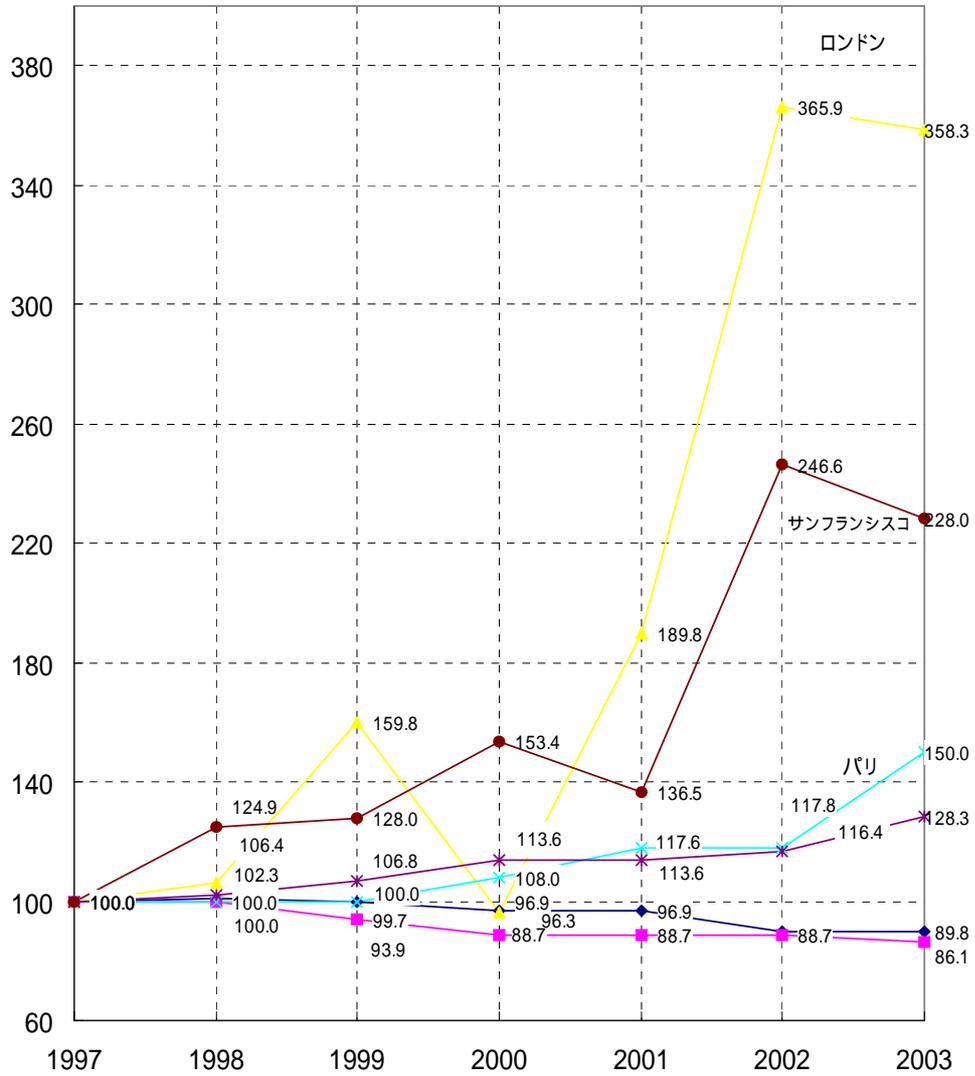


東京を100とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ3-4参照。

(図 14) 1997 年を基準とした主な都市の集合住宅の賃料 (1 m²あたり) の推移

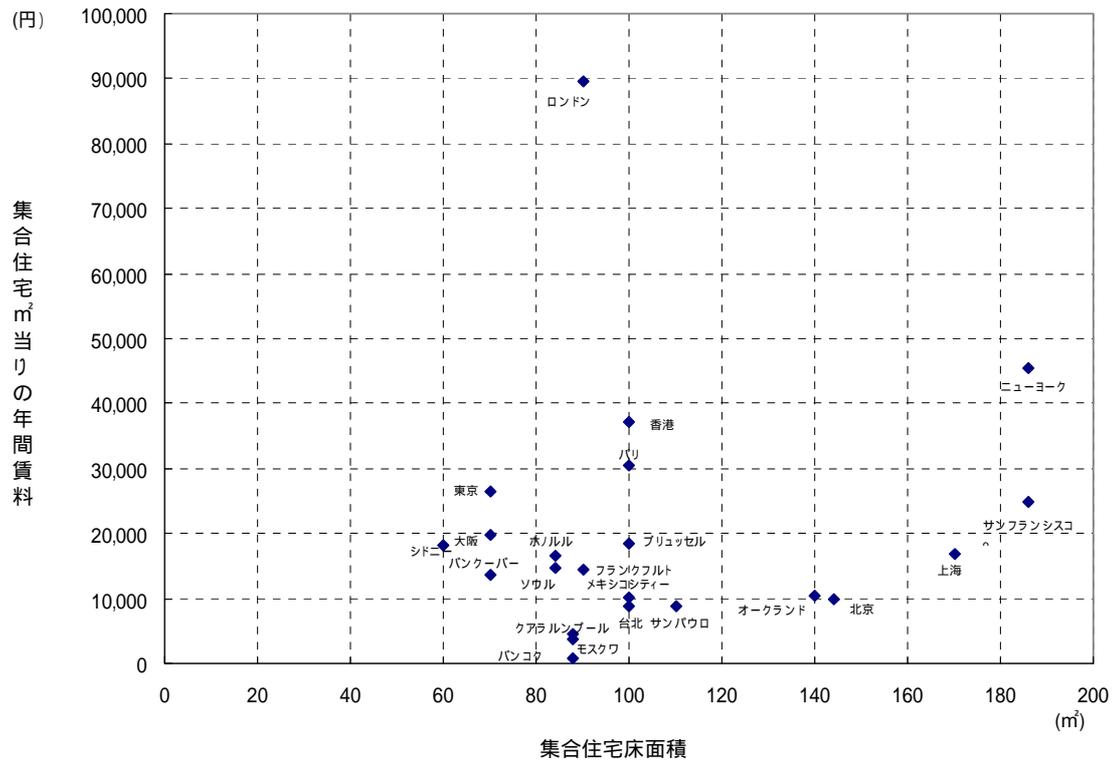


1997 年を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 3-4 参照。

(図 15) 対象都市の集合住宅の賃料と床面積の世界都市間比較 (為替レートによる)



(4) 高度商業地の新規賃料

東京の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの年間の新規賃料は96,000円となっており、OECD加盟国の調査対象都市(全16都市)の中では、ロンドンに次ぐ水準となっている。

OECD加盟国の調査対象都市の中では、ロンドンと東京の調査地点の高度商業地の新規賃料との格差が拡大しており、前回2位だったソウルは今回東京に逆転されて第3位に後退した。全体的には、東京の調査地点の高度商業地の新規賃料との格差はやや拡大している傾向にある。

- (1) OECD加盟国の調査対象都市の調査地点の高度商業地の1㎡当たりの年間の新規賃料について見ると、東京は96,000円となっており、ロンドン(160,411円、東京を100とした指数は167.1、為替相場換算で138,495円、同144.3)と比較して、2位の水準にある。前回購買力平価換算で2位となったソウル(購買力平価換算で91,200円、95.0、為替相場換算で48,000円、同50.0)は3位に後退した(表4、図16、図17-1)

また、アジアの諸都市等との比較では、前は全て東京を下回る結果であったが、今回は台北、北京が東京を上回っていた。(表4、図17-2)

- (2) OECD加盟国の調査対象都市の中では、前回調査で東京の調査地点の新規賃料を上回ったロンドンの調査地点の新規賃料と東京の調査地点の新規賃料との格差が拡大するほか、ニューヨークでは、東京の調査地点の新規賃料との格差は縮小している。しかし、全体としては、パリ、シドニー、ブリュッセル、フランクフルト、ホノルル、バンクーバーなど、東京の調査地点の新規賃料との格差が拡大している都市が多くなっている。(図16、図18)

また、アジアの諸都市等では、台北、上海、香港などにおいて東京の調査地点の新規賃料との格差が拡大している。(図17-2)

- (3) 1995年～2003年の主な都市の調査地点の新規賃料の推移を見ると、ロンドン、ニューヨークは上昇傾向を続けていたが、テロ、イラク戦争以降の経済不安を反映し昨年より下落に転じている。パリ、フランクフルトなどヨーロッパの都市は近年安定的傾向を示している。サンフランシスコは2000年をピークがみられたが近年はそれ以前のレベルに復帰している。(表4、図19)

