

目次

第46回住宅マーケットインデックス（2023年下期）概要	2
東京23区	5
都心5区	7
千代田区	9
中央区	11
港区	13
新宿区	15
渋谷区	17
城西2区	19
中野区	21
杉並区	23
城南4区	25
品川区	27
目黒区	29
大田区	31
世田谷区	33
城北6区	35
文京区	37
台東区	39
豊島区	41
北区	43
板橋区	45
練馬区	47
城東6区	49
墨田区	51
江東区	53
荒川区	55
足立区	57
葛飾区	59
江戸川区	61
調査の概要	63

第 46 回住宅マーケットインデックス（2023 年下期）概要

- 東京 23 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型タイプはほぼ横ばいである。標準と小型タイプは上昇し、調査開始以来の最高値を更新した。一方、マンション価格は、新築の大型タイプは前期より下落したが、標準と小型タイプは前年より上昇した。
- 都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古の全てのタイプは上昇し、調査開始以来の最高値となった。一方、マンション価格は、新築の大型と標準タイプは前期より大幅に下落したが、小型タイプは前年より大幅に上昇した。中古の全てのタイプは上昇傾向が続いている。

□ 本調査は、東京 23 区内の分譲および賃貸マンションの賃料・価格について、新築・中古別、大型・標準・小型の各タイプ別、各区分に集計したものである。また、参考値としてマンション賃料の 12 ヶ月分をマンション価格で割った平均利回りも算出している。

□ 2023 年下期のデータ数は 28,882 件（新築マンション価格事例 5,456 件、中古マンション価格事例 671 件、賃貸マンション賃料事例 22,755 件）であり、2019 年上期からの総データ数は 347,868 件である。

- 【1】東京 23 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型タイプはほぼ横ばいである。標準と小型タイプは上昇し、調査開始以来の最高値を更新した。マンション賃貸市場の需要が依然として堅調に推移していることが分かる。
- 【2】東京 23 区のマンション価格は、新築の大型タイプは前期より下落したが、標準と小型タイプは前年より上昇した。なお、前期の大型タイプは 5 区の割合が高かったため、平均価格が押し上げられた。中古の全てのタイプは前期より上昇した。
- 【3】東京 23 区の平均利回りは、新築の大型タイプは 3.2%、標準と小型タイプは 3.1%であり、中古の大型タイプは 4.8%、標準タイプは 3.7%、小型タイプは 3.9%である。

		①マンション賃料(円/㎡)			②マンション価格(万円/㎡)			③平均利回り(%)
			前期比	前年同期比		前期比	前年同期比	※③=①×12/②
23区・新築	大型タイプ	6,308	▲ 0.1%	1.2%	234.3	▲ 22.1%	50.2%	3.2%
	標準タイプ	3,730	1.3%	1.8%	144.2	3.0%	15.8%	3.1%
	小型タイプ	3,926	0.5%	1.8%	153.3	5.2%	14.7%	3.1%
23区・中古	大型タイプ	5,657	▲ 0.2%	1.4%	140.8	20.9%	14.6%	4.8%
	標準タイプ	3,451	1.3%	1.9%	110.6	9.0%	8.3%	3.7%
	小型タイプ	3,692	0.4%	1.8%	113.7	2.6%	7.3%	3.9%

- 【4】都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古の全タイプが上昇し調査開始以来の最高値となった。
- 【5】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より大幅に下落したが、小型タイプは前年より大幅に上昇した。その理由は、前期の大型と標準タイプは港区の割合が高かったため、平均価格が押し上げられた。今期の小型タイプは同様に港区の割合が高かった。中古の全てのタイプは上昇傾向が続いている。
- 【6】都心 5 区の平均利回りは、新築の大型と標準タイプは 3.6%、小型タイプは 2.4%である。中古の大型タイプは 3.8%、標準タイプは 3.7%、小型タイプは 3.9%である。

		①マンション賃料(円/㎡)			②マンション価格(万円/㎡)			③平均利回り(%)
			前期比	前年同期比		前期比	前年同期比	※③=①×12/②
5区・新築	大型タイプ	7,607	2.1%	4.2%	255.5	▲ 22.0%	72.3%	3.6%
	標準タイプ	5,336	1.5%	2.9%	175.8	▲ 16.3%	25.6%	3.6%
	小型タイプ	4,713	1.7%	3.5%	236.6	31.4%	32.5%	2.4%
5区・中古	大型タイプ	6,819	2.1%	4.4%	213.6	16.0%	25.8%	3.8%
	標準タイプ	4,880	1.5%	3.0%	158.1	10.4%	8.7%	3.7%
	小型タイプ	4,432	1.7%	3.4%	136.7	3.2%	7.5%	3.9%

