

2022 年 3 月 15 日

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 2021 年下期」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もとに集計分析した「住宅マーケットインデックス 2021 年下期」の調査結果の概要を公表いたします。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。

### 2021 年下期の調査概要

#### 1. マンション賃料

都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型タイプ（専有面積 80 m<sup>2</sup>以上）はともに上昇し、前期の最高値を更新し、標準タイプ（40 m<sup>2</sup>以上 80 m<sup>2</sup>未満）も前期の最高値とほぼ同じ水準を維持している。一方、新築及び中古の小型タイプ（専有面積 40 m<sup>2</sup>未満）は前期比と前年同期比ともに若干の下落となった。

東京 23 区については、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前期の最高値から若干下落した。

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	前年同期比		前期比	前年同期比
新築	大型タイプ	6,954	2.2%	5.7%	5,874	0.8%	3.6%
	標準タイプ	5,000	0.0%	1.4%	3,600	0.9%	1.1%
	小型タイプ	4,527	0.9%	0.7%	3,826	0.5%	0.1%
中古 (築10年)	大型タイプ	6,222	2.3%	5.7%	5,264	0.9%	3.6%
	標準タイプ	4,573	0.2%	1.1%	3,328	1.1%	0.9%
	小型タイプ	4,258	0.9%	0.9%	3,604	0.7%	0.2%

#### 2. マンション価格

都心 5 区のマンション価格は、新築の大型と標準タイプは前期比と前年同期比ともに大幅に下落した。これは、中央区の選手村跡地の大量供給により、平均単価が押し下げられたためである。小型タイプは上昇傾向が顕著となっている。

東京 23 区については、新築の大型タイプは 5 区と同様の要因で大幅に下落した。なお、標準タイプは上昇したが、小型タイプは前期の最高値より若干の下落となった。中古の全てのタイプは前期より上昇し、最高値となった。

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/m<sup>2</sup>）

		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	168.2	22.4%	16.5%	165.2	15.0%	8.1%
	標準タイプ	148.1	8.4%	8.5%	119.7	2.0%	5.1%
	小型タイプ	155.7	2.3%	10.1%	129.2	0.5%	6.6%
中古 (築10年)	大型タイプ	187.6	15.4%	13.8%	115.3	3.2%	12.7%
	標準タイプ	129.0	3.1%	5.7%	89.8	1.2%	5.5%
	小型タイプ	119.5	4.2%	4.9%	99.2	1.1%	7.2%

