

## 「住宅マーケットインデックス 2018 年下期」の調査結果

「住宅マーケットインデックス 2018 年下期」の調査結果の概要を公表致します。

### 2018 年下期の調査概要

#### 1、マンション賃料

##### ①都心 5 区

- ・新築及び中古の大型と標準タイプは上昇したが、小型タイプはほぼ横ばいであった。
- ・新築及び中古の大型タイプはともに前期の最高値を更新した。
- ・新築及び中古の標準タイプもともに最高値となった。

##### ②東京 23 区

- ・新築及び中古の大型タイプは上昇したが、標準と小型タイプはほぼ横ばいであった。
- ・新築及び中古の大型タイプはともに前期の最高値を更新した。

#### 2、マンション価格

##### ①都心 5 区

- ・新築の大型と標準タイプは上昇したが、小型タイプは低下となった。
- ・中古の大型タイプは上昇したが、標準タイプは前期比・前年同期比ともに低下、小型タイプは前年同期比で低下した。
- ・ただし、中古の標準タイプは過去 3 番目、小型タイプは過去 2 番目の高い水準を維持している。

##### ②東京 23 区

- ・新築及び中古の大型と標準タイプは上昇し、1998 年調査開始以来最高値となった。
- ・新築の大型タイプの事例数をみると、今期都心 5 区の占める割合（64%）は前期（48%）より大幅に増加し、かつ成約価格も上昇したため、23 区の平均成約価格を押し上げる結果となった。
- ・中古の標準タイプは 12 期連続上昇となった。
- ・新築の小型タイプは前期比、中古の小型タイプは前期比・前年同期比ともに低下したものの、例年と比べて依然として高い水準である。

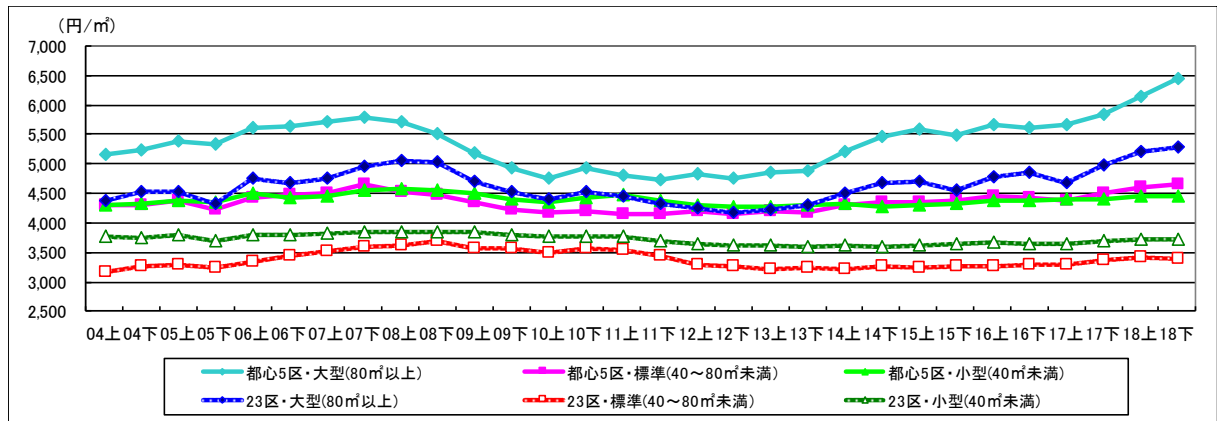
I. 調査結果（都心5区及び東京23区）

1) マンション賃料（新築・中古）

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/㎡）

		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	6,437	4.6%	5.5%	10.4%	5,295	1.7%	4.3%	6.1%
	標準タイプ	4,664	1.5%	2.3%	3.8%	3,390	▲0.4%	1.5%	1.1%
	小型タイプ	4,447	0.0%	1.1%	1.1%	3,727	0.1%	0.8%	0.9%
中古 (築10年)	大型タイプ	5,740	4.7%	5.5%	10.4%	4,726	1.5%	4.4%	6.0%
	標準タイプ	4,280	1.4%	2.3%	3.8%	3,140	▲0.4%	1.6%	1.2%
	小型タイプ	4,196	0.1%	1.1%	1.2%	3,522	0.1%	0.9%	1.0%