23区

賃貸マンション（賃料）			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月			同期比	同期差
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	6,232	6,315	6,308	-0.1%	-7	1.2%	77
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,665	3,681	3,730	1.3%	49	1.8%	65
		～40㎡	3,856	3,907	3,926	0.5%	19	1.8%	71
	賃料（築10年補正）	80㎡～	5,579	5,670	5,657	-0.2%	-13	1.4%	77
	[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,387	3,407	3,451	1.3%	44	1.9%	64
		～40㎡	3,628	3,678	3,692	0.4%	15	1.8%	64
事例件数（件）		80㎡～	710	676	613				
		40㎡～80㎡	7,692	7,743	6,463				
		～40㎡	17,975	22,374	15,679				

新築マンション（発売価格）			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月			同期比	同期差
事例件数（件）	発売価格	80㎡～	156.0	300.9	234.3	-22.1%	-66.5	50.2%	78.3
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	124.5	140.0	144.2	3.0%	4.2	15.8%	19.7
		～40㎡	133.7	145.7	153.3	5.2%	7.6	14.6%	19.5
		80㎡～	677	1,007	765				
		40㎡～80㎡	3,763	3,598	4,052				
		～40㎡	554	596	639				

中古マンション（売買価格）			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月			同期比	同期差
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	122.9	116.5	140.8	20.9%	24.3	14.6%	18.0
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	102.1	101.5	110.6	8.9%	9.0	8.3%	8.5
		～40㎡	106.0	110.8	113.7	2.6%	2.8	7.3%	7.7
事例件数（件）		80㎡～	47	37	37				
		40㎡～80㎡	382	376	399				
		～40㎡	241	248	235				

平均利回り			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月	（％）	（％）	同期比	（％）
新築マンション		80㎡～	4.8%	2.5%	3.2%	28.3%	0.7	-32.6%	-1.6
	[A/C]	40㎡～80㎡	3.5%	3.2%	3.1%	-1.6%	-0.1	-12.1%	-0.4
		～40㎡	3.5%	3.2%	3.1%	-4.5%	-0.1	-11.1%	-0.4
築10年マンション		80㎡～	5.4%	5.8%	4.8%	-17.5%	-1.0	-11.6%	-0.6
	[B/D]	40㎡～80㎡	4.0%	4.0%	3.7%	-7.0%	-0.3	-5.9%	-0.3
		～40㎡	4.1%	4.0%	3.9%	-2.1%	-0.1	-5.1%	-0.2

5区

賃貸マンション（賃料）			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月			同期比	同期差
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	7,301	7,452	7,607	2.1%	155	4.2%	306
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	5,184	5,257	5,336	1.5%	79	2.9%	152
		～40㎡	4,554	4,633	4,713	1.7%	80	3.5%	159
	賃料（築10年補正）	80㎡～	6,531	6,676	6,819	2.1%	143	4.4%	288
	[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	4,738	4,810	4,880	1.5%	70	3.0%	142
		～40㎡	4,285	4,359	4,432	1.7%	73	3.4%	147
事例件数（件）		80㎡～	460	391	371				
		40㎡～80㎡	1,539	1,475	1,269				
		～40㎡	2,999	3,259	2,543				

新築マンション（発売価格）			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月			同期比	同期差
事例件数（件）	発売価格	80㎡～	148.3	327.7	255.5	-22.1%	-72.3	72.2%	107.1
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	140.0	210.0	175.8	-16.3%	-34.3	25.5%	35.8
		～40㎡	178.6	180.1	236.6	31.4%	56.5	32.5%	58.0
		80㎡～	399	841	567				
		40㎡～80㎡	804	764	1,423				
		～40㎡	74	108	129				

中古マンション（売買価格）			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月			同期比	同期差
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	169.8	184.2	213.6	16.0%	29.4	25.8%	43.8
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	145.4	143.2	158.1	10.4%	14.9	8.8%	12.8
		～40㎡	127.2	132.4	136.7	3.2%	4.3	7.5%	9.5
事例件数（件）		80㎡～	15	9	12				
		40㎡～80㎡	65	68	83				
		～40㎡	70	82	71				

平均利回り			2022年	2023年	2023年	前期比	前期差	前年	前年
			7-12月	1-6月	7-12月	（％）	（％）	同期比	（％）
新築マンション		80㎡～	5.9%	2.7%	3.6%	31.0%	0.9	-39.5%	-2.3
	[A/C]	40㎡～80㎡	4.4%	3.0%	3.6%	21.3%	0.6	-18.0%	-0.8
		～40㎡	3.1%	3.1%	2.4%	-22.6%	-0.7	-21.9%	-0.7
築10年マンション		80㎡～	4.6%	4.3%	3.8%	-11.9%	-0.5	-17.0%	-0.8
	[B/D]	40㎡～80㎡	3.9%	4.0%	3.7%	-8.1%	-0.3	-5.3%	-0.2
		～40㎡	4.0%	4.0%	3.9%	-1.5%	-0.1	-3.7%	-0.1