(表4) 高度商業地の賃料(1㎡当たり)の都市間比較(基礎データ)

OECD加盟国の都市	通貨単位	OECD 購買力平価	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
東京	円	1.00	96,000	96,000	100.0
大阪	円	1.00	53,000	53,000	55.2
名古屋	円	1.00	60,500	60,500	63.0
ロンドン	ポンド	219.44	731	160,411	167.1
バンクーバー	Cドル	114.75	275	31,556	32.9
ソウル	ウォン	0.19	480,000	91,200	95.0
シドニー	Aドル	102.19	550	56,205	58.5
ブリュッセル	ユーロ	152.17	300	45,651	47.6
ロサンゼルス	USドル	140.00	225	31,500	32.8
サンフランシスコ	USドル	140.00	323	45,220	47.1
フランクフルト	ユーロ	145.68	275	40,062	41.7
ホノルル	USドル	140.00	279	39,060	40.7
メキシコシティ	ペソ	20.35	710	14,449	15.1
ニューヨーク	USドル	140.00	592	82,880	86.3
オークランド	NZドル	96.55	360	34,758	36.2
パリ	ユーロ	153.51	400	61,404	64.0

OECD加盟国の都市	通貨単位	為替相場	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
東京	円	-	96,000	96,000	100.0
大阪	円	-	53,000	53,000	55.2
名古屋	円	-	60,500	60,500	63.0
ロンドン	ポンド	189.46	731	138,495	144.3
バンクーバー	Cドル	82.74	275	22,754	23.7
ソウル	ウォン	0.10	480,000	48,000	50.0
シドニー	Aドル	75.57	550	41,564	43.3
ブリュッセル	ユーロ	130.84	300	39,252	40.9
ロサンゼルス	USドル	115.93	225	26,084	27.2
サンフランシスコ	USドル	115.93	323	37,445	39.0
フランクフルト	ユーロ	130.84	275	35,981	37.5
ホノルル	USドル	115.93	279	32,344	33.7
メキシコシティ	ペソ	10.75	710	7,629	7.9
ニューヨーク	USドル	115.93	592	68,631	71.5
オークランド	NZドル	67.46	360	24,286	25.3
パリ	ユーロ	130.84	400	52,336	54.5

