

報道関係者各位

一般財団法人 日本不動産研究所
 照会先：研究部 手島
 電話：03-3503-5335

「住宅マーケットインデックス 2012 年上期*」の調査結果

- ・マンション価格は、東京23区・都心5区で新築・中古ともに概ね下落している。
- ・マンション賃料も東京23区では下落が続いているが、都心5区では底打ちの傾向がみられ、大型・標準タイプでは上昇している。
- ・東京23区のマンション価格と賃料の予測を行うと、消費税の影響を受けるマンション価格は、消費税増税の駆け込みで2013年及び2015年に1~2%上昇するが、その反動等で2014年及び2016年には2~3%下落する。マンション賃料は、消費税増税の影響が少ないので、変動幅が小さく、全体的にほぼ横ばい。

*：東京23区におけるマンション全般の市場動向を対象に集計。

本調査は、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*¹、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とケン・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1回目で、今回は第23回目。

なお、過去5年分の結果をまとめたデータファイル*²を作成し、販売している。

*¹：統計的手法で築年数1年当たりの築年補正值を求め、新築・築10年の賃料・価格を査定。

*²：データファイルの販売はアットホーム(株)(TEL:0570-01-1967)が担当し、9/14に発行予定。

I. 調査結果の概要

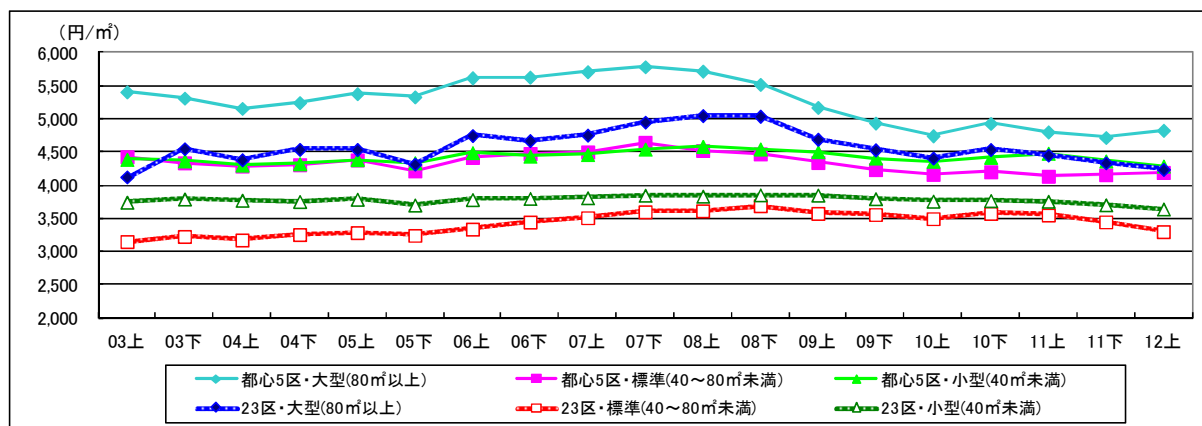
1) マンション賃料(新築・中古)

- ・都心5区のマンション賃料は、近年下落が続いていたが、新築・中古ともに大型・標準タイプは底打ちの傾向がみられ、今回はやや上昇しており、小型タイプも下落幅が縮小している。(表1、図1参照)
- ・東京23区のマンション賃料は、近年下落が続いており、新築・中古ともにどのタイプも前回並みの下落が継続し、下げ止まり傾向はみられない。(表1、図1参照)
- ・タイプ別の賃料格差をみると、東京23区も都心5区も同様に新築・中古ともに大型タイプが一番高く、次に小型タイプが続く、標準タイプが一番安い傾向にあり、新築の方が中古より差が大きい傾向である(表1参照)。

