

2020 年 11 月 26 日
一般財団法人 日本不動産研究所

東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測／2020 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、2020年はほぼ横ばい、2021年以降は微増後横ばいとなる見込み。
- ・新築マンション賃料は、2025年までほぼ横ばいで推移する見込み。

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：

- ・2020 年は、新型コロナによるマクロ経済の停滞にもかかわらず、新築マンション供給が減少し、需要層の経済余力が減少していないこと等で、107.1 万円/m²でほぼ横ばいの見込み。
- ・2021 年は、マクロ経済の反動増等により 107.4 万円/m²で微増し、2022 年は経済回復が続き、108.1 万円/m²に上昇する。以後、マクロ経済の上昇幅が低下する等によりほぼ横ばいの見込み。

● マンション賃料：

- ・2020 年は、新型コロナによるマクロ経済の停滞にもかかわらず、個人収入の減少が即座に賃料へ影響を与えることはなく、2020 年予測値が 3,441 円/m²でほぼ横ばいの見込み。
- ・2021 年は、マクロ経済の反動増が予想されるが、個人収入の回復の弱み等で 3,442 円/m²で横ばい。
- ・2022 年~2023 年は、雇用者報酬が弱い回復程度を示す等で、2022 年賃料が 3,432 円/m²、2023 年賃料が 3,430 円/m²で微減。
- ・2024 年~2025 年は、マクロ経済の回復に伴い 2024 年賃料が 3,436 円/m²、2025 年賃料は、3,442 円/m²で微増する。

図 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

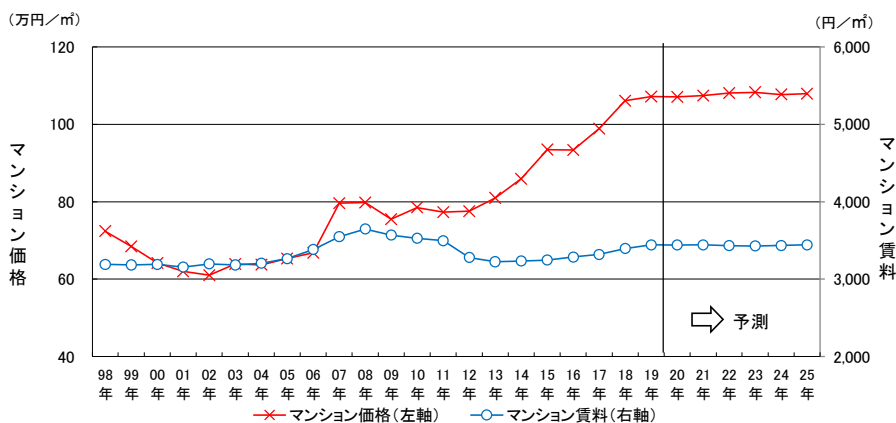


表 東京 23 区の標準タイプの新築マンション価格及び賃料の予測結果

(単位: マンション価格: 万円/㎡・マンション賃料: 円/㎡)

	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	107.2	107.1	107.4	108.1	108.3	107.7	107.9
変動率	4.0%	-1.5%	0.4%	4.4%	6.0%	8.8%	-0.1%	5.9%	7.3%	1.0%	-0.1%	0.3%	0.7%	0.2%	-0.6%	0.2%
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	3,442	3,441	3,442	3,432	3,430	3,436	3,442
変動率	-1.1%	-0.9%	-6.2%	-1.7%	0.3%	0.4%	1.2%	1.0%	2.3%	1.3%	0.0%	0.0%	-0.3%	-0.1%	0.2%	0.2%

※2019年までは住宅マーケットインデックスから作成、2020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等について集計・公表してきた。ここでは新築・標準タイプ(専有面積40~80㎡未満)のデータを元に、マクロ経済指標や東京23区の人口等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2019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、雇用者報酬等のマクロ経済指標、東京23区の人口、地価等を用いて、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183回短期経済予測」(2020年8月25日公表)と「第47回中期経済予測(速報)」(2020年7月1日公表)、東京23区の将来人口については東京都の「東京都の人口予測(将来の区市町村、男女、年齢(5歳階級)別人口)」(2020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、2020年の経済成長率が新型コロナの影響で-6.5%、2021年は反動増の+4.2%、2022年以降は平均で年+1.1%前後の上昇となる。なお、雇用者報酬は2020年に-4.1%、2021年に+0.2%、2022年以降は平均で年+0.1%前後の上昇が続く。10年国債利回りは2023年までゼロ金利が続き、2024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、2025年まで、23区の人口が年0.4%ずつ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、各区分に調査・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2020年上期」は9月15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。

問合せ先: 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: 03-3592-6393 <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、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。