アジア等の都市	通貨単位	為替相場	高度商業地の賃料(1㎡当たり)		
			(各国通貨)	(円)	(指数)
シンガポール	Sドル	66.54	-	-	-
香港	HKドル	14.89	4,000	59,560	62.0
東京	円	-	96,000	96,000	100.0
北京	USドル	115.93	1,080	125,204	130.4
大阪	円	-	53,000	53,000	55.2
名古屋	円	-	60,500	60,500	63.0
サンパウロ	USドル	115.93	140	16,230	16.9
上海	USドル	115.93	395	45,792	47.7
台北	NTドル	3.37	91,240	307,479	320.3
モスクワ	USドル	115.93	-	-	-
クアラルンプール	リンギット	30.51	370	11,289	11.8
バンコク	バーツ	2.79	18,000	50,220	52.3

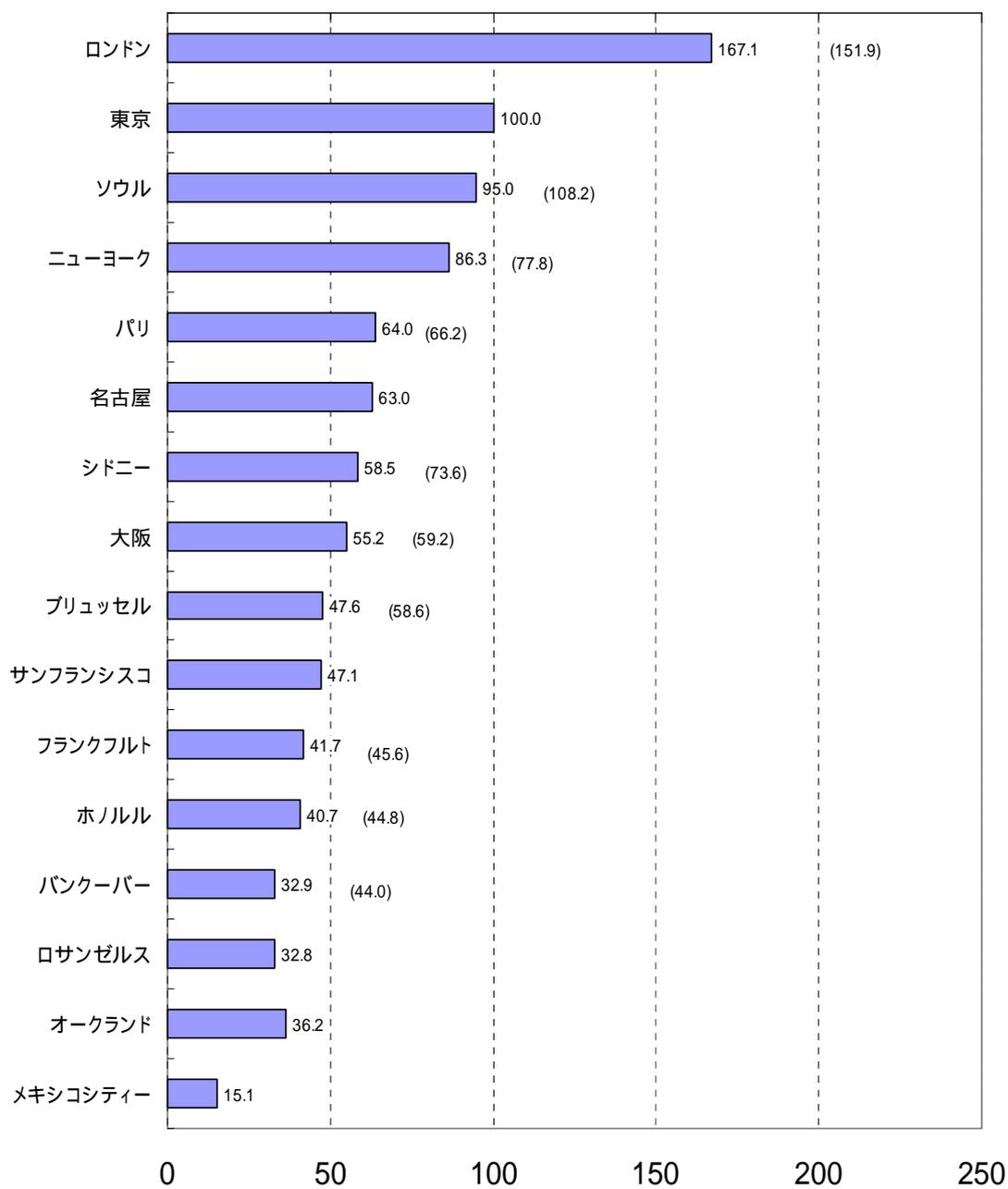
(注1) モスクワ及び北京、上海はUSドル表示である。

(注2) 年平均為替相場は、円 / 各国通貨。

(注3) 円表示等のデータの有効桁数は3桁である。

シンガポール、クアラルンプールのデータは回答なし

(図 16) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (1 m²あたり) の比較
 (購買力平価による)



