

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 年下期*」の調査結果

- ・マンション賃料は、都心5区で、新築・中古ともにタイプで多少の変動はあるが、概ね横ばい。東京23区は、新築・中古ともにどのタイプも下落が続くも、下落幅は縮小。
- ・マンション価格は、東京23区・都心5区で新築の大型・標準タイプは下落から上昇に転換し、特に大型タイプの上昇幅が大きい。中古の大型・標準タイプは下落継続。小型タイプは新築も中古も概ね横ばい。

*：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、各区分に調査・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24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、3/15に発行予定。

I. 調査結果の概要

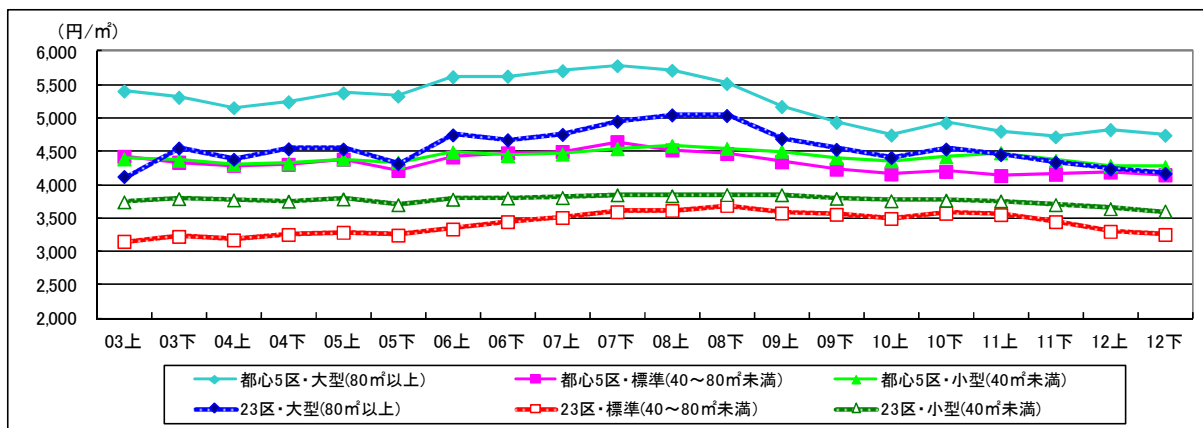
1) マンション賃料(新築・中古)

- ・都心5区のマンション賃料は、新築・中古ともに大型・標準タイプで前回小幅ながら上昇したが、今回はその反動などもあり、小幅ながら下落し、年間でみれば概ね横ばい。小型タイプは下落幅が縮小し、概ね横ばい。(表1、図1参照)
- ・東京23区のマンション賃料は、新築・中古ともにどのタイプも下落が続くも、下落幅は縮小し、横ばいに近づいている。(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、標準タイプが一番低い傾向にあり、新築の方が中古より差が大きい傾向がある(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	前回前期比	前年同期比	前期比	前回前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	4,744	▲1.8%	2.3%	0.5%	4,172	▲1.6%	▲2.3%	▲3.8%
	標準タイプ	4,151	▲1.0%	0.8%	▲0.1%	3,256	▲1.4%	▲4.2%	▲5.6%
	小型タイプ	4,271	▲0.4%	▲1.7%	▲2.2%	3,608	▲0.9%	▲1.7%	▲2.6%
中古 (築10年)	大型タイプ	4,210	▲1.5%	2.9%	1.3%	3,678	▲1.2%	▲2.1%	▲3.3%
	標準タイプ	3,771	▲1.0%	0.9%	▲0.1%	2,963	▲1.1%	▲3.9%	▲4.9%
	小型タイプ	3,971	▲0.4%	▲1.5%	▲1.9%	3,373	▲0.9%	▲1.3%	▲2.2%

