

目 次

第44回住宅マーケットインデックス（2022年下期）概要	3
東京23区集計	5
都心5区集計	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 44 回住宅マーケットインデックス (2022 年下期) 概要

- 東京 23 区のマンション賃料は、中古の小型タイプを除き、新築及び中古の全てのタイプで上昇し、調査開始以来の最高値となった。一方、マンション価格は、新築は全てのタイプが前期比で上昇した。中古は大型タイプを除き、全てのタイプが前期比で上昇し、最高値となった。
- 都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型はともに前期よりやや低下したが、新築及び中古の標準タイプと小型タイプは前期より上昇した。一方、マンション価格は、新築の大型タイプと標準タイプは前期比と前年同期比ともに大幅に低下した。しかし、新築の小型タイプは上昇して最高値となった。中古の大型タイプは前期比と前年同期比ともに低下したが、標準と小型タイプはともに上昇して最高値となった。

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。

2022 年下期のデータ数は 32,041 件（新築マンション価格事例 4,994 件、中古マンション価格事例 670 件、賃貸マンション賃料事例 26,377 件）であり、2018 年上期からの総データ数は 370,352 件である。

- 【1】東京 23 区のマンション賃料は、中古の小型タイプを除き、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。なお、中古の小型タイプは前期よりやや低下した。
- 【2】東京 23 区のマンション価格は、新築は全てのタイプが前期比で上昇した。中古は大型タイプを除き、全てのタイプが前期比で上昇し、最高値となった。なお、大型タイプは前期の最高値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。
- 【3】東京 23 区の平均利回りは、新築の大型タイプは 4.8%、標準タイプは 3.5%、小型タイプは 3.5%であり、中古の大型タイプは 5.4%、標準と小型タイプは 4.0%程度である。

		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	6,232	1.4%	6.1%	156.0	0.8%	▲ 5.6%	4.8%
	標準タイプ	3,665	0.4%	1.8%	124.5	5.7%	4.0%	3.5%
	小型タイプ	3,856	0.1%	0.8%	133.7	2.4%	3.5%	3.5%
23区・中古	大型タイプ	5,579	1.3%	6.0%	122.9	▲ 10.6%	6.6%	5.4%
	標準タイプ	3,387	0.3%	1.8%	102.1	3.7%	13.7%	4.0%
	小型タイプ	3,628	▲ 0.1%	0.7%	106.0	2.6%	6.9%	4.1%

- 【4】都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型はともに前期よりやや低下したが、新築及び中古の標準タイプと小型タイプは前期より上昇し、なお、標準タイプは再び最高値となった。
- 【5】都心 5 区のマンション価格は、新築の大型タイプと標準タイプは前期比と前年同期比ともに大幅に低下した。これは、中央区の選手村跡地の大量供給が主たる要因である。同プロジェクトが大型タイプの 7 割強、標準タイプの 5 割強を占めている。小型タイプは上昇し、最高値となった。中古の大型タイプは前期より低下したが、標準と小型タイプはともに上昇し、最高値を更新した。
- 【6】都心 5 区の平均利回りは、新築の大型タイプは 5.9%、標準タイプは 4.4%、小型タイプは 3.1%である。中古の大型タイプは 4.6%、標準と小型タイプは 4.0%程度である。

		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	7,301	▲ 0.1%	5.0%	148.3	▲ 10.1%	▲ 11.8%	5.9%
	標準タイプ	5,184	1.2%	3.7%	140.0	▲ 6.6%	▲ 5.5%	4.4%
	小型タイプ	4,554	0.1%	0.6%	178.6	3.5%	14.7%	3.1%
5区・中古	大型タイプ	6,531	▲ 0.3%	5.0%	169.8	▲ 5.7%	▲ 9.5%	4.6%
	標準タイプ	4,738	1.1%	3.6%	145.4	9.7%	12.7%	3.9%
	小型タイプ	4,285	0.1%	0.6%	127.2	1.2%	6.4%	4.0%

【6】23区の概要

Table with 4 main sections: 賃貸マンション (賃料), 新築マンション (発売価格), 中古マンション (売買価格), and 平均利回り. Each section contains a table with columns for years (2021, 2022, 2022) and months (7-12, 1-6, 7-12), and another set of columns for ratios (前年比, 前年差, 前年, 前年) and differences (同月比, 同月差).