新築マンションの平均利回り (利回り順)

今期

80㎡～	平均利回り
中央区	4.4%
大田区	4.2%
杉並区	4.1%
目黒区	3.8%
渋谷区	3.5%
千代田区	3.3%
品川区	3.2%
文京区	3.1%
新宿区	3.0%
豊島区	3.0%
練馬区	2.9%
世田谷区	2.6%
足立区	2.5%
江戸川区	2.4%
中野区	2.3%
港区	2.2%
北区	2.2%
板橋区	2.0%
荒川区	-
江東区	-
葛飾区	-
墨田区	-
台東区	-

40㎡～80㎡	平均利回り
中央区	5.0%
渋谷区	3.8%
江東区	3.7%
台東区	3.6%
荒川区	3.6%
墨田区	3.4%
文京区	3.2%
北区	3.2%
目黒区	3.1%
大田区	3.1%
世田谷区	3.1%
練馬区	3.1%
杉並区	3.0%
江野川区	3.0%
中野区	2.9%
新宿区	2.8%
板橋区	2.8%
葛飾区	2.8%
品川区	2.7%
千代田区	2.6%
豊島区	2.5%
足立区	2.5%
港区	2.1%

～40㎡	平均利回り
北区	4.0%
文京区	3.7%
墨田区	3.7%
江東区	3.7%
足立区	3.7%
台東区	3.5%
渋谷区	3.5%
板橋区	3.5%
練馬区	3.5%
世田谷区	3.4%
新宿区	3.2%
杉並区	3.2%
目黒区	3.1%
中野区	3.1%
大田区	3.0%
葛飾区	3.0%
江戸川区	3.0%
品川区	2.9%
港区	2.0%
千代田区	-
豊島区	-
中央区	-
台東区	-
港区	-

中古マンションの平均利回り (利回り順)

今期

80㎡～	平均利回り
足立区	5.4%
世田谷区	5.2%
目黒区	4.9%
品川区	4.6%
台東区	4.4%
板橋区	4.3%
墨田区	4.0%
江戸川区	4.0%
中央区	3.9%
大田区	3.8%
練馬区	3.7%
港区	3.6%
新宿区	3.5%
文京区	3.4%
千代田区	3.1%
江東区	3.0%
中野区	2.4%
荒川区	-
葛飾区	-
北区	-
渋谷区	-
杉並区	-
豊島区	-

40㎡～80㎡	平均利回り
台東区	4.8%
墨田区	4.6%
北区	4.3%
荒川区	4.3%
足立区	4.2%
葛飾区	4.2%
板橋区	4.1%
江戸川区	4.1%
千代田区	4.0%
文京区	3.9%
練馬区	3.9%
中央区	3.8%
江東区	3.7%
新宿区	3.6%
大田区	3.6%
世田谷区	3.6%
渋谷区	3.6%
中野区	3.6%
港区	3.5%
杉並区	3.5%
品川区	3.4%
目黒区	3.4%
豊島区	3.4%

～40㎡	平均利回り
葛飾区	5.4%
杉並区	4.9%
江戸川区	4.9%
台東区	4.8%
練馬区	4.5%
墨田区	4.4%
足立区	4.4%
北区	4.3%
荒川区	4.3%
板橋区	4.3%
新宿区	4.1%
目黒区	4.1%
世田谷区	4.1%
中央区	4.0%
江東区	4.0%
大田区	4.0%
渋谷区	4.0%
中野区	4.0%
豊島区	3.9%
港区	3.8%
文京区	3.8%
千代田区	3.5%
品川区	3.2%

新築マンションの平均利回り変化 (前年同期差) (利回り変化順)

前年同期差(ポイント)

80㎡～	平均利回り
杉並区	1.3
大田区	1.0
目黒区	0.9
千代田区	0.6
文京区	0.1
世田谷区	0.0
北区	-0.2
品川区	-0.3
渋谷区	-0.3
豊島区	-0.3
江戸川区	-0.4
中野区	-0.7
新宿区	-1.1
板橋区	-1.1
練馬区	-1.1
中央区	-1.5
港区	-2.2
足立区	-
荒川区	-
江東区	-
葛飾区	-
墨田区	-
台東区	-