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	前回の前期比	前年同期比	前期比	前回の前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	4,829	▲2.3%	▲1.8%	0.5%	4,239	▲2.3%	▲2.6%	▲4.9%
	標準タイプ	4,192	0.8%	0.5%	1.3%	3,301	▲4.2%	▲3.0%	▲7.1%
	小型タイプ	4,289	▲1.7%	▲2.6%	▲4.3%	3,642	▲1.7%	▲1.4%	▲3.1%
中古 (築10年)	大型タイプ	4,273	2.9%	▲1.6%	1.2%	3,724	▲2.1%	▲2.4%	▲4.4%
	標準タイプ	3,808	0.9%	0.6%	1.5%	2,996	▲3.9%	▲2.8%	▲6.6%
	小型タイプ	3,986	▲1.5%	▲2.6%	▲4.1%	3,404	▲1.3%	▲1.4%	▲2.7%

図1 都心5区及び東京23区におけるマンション賃料(新築補正值)の長期的推移



2) マンション価格(新築・中古)

- ・都心5区のマンション価格は、前期に税制上の優遇・低金利の継続や震災による下落の反動等から上昇したが、今回は下落に転じたものが多く、一部で上昇もあるが、全体の動向としてはやや下落している。(表2、図2、図3参照)
- ・東京23区のマンション価格も同様に、前期に税制上の優遇・低金利の継続や震災による下落の反動等から上昇したものは、今回下落に転じており、全体の動向としては概ね下落している。(表2、図2、図3参照)

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	前回の前期比	前年同期比	前期比	前回の前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	119.0	▲ 6.5%	2.5%	▲ 4.1%	92.8	▲ 5.7%	7.0%	0.9%
	標準タイプ	96.9	▲ 1.9%	2.9%	0.9%	76.2	▲ 2.8%	2.7%	▲ 0.2%
	小型タイプ	103.1	2.2%	▲ 6.1%	▲ 4.0%	95.5	0.0%	▲ 3.1%	▲ 3.0%
中古 (築10年)	大型タイプ	108.4	5.2%	5.2%	10.7%	73.6	▲ 7.0%	13.6%	5.6%
	標準タイプ	77.8	▲ 4.1%	0.3%	▲ 3.8%	57.6	▲ 2.5%	1.6%	▲ 0.9%
	小型タイプ	71.0	▲ 6.2%	▲ 2.5%	▲ 8.6%	59.7	▲ 4.8%	▲ 7.4%	▲ 11.8%

図2 都心5区及び東京23区における新築マンションの発売価格の長期的推移

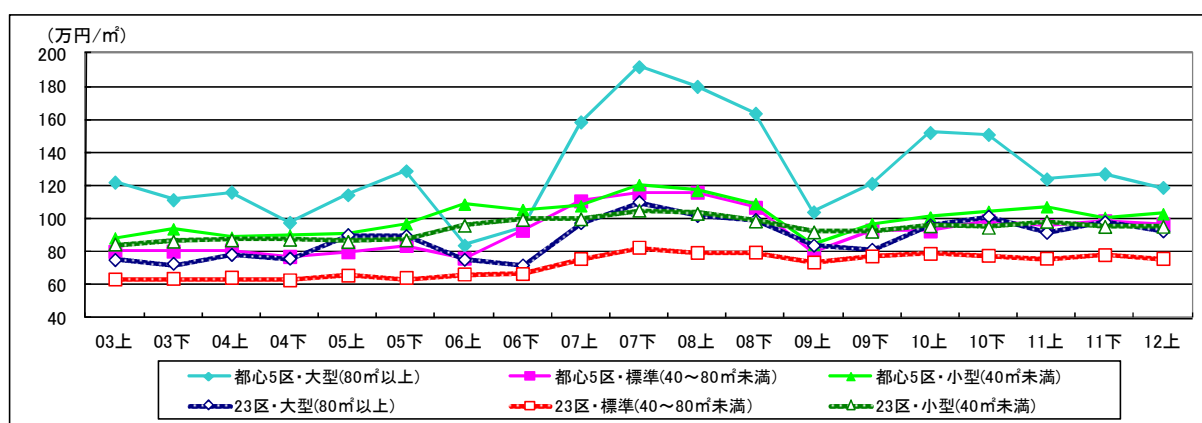
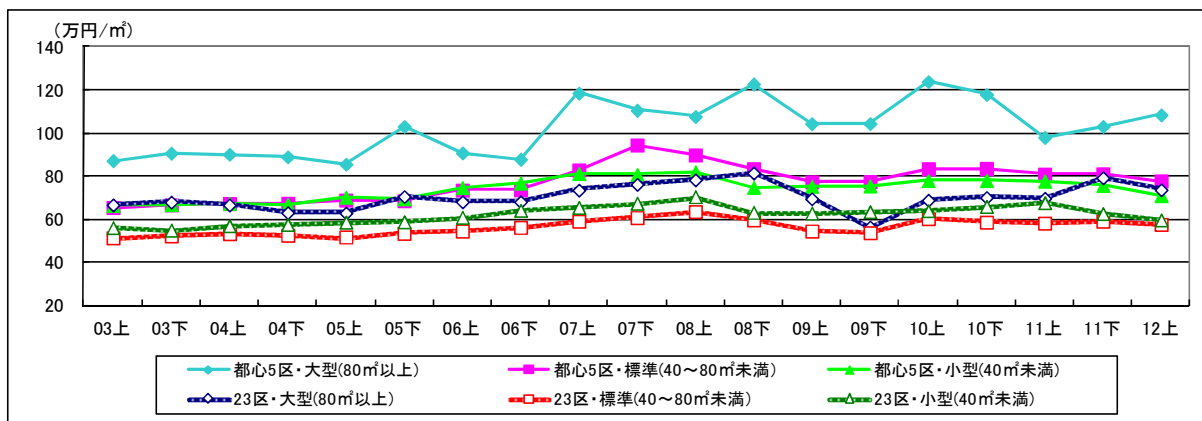