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、新築の大型・標準タイプで、前回の下落の反動などから上昇に転換し、特に大型タイプの上昇幅が大きい。逆に、新築に需要が向かったことなどから、中古の大型・標準タイプは下落が継続。小型タイプは新築も中古も概ね横ばい。(表2、図2、図3参照)
- ・東京23区のマンション価格も同様で、前回の下落の反動などから上昇に転換し、特に大型タイプの上昇幅が大きい。逆に中古の大型・標準タイプは下落が継続。小型タイプは新築も中古も概ね横ばい。(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	前回前期比	前年同期比	前期比	前回前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	145.5	22.2%	▲6.5%	14.3%	111.7	20.4%	▲5.7%	13.5%
	標準タイプ	102.1	5.3%	▲1.9%	3.3%	79.2	4.0%	▲2.8%	1.1%
	小型タイプ	105.0	1.9%	2.2%	4.1%	96.7	1.2%	0.0%	1.2%
中古 (築10年)	大型タイプ	89.5	▲17.5%	5.2%	▲13.2%	65.0	▲11.7%	▲7.0%	▲17.9%
	標準タイプ	75.9	▲2.4%	▲4.1%	▲6.4%	56.3	▲2.2%	▲2.5%	▲4.7%
	小型タイプ	73.2	3.1%	▲6.2%	▲3.3%	61.2	2.5%	▲4.8%	▲2.4%

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

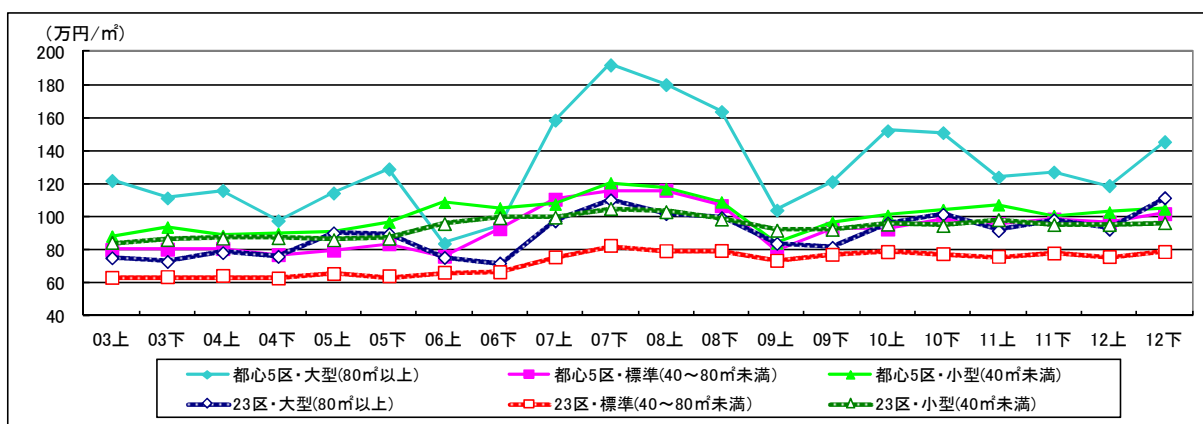
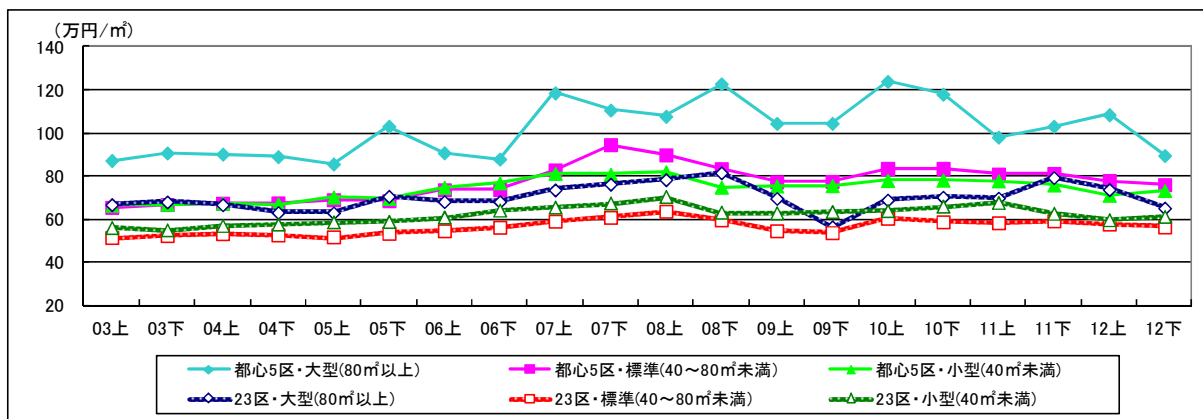


