

東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測／2019 下期

日本不動産研究所は、住宅マーケットインデックス*を活用して、東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測を公表いたします。

調査結果の概要

住宅マーケットインデックスのデータを元にマクロ計量モデルを構築し、東京23区のマンション価格及び賃料について2025年までの中期予測を行った。

- ・新築マンション価格は、2019年～2020年ほぼ横ばい、2021年以降は微減する。
- ・新築マンション賃料は、2025年まで緩やかに上昇する。

1. 予測結果

東京 23 区の新築・標準タイプ(専有面積 40～80 m²未満)のマンション価格及び賃料の予測結果は以下のとおりである。

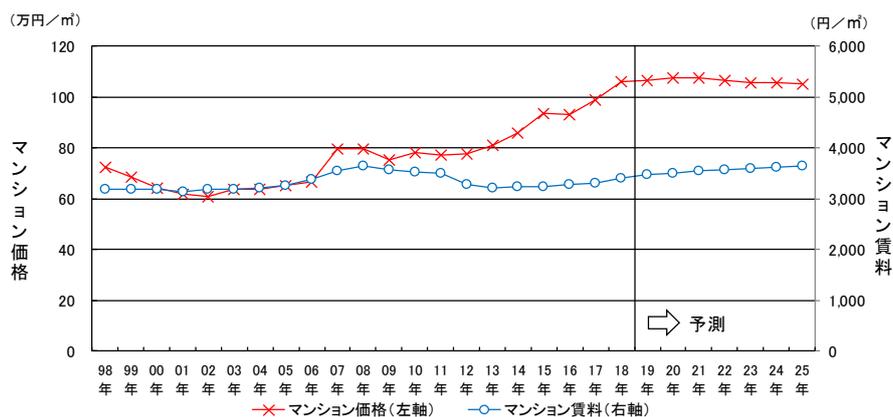
● マンション価格：

- ・2019 年～2020 年は、10 月の消費増税の影響が限定的で、マクロ経済指標の予測値が安定すること等により、ほぼ横ばい。
- ・2021 年以降は、高い価格水準等の影響で微減する。

● マンション賃料：

- ・2019 年は+2.5%、2020 年は+1.0%、2021 年は+1.0 とマクロ経済指標の予測値が安定すること等により上昇。2022 年以降は、マクロ経済指標の安定的推移等の影響で緩やかに上昇する。

(図表) 東京 23 区の標準タイプの新築マンション価格及び賃料の予測結果



(単位：マンション価格：万円/m²・マンション賃料：円/m²)

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
マンション価格	78.5	77.3	77.6	81.0	85.9	93.5	93.4	98.9	106.1	106.9	107.8	107.6	106.7	105.7	105.6	105.5
変動率	4.0%	-1.5%	0.4%	4.4%	6.0%	8.8%	-0.1%	5.9%	7.3%	0.8%	0.8%	-0.2%	-0.8%	-0.9%	-0.1%	-0.1%
マンション賃料	3,528	3,496	3,280	3,224	3,234	3,247	3,287	3,320	3,397	3,483	3,517	3,552	3,573	3,594	3,616	3,643
変動率	-1.1%	-0.9%	-6.2%	-1.7%	0.3%	0.4%	1.2%	1.0%	2.3%	2.5%	1.0%	1.0%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%

※2018年までは住宅マーケットインデックスから作成、2019年以降は日本不動産研究所の予測値。

2. 予測手法について

1998 年から住宅マーケットインデックスとして東京 23 区のマンション価格及び賃料などについて集計・公表してきた。ここでは新築・標準タイプ(専有面積 40~80 m²未満)のデータを元に、マクロ経済指標や東京 23 区の人口などを使ってマクロ計量モデルを構築し、2025 年までの中期予測を行った。

具体的な手順は以下のとおりで、平均像の動向に着目した予測となっている。

①マンション価格及び賃料の年次データの作成（住宅マーケットインデックスを活用）

住宅マーケットインデックスでは半期のデータを公表しており、ここでは 2018 年までのデータを対象に、該当事例数を使って半期データを年次データに変換する。

②マンション価格・賃料の変動モデルの構築（マクロ計量モデルの構築）

実質 GDP や民間住宅投資、雇用者報酬などのマクロ経済指標、東京 23 区の人口、地価などを用いて、東京 23 区のマンション価格及び賃料を求めるマクロ計量モデルを構築する。

③マンション価格及び賃料の予測

②のモデルに、マクロ経済指標の将来見通しとして日本経済研究センターの「第 179 回短期経済予測」（2019 年 8 月 22 日）と「第 45 回中期経済予測」（2019 年 3 月 14 日公表）、東京 23 区の将来人口については国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」（2018 年 3 月 30 日公表）を用いて、マンション価格及び賃料の中期予測を行った。

- ・マクロ経済指標の予測値は、2019 年の経済成長率が年 0.7%、2020 年は 0.8%、2021 年以降は 0.7% 前後となる。なお、雇用者報酬は 2019 年に 1.1%、2020 年に 1.1%上昇し、2021 年以降は年 0.8% 前後の上昇が続く。10 年国債利回りは 2019 年以降緩やかな上昇が続くと予測された。
- ・東京都の人口予測値は、2020 年に 23 区の人口が 2015 年比で 4%台に増加、それ以降は、緩やかな増加傾向が続くと予測された。

*住宅マーケットインデックスは、東京 23 区の賃貸及び分譲マンションの賃料・価格・平均利回りについて、新築・中古(築 10 年)別、大型・標準・小型の各タイプ別に東京 23 区、都心 5 区及び城西・城南・城北・城東別、各区別に調査・集計。事例データはアットホーム(株)と(株)ケン・コーポレーションの提供により、日本不動産研究所が分析。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、最新の「住宅マーケットインデックス 2019 年上期」は 9 月 12 日に公表し、過去 5 年分の結果をまとめたデータファイルをアットホーム(TEL:0570-01-1967 ナビダイヤル)が作成・販売。

問合せ：一般財団法人日本不動産研究所 研究部：金東煥・富繁勝己・佐野洋輔
電話：03-3503-5335 FAX：03-3597-8063 <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料の記載内容（図表、文章を含む一切の情報）の著作権を含む一切の権利は一般財団法人日本不動産研究所に属します。また記載内容の全部又は一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等を行うことはできません。
■本資料は作成時点で、日本不動産研究所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ます。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当研究所は責任を負いません。