

一般財団法人 日本不動産研究所  
 アットホーム株式会社  
 株式会社ケン・コーポレーション

## 「住宅マーケットインデックス 2016 年下期」の調査結果

「住宅マーケットインデックス 2016 年下期」の調査結果の概要を公表致します。

### 2016 年下期の調査結果

- ・都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古のどのタイプも前期比でわずかながら下落したが、前年同期比をみるとやや上昇しており、ほぼ横ばいで推移している。マンション価格は、新築の大型タイプは高額分譲マンションの供給により大幅に押し上げられたが、中古の大型・標準タイプは最高値から下落した。
- ・東京 23 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型タイプは上昇傾向が続いているが、標準・小型タイプは概ね横ばいである。マンション価格は、新築の大型・標準タイプは押し上げられたが、小型タイプはやや下落した。中古の標準・小型タイプが連続で調査以来の最高値を更新した。

本調査は、東京 23 区の賃貸及び分譲マンションの賃料・価格について、新築・中古(築 10 年)別<sup>\*1</sup>、大型・標準・小型の各タイプ別に東京 23 区、都心 5 区、城西・城南・城北・城東のエリア別、各区分別に調査・集計。事例データはアットホームとケン・コーポレーションが提供、分析は日本不動産研究所。1998 年上期～2001 年上期までのインデックスを 2001 年 11 月に公表したのが 1 回目、年 2 回公表し、今回は第 32 回目。

なお、過去 5 年分の結果をまとめたデータファイル<sup>\*2</sup>を作成し、販売している。

\*1：統計的手法で築年数 1 年当たりの築年補正值を求めて賃料と価格を査定（Ⅱ. 調査の概要を参照）。

\*2：データファイルの販売はアットホーム(株)(TEL:0570-01-1967)が担当し、3/15 に発行予定。

## I. 調査結果の概要

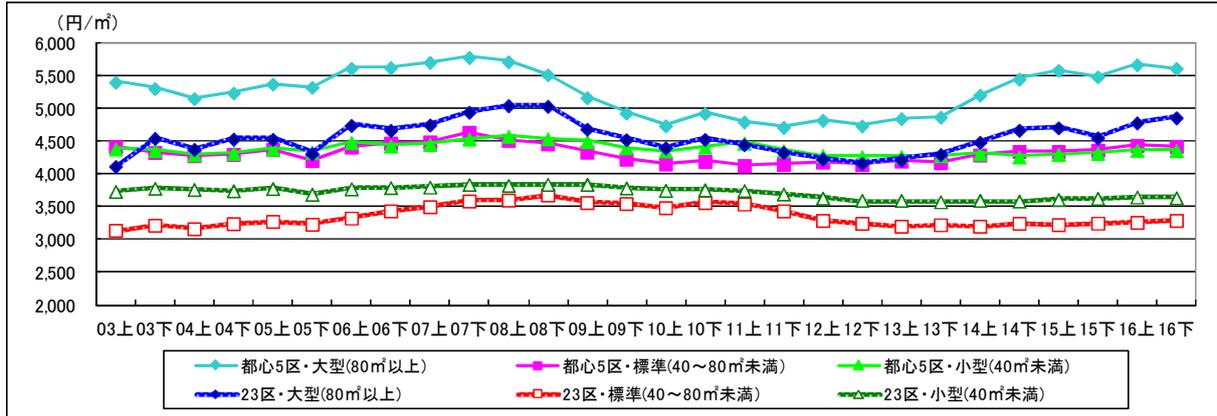
### 1) マンション賃料（新築・中古）

- ・都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古のどのタイプも前期比でわずかながら下落したが、前年同期比をみるとやや上昇し、ほぼ横ばいで推移している。（表 1、図 1 参照）
- ・東京 23 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型タイプは上昇傾向が続いているが、成約件数は 1998 年調査以来 4 番目の低水準（971 件）であった。一方、標準・小型タイプは概ね横ばいである。（表 1、図 1 参照）

