

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、曹
 電話：03-3503-5335

「住宅マーケットインデックス 2013 年上期」の調査結果

- ・マンション賃料は都心5区で、新築・中古ともにどのタイプも前回の下落から上昇に転換。東京23区は大型タイプの新築・中古ともに5期（2年半）ぶりに上昇し、小型タイプの新築・中古も下落から横ばいに転換。
- ・マンション価格は東京23区・都心5区で中古の大型・標準タイプで下落から上昇に転換し、それ以外は上昇傾向が継続。
- ・東京23区のマンション賃料と価格の予測では、2013年にアベノミクスによる景気回復、消費税増税を意識した需要増加などから、その後はわずかな上昇が継続。マンション賃料は2012年に比較的大きく下がった反動や景気の回復等から、2013年以降は緩やかな上昇傾向が継続。マンション価格は2%程度上昇し、2014年は反動で2%弱下落。

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、各區別に調査・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、今回は第25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、9/17に発行予定。

I. 調査結果の概要

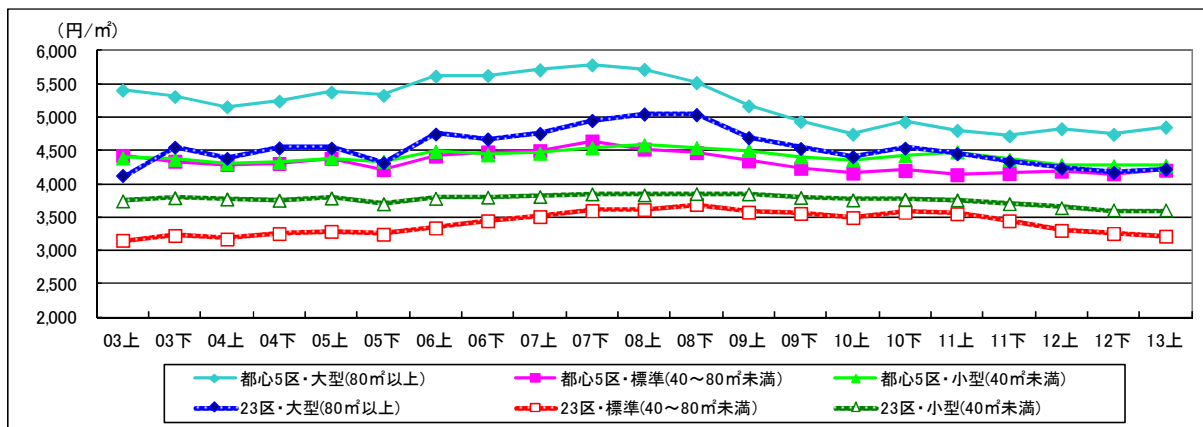
1) マンション賃料（新築・中古）

- ・都心5区のマンション賃料は、どのタイプも新築・中古ともに前回の下落から上昇に転換し、上昇幅の順位は大型、標準、小型タイプとなっている。（表1、図1参照）
- ・東京23区のマンション賃料は、大型タイプの新築・中古ともに5期（2年半）ぶりに上昇し、小型タイプの新築・中古も下落からほぼ横ばいに転換し、標準タイプは下落幅が縮小。（表1、図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	4,854	2.3%	▲1.8%	0.5%	4,223	1.2%	▲1.6%	▲0.4%
	標準タイプ	4,208	1.4%	▲1.0%	0.4%	3,214	▲1.3%	▲1.4%	▲2.6%
	小型タイプ	4,278	0.2%	▲0.4%	▲0.3%	3,608	0.0%	▲0.9%	▲0.9%
中古 (築10年)	大型タイプ	4,337	3.0%	▲1.5%	1.5%	3,758	2.2%	▲1.2%	0.9%
	標準タイプ	3,840	1.8%	▲1.0%	0.8%	2,939	▲0.8%	▲1.1%	▲1.9%
	小型タイプ	3,990	0.5%	▲0.4%	0.1%	3,384	0.3%	▲0.9%	▲0.6%