図3 都心5区及び東京23区における中古マンションの売買価格の長期的推移



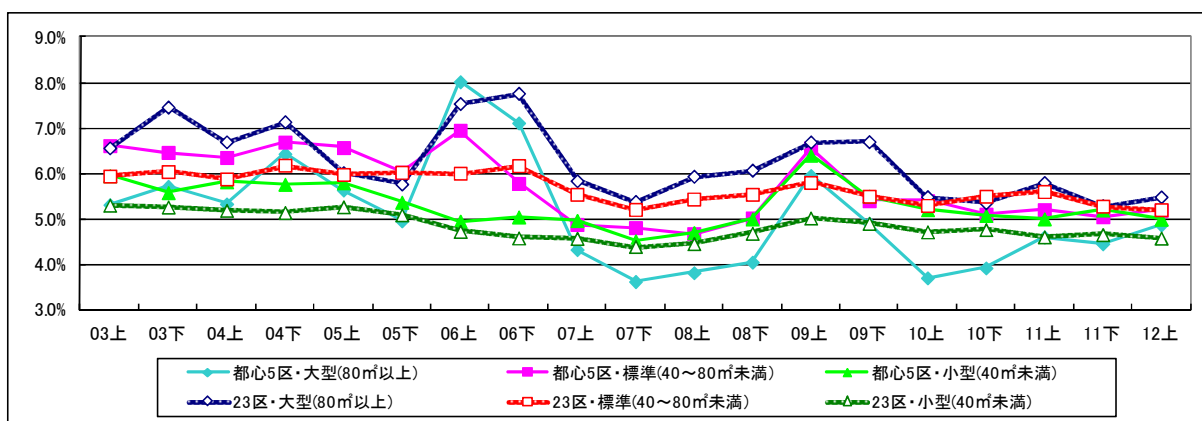
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 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。
- 都心5区は、新築の小型タイプと中古の大型タイプでやや低下しているが、それ以外はやや上昇しており、全体としては概ね横ばいである。(表3、図4参照)
- 東京23区は、新築・中古の標準タイプと新築の小型タイプはやや下落しているが、それ以外はやや上昇しており、全体としては概ね横ばいである。(表3、図4参照)