表 1 都心 5 区及び東京 23 区におけるマンション賃料の動向（単位：円/m<sup>2</sup>）

		都心 5 区			東京 23 区				
		前期比	前回前期比	前年同期比	前期比	前回前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	5,620	▲ 1.0%	3.3%	2.3%	4,866	1.6%	5.0%	6.7%
	標準タイプ	4,431	▲ 0.3%	1.6%	1.3%	3,303	0.9%	0.4%	1.3%
	小型タイプ	4,368	▲ 0.1%	1.1%	1.0%	3,647	▲ 0.3%	0.5%	0.2%
中古 (築10年)	大型タイプ	5,012	▲ 1.2%	3.4%	2.2%	4,340	1.3%	5.2%	6.5%
	標準タイプ	4,062	▲ 0.3%	1.7%	1.4%	3,052	0.9%	0.6%	1.6%
	小型タイプ	4,111	▲ 0.1%	1.3%	1.2%	3,440	▲ 0.4%	0.7%	0.3%

図1 都心5区及び東京23区における新築マンション賃料(補正值)の長期的推移



2) マンション価格 (新築・中古)

- ・都心5区のマンション価格は、千代田区、港区などの高額分譲マンションの供給により、新築の大型タイプは大幅に押上げられた。その要因は千代田区の大型タイプの平均価格が調査開始以来の最高水準となり、港区も3番目の高水準となったことにある。標準タイプは概ね横ばいであり、小型タイプは下落した。中古の大型・標準タイプは前期の最高値から下落し、小型は前期の最高値を更新した。(表2、図2、図3参照)
- ・東京23区のマンション価格は、新築の大型と標準タイプは押上げられたが、小型タイプはやや下落した。中古の標準タイプは8期、小型タイプは9期連続上昇し、調査開始以来の最高値を更新した。一方、大型タイプは前期の最高値から下落した。(表2、図2、図3参照)

表2 都心5区及び東京23区におけるマンション価格の動向 (単位: 万円/㎡)

		都心5区			東京23区				
		前期比	前回前期比	前年同期比	前期比	前回前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	214.3	▲ 14.2%	▲ 1.6%	12.3%	144.4	8.7%	▲ 8.7%	▲ 0.7%
	標準タイプ	132.0	▲ 0.4%	6.9%	6.4%	94.9	3.3%	▲ 6.6%	▲ 3.5%
	小型タイプ	128.9	▲ 4.4%	1.1%	▲ 3.3%	112.6	▲ 1.9%	▲ 0.9%	▲ 2.8%
中古 (築10年)	大型タイプ	122.0	▲ 12.2%	14.4%	0.4%	80.9	▲ 6.4%	3.0%	▲ 3.6%
	標準タイプ	101.4	▲ 2.0%	4.4%	2.4%	74.1	0.5%	6.5%	7.1%
	小型タイプ	102.6	0.2%	6.9%	7.0%	85.0	0.6%	5.9%	6.6%