【7】5区の概要

Table with 4 main sections: 賃貸マンション (賃料), 新築マンション (発売価格), 中古マンション (売買価格), and 平均利回り. Each section contains a table with columns for years (2021, 2022, 2022) and months (7-12, 1-6, 7-12), and another set of columns for ratios (前年比, 前年差, 前年, 前年) and differences (同月比, 同月差).

【8】新築マンション平均利回り (平均利回り順)

Table showing average yields for new construction apartments across 23 wards, categorized by size (80㎡~, 40㎡~80㎡, ~40㎡).

【9】中古マンション平均利回り (平均利回り順)

Table showing average yields for used apartments across 23 wards, categorized by size (80㎡~, 40㎡~80㎡, ~40㎡).

【10】新築マンション平均利回り変化 (前年同期差) (平均利回り変化順)

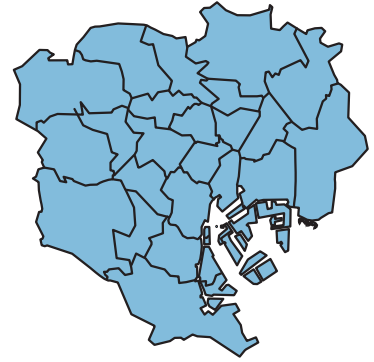
Table showing the change in average yields for new construction apartments compared to the same period last year, sorted by the change.

【11】中古マンション平均利回り変化 (前年同期差) (平均利回り変化順)

Table showing the change in average yields for used apartments compared to the same period last year, sorted by the change.

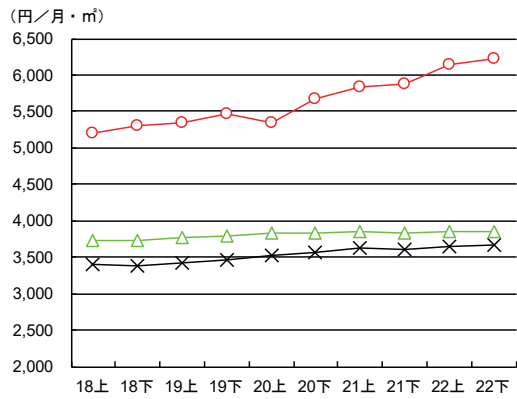
東京23区

- 面積 627.53 km²
- 人口 9,092,428 人 (前年比 -23,462 人)
- 昼間人口 12,870,173 人 (2015 年比 +836,581 人)
- 世帯数 4,937,878 世帯 (前年比 +19,196 世帯)
- 人口密度 14,489 人 /km²

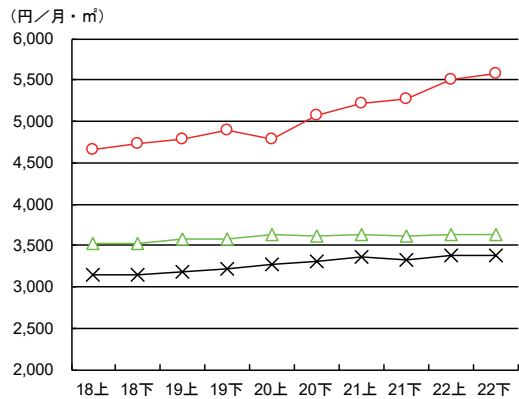


東京23区

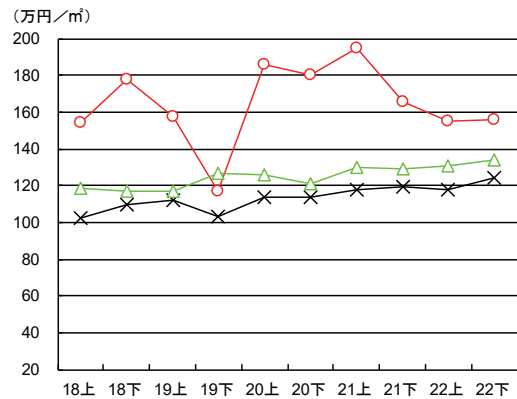
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