表3 都心5区及び東京23区における平均利回りの動向

		都心5区			東京23区				
		前期差	前回の前期比	前年同期差	前期差	前回の前期比	前年同期差		
新築	大型タイプ	4.9%	0.5ポイント	▲0.2ポイント	0.3ポイント	5.5%	0.2ポイント	▲0.5ポイント	▲0.3ポイント
	標準タイプ	5.2%	0.2ポイント	▲0.2ポイント	0.0ポイント	5.2%	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント	▲0.4ポイント
	小型タイプ	5.0%	▲0.2ポイント	0.2ポイント	0.0ポイント	4.6%	▲0.1ポイント	0.1ポイント	0.0ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	4.7%	▲0.1ポイント	▲0.4ポイント	▲0.5ポイント	6.1%	0.3ポイント	▲0.9ポイント	▲0.6ポイント
	標準タイプ	5.9%	0.3ポイント	0.0ポイント	0.3ポイント	6.2%	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント	▲0.4ポイント
	小型タイプ	6.7%	0.3ポイント	0.0ポイント	0.3ポイント	6.8%	0.2ポイント	0.4ポイント	0.6ポイント

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



3) マンション賃料及び価格の予測

(1) 予測の考え方

- ・1998年から住宅マーケットインデックスとして東京23区のマンション賃料及びマンション価格などについて集計・公表してきたが、今回これらのデータを元に、マクロ経済指標などとの関係からマクロ計量経済モデルを作成し、2020年までの予測を行った。
- ・今回は初回の試みとして、東京23区の標準タイプ・新築のマンション賃料及び価格を対象とする。
- ・この予測では、実質GDPや民間住宅投資、雇用者報酬などのマクロ経済データを用いて、東京23区のマンション賃料及び価格を求めるモデル式を推計し、マクロ計量モデルを構築する。このモデルにおいて、マクロ経済データの将来見通しとして日本経済研究センターの中期経済予測*などの結果を用いて、マンション賃料及び価格の予測を行った。

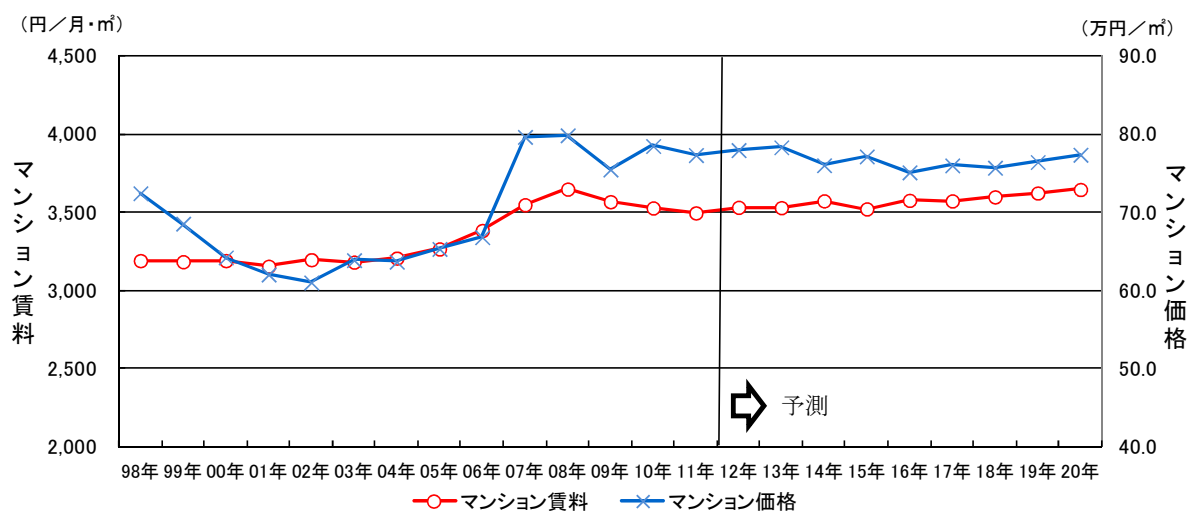
*：消費税は2014年4月より8%、2015年10月より10%という前提での予測