図3 都心5区及び東京23区における中古マンションの売買価格の長期的推移



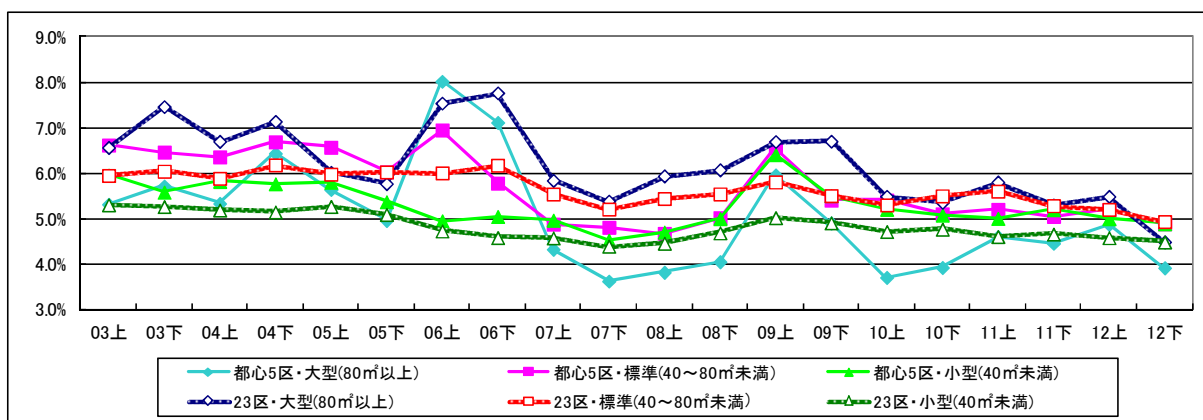
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 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、新築マンションの価格上昇などから、新築はどのタイプも利回りが低下し、逆に中古は利回りが上昇するものが多い。(表3、図4参照)
- 東京23区も都心5区と同様で、新築マンションの価格上昇などから、新築はどのタイプも概ね利回りが低下し、逆に中古は利回りが上昇するものが多い。(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	前回前期差	前年同期差	前期差	前回前期差	前年同期差		
新築	大型タイプ	3.9%	▲1.0ポイント	0.5ポイント	▲0.5ポイント	4.5%	▲1.0ポイント	0.2ポイント	▲0.8ポイント
	標準タイプ	4.9%	▲0.3ポイント	0.2ポイント	▲0.1ポイント	4.9%	▲0.3ポイント	▲0.1ポイント	▲0.4ポイント
	小型タイプ	4.9%	▲0.1ポイント	▲0.2ポイント	▲0.3ポイント	4.5%	▲0.1ポイント	▲0.1ポイント	▲0.2ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	5.6%	0.9ポイント	▲0.1ポイント	0.8ポイント	6.8%	0.7ポイント	0.3ポイント	1.0ポイント
	標準タイプ	6.0%	0.1ポイント	0.3ポイント	0.4ポイント	6.3%	0.1ポイント	▲0.1ポイント	0.0ポイント
	小型タイプ	6.5%	▲0.2ポイント	0.3ポイント	0.1ポイント	6.6%	▲0.2ポイント	0.2ポイント	0.0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