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）

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	208.6	6.5%	14.8%	22.3%	177.6	15.3%	7.1%	23.5%
	標準タイプ	138.1	5.7%	5.4%	11.3%	109.6	6.8%	1.6%	8.5%
	小型タイプ	125.4	▲8.5%	2.5%	▲6.2%	116.6	▲1.9%	6.5%	4.5%
中古 (築10年)	大型タイプ	138.9	6.8%	▲1.2%	5.5%	89.5	9.6%	▲1.7%	7.7%
	標準タイプ	109.7	▲3.3%	3.1%	▲0.3%	80.5	1.5%	1.1%	2.7%
	小型タイプ	106.3	3.5%	▲4.5%	▲1.1%	86.6	▲3.5%	1.0%	▲2.5%

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

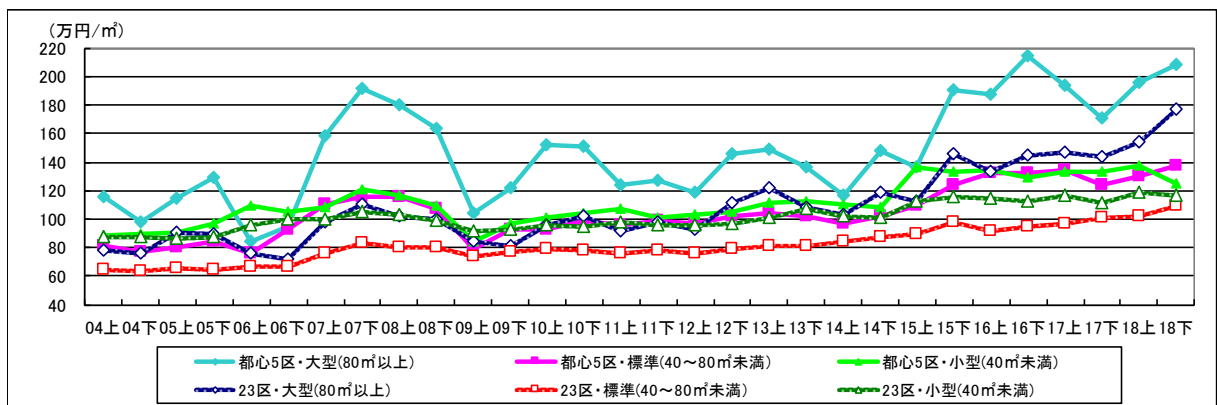
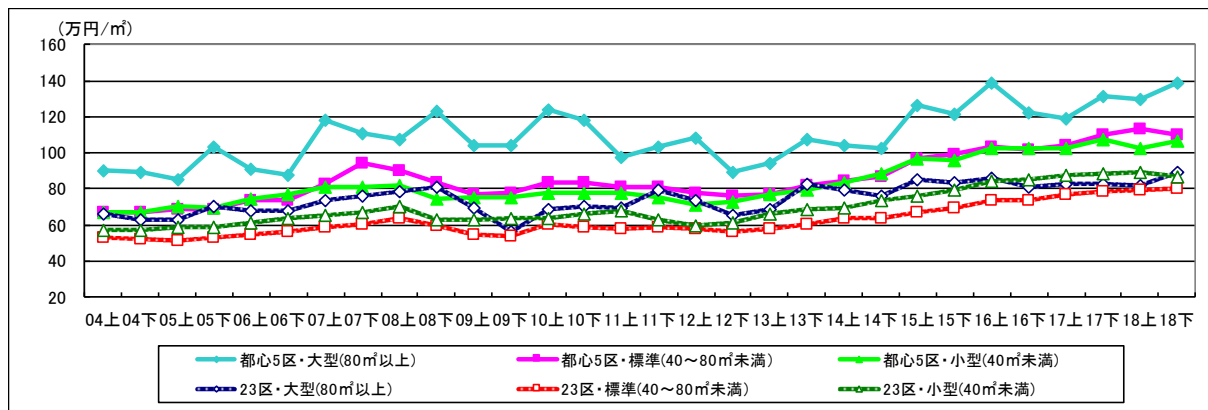