40㎡～80㎡	平均利回り
台東区	0.4
渋谷区	0.4
目黒区	0.3
世田谷区	0.3
文京区	0.2
杉並区	0.2
中央区	0.0
品川区	0.0
中野区	0.0
荒川区	0.0
千代田区	-0.1
北区	-0.1
大田区	-0.2
練馬区	-0.5
豊島区	-0.6
葛飾区	-0.6
江戸川区	-0.6
新宿区	-0.7
墨田区	-0.7
江東区	-0.8
足立区	-0.8
板橋区	-1.0
港区	-1.9

～40㎡	平均利回り
世田谷区	0.8
目黒区	0.4
北区	0.4
足立区	0.4
渋谷区	0.3
杉並区	0.3
台東区	0.1
江東区	-0.2
板橋区	-0.2
墨田区	-0.3
江戸川区	-0.3
品川区	-0.4
練馬区	-0.4
中野区	-0.5
大田区	-0.8
港区	-1.4
荒川区	-
葛飾区	-
新宿区	-
台東区	-
千代田区	-
中央区	-
豊島区	-
文京区	-

中古マンションの平均利回り変化 (前年同期差) (利回り変化順)

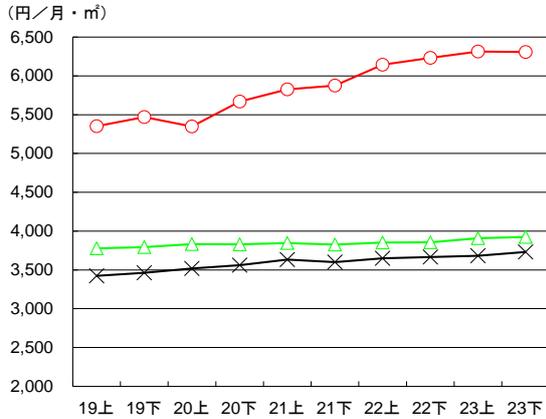
前年同期差(ポイント)

80㎡～	平均利回り
目黒区	1.1
世田谷区	1.1
品川区	0.9
足立区	0.9
板橋区	0.8
江戸川区	0.2
新宿区	-0.4
墨田区	-0.4
大田区	-0.7
中央区	-0.8
港区	-0.8
江東区	-1.1
千代田区	-1.5
荒川区	-
葛飾区	-
北区	-
渋谷区	-
杉並区	-
台東区	-
豊島区	-
中野区	-
練馬区	-
文京区	-

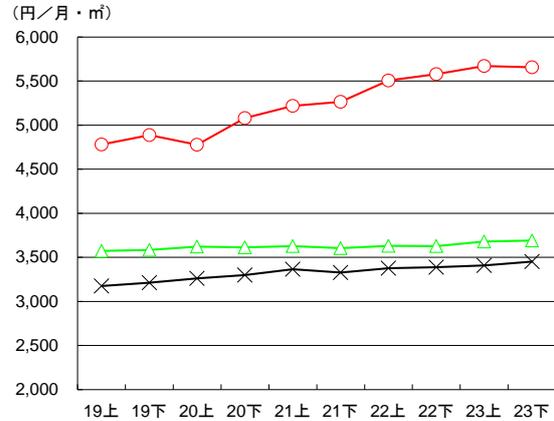
40㎡～80㎡	平均利回り
千代田区	1.1
文京区	0.5
墨田区	0.5
練馬区	0.4
台東区	0.3
目黒区	0.1
荒川区	0.1
葛飾区	0.1
新宿区	0.0
板橋区	0.0
江戸川区	0.0
世田谷区	-0.1
中野区	-0.1
北区	-0.1
足立区	-0.1
中央区	-0.2
品川区	-0.2
大田区	-0.2
渋谷区	-0.3
豊島区	-0.3
港区	-0.4
江東区	-0.4
杉並区	-0.4

～40㎡	平均利回り
台東区	0.6
葛飾区	0.5
江戸川区	0.5
墨田区	0.3
渋谷区	0.3
目黒区	0.2
荒川区	0.1
中央区	0.0
文京区	0.0
中野区	0.0
千代田区	-0.1
板橋区	-0.1
港区	-0.2
新宿区	-0.2
江東区	-0.2
杉並区	-0.2
豊島区	-0.2
練馬区	-0.3
品川区	-0.6
大田区	-0.6
世田谷区	-0.7
港区	-0.9
北区	-0.9
足立区	-1.8