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、中古の大型・標準タイプが前回の下落から上昇に転換し、それ以外は上昇傾向が継続している。(表2、図2、図3参照)
- ・東京23区のマンション価格も都心5区と同様で、概ね上昇傾向が継続している。タイプ別にみると、大型タイプの新築は上昇幅が大きい。(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	149.1	2.5%	22.2%	25.3%	122.1	9.4%	20.4%	31.7%
	標準タイプ	104.1	2.0%	5.3%	7.4%	80.9	2.2%	4.0%	6.3%
	小型タイプ	111.8	6.5%	1.9%	8.5%	101.3	4.8%	1.2%	6.1%
中古 (築10年)	大型タイプ	94.0	5.1%	▲17.5%	▲13.3%	68.9	6.0%	▲11.7%	▲6.4%
	標準タイプ	76.9	1.3%	▲2.4%	▲1.1%	58.4	3.6%	▲2.2%	1.3%
	小型タイプ	76.8	4.9%	3.1%	8.1%	66.4	8.5%	2.5%	11.2%

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

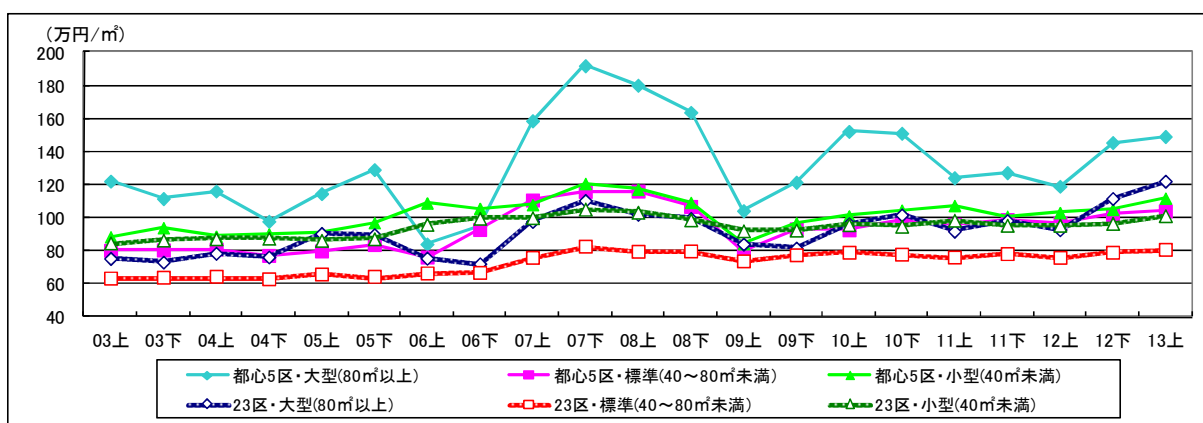
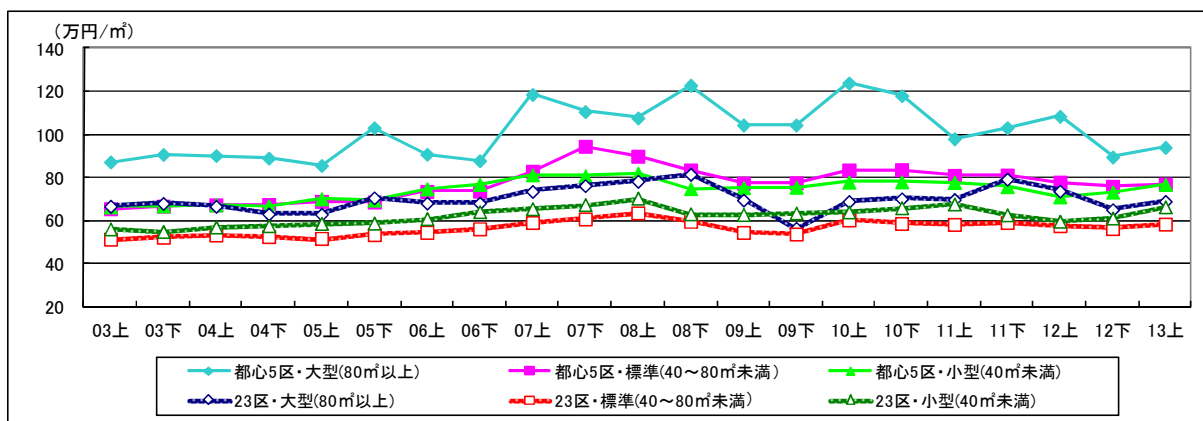


