

News Release

2008年9月24日

住宅インデックス・フォーラム

データ提供：アットホーム(株)

(株)ケン・コーポレーション

調査協力：(財)日本不動産研究所

2008年上期版

「住宅マーケットインデックス」を発行

マンション市場動向《注目のトレンド》

「東京23区」および「都心5区」の分譲マンション価格は、新築・中古ともに前年同期比上昇率が縮小、「都心5区」の「中古大型タイプ」は下落に転じる。さらに前期比では軒並み下落し、市場の転換点に。

「東京23区」「都心5区」では、賃料の上昇が一部タイプを除き分譲より鈍化、利回りは、「東京23区」の「中古標準・小型タイプ」など過去最低となった前期よりさらに悪化も。

エリア別で利回りが最も高いのは「城東6区の中古小型」で8.4%、最も低いのは「城西2区の新築大型」で3.2%。

23区の利回りランキングのトップ、
新築は、「大型」=荒川区、「標準」=江東区、「小型」=港区。
中古は、「大型」=北区、「標準」=足立区、「小型」=荒川区。
「中古小型タイプ」が最も高く、8%以上は6区に。

アットホーム株式会社、株式会社ケン・コーポレーションで構成する住宅インデックス・フォーラム(RIF)は、財団法人日本不動産研究所の調査協力を得て、東京23区のマンション全般を対象とした市場動向インデックス「住宅マーケットインデックス」(2008年上期版/1-6月期)をまとめましたのでご案内します。

本調査は、23区に分譲および賃貸マンションの価格・賃料・粗利回りについて、新築・中古別、大型・標準・小型の各タイプ別に調査・集計したものです。

概要は以下のとおりです。

1. 収録データ

23区平均、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)平均、城西2区(中野・杉並)平均、城南4区(品川・目黒・大田・世田谷)平均、城北6区(文京・台東・豊島・北・板橋・練馬)平均、城東6区(墨田・江東・荒川・足立・葛飾・江戸川)平均、各区ごとの平均、計29区分
2003年下期(7月～12月)～2008年上期(1～6月)の10期分

2. 各タイプの面積区分

大型 = 80 m²以上、標準 = 40 m²以上 80 m²未満、小型 = 40 m²未満

3. 各市場の主な動向

(1) 東京23区の「新築マンション」

「価格」...大型・標準・小型の全タイプで上昇も上昇率は縮小。前期比では下落に転じる。

「賃料」...全タイプで上昇したものの、標準・小型タイプの上昇率は分譲に劣る。

「粗利回り」...大型タイプは賃料の堅調受け上昇。標準・小型タイプは賃料の上昇鈍く低下。

大型タイプ	・価格	102.1万円/m ² (前年同期比	4.4%	前期比	7.5%)
	・賃料	5,051円/m ² (同	6.2%	同	2.0%)
	・粗利回り	5.9%(同	0.1ポイント	同	0.5ポイント)
標準タイプ	・価格	79.8万円/m ² (前年同期比	4.9%	前期比	3.8%)
	・賃料	3,614円/m ² (同	3.0%	同	0.5%)
	・粗利回り	5.4%(同	0.1ポイント	同	0.2ポイント)
小型タイプ	・価格	103.4万円/m ² (前年同期比	3.3%	前期比	1.8%)
	・賃料	3,835円/m ² (同	0.7%	同	0.4%)
	・粗利回り	4.5%(同	0.1ポイント	同	0.1ポイント)

(2) 東京23区の「中古マンション」 中古は築10年補正值。以下同じ

「価格」...大型・標準・小型の全タイプで上昇。上昇率は新築より大きい。

「賃料」...全タイプで上昇。新築同様、標準・小型タイプの上昇率は分譲に劣る。

「粗利回り」...標準・小型タイプが前期に続き低下し過去最低を更新。

(調査開始は1998年上半期)

大型タイプ	・価格	78.2万円/m ² (前年同期比	6.4%	前期比	2.7%)
	・賃料	4,491円/m ² (同	6.5%	同	2.0%)
	・粗利回り	6.9%(同	0.0ポイント	同	0.0ポイント)
標準タイプ	・価格	63.5万円/m ² (前年同期比	7.6%	前期比	4.6%)
	・賃料	3,275円/m ² (同	3.0%	同	0.4%)
	・粗利回り	6.2%(同	0.3ポイント	同	0.2ポイント)
小型タイプ	・価格	70.5万円/m ² (前年同期比	7.5%	前期比	4.5%)
	・賃料	3,590円/m ² (同	0.5%	同	0.5%)
	・粗利回り	6.1%(同	0.4ポイント	同	0.3ポイント)