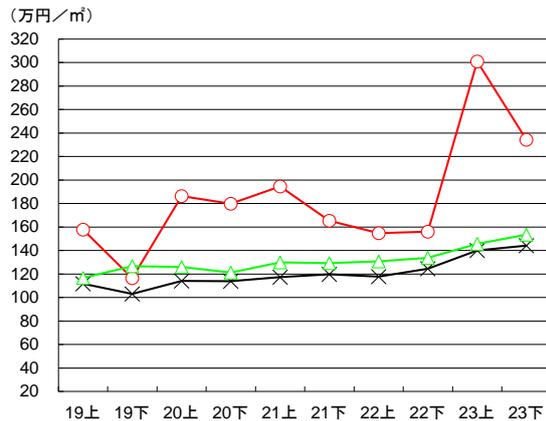
■ 新築マンション 賃料（新築補正值）



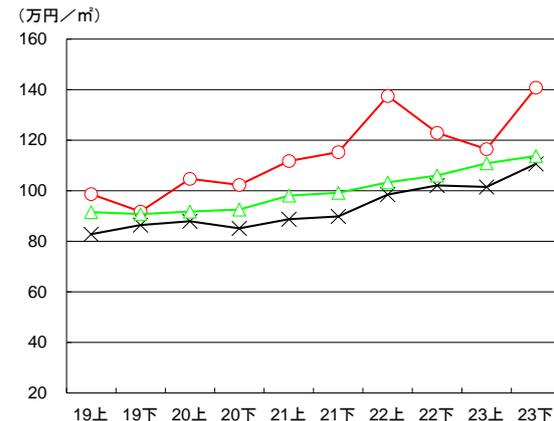
■ 中古マンション 賃料（築10年補正值）



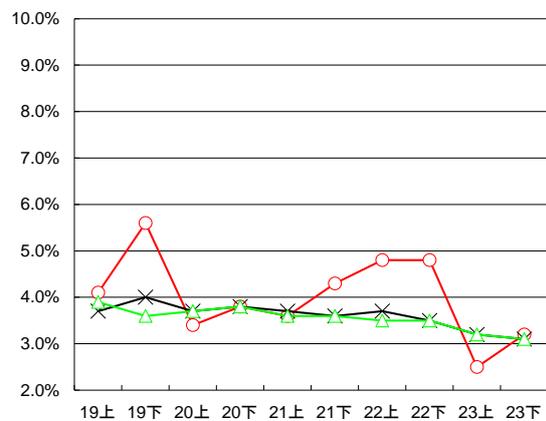
■ 新築マンション 価格（発売時）



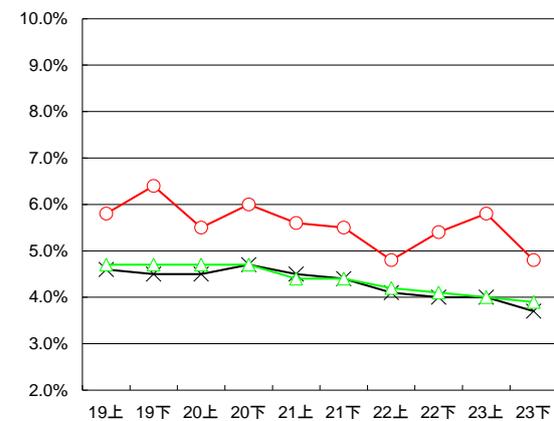
■ 中古マンション 価格（築10年補正值）



■ 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) ≒高級タイプ
 ×—× 標準タイプ (40㎡以上80㎡未満) ≒ファミリータイプ
 △—△ 小型タイプ (40㎡未満) ≒ワンルームマンション等

