

「住宅マーケットインデックス 2020 年上期」の調査結果

東京 23 区内の賃貸及び分譲マンションの成約事例を基に集計分析した「住宅マーケットインデックス 2020 年上期」の調査結果の概要を公表致します。なお、マンションの新築及び中古の賃料、中古マンション価格については統計的手法を用いて築年数を補正したものです（詳細は巻末参照）。

2020 年上期の調査概要**1、マンション賃料****①都心 5 区**

- ・新築及び中古の大型タイプは弱含みで推移しており、高止まり傾向にある。
- ・新築及び中古の標準タイプは 6 期連続、中古の小型タイプは 7 期連続上昇してともに調査開始以来の最高値を更新した。
- ・新築の小型タイプも最高値となった。

②東京 23 区

- ・新築及び中古の大型タイプは前期の最高値から低下に転じた。
- ・新築及び中古の標準と小型タイプは緩やかな上昇傾向が続いている。

2、マンション価格**①都心 5 区**

- ・新築の大型タイプは前期より大幅に上昇した。その理由として、前期では中央区の選手村跡地の大量供給により価格低下していたことに加え、今期は全体の成約件数が減少している中、200 万円/㎡以上の高額物件の占める割合が 5 割超となるなど、平均単価が押し上げられ、前期と今期の価格差が大きくなったためである。
- ・新築の標準タイプも同様の理由で前期より上昇した。
- ・新築の小型タイプは前期の最高値よりやや低下したものの、依然として高い水準を維持している。
- ・中古の大型と標準タイプはともに前期の最高値を更新し、小型タイプは前期の最高値と比べてやや低下した。

②東京 23 区

- ・新築の大型と標準タイプの価格が上昇した理由は都心 5 区と同様である。なお、大型タイプの高額物件は約 4 割を占めており、価格差が都心 5 区より小さくなった。
- ・新築の標準タイプも同様の理由で前期より上昇した。
- ・新築の小型タイプは前期の最高値水準を維持している。
- ・中古の大型タイプは大幅に上昇して最高値となった。
- ・中古の小型タイプは前期比で微増しており、標準タイプは 12 期連続で最高値を更新した。

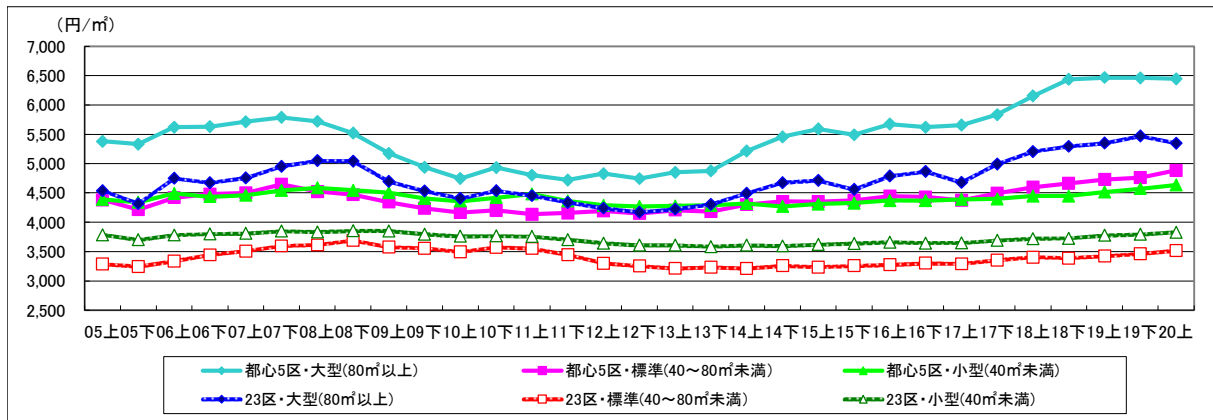
I. 調査結果（都心5区及び東京23区）

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	前年同期比	前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	6,445	▲ 0.2%	▲ 0.3%	5,348	▲ 2.2%	▲ 0.0%
	標準タイプ	4,885	2.6%	3.3%	3,518	1.6%	2.7%
	小型タイプ	4,635	1.3%	2.6%	3,832	1.0%	1.5%
中古 (築10年)	大型タイプ	5,758	▲ 0.1%	▲ 0.2%	4,779	▲ 2.2%	▲ 0.0%
	標準タイプ	4,484	2.6%	3.3%	3,262	1.6%	2.7%
	小型タイプ	4,369	1.3%	2.4%	3,622	1.0%	1.4%

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	前年同期比	前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	226.4	107.1%	17.5%	186.2	59.8%	18.1%
	標準タイプ	153.0	26.2%	10.3%	114.0	10.7%	2.1%
	小型タイプ	143.9	▲ 3.0%	1.8%	126.0	▲ 0.6%	8.1%
中古 (築10年)	大型タイプ	157.1	2.2%	5.2%	104.7	14.2%	6.1%
	標準タイプ	130.0	4.1%	8.2%	87.9	1.7%	6.2%
	小型タイプ	109.2	▲ 1.3%	1.5%	91.7	1.1%	0.2%