図2 都心5区及び東京23区における新築マンション価格の長期的推移

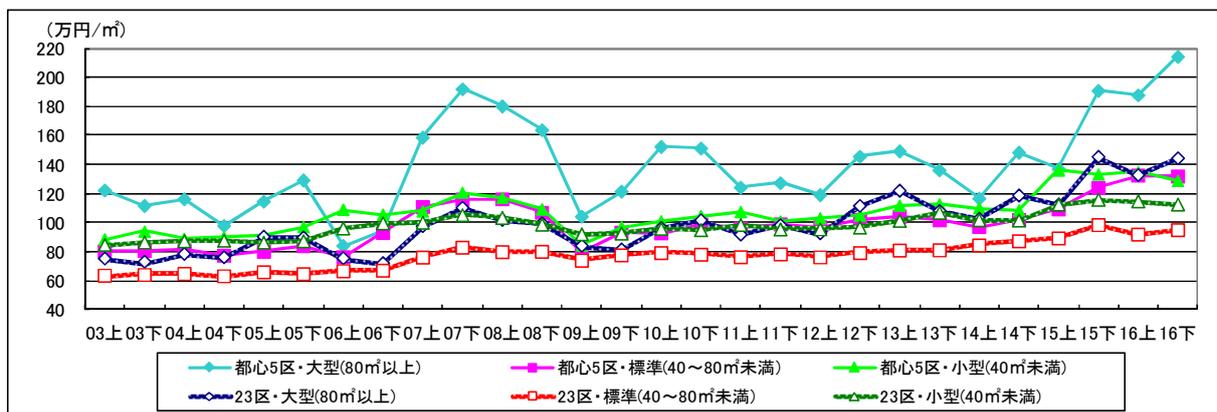
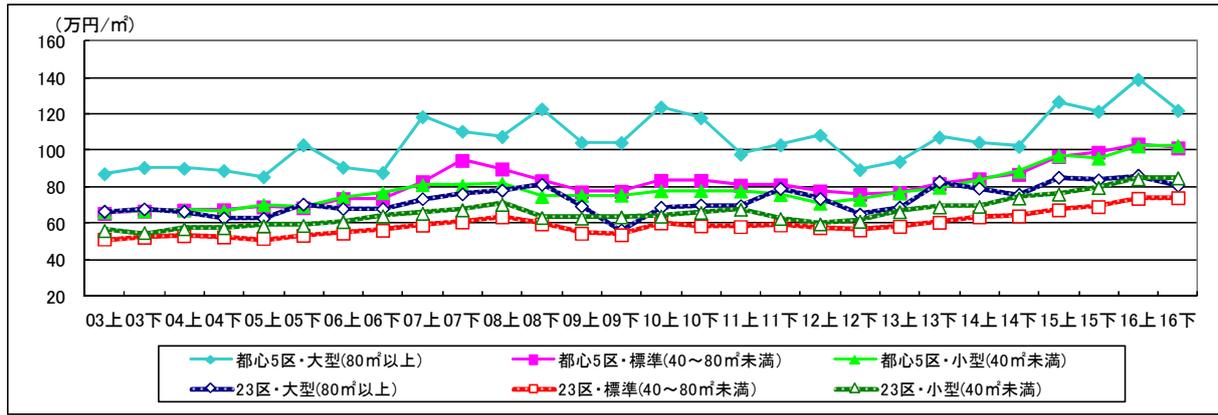