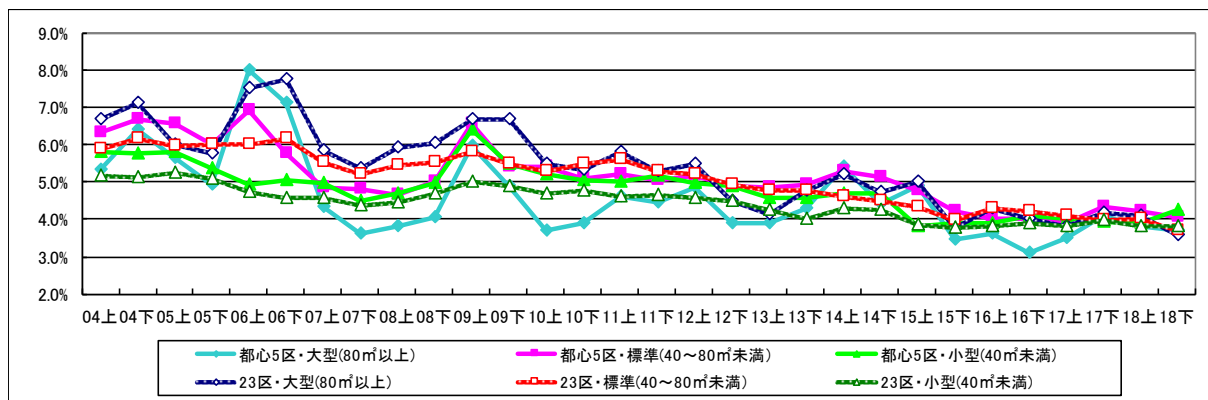
図3 都心5区及び東京23区における中古マンション価格の長期的推移



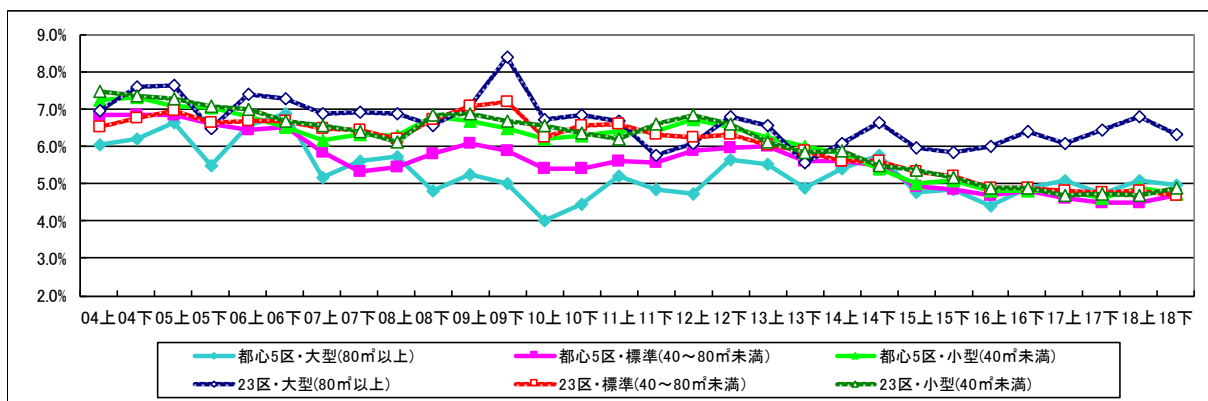
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- ・ 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



