

2021 年 3 月 16 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 2020 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基に集計分析した「住宅マーケットインデックス 2020 年下期」の調査結果の概要を公表致します。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（詳細は巻末参照）。

### 2020 年下期の調査概要

#### 1. マンション賃料

##### ①都心 5 区

- ・新築及び中古の大型タイプはともにやや上昇し、調査開始以来の最高値となった。
- ・新築及び中古の標準タイプは 7 期連続上昇して最高値を更新した。
- ・新築及び中古の小型タイプは前期の最高値よりやや低下した。

##### ②東京 23 区

- ・新築及び中古の大型タイプは上昇して最高値となった。
- ・新築及び中古の標準タイプは前期と前年同期よりも上昇した。
- ・新築及び中古の小型タイプは前期よりやや低下したものの、依然として高い水準を維持している。

#### 2. マンション価格

##### ①都心 5 区

- ・新築の大型タイプは前期の最高値より低下したが、標準タイプは上昇して最高値となった。なお、大型と標準タイプが前年同期より大幅に上昇した理由は、前年同期に中央区の選手村跡地の大量供給により価格低下したことである。
- ・新築の小型タイプは前期と前年同期よりも低下したものの、依然として高い水準を維持している。
- ・中古の大型タイプは前期と前年同期よりも上昇した。
- ・中古の標準タイプは前期の最高値より低下した。
- ・中古の小型タイプは前期より上昇して最高値となった。

##### ②東京 23 区

- ・新築の大型と標準タイプは前期の最高値よりやや低下した。なお、大型と標準タイプが前年同期より大幅に上昇した理由は都心 5 区と同様である。
- ・新築の小型タイプは前期と前年同期よりも低下したものの、依然として高い水準を維持している。
- ・中古の大型と標準タイプも前期の最高値よりやや低下したが、小型タイプは上昇して最高値となった。

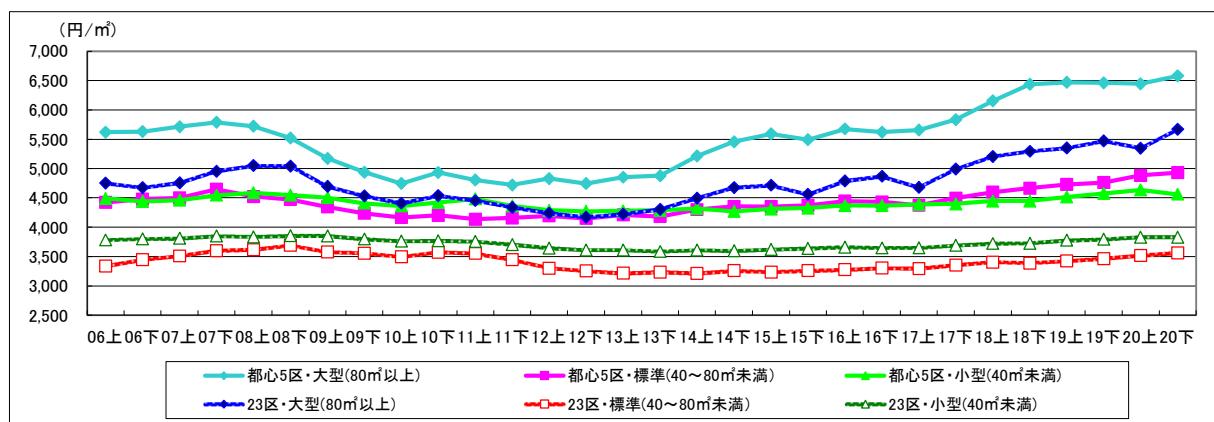
## I. 調査結果（都心5区及び東京23区）

## 1) マンション賃料（新築・中古）

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	6,580	2.1%	1.9%	6.0% 3.7%
	標準タイプ	4,931	0.9%	3.5%	1.3% 2.8%
	小型タイプ	4,561	▲ 1.6%	▲ 0.3%	▲ 0.1% 0.9%
(築10年)	大型タイプ	5,885	2.2%	2.2%	6.3% 4.0%
	標準タイプ	4,522	0.8%	3.5%	1.1% 2.7%
	小型タイプ	4,295	▲ 1.7%	▲ 0.5%	▲ 0.2% 0.8%