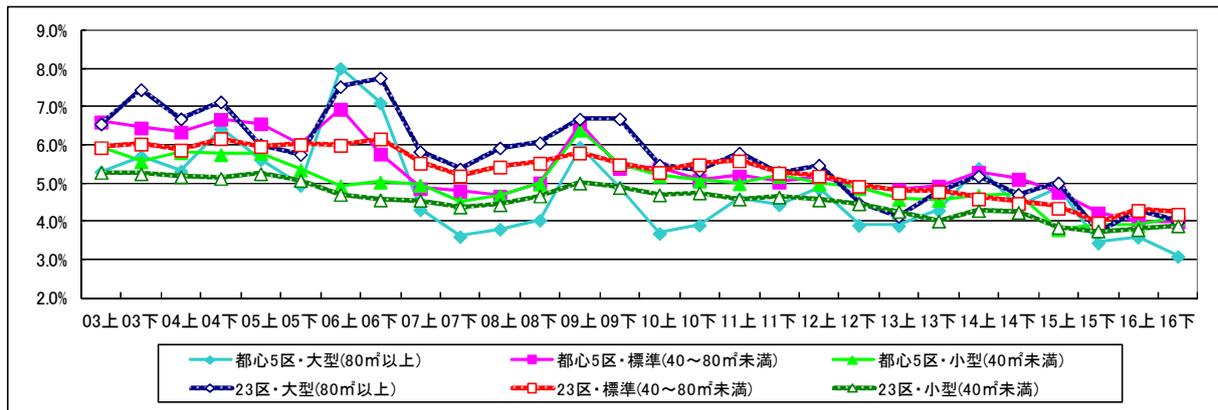
図3 都心5区及び東京23区における中古マンション価格の長期的推移



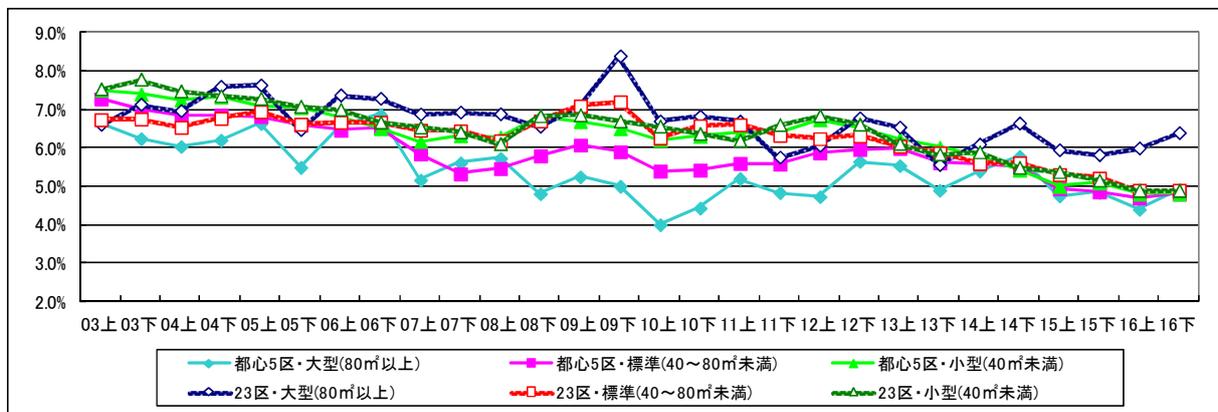
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- ・ 平均利回りとは賃貸マンションの年間賃料を同じタイプの分譲マンションの価格で除したもので、必要諸経費等を控除する前の粗利回りに似た数値であるが、一般に言う同一物件の粗利回りとは性質が異なるので注意が必要である。