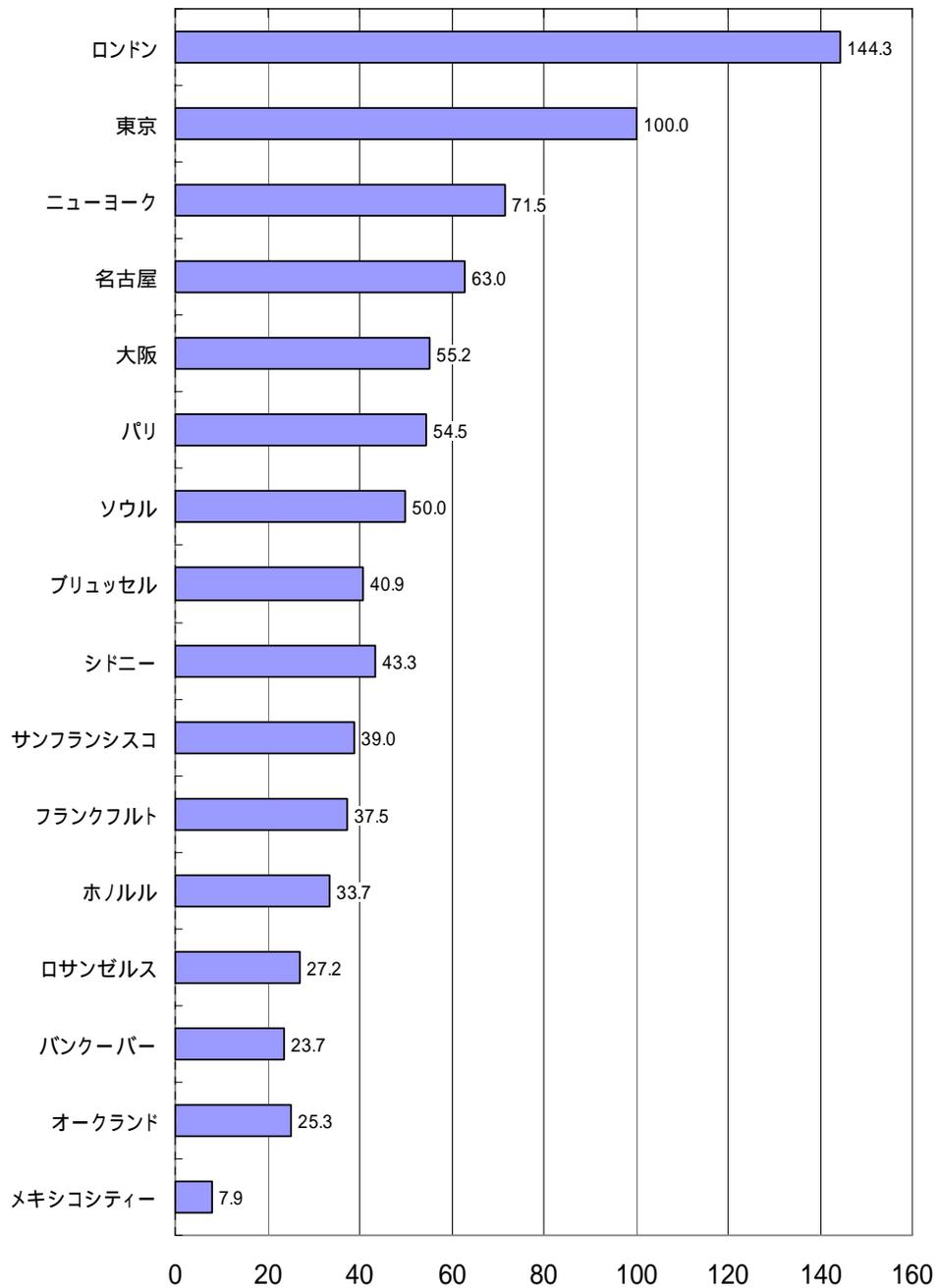
東京を 100 とした指数

() 内は前回 (2000 年) 調査指数

注) ・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

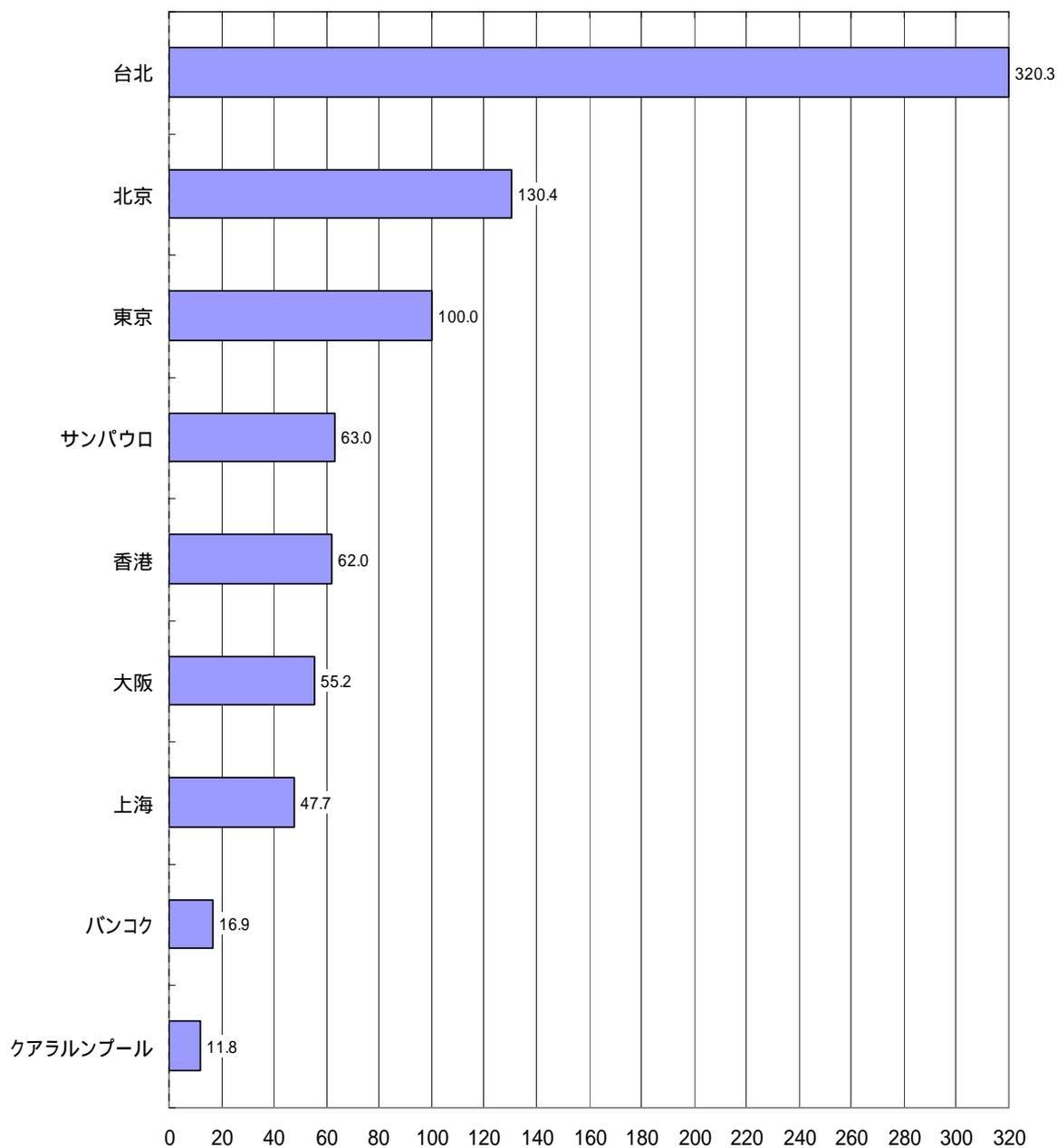
・調査地点についてはページ 4 参照。

(図 17 - 1) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (1 m²あたり) の比較