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

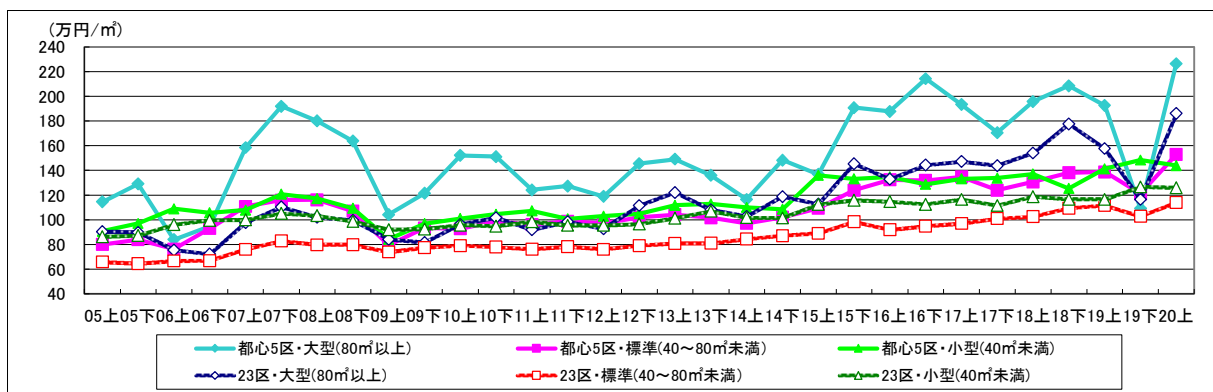
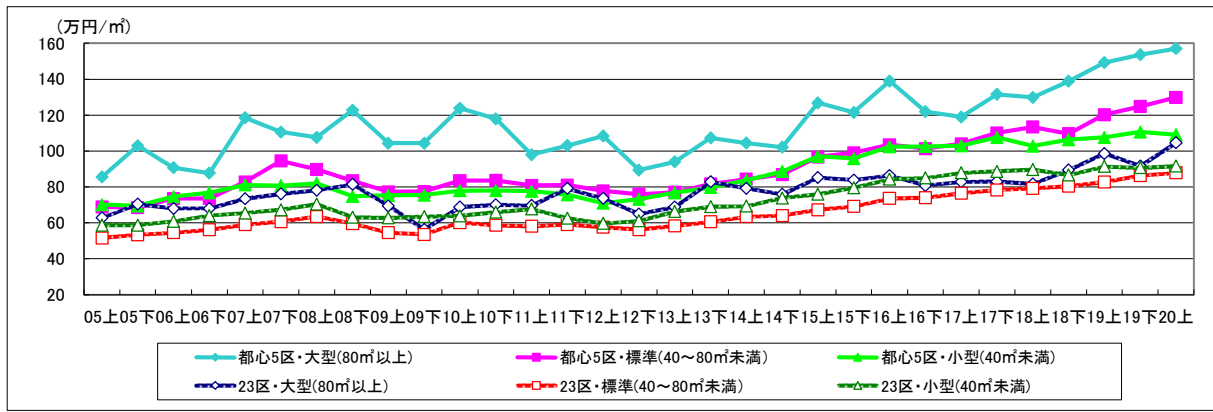