参考1 都心5区及び東京23区における新築の平均利回りの長期的推移



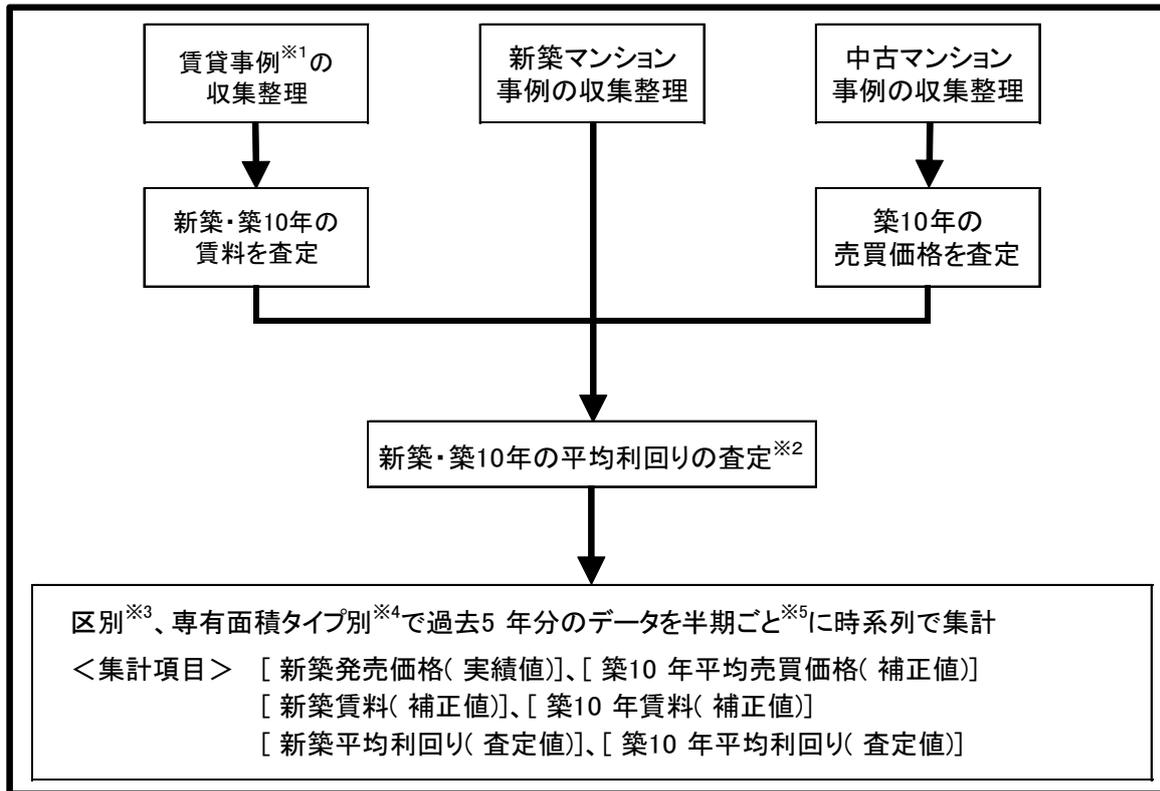
参考2 都心5区及び東京23区における中古の平均利回りの長期的推移



## II. 調査の概要

本調査は、東京23区内の〔賃貸マンション事例〕、〔新築マンション事例〕、〔中古マンション事例〕をもとに、統計的手法を用いて築年数についての補正を行ったデータについて、エリア別、面積別、期間別に集計したものである。なお、調査の手順は下図のとおりである。

2016年下期のデータ数は35,812件（新築マンション価格事例7,043件、中古マンション価格事例1,338件、賃貸マンション賃料事例27,431件）であり、2012年上期からの総データ数は440,196件である。



※1 賃料に管理費・共益費は含まない。

※2 平均利回りとは賃貸マンションの年間賃料を同じタイプの分譲マンションの価格で除したもの

※3 東京23区全体、都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区）、城西2区（中野区、杉並区）、城南4区（品川区、目黒区、大田区、世田谷区）、城北6区（文京区、台東区、豊島区、北区、板橋区、練馬区）、城東6区（墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区）、および各区で合計29区分のデータを集計

※4 専有面積別で、[40㎡未満（単身者タイプ）]、[40㎡以上80㎡未満（ファミリータイプ）]、[80㎡以上（大型タイプ）]の3タイプに分類しデータを集計

※5 賃貸事例及び中古マンション事例については成約日、新築マンション事例については発売時を基準として、過去5年分のデータを半期ごと（上期1～6月・下期7～12月）で集計を行っている。

### Ⅲ. データファイル「住宅マーケットインデックス」の販売

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、平均利回りなど（2012 年上期から 2016 年下期の 5 年分を掲載）

仕様：CD-R

定価：2,000 円（税別）※価格は税別です。別途消費税がかかります。

購入の問合せ：アットホーム（株） カスタマーセンター  0570-01-1967  
（ナビダイヤルをご利用になれない場合は 045-330-3410）

発行時期：2017 年 3 月 15 日（火）

[内容に関する問い合わせ先]

一般財団法人 日本不動産研究所

研究部：手島、曹、佐山（TEL：03-3503-5335） <http://www.reinet.or.jp/>

- 本資料のすべての著作権は一般財団法人日本不動産研究所、アットホーム株式会社、株式会社ケン・コーポレーションに属しており、複製・改変・翻訳等の利用を禁じます。
- 本資料は作成時点で、上記 3 社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上記 3 社は責任を負いません。
- 本資料の全部または一部を引用・転載等して利用する場合は、事前に一般財団法人日本不動産研究所の許諾を必要とします。