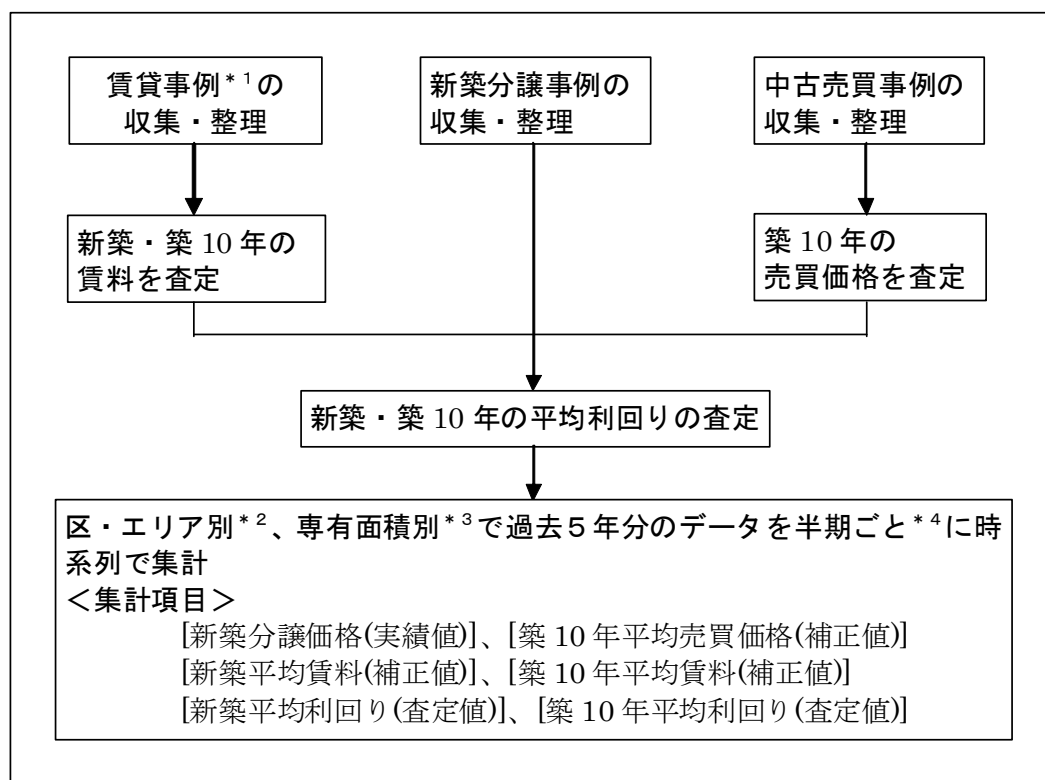
4月中旬頃に公表予定

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 年下期のデータ数は賃貸マンション事例 31,445 件、新築マンション事例 9,374 件、中古マンション事例 1,422 件。2008 年上期からの 5 年分の総データ数は 291,753 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(2008 年上期から 2012 年下期の 5 年分を掲載)

仕様：CD-R

定価：2,100 円(税込み)

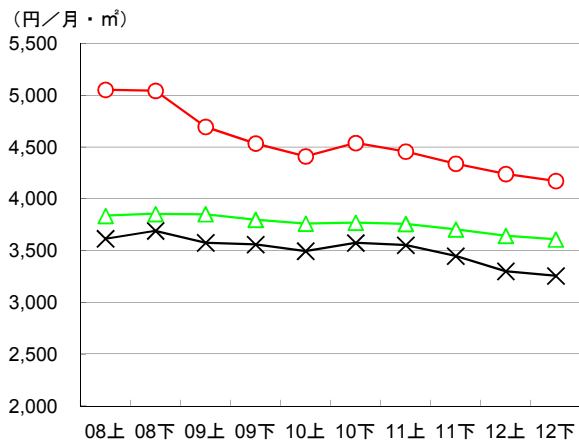
購入の問合せ：アットホーム(株) カスタマーセンター  0570-01-1967

(ナビダイヤルをご利用になれない場合は 045-330-3410)

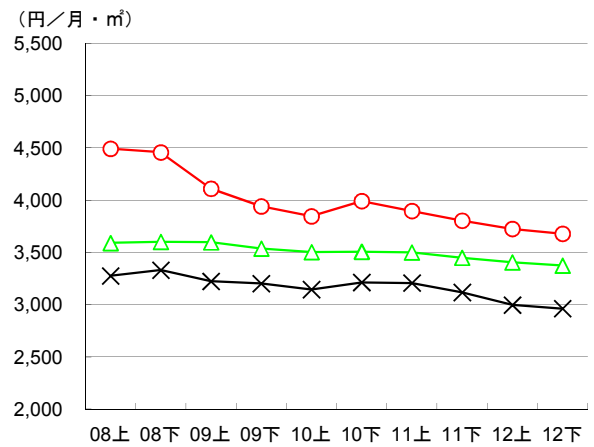
発行時期：2013 年 3 月 15 日(金)

(参考1) 東京23区の結果

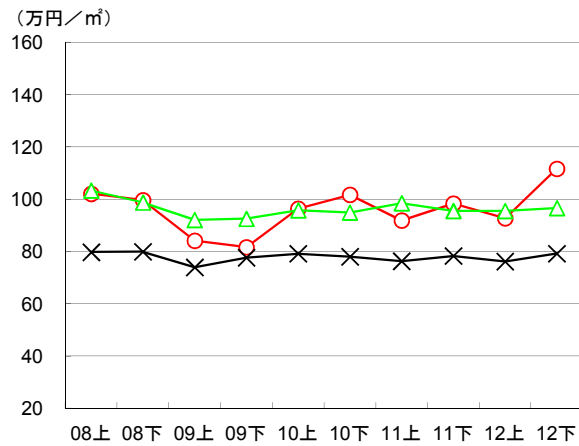
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