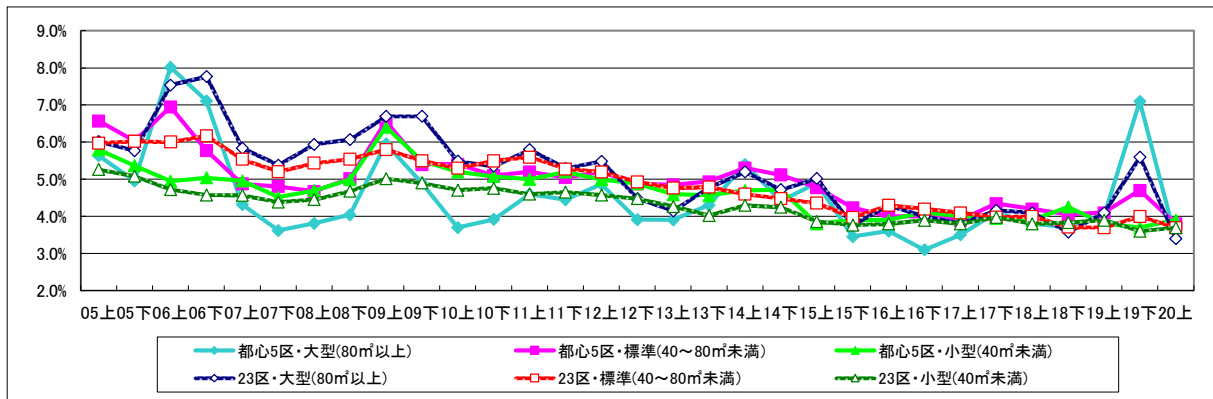
図 3 都心 5 区及び東京 23 区における中古マンション価格の長期的推移



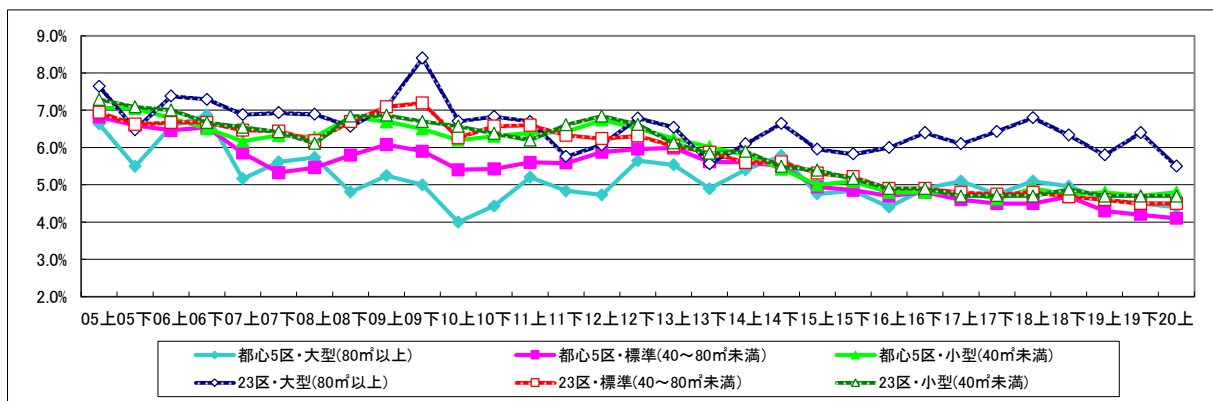
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- ・ 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



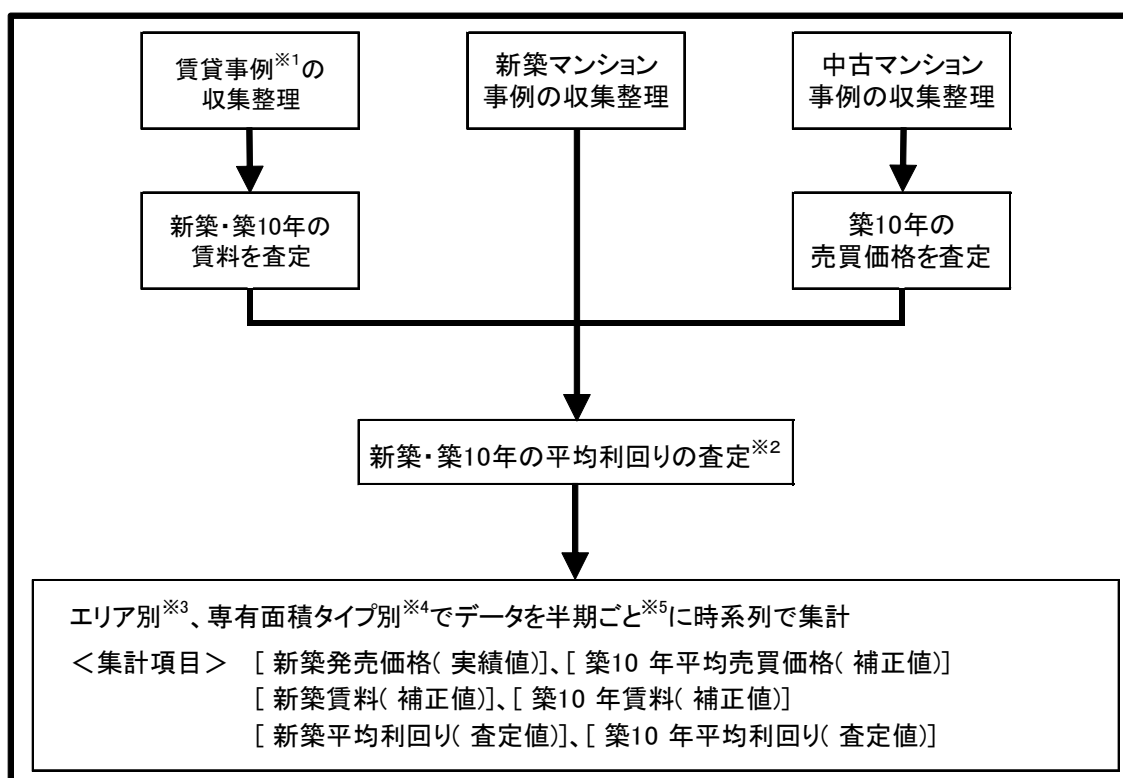
参考 2 都心 5 区及び東京 23 区における中古の平均利回りの長期的推移



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39回目となる。なお、調査の手順は下図のとおりである。

2020年上期のデータ数は32,364件（新築マンション価格事例2,913件、中古マンション価格事例624件、賃貸マンション賃料事例28,827件）であり、2015年下期からの総データ数は400,857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（2015 年下期から 2020 年上期の 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：2020 年 9 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：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。