(2) 予測結果

予測結果は図5のようになり、1998～2011年の実測値は住宅マーケットインデックスのデータで、半年データから年次データを作成して分析している

- ・マンション賃料も価格も消費税増税の影響で多少の山谷はあるが、全体的にはほぼ横ばい傾向で推移し、消費税増税後では、若干の上昇傾向である。
- ・2012年はマンション賃料も価格も2011年の下落から上昇に転換し、2013年は特に消費税増税の影響を受けるマンション価格は駆け込み需要などで上昇するが上昇幅は0.5%と小さく、マンション賃料はほぼ横ばい。
- ・2014年4月の消費税増税の影響を受け、前年の反動などによりマンション価格は下落(対前年変動率-2.9%)に転換する。一方、マンション賃料は消費税増税による影響を受けないと考えられ、需要が戻り、やや上昇(同+1.2%)する。
- ・2015年は2回目の消費税増税前で再度分譲マンションに需要が動き、それに伴い価格も上昇(同+1.5%)し、逆に賃貸マンションは需要が分譲マンションに流れ、賃料はやや下落(同-1.4%)する。
- ・2016年は前年の反動でマンション価格はやや下落(同-2.6%)し、マンション賃料は逆に上昇(同+1.6%)する。
- ・2017年は2016年の反動が来るが、その後は比較的経済も安定するので、ほぼ横ばいながらマンション価格も賃料も1%前後の若干の上昇が続くと予想される。

図5 東京23区の新築・標準タイプのマンション賃料及び価格の予測結果

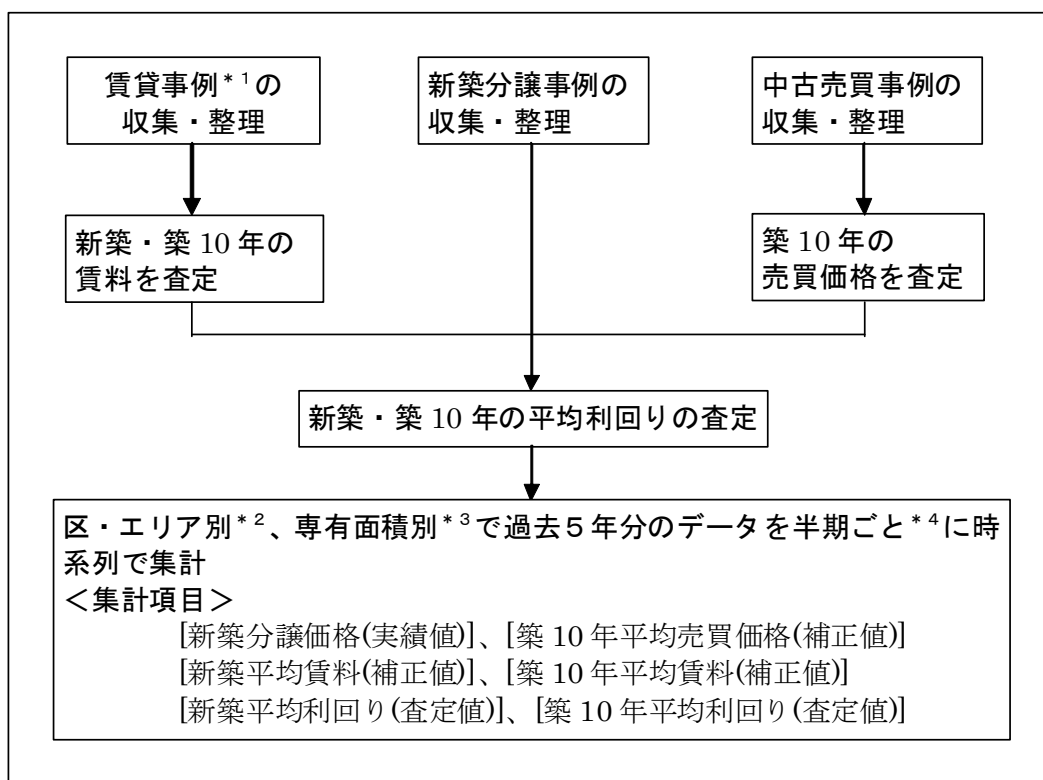


II. 調査の概要

1) 調査方法の概要

東京 23 区内の賃貸マンション事例*¹、新築マンション事例、中古マンション事例をもとに、統計的手法で築年数について補正して、新築・築 10 年の賃料、新築発売価格、築 10 年の売買価格を区・エリア別*²、専有面積タイプ別*³で過去 5 年のデータを半期ごと*⁴に時系列で集計し、賃貸マンションの年間賃料を分譲マンションの価格(新築発売価格及び築 10 年の売買価格)で除して新築・築 10 年の平均利回りを算出している。