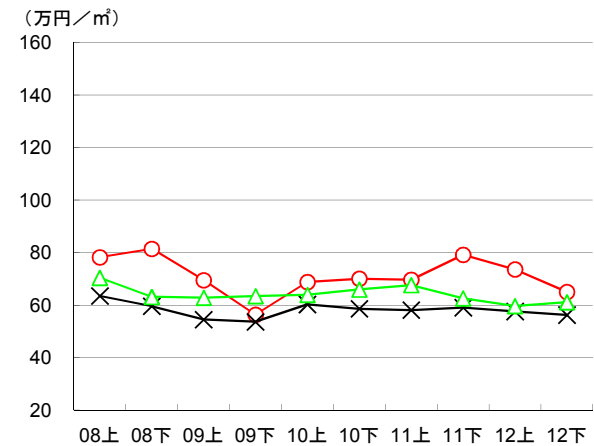
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



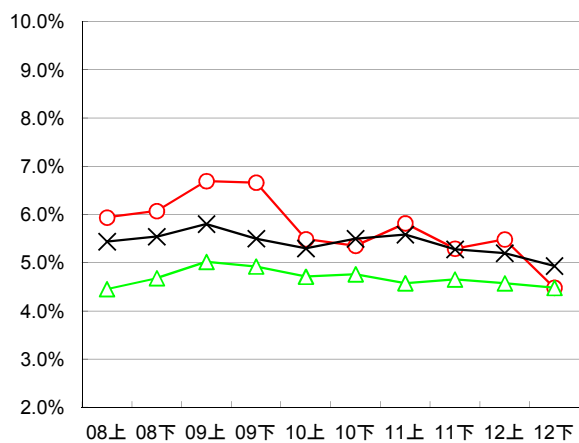
■ 新築マンション 価格 (発売時)



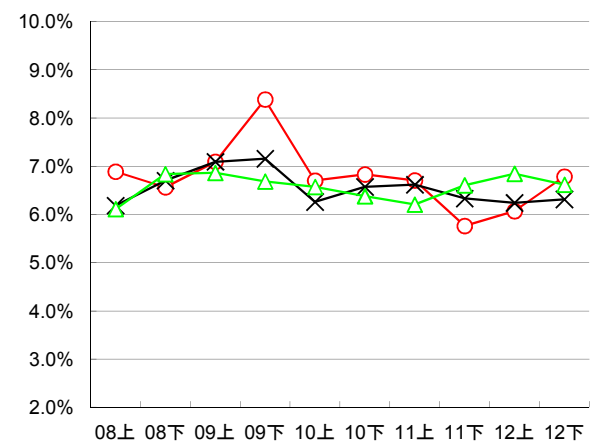
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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

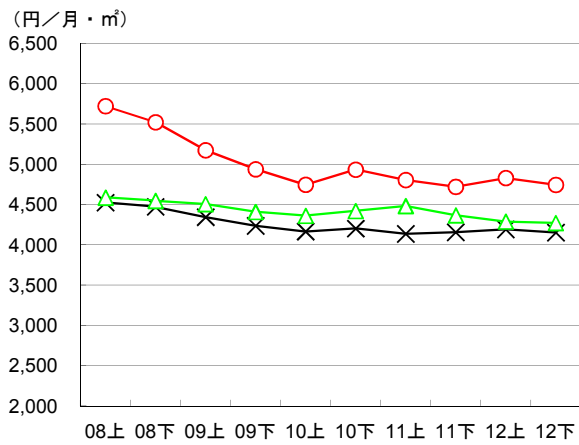
○—○ 大型タイプ (80㎡以上)

×—× 標準タイプ (40㎡以上80㎡未満)