参考情報

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(補正値)の長期的推移

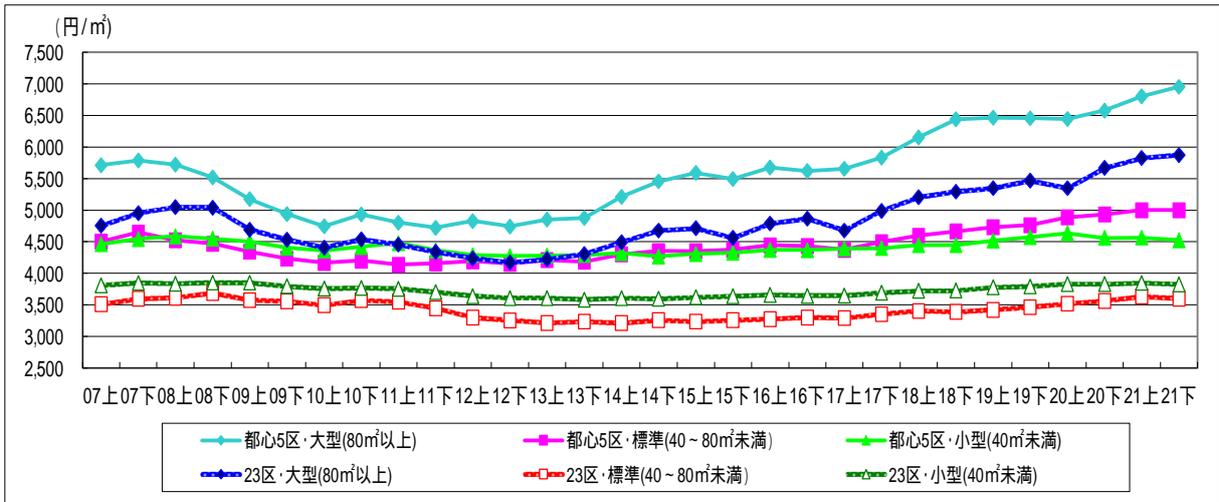


図 2 都心 5 区及び東京 23 区における新築マンション価格の長期的推移

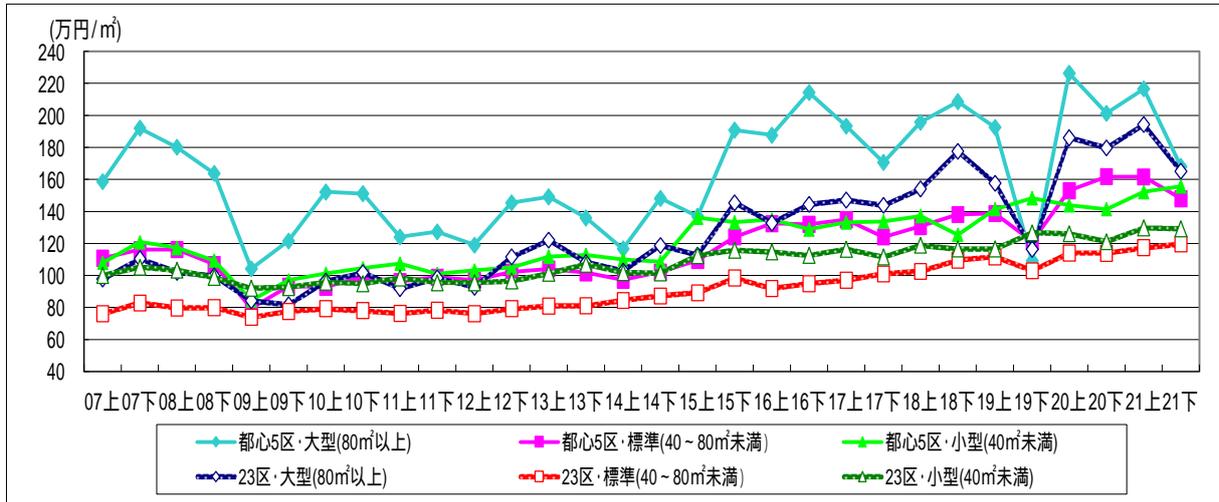


図 3 都心 5 区及び東京 23 区における中古マンション価格の長期的推移

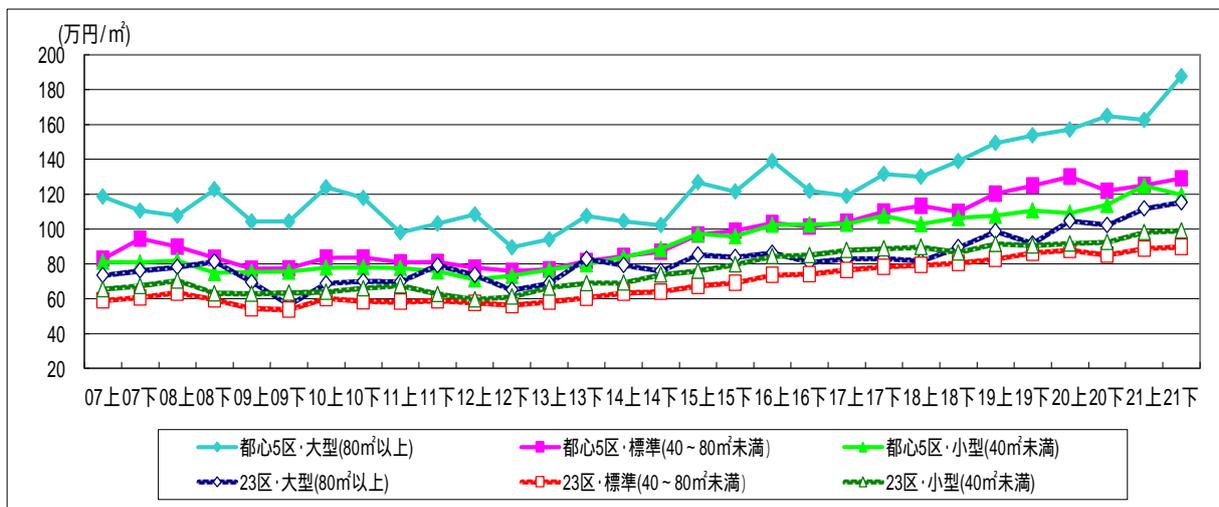
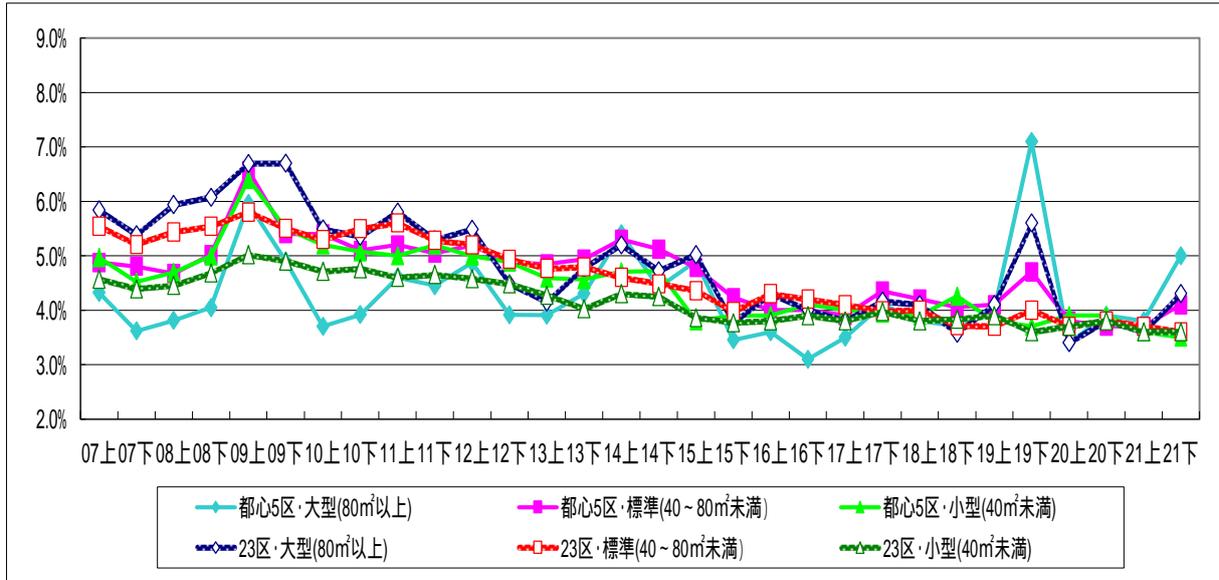
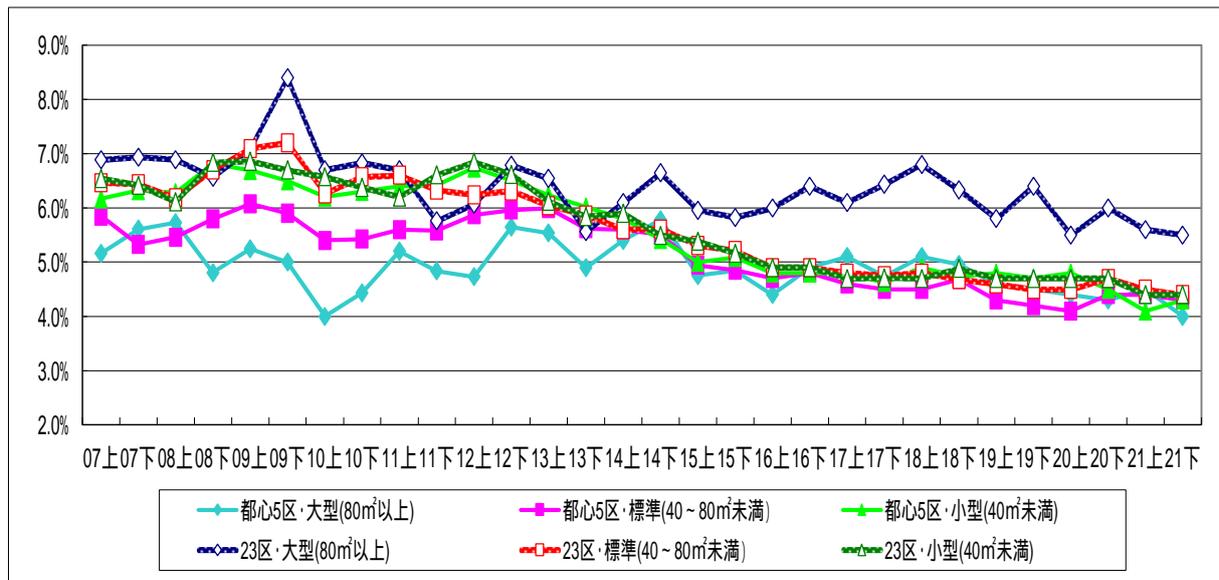


図 4 都心 5 区及び東京 23 区における新築の平均利回りの長期的推移



(注) 平均利回りは、本調査における賃貸マンションの賃料を年額換算した金額を、同じタイプのマンションの価格で除したもの(図5についても同様に計算)

図 5 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



**本調査の概要**

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。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実施。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、以後半年ごとに公表(今回は第42回調査)。

2021年下期のデータ数は32,040件(新築マンション価格事例5,594件、中古マンション価格事例591件、賃貸マンション賃料事例25,855件)であり、2017年上期からの総データ数は382,453件。

**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（2017 年上期から 2021 年下期の 5 年分を掲載）

仕様：CD - R

定価：2,200 円（税込）

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：2022 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：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。