図3 都心5区及び東京23区における中古マンションの売買価格の長期的推移



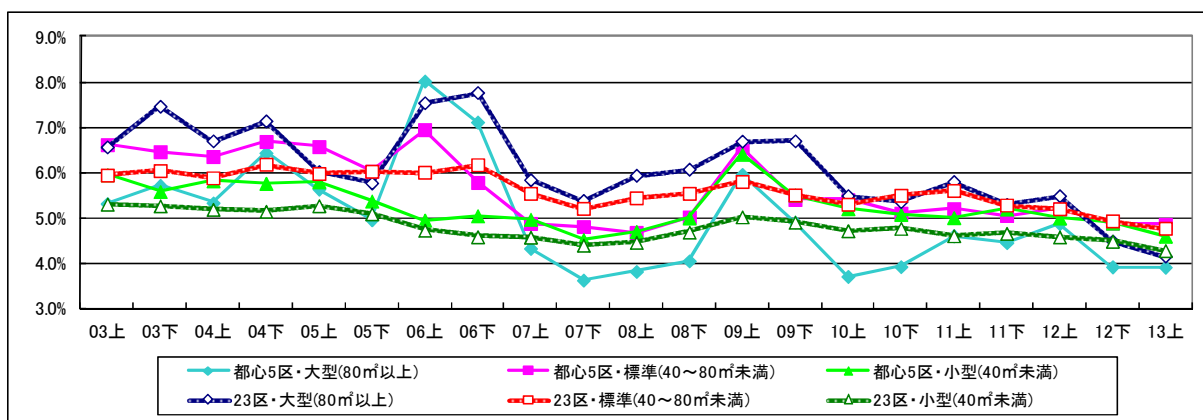
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 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区の平均利回りは、マンション価格の上昇により横ばいなし、若干低下している。(表3、図4参照)
- 東京23区平均利回りは、マンション価格の上昇により概ね低下傾向が続いている。(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%	▲0.0ポイント	▲1.0ポイント	4.1%	▲0.4ポイント	▲1.0ポイント
	標準タイプ	4.8%	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント	4.8%	▲0.1ポイント	▲0.4ポイント
	小型タイプ	4.6%	▲0.3ポイント	▲0.1ポイント	4.3%	▲0.2ポイント	▲0.3ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	5.5%	▲0.1ポイント	0.9ポイント	6.5%	▲0.3ポイント	0.4ポイント
	標準タイプ	6.0%	0.0ポイント	0.1ポイント	6.0%	▲0.3ポイント	0.1ポイント
	小型タイプ	6.2%	▲0.3ポイント	▲0.2ポイント	6.1%	▲0.5ポイント	▲0.7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、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、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に、2020年までの予測を行った。
- ・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、東京23区の人口を用いて、東京23区のマンション賃料及び価格の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「第39回中期経済予測」（2013/3/5公表）及び「第155回短期経済予測」（2013/8/21公表）、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成25（2013）年3月推計）」（2013/3/27公表）などを用いて、マンション賃料及び価格の予測を行った。

(2) 予測結果

上記のマクロ計量経済モデルを元に予測を行うと、以下の図表のような結果となる。なお、マンション賃料及び価格は半年ごとに公表しているが、ここでは上期と下期の数値を事例数で加重平均して年次の数値を求め、予測を行っている。なお予測では、消費税が2014年4月より8%、2015年10月より10%に増税されることを前提にしている。