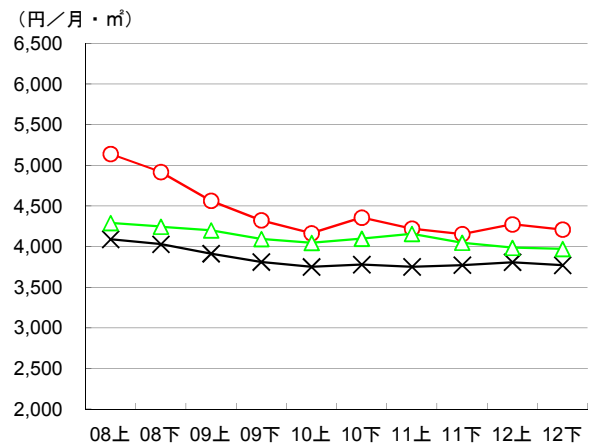
△—△ 小型タイプ (40㎡未満)

(参考2) 都心5区の結果

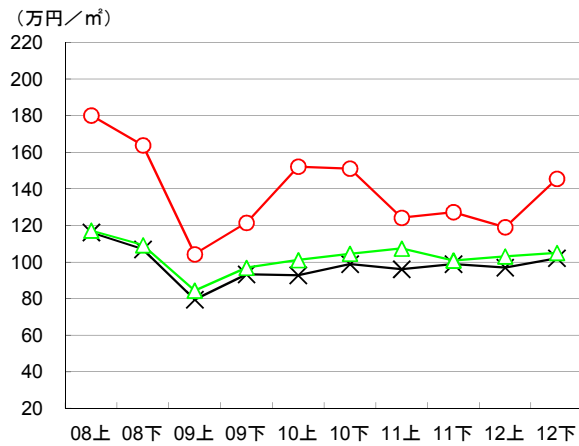
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



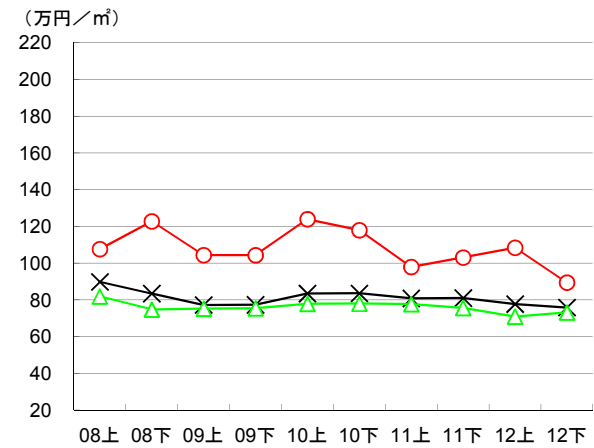
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



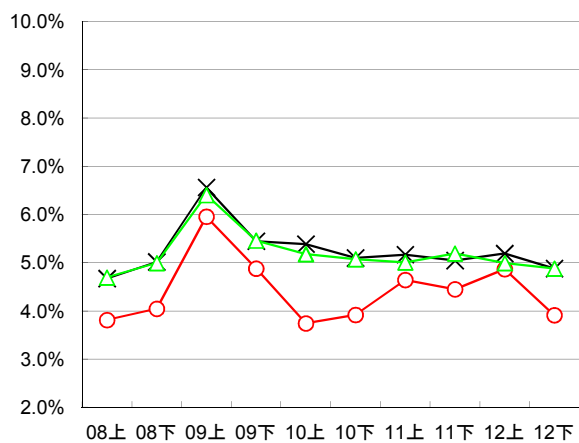
■ 新築マンション 価格 (発売時)



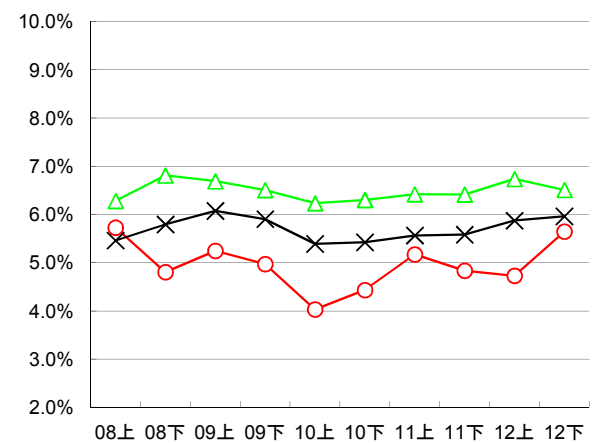
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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)