賃貸マンション（賃料）		2019年 1-6月	2019年 7-12月	2020年 1-6月	2020年 7-12月	2021年 1-6月	2021年 7-12月	2022年 1-6月	2022年 7-12月	2023年 1-6月	2023年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,276	4,378	4,209	4,509	4,643	4,643	4,791	4,860	4,867	4,913
	（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	2,889	2,935	2,969	2,999	3,053	3,029	3,041	3,047	3,030	3,082
		～40㎡	3,335	3,355	3,372	3,379	3,395	3,366	3,376	3,349	3,358	3,369
	平均徒歩時間	80㎡～	6.9分	7.0分	6.7分	6.8分	6.4分	6.5分	6.7分	6.5分	6.3分	6.8分
		40㎡～80㎡	7.1分	7.1分	7.2分	7.0分	7.0分	6.9分	6.9分	6.8分	7.0分	7.0分
		～40㎡	6.3分	6.3分	6.4分	6.2分	6.2分	6.2分	6.2分	6.1分	6.2分	6.2分
	平均築年数	80㎡～	20.0年	19.7年	21.0年	20.8年	20.8年	21.4年	22.3年	21.9年	23.1年	22.6年
		40㎡～80㎡	22.2年	21.8年	22.3年	22.3年	22.3年	22.0年	23.1年	23.3年	24.6年	24.1年
		～40㎡	21.5年	21.1年	21.8年	20.8年	20.7年	20.7年	21.2年	22.2年	23.9年	23.8年
	事例件数（件）	80㎡～	1,094	996	894	889	907	838	877	710	676	613
		40㎡～80㎡	10,312	8,719	7,939	7,781	8,604	7,824	8,306	7,692	7,743	6,463
		～40㎡	26,775	19,478	19,994	17,446	22,780	17,193	23,563	17,975	22,374	15,679
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	5,350	5,469	5,348	5,669	5,826	5,874	6,143	6,232	6,315	6,308
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,424	3,464	3,518	3,562	3,634	3,600	3,651	3,665	3,681	3,730
		～40㎡	3,777	3,794	3,832	3,829	3,847	3,826	3,854	3,856	3,907	3,926
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,781	4,886	4,779	5,080	5,219	5,264	5,507	5,579	5,670	5,657
		40㎡～80㎡	3,175	3,212	3,262	3,298	3,364	3,328	3,377	3,387	3,407	3,451
	～40㎡	3,572	3,585	3,622	3,613	3,628	3,604	3,630	3,628	3,678	3,692	

新築マンション（発売価格）		2019年 1-6月	2019年 7-12月	2020年 1-6月	2020年 7-12月	2021年 1-6月	2021年 7-12月	2022年 1-6月	2022年 7-12月	2023年 1-6月	2023年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	157.7	116.5	186.2	179.8	194.4	165.2	154.8	156.0	300.9	234.3
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	111.7	103.0	114.0	113.9	117.4	119.7	117.8	124.5	140.0	144.2
		～40㎡	116.6	126.7	126.0	121.2	129.8	129.2	130.6	133.7	145.7	153.3
	平均徒歩時間	80㎡～	6.4分	12.3分	5.0分	5.0分	5.0分	8.8分	10.2分	11.1分	6.8分	10.7分
		40㎡～80㎡	6.3分	7.7分	6.5分	6.3分	6.2分	7.5分	8.9分	8.4分	6.3分	8.1分
		～40㎡	5.3分	4.8分	5.6分	6.5分	6.3分	6.1分	5.3分	6.2分	5.2分	6.2分
	事例件数（件）	80㎡～	539	1,251	304	502	537	1,016	671	677	1,007	765
		40㎡～80㎡	4,168	4,542	2,158	3,775	3,660	3,932	3,875	3,763	3,598	4,052
		～40㎡	1,075	725	451	728	754	646	701	554	596	639

中古マンション（売買価格）		2019年 1-6月	2019年 7-12月	2020年 1-6月	2020年 7-12月	2021年 1-6月	2021年 7-12月	2022年 1-6月	2022年 7-12月	2023年 1-6月	2023年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	82.8	79.8	85.6	88.3	95.0	105.4	117.5	109.0	98.1	121.5
	（万円/㎡）	40㎡～80㎡	69.4	72.8	74.1	72.6	77.1	76.0	82.7	87.0	83.0	92.9
		～40㎡	72.1	69.3	68.9	69.1	74.0	73.9	75.3	78.8	80.7	78.6
	平均徒歩時間	80㎡～	7.6分	8.7分	9.2分	7.4分	6.9分	6.9分	7.7分	7.4分	8.1分	8.0分
		40㎡～80㎡	7.2分	7.2分	6.9分	7.6分	7.1分	7.5分	6.5分	7.1分	7.2分	6.9分
		～40㎡	5.7分	5.8分	5.9分	6.1分	5.8分	5.2分	5.9分	6.0分	5.7分	5.6分
	平均築年数	80㎡～	23.9年	23.0年	25.3年	20.9年	22.7年	20.7年	21.5年	21.1年	24.2年	25.2年
		40㎡～80㎡	26.7年	26.7年	26.7年	24.3年	23.9年	26.3年	27.4年	26.7年	29.7年	26.6年
		～40㎡	29.6年	31.4年	31.7年	33.5年	33.2年	33.5年	35.6年	34.1年	35.1年	37.6年
	事例件数（件）	80㎡～	73	69	54	53	51	40	47	47	37	37
		40㎡～80㎡	715	567	427	381	332	341	310	382	376	399
		～40㎡	256	212	143	191	200	210	236	241	248	235
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	98.7	91.7	104.7	102.3	111.7	115.3	137.4	122.9	116.5	140.8
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	82.8	86.4	87.9	85.1	88.7	89.8	98.5	102.1	101.5	110.6
		～40㎡	91.5	90.7	91.7	92.5	98.1	99.2	103.3	106.0	110.8	113.7