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（補正值）の長期的推移

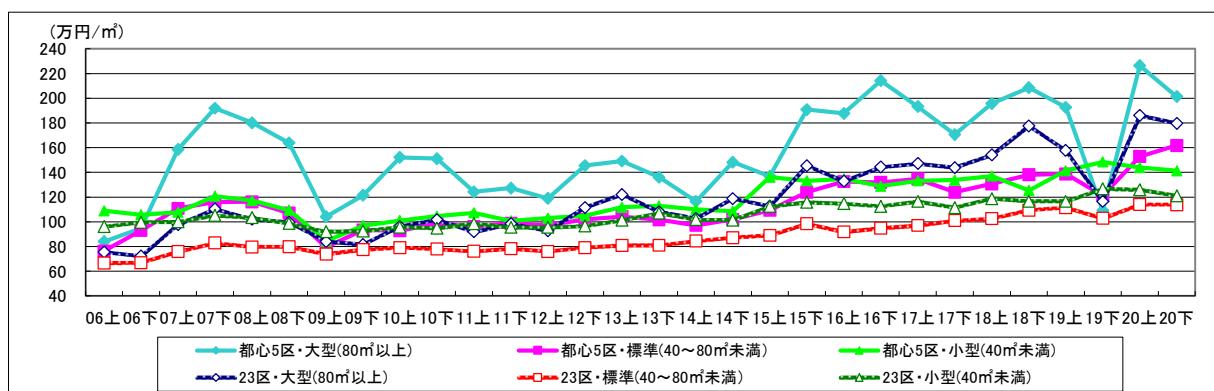


## 2) マンション価格（新築・中古）

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>）

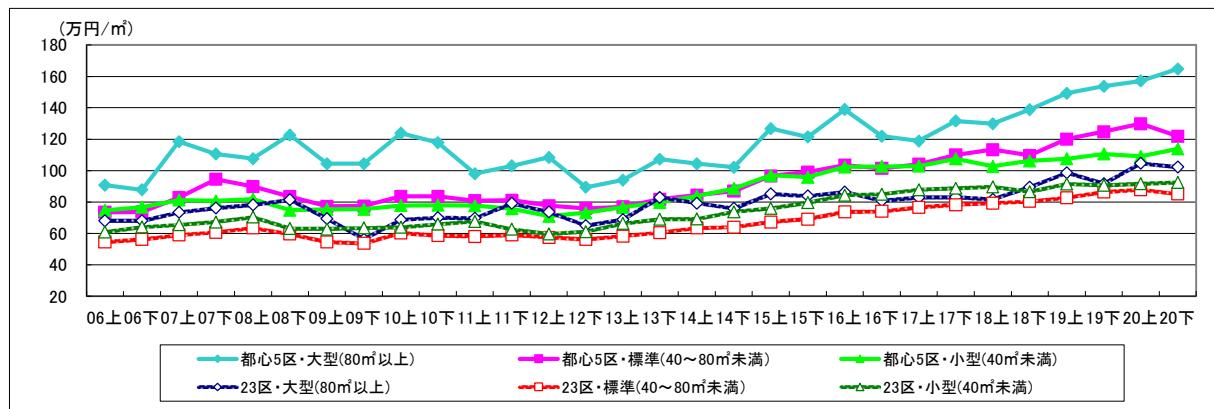
		都心5区		東京23区	
		前期比	前年同期比	前期比	前年同期比
新築	大型タイプ	201.4	▲ 11.0%	84.3%	▲ 3.4% 54.3%
	標準タイプ	161.8	5.8%	33.5%	▲ 0.1% 10.6%
	小型タイプ	141.4	▲ 1.7%	▲ 4.7%	▲ 3.8% ▲ 4.3%
(築10年)	大型タイプ	164.8	4.9%	7.2%	▲ 2.3% 11.6%
	標準タイプ	122.0	▲ 6.2%	▲ 2.3%	▲ 3.2% ▲ 1.5%
	小型タイプ	113.9	4.3%	3.0%	0.9% 2.0%