2012 年上期のデータ数は賃貸マンション事例 39,979 件、新築マンション事例 10,240 件、中古マンション事例 1,549 件。2007 年下期からの 5 年分の総データ数は 276,005 件。



* 1 : 賃料は支払賃料で、管理費・共益費は含まない。

* 2 : 東京 23 区、都心 5 区(千代田区、中央区、港区、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)、各区の 29 区分。

* 3 : 専有面積で小型タイプ(40 m²未満)、標準タイプ(40~80 m²未満)、大型タイプ(80 m²以上)に分類。


* 4 : 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は発売日を基準として、半期ごと(上期 1~6 月、下期 7~12 月)に集計。

2) データファイル「住宅マーケットインデックス」の販売について

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(2007 年下期から 2012 年上期の 5 年分)

仕様：CD-R

定価：2,100 円(税込み)

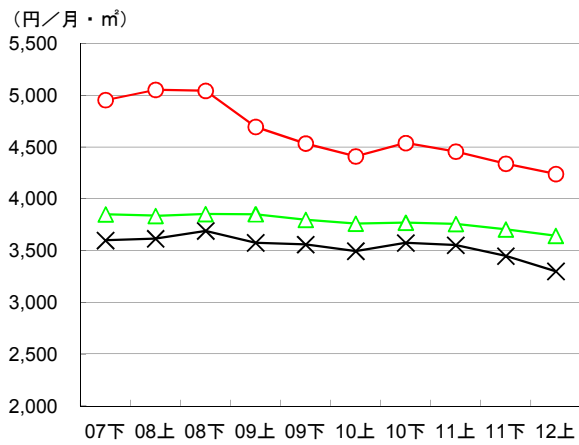
購入の問合せ：アットホーム(株) カスタマーセンター  0570-01-1967

(ナビダイヤルをご利用になれない場合は 045-330-3410)

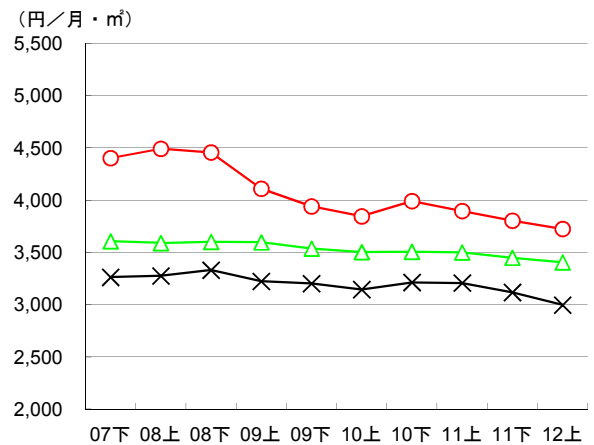
発行時期：2012 年 9 月 14 日(金)

(参考1) 東京23区の結果

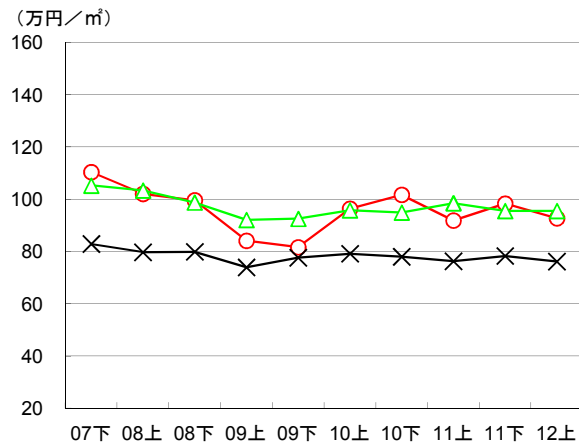
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