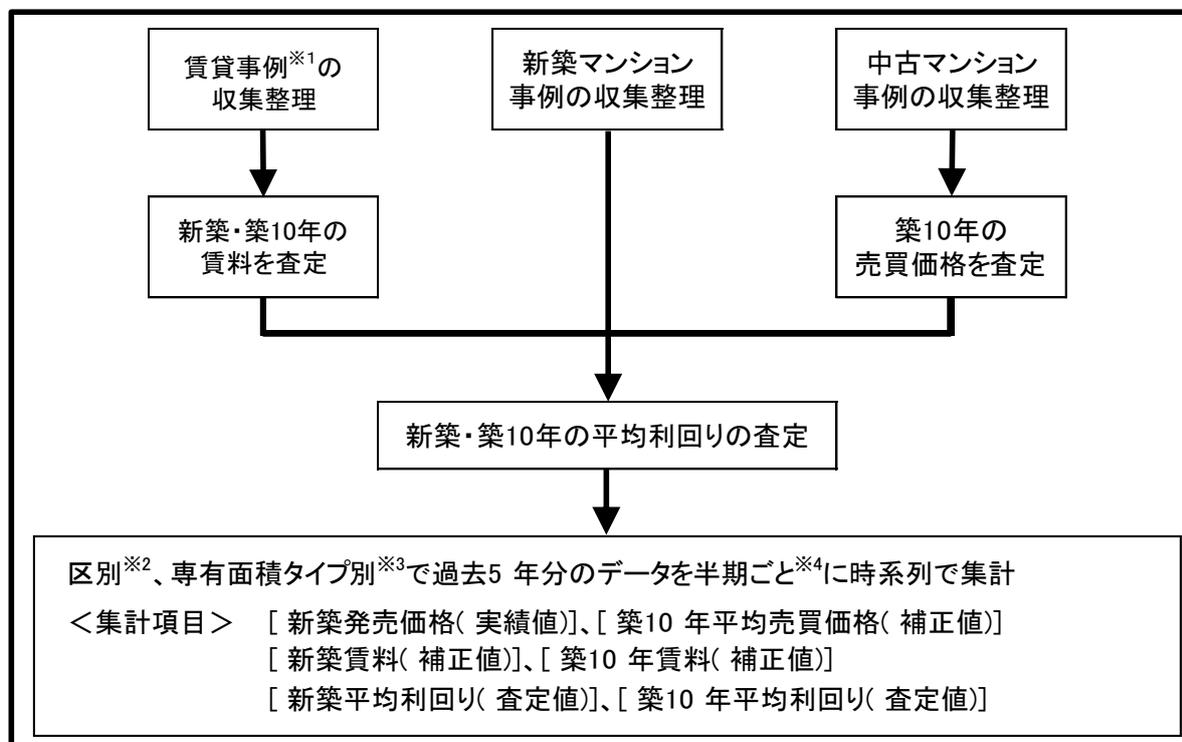
平均利回り		2019年 1-6月	2019年 7-12月	2020年 1-6月	2020年 7-12月	2021年 1-6月	2021年 7-12月	2022年 1-6月	2022年 7-12月	2023年 1-6月	2023年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	4.1%	5.6%	3.4%	3.8%	3.6%	4.3%	4.8%	4.8%	2.5%	3.2%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	3.7%	4.0%	3.7%	3.8%	3.7%	3.6%	3.7%	3.5%	3.2%	3.1%
	～40㎡	3.9%	3.6%	3.7%	3.8%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.2%	3.1%	
築10年マンション	80㎡～	5.8%	6.4%	5.5%	6.0%	5.6%	5.5%	4.8%	5.4%	5.8%	4.8%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	4.6%	4.5%	4.5%	4.7%	4.5%	4.4%	4.1%	4.0%	4.0%	3.7%
	～40㎡	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.4%	4.4%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	

価格変動率（前年同期比）		2019年 1-6月	2019年 7-12月	2020年 1-6月	2020年 7-12月	2021年 1-6月	2021年 7-12月	2022年 1-6月	2022年 7-12月	2023年 1-6月	2023年 7-12月
新築マンション	80㎡～	2.3%	-34.4%	18.1%	54.4%	4.4%	-8.1%	-20.4%	-5.6%	94.4%	50.2%
	40㎡～80㎡	8.9%	-6.0%	2.0%	10.6%	3.0%	5.0%	0.3%	4.1%	18.9%	15.8%
	～40㎡	-1.9%	8.7%	8.0%	-4.4%	3.1%	6.6%	0.6%	3.5%	11.6%	14.6%
築10年マンション	80㎡～	20.8%	2.5%	6.0%	11.5%	6.7%	12.7%	23.0%	6.5%	-15.2%	14.6%
	40㎡～80㎡	4.4%	7.3%	6.2%	-1.4%	0.9%	5.5%	11.0%	13.7%	3.1%	8.3%
	～40㎡	2.0%	4.7%	0.2%	2.0%	7.0%	7.3%	5.3%	6.8%	7.3%	7.3%