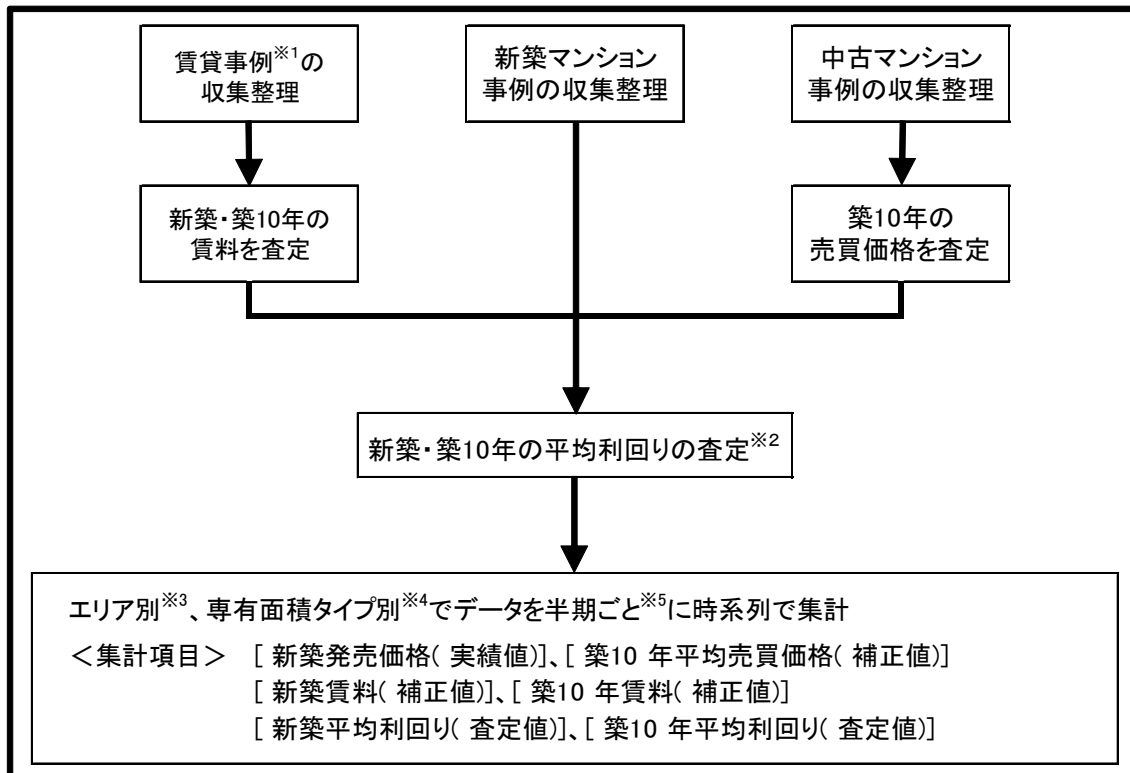
参考2 都心5区及び東京23区における中古の平均利回りの長期的推移



## 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。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し、分析は日本不動産研究所が行う。1998年上期～2001年上期までのインデックスを2001年11月に公表したのが第1回目で、年2回公表し、今回は第36回目となる。なお、調査の手順は下図のとおりである。

2018年下期のデータ数は41,785件（新築マンション価格事例6,301件、中古マンション価格事例1,033件、賃貸マンション賃料事例34,451件）であり、2014年上期からの総データ数は420,946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（小型タイプ）]、[40㎡以上80㎡未満（標準タイプ）]、[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、データを半期ごと（上期1～6月・下期7～12月）で集計

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（2014 年上期から 2018 年下期の 5 年分を掲載）

仕様：CD-R

定価：2,000 円（税別）※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)

発売予定：2019 年 3 月 15 日（金）

[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：富繁、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。