 (為替レートによる)



東京を 100 とした指数

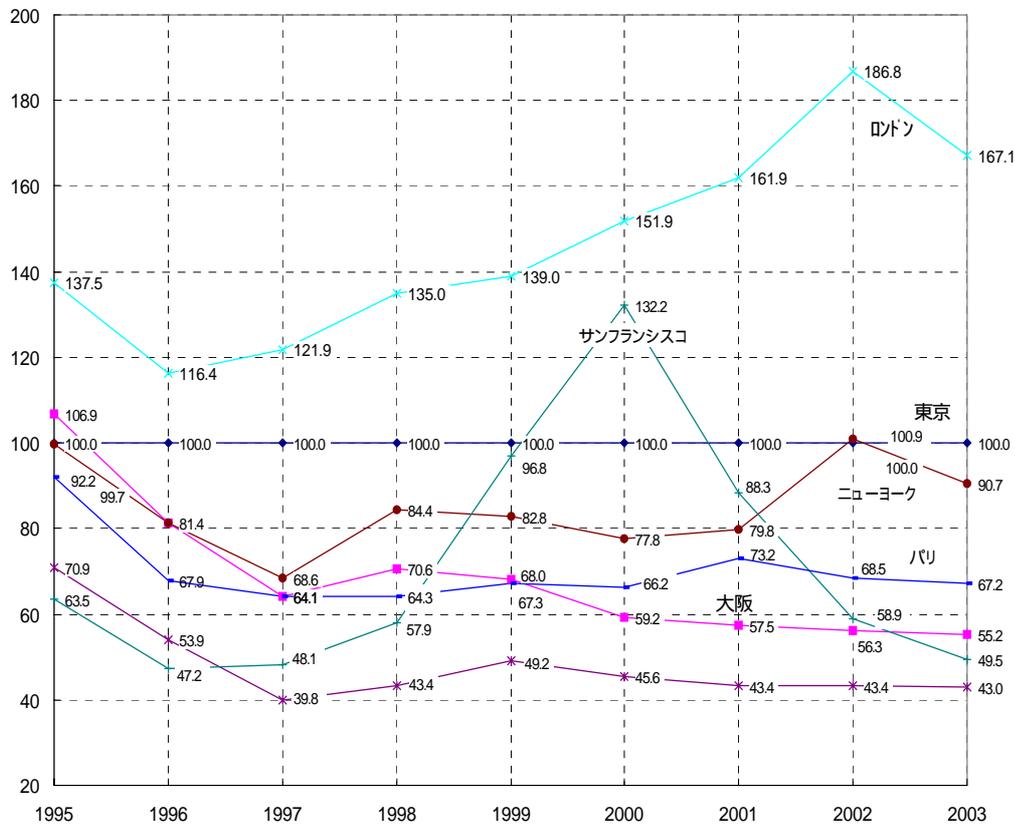
(図 17 - 2) 対象都市の高度商業地の調査地点の賃料 (1 m²あたり) の比較
(為替レートによる)



東京を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。
・調査地点についてはページ 4 参照。

(図 18) 東京を基準とした主な都市の高度商業地の賃料 (1㎡当たり) の推移
(購買力平価による)