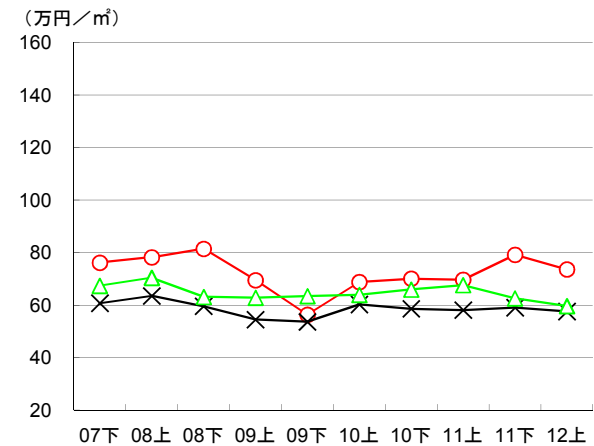
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



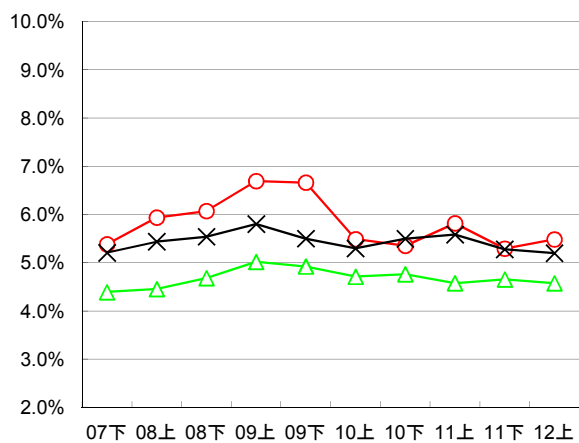
■ 新築マンション 価格 (発売時)



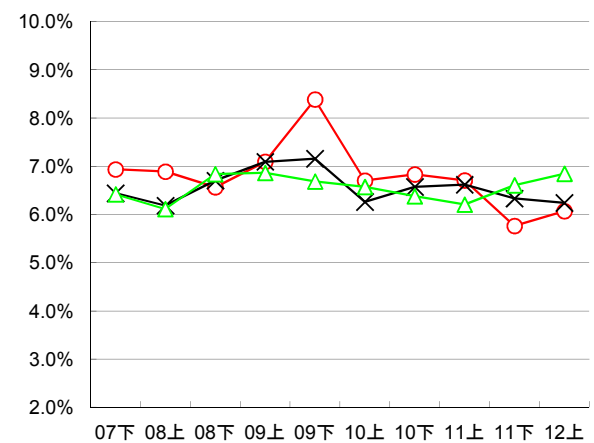
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 新築マンション 平均利回り



■ 中古マンション 平均利回り



凡例

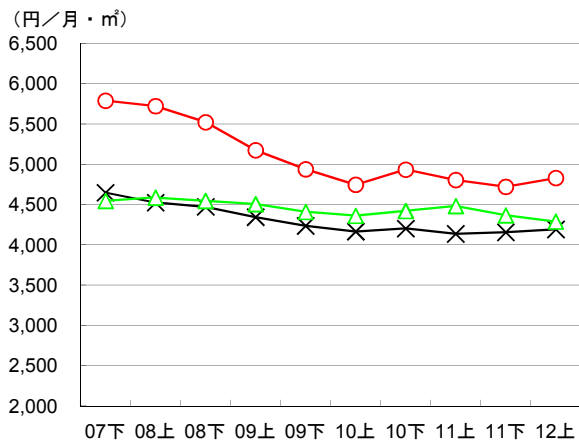
○—○ 大型タイプ (80㎡以上)

×—× 標準タイプ (40㎡以上80㎡未満)

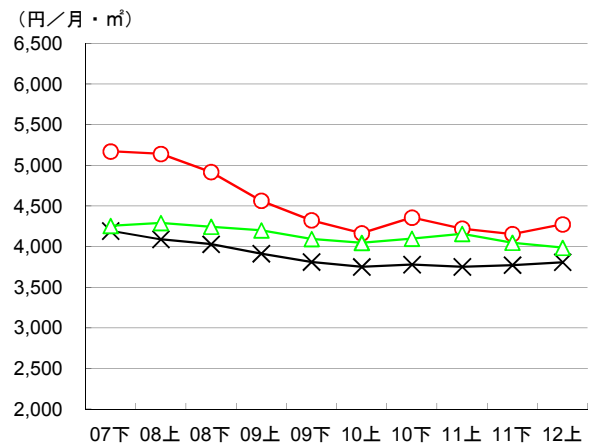
△—△ 小型タイプ (40㎡未満)