調査の概要

[調査方法及び手順]

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について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。なお、調査の手順は下図のとおりである。



調査作業フロー

※1 賃料に管理費・共益費は含まない。

※2 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）、城东 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 区分でデータを集計

※3 専有面積別で、[40㎡未満（単身者タイプ）]、[40㎡以上 80㎡未満（ファミリータイプ）]、[80㎡以上（大型タイプ）]の 3 タイプに分類しデータを集計

※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については発売時を基準として過去 5 年分のデータを半期ごと（上期 1～6 月・下期 7～12 月）で集計を行っている。

[データの概要]

マンション賃貸事例及び中古マンション事例では 1㎡当たりの成約単価のデータ、新築マンション事例では 1㎡当たりの発売単価のデータを採用している。

なお、賃貸マンション事例については、賃料形成要因を説明変数として賃料モデルを構築して、当該事例が新築であるとした場合と築 10 年であるとした場合のそれぞれの賃料に補正している。中古マンション事例についても同様に、当該事例が築 10 年であるとした場合の価格に補正している。

※各事例データは、アットホーム(株)、(株)ケン・コーポレーションより提供

[集計項目]

賃料	賃貸事例の1㎡当たり月額賃料の平均値
平均徒歩時間	最寄り駅から事例物件までの徒歩時間の平均値
平均築年数	各事例の築年数の平均値 築年数は、成約日(中古マンション・賃貸マンション)時点で把握
新築発売価格(実績値)	新築マンション事例の1㎡当たり発売価格の平均値
築10年売買価格(補正值)	築10年に補正した1㎡当たり売買価格の平均値
新築賃料(補正值)	新築に補正した1㎡当たり月額賃料の平均値
築10年賃料(補正值)	築10年に補正した1㎡当たり月額賃料の平均値
新築平均利回り(査定値)	新築賃料(1㎡当たり単価)の平均値を新築発売価格(1㎡当たり単価)の平均値で除して算出した数値
築10年平均利回り(査定値)	築10年賃料(1㎡当たり単価)の平均値を築10年売買価格(1㎡当たり単価)の平均値で除して算出した数値

[築年補正と平均利回りの査定方法]

以下の手順で、賃料・売買価格の築年補正および平均利回りの査定を行った。

- ① 各区分・専有面積別に物件のデータをグループ化
- ② グループごとに重回帰分析を行って賃料モデル又は価格モデルを構築し、築年数1年当たりの賃料又は売買価格の平均変動額(築年補正值)を求める。
- ③ 各物件が築10年及び新築とした場合の賃料・売買価格(㎡単価)を求める。

$$\begin{aligned} \text{[築10年売買価格]} &= \text{[事例売買価格]} + (10 - \text{築年}) \times \text{[売買価格築年補正值]} \\ \text{[築10年賃料]} &= \text{[事例賃料]} + (10 - \text{築年}) \times \text{[賃料築年補正值]} \\ \text{[新築賃料]} &= \text{[事例賃料]} - (\text{築年} \times \text{[賃料築年補正值]}) \end{aligned}$$

※新築発売価格については、新築マンション事例の平均値を採用しているため、築年補正による査定は行っていない。

※[築10年売買価格]、[築10年賃料]、[新築賃料]、[事例売買価格]、[事例賃料]は、すべて1㎡当たり単価

- ④ 各物件が築10年及び新築とした場合の平均利回りを求める。

$$\begin{aligned} \text{[新築利回り]} &= \text{[新築賃料年額]} / \text{[新築発売価格]} \\ \text{[築10年平均利回り]} &= \text{[築10年賃料年額]} / \text{[築10年売買価格]} \end{aligned}$$

※[新築賃料年額]、[新築発売価格]、[築10年賃料年額]、[築10年売買価格]は、すべて1㎡当たり単価

- 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。

■ ご購入についてのお問い合わせは

アットホーム株式会社

電話番号 0570-01-1967

(ナビダイヤルをご利用になれない場合は050-5538-0935)

■ 内容についてのお問い合わせは

一般財団法人 日本不動産研究所

電話番号 03-3503-5335

Residential Market Index vol. 46

住宅マーケットインデックス2023年下期版

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