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



## 住宅マーケットインデックス 2020年下期

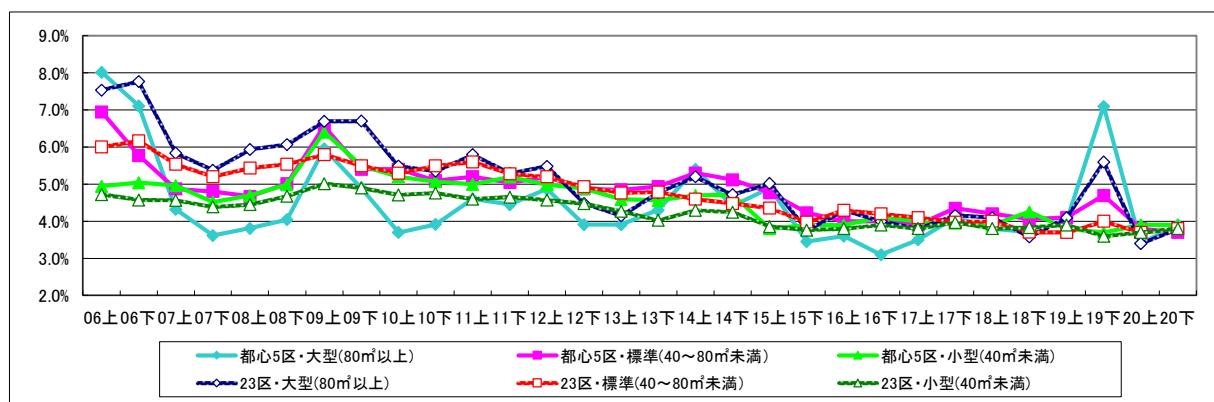
図3 都心5区及び東京23区における中古マンション価格の長期的推移



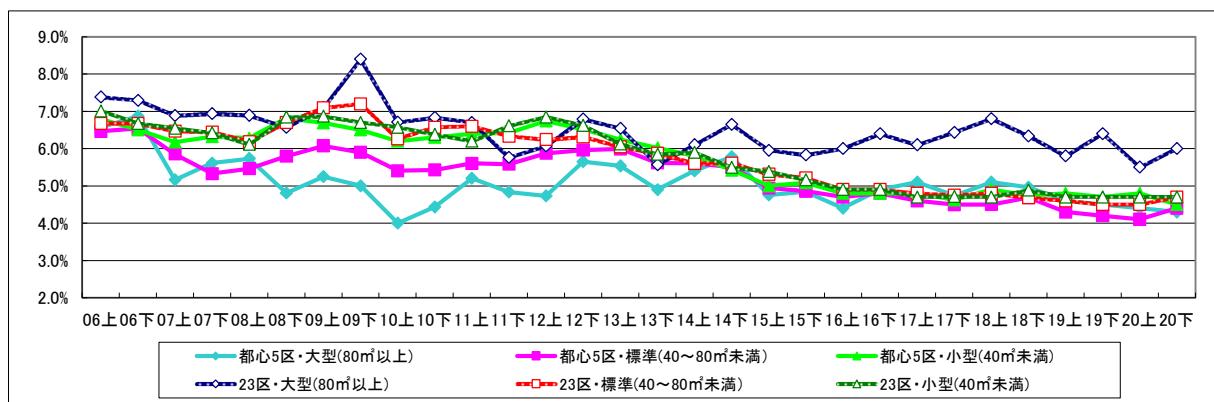
(参考) 平均利回り (=賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 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。