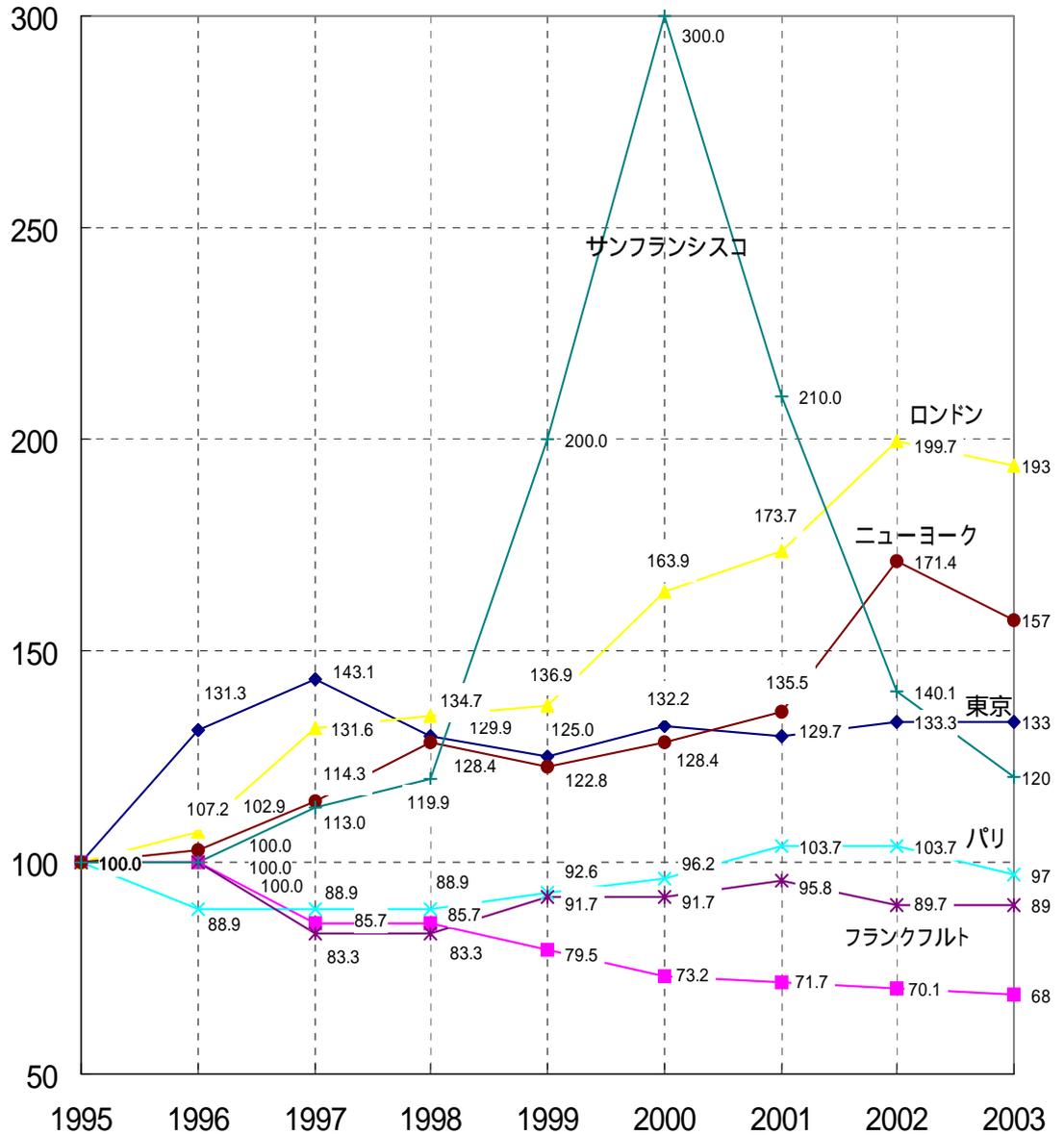


東京を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 4 参照。

(図 19) 1995 年を基準とした主な都市の高度商業地の賃料 (1 m²あたり) の推移



1995 年を 100 とした指数

注)・各都市のデータは全て調査地点についてのものであり、都市全体ではない。

・調査地点についてはページ 4 参照。

(5) 2003 年世界地価等調査における平均的な Cap Rate

今回から、対象不動産が収益用不動産であるとした場合における平均的な Cap Rate についても調査項目として加えたが、一部未回答都市はあるものの、以下の通りの結果が得られた。

サンプル数に限界があることから、得られた結果から世界の主要都市における平均的な Cap Rate の傾向値を判定することはできないが、次の二つの傾向を読み取ることはできる。賃貸住宅は商業系不動産と比較して利回りが低いこと、商業地にあっては、高度商業地になればなるほど利回りが低いこと。

		平均市場 Cap Rate
集合住宅	アップークラス	5.71%
	ミドルクラス	6.13%
商業地域	普通商業地域	7.84%
	高度商業地域、中央ビジネス地区	7.32%
	最高価格地	6.74%

右記の平均市場 Cap Rate は、一棟全体に対応するものではなく、一住戸に対応するものである。

なお、上記四カテゴリーの市場 Cap Rate について各都市の調査人からあった回答は次表以下に示したとおりである。

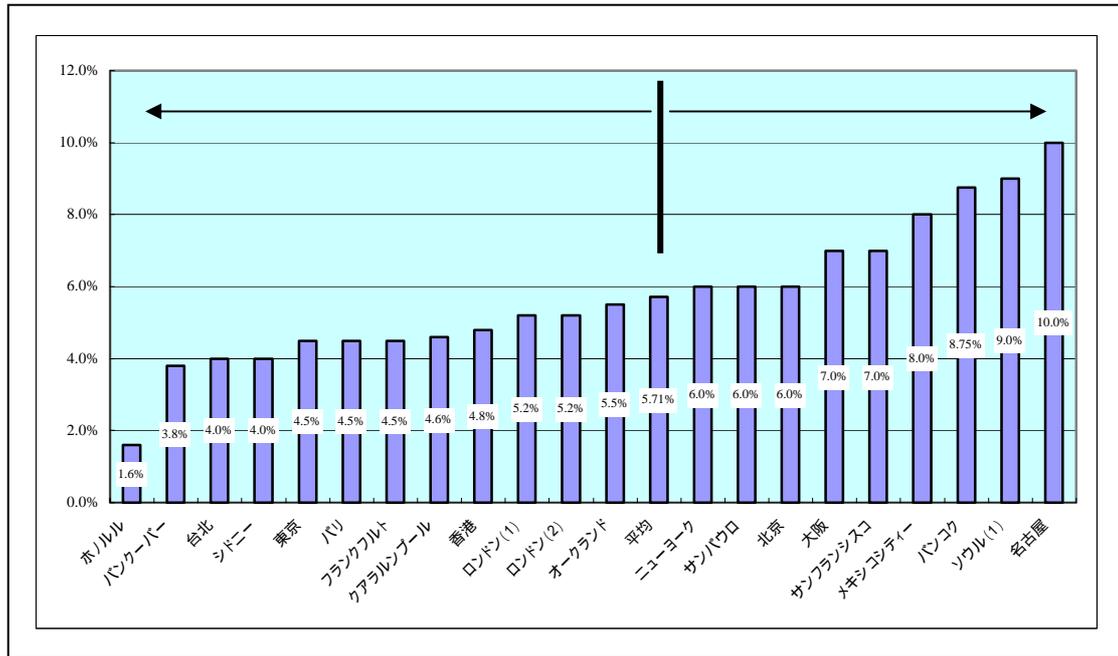
(表5) 各都市の調査人からの回答(基礎データ)