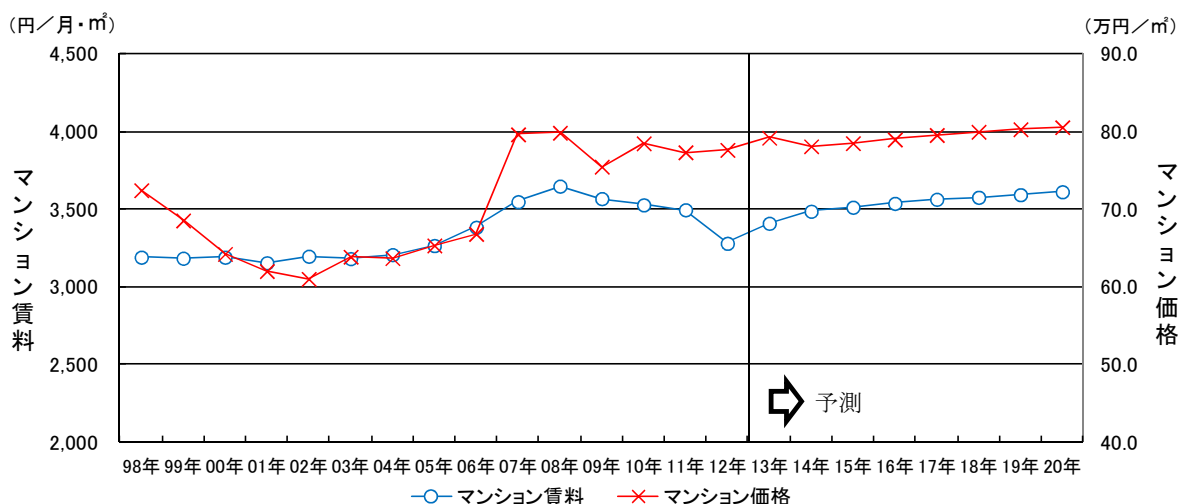
○短期動向（2013～2015年）

- ・2013年はアベノミクスの効果により景気が回復傾向にあり、消費税増税や住宅ローン金利の先高感などから需要が増加して、マンション価格は2%程度上昇する。マンション賃料は、2012年に大きく下がった反動や景気の回復などから4%程度上昇する。
- ・2014年は消費税増税後で前年の反動などからマンション価格は2%弱下落する。マンション賃料は、2013年に引き続き上昇するが、上昇幅は約2%に縮小する。
- ・2015年10月に2回目の消費税増税が予定されており、需要の駆け込みと反動が相殺されて、マンション価格は0.5%程度の上昇となる。マンション賃料は上昇幅が縮小してこちらも0.5%程度の上昇となる。

○中期動向（2016～2020年）

- ・2016年以降はマンション価格も賃料もほぼ横ばいながら、0.5%程度のわずかな上昇が継続すると予測される。

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

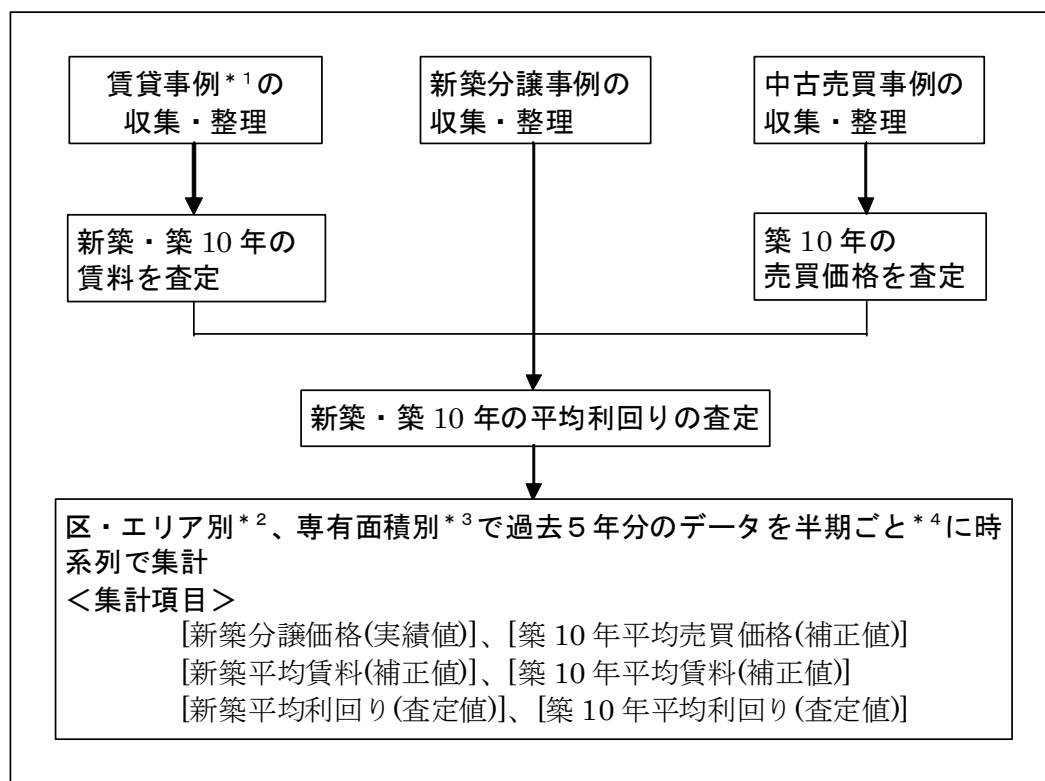


II. 調査の概要

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。

2013 年上期のデータ数は賃貸マンション事例 36,837 件、新築マンション事例 10,787 件、中古マンション事例 1,516 件。2008 年下期からの 5 年分の総データ数は 311,231 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 ㎡未満)、標準タイプ(40~80 ㎡未満)、大型タイプ(80 ㎡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 年下期から 2013 年上期の 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 9 月 17 日(火)