(3) 都心5区の「新築マンション」

「価格」...全タイプで上昇。大型タイプは二ケタ上昇も前期比では下落。

「賃料」...大型・標準・小型の全タイプで上昇。大型・標準タイプは上昇率小さく前期比は下落。

「粗利回り」...標準タイプの利回りが賃料の伸び悩みで悪化、前期に続き過去最低を更新。

(調査開始は1998年上半期)

大型タイプ	・価格	180.1万円/m ²	(前年同期比 13.6%	前期比 6.2%)
	・賃料	5,721円/m ²	(同 0.1%	同 1.2%)
	・粗利回り	3.8%	(同 0.5ポイント	同 0.2ポイント)
標準タイプ	・価格	116.2万円/m ²	(前年同期比 4.8%	前期比 0.1%)
	・賃料	4,524円/m ²	(同 0.5%	同 2.6%)
	・粗利回り	4.7%	(同 0.2ポイント	同 0.1ポイント)
小型タイプ	・価格	117.2万円/m ²	(前年同期比 8.6%	前期比 2.9%)
	・賃料	4,586円/m ²	(同 2.8%	同 0.9%)
	・粗利回り	4.7%	(同 0.3ポイント	同 0.2ポイント)

(4) 都心5区の「中古マンション」

「価格」...大型タイプは前年同期比でも下落に転じる。

「賃料」...前年同期比は全タイプで上昇も、前期比は大型・標準タイプで下落。

「粗利回り」...3タイプとも新築に比べ利回り高い。大型タイプはその差1.9ポイント。

(調査開始は1998年上半期)

大型タイプ	・価格	107.7万円/m ²	(前年同期比 9.2%	前期比 2.6%)
	・賃料	5,140円/m ²	(同 0.7%	同 0.6%)
	・粗利回り	5.7%	(同 0.5ポイント	同 0.1ポイント)
標準タイプ	・価格	89.9万円/m ²	(前年同期比 8.5%	前期比 4.9%)
	・賃料	4,089円/m ²	(同 1.3%	同 2.5%)
	・粗利回り	5.5%	(同 0.3ポイント	同 0.2ポイント)
小型タイプ	・価格	82.0万円/m ²	(前年同期比 0.9%	前期比 1.5%)
	・賃料	4,290円/m ²	(同 2.7%	同 0.8%)
	・粗利回り	6.3%	(同 0.1ポイント	同 0.0ポイント)

(5) 東京23区における利回りランキング・トップ3

新築マンション

「大型タイプ」	荒川区 5.1%	中央区 5.1%	品川区 4.9%
「標準タイプ」	江東区 5.3%	中央区 5.2%	台東区 5.1%
「小型タイプ」	港区 5.1%	渋谷区 5.0%	品川区 4.9%

中古マンション

「大型タイプ」	北区 8.5%	荒川区 7.8%	中央区 6.6%
「標準タイプ」	足立区 6.5%	江東区 6.4%	品川区 6.4%
「小型タイプ」	荒川区 11.1%	足立区 10.3%	江東区 8.5%

新築分譲マンションの事例件数については、2005 年下期までは棟単位で表示、2006 年上期以降は住戸単位の表示に変更しています。

利回りは、マンション購入者が賃貸して得られるマンション購入価格に対する賃料収入の年当たりの割合です。本調査では、管理費、修繕積立金、固定資産税などの諸費用を控除する前のいわゆる粗利回りとしています。

中古マンションについては、当該事例が築 10 年であるとした場合の賃料・価格に補正しています。

今回調査分のデータ件数は、2 万 9,662 件（うち、新築価格事例 8,141 件、中古価格事例 1,331 件、賃料事例 2 万 190 件）です。（データサンプル総数は 27 万 9,270 件）

「住宅インデックス・フォーラム」（英語名称：Residential Index Forum、通称 R I F）は、日本の不動産市場に関する指標を整備する目的で、不動産情報サービスのアットホーム、不動産仲介・投資顧問業のケン・コーポレーション、不動産調査・情報機関の不動産経済研究所（2005 年 12 月までデータ提供）が財団法人日本不動産研究所の協力を得て 2001 年 6 月に発足した任意の組織です。

4. 発行日

10 月 1 日（水）

【問合せ先】

調査方法・結果分析：(財)日本不動産研究所 研究部

03 - 3503 - 5335 担当 手島

その他ニュースリリースに関して：アットホーム(株) 広報担当

03 - 3730 - 6484 担当 岩田

【冊子レポート「住宅マーケットインデックス」の購入について】

内容：東京 23 区、都心 5 区、城西 2 区、城南 4 区、城北 6 区、城東 6 区、および各区における新築・中古、大型・標準・小型の各マンションタイプの価格、賃料、利回り水準など

仕様：A4 判、本文 66 ページ

定価：2,100 円（税込み）

購入の問合せ：アットホーム(株) 03 - 3730 - 6395（カスタマーセンター）