都市名	集合住宅		商業地域		
	アップー	ミドル	普通商業地域	高度商業地域 中央ビジネス地区	最高価格地
東京	4.5%	5.0%	6.5%	5.5%	5.5%
大阪	7.0%	7.0%	7.0%	6.5%	5.5%
名古屋	10.0%	10.0%	9.0%	7.0%	7.0%
ニューヨーク	6.0%	6.0%	N/A	7.5%	7.5%
サンフランシスコ	7.0%	7.0%	9.0%	9.0%	7.5%
ロサンゼルス	N/A	N/A	8.0%	9.0%	7.5%
ホノルル	1.6%	2.4%	9.0%	9.0%	7.5%
メキシコシティ	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%
バンクーバー	3.8%	4.6%	8.6%	8.2%	8.0%
サンパウロ	6.0%	8.0%	7.0%	7.0%	12.0%
ロンドン(1)	5.2%	6.3%	8.0%	6.5%	4.5%
ロンドン(2)	5.2%	5.2%	8.0%	6.5%	4.5%
ロンドン(3)		6.3%			7.0%
パリ	4.5%	5.5%	7.0%	6.5%	6.0%
フランクフルト	4.5%	4.5%	6.0%	5.0%	4.5%
ブリュッセル	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
モスクワ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ソウル(1)	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	7.5%
台北	4.0%	2.8%	7.0%	7.0%	6.5%
香港	4.8%	4.8%	7.5%	7.5%	7.5%
上海	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
北京	6.0%	6.0%	5.0%	5.0%	5.0%
シンガポール	N/A	N/A	3.0%	3.0%	3.0%
クアラルンプール	4.6%	5.5%	8.3%	8.3%	8.0%
バンコク	7.5~10%	9~11%	10.5~12.5%	8.5~10%	7.5~9%
シドニー	4.0%	4.0%	8.0%	7.5%	7.5%