参考1 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



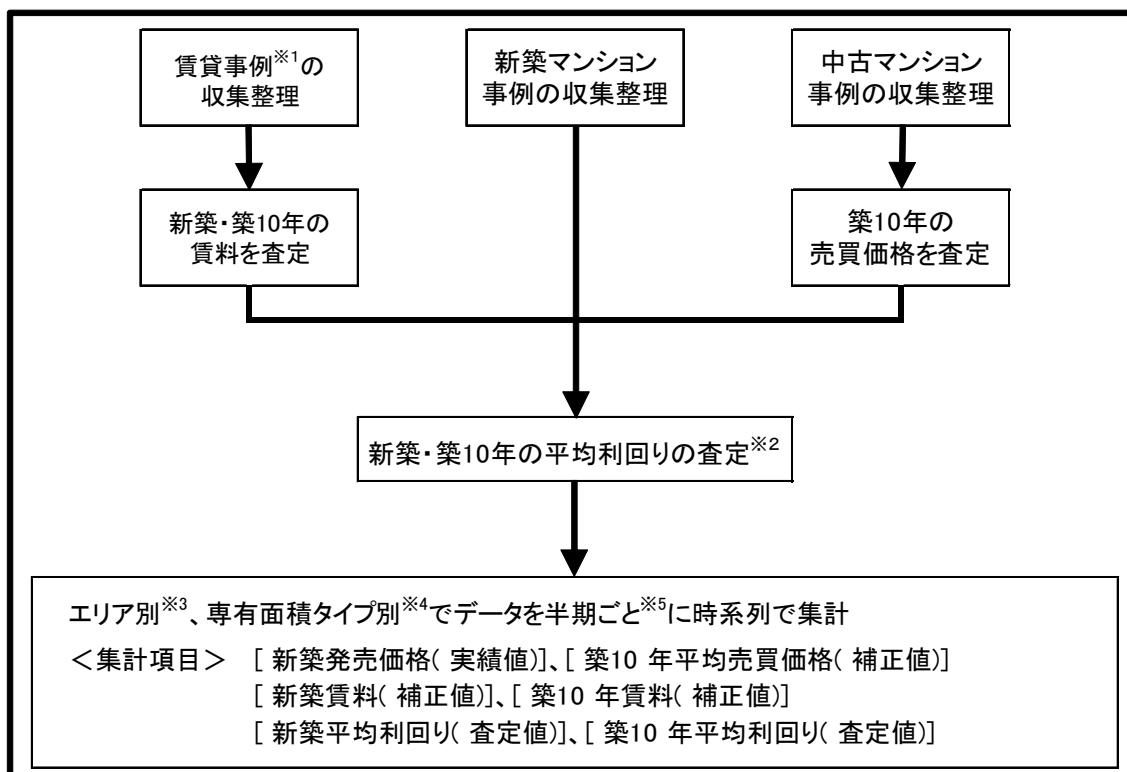
参考2 都心5区及び東京23区における中古の平均利回りの長期的推移



## II. 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である。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行う。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、年2回公表し、今回は第40回目となる。なお、調査の手順は下図のとおりである。

2020年下期のデータ数は31,746件（新築マンション価格事例5,005件、中古マンション価格事例625件、賃貸マンション賃料事例26,116件）であり、2016年上期からの総データ数は392,672件である。



※1 賃料に管理費・共益費は含まない

※2 平均利回りとは賃貸マンションの年間賃料と同じタイプの分譲マンションの価格で除したもの

※3 東京23区全体、都心5区（港区、千代田区、中央区、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）、および各区で合計29区分のデータを集計

※4 専有面積別で、[40m<sup>2</sup>未満（小型タイプ）]、[40m<sup>2</sup>以上80m<sup>2</sup>未満（標準タイプ）]、[80m<sup>2</sup>以上（大型タイプ）]の3タイプに分類しデータを集計

※5 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については発売時を基準として、データを半期ごと（上期1～6月・下期7～12月）で集計

### III. 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（2016 年上期から 2020 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：2021 年 3 月 16 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ます。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 社が信す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。