(参考2) 都心5区の結果

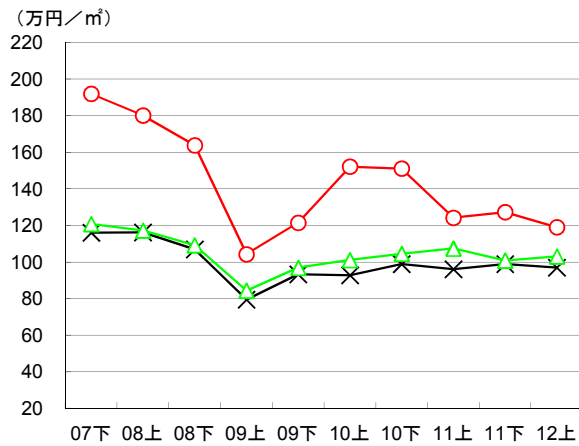
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



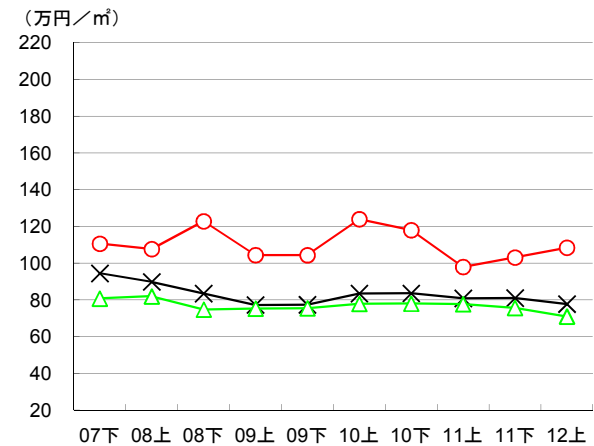
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



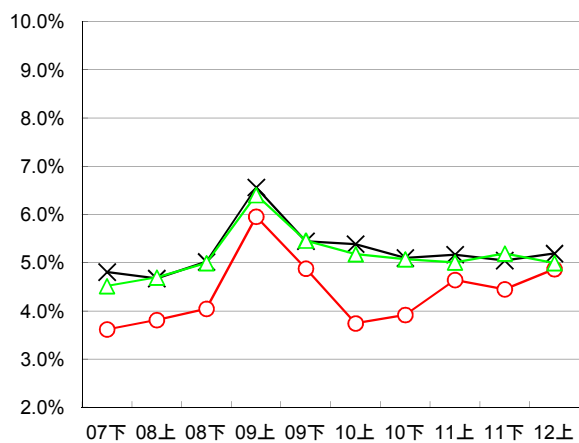
■ 新築マンション 価格 (発売時)



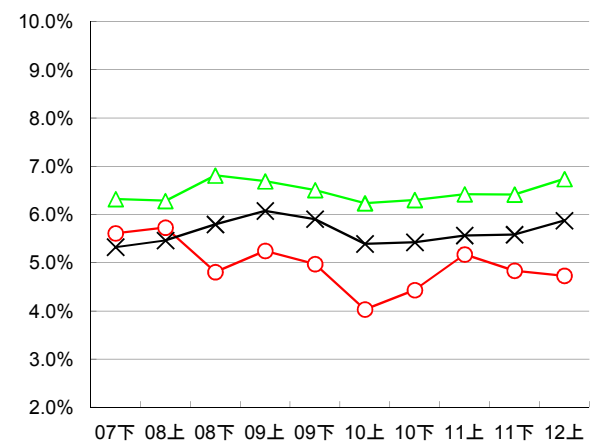
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 新築マンション 平均利回り



■ 中古マンション 平均利回り



凡例

○—○ 大型タイプ (80㎡以上)

×—× 標準タイプ (40㎡以上80㎡未満)

△—△ 小型タイプ (40㎡未満)