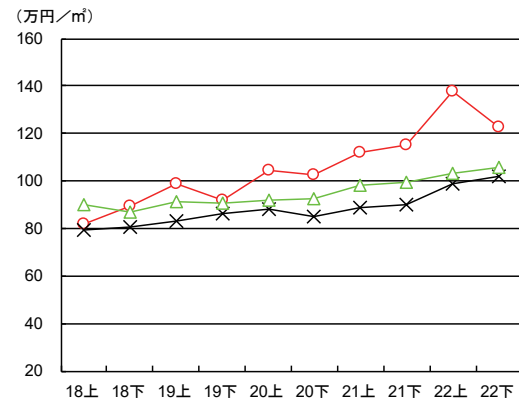
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



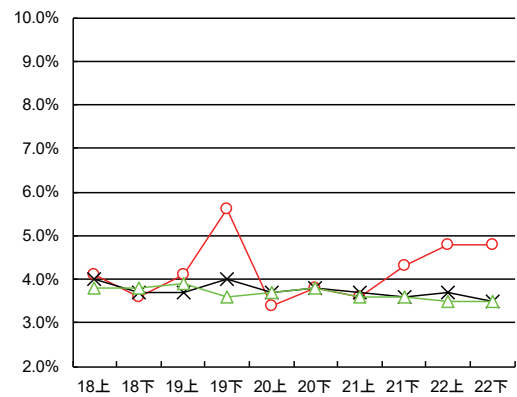
■ 新築マンション 価格 (発売時)



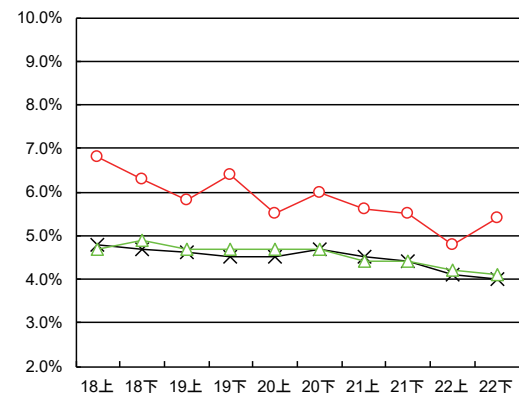
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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）		2018年 1-6月	2018年 7-12月	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	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,225	4,248	4,276	4,378	4,209	4,509	4,643	4,643	4,791	4,860
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	2,910	2,876	2,889	2,935	2,969	2,999	3,053	3,029	3,041	3,047
		～40㎡	3,313	3,298	3,335	3,355	3,372	3,379	3,395	3,366	3,376	3,349
	平均徒歩時間	80㎡～	6.9分	6.7分	6.9分	7.0分	6.7分	6.8分	6.4分	6.5分	6.7分	6.5分
		40㎡～80㎡	6.9分	7.0分	7.1分	7.1分	7.2分	7.0分	7.0分	6.9分	6.9分	6.8分
		～40㎡	6.3分	6.3分	6.3分	6.3分	6.4分	6.2分	6.2分	6.2分	6.2分	6.1分
	平均築年数	80㎡～	18.9年	19.6年	20.0年	19.7年	21.0年	20.8年	20.8年	21.4年	22.3年	21.9年
		40㎡～80㎡	20.3年	21.1年	22.2年	21.8年	22.3年	22.3年	22.3年	22.0年	23.1年	23.3年
		～40㎡	20.0年	20.8年	21.5年	21.1年	21.8年	20.8年	20.7年	20.7年	21.2年	22.2年
	事例件数（件）	80㎡～	1,132	1,075	1,094	996	894	889	907	838	877	710
		40㎡～80㎡	9,539	10,352	10,312	8,719	7,939	7,781	8,604	7,824	8,306	7,692
		～40㎡	23,842	23,024	26,775	19,478	19,994	17,446	22,780	17,193	23,563	17,975
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	5,206	5,295	5,350	5,469	5,348	5,669	5,826	5,874	6,143	6,232
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,405	3,390	3,424	3,464	3,518	3,562	3,634	3,600	3,651	3,665
		～40㎡	3,722	3,727	3,777	3,794	3,832	3,829	3,847	3,826	3,854	3,856
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,655	4,726	4,781	4,886	4,779	5,080	5,219	5,264	5,507	5,579
	[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,153	3,140	3,175	3,212	3,262	3,298	3,364	3,328	3,377	3,387
		～40㎡	3,518	3,522	3,572	3,585	3,622	3,613	3,628	3,604	3,630	3,628