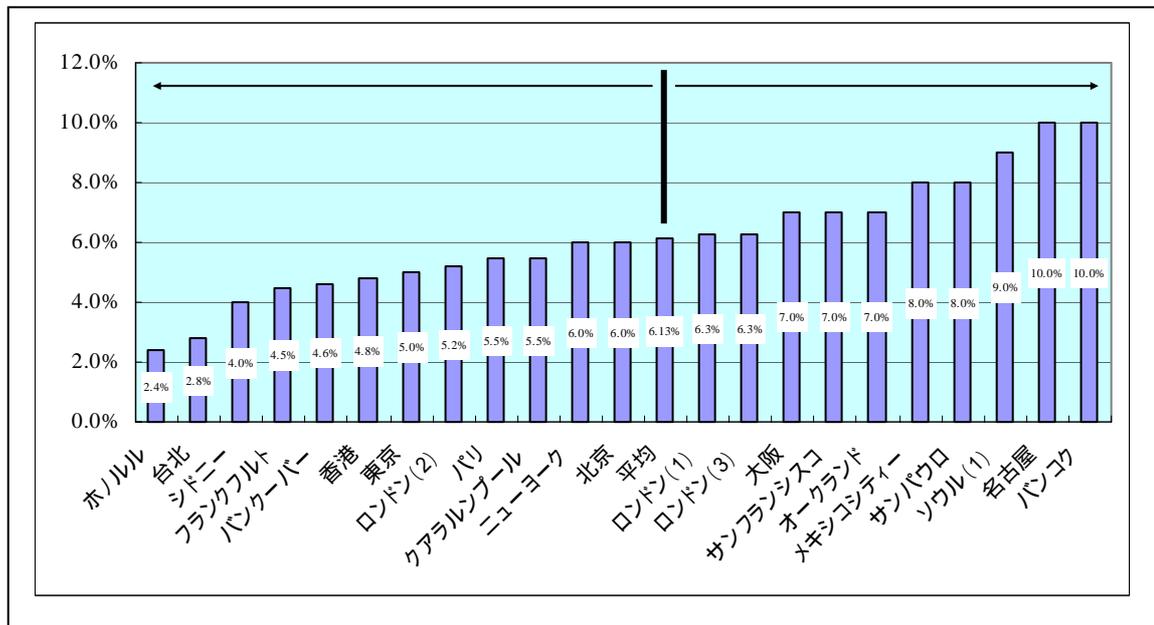
最高価格地の斜線は、調査地点が高度商業地域と同地点である。

ロンドンの商業地域は、(1)が高度商業市場、(2)は中央ビジネス地区である。また、(3)の斜線部分は調査を実施していない。

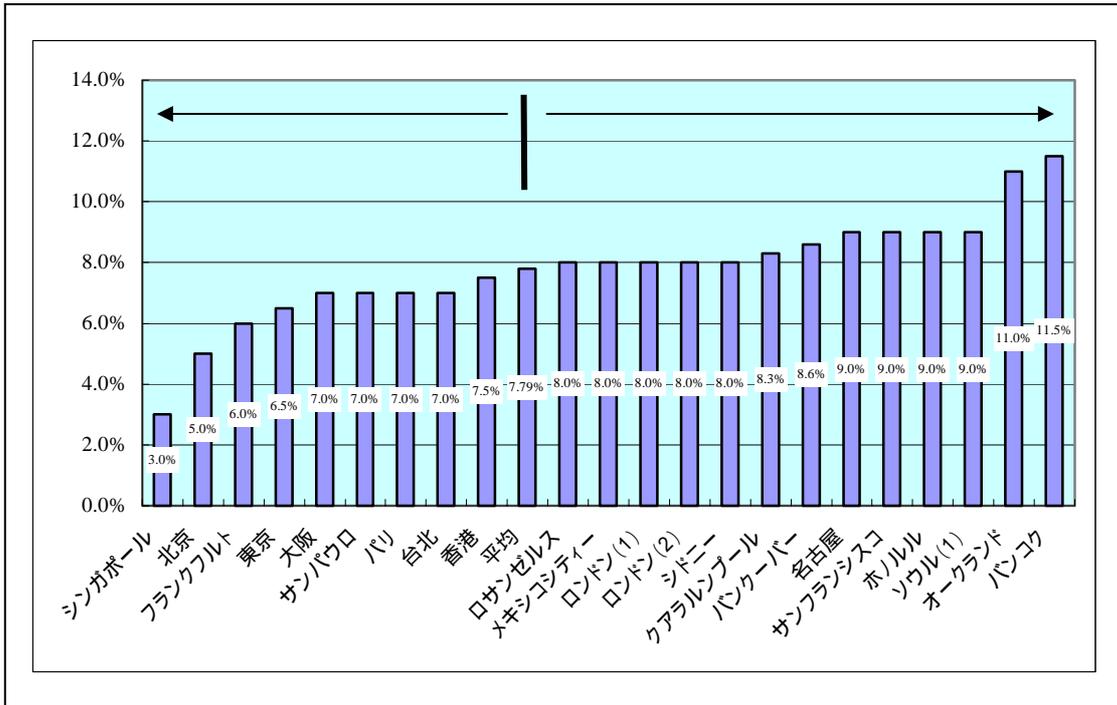
(図 20) 集合住宅地 (アッパークラス)



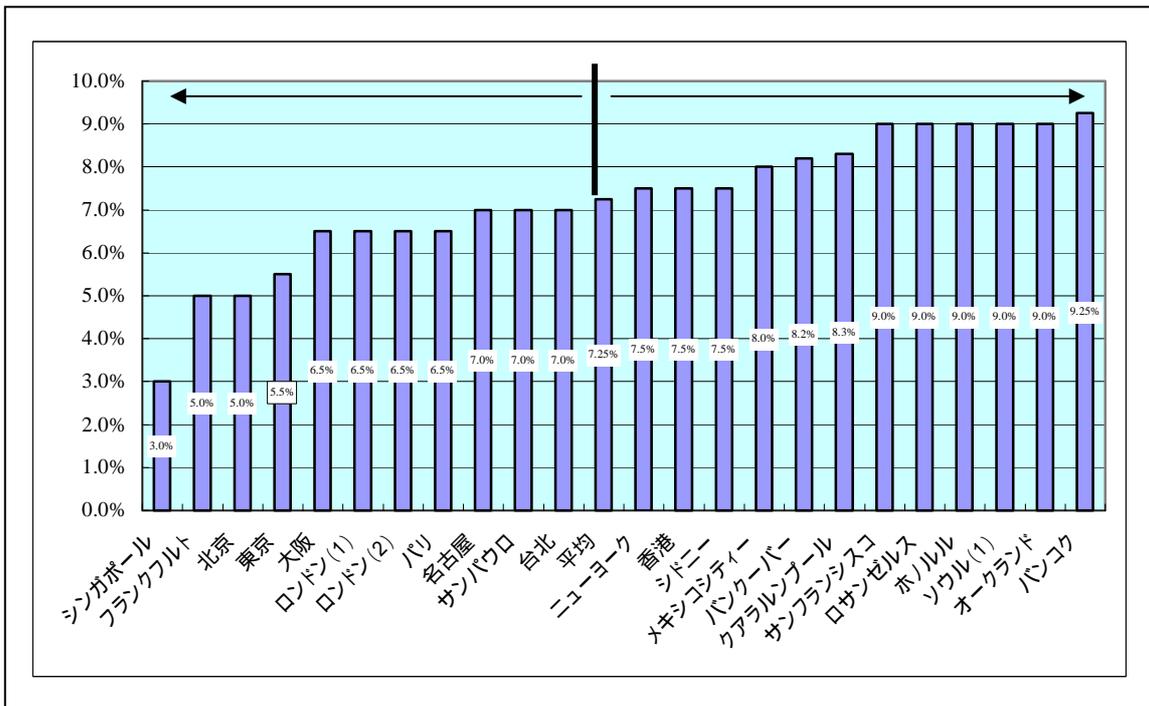
(図 21) 集合住宅地 (ミドルクラス)



(図 22) 商業地域 (普通商業地域)



(図 23) 商業地域 (高度商業地域、中央ビジネス地区)



(図 24) 商業地域 (最高価格地)