新築マンション（発売価格）		2018年 1-6月	2018年 7-12月	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	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	154.1	177.6	157.7	116.5	186.2	179.8	194.4	165.2	154.8	156.0
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	102.6	109.6	111.7	103.0	114.0	113.9	117.4	119.7	117.8	124.5
		～40㎡	118.9	116.6	116.6	126.7	126.0	121.2	129.8	129.2	130.6	133.7
	平均徒歩時間	80㎡～	6.4分	6.7分	6.4分	12.3分	5.0分	5.0分	5.0分	8.8分	10.2分	11.1分
		40㎡～80㎡	7.0分	6.8分	6.3分	7.7分	6.5分	6.3分	6.2分	7.5分	8.9分	8.4分
		～40㎡	5.6分	4.8分	5.3分	4.8分	5.6分	6.5分	6.3分	6.1分	5.3分	6.2分
	事例件数（件）	80㎡～	558	586	539	1,251	304	502	537	1,016	671	677
		40㎡～80㎡	4,926	4,884	4,168	4,542	2,158	3,775	3,660	3,932	3,875	3,763
		～40㎡	1,078	831	1,075	725	451	728	754	646	701	554

中古マンション（売買価格）		2018年 1-6月	2018年 7-12月	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	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	70.5	75.6	82.8	79.8	85.6	88.3	95.0	105.4	117.5	109.0
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	66.9	67.6	69.4	72.8	74.1	72.6	77.1	76.0	82.7	87.0
		～40㎡	69.6	67.9	72.1	69.3	68.9	69.1	74.0	73.9	75.3	78.8
	平均徒歩時間	80㎡～	8.3分	7.5分	7.6分	8.7分	9.2分	7.4分	6.9分	6.9分	7.7分	7.4分
		40㎡～80㎡	7.7分	7.7分	7.2分	7.2分	6.9分	7.6分	7.1分	7.5分	6.5分	7.1分
		～40㎡	5.7分	5.5分	5.7分	5.8分	5.9分	6.1分	5.8分	5.2分	5.9分	6.0分
	平均築年数	80㎡～	21.6年	22.2年	23.9年	23.0年	25.3年	20.9年	22.7年	20.7年	21.5年	21.1年
		40㎡～80㎡	26.3年	26.5年	26.7年	26.7年	26.7年	24.3年	23.9年	26.3年	27.4年	26.7年
		～40㎡	30.3年	29.0年	29.6年	31.4年	31.7年	33.5年	33.2年	33.5年	35.6年	34.1年
	事例件数（件）	80㎡～	99	73	73	69	54	53	51	40	47	47
		40㎡～80㎡	920	709	715	567	427	381	332	341	310	382
		～40㎡	305	251	256	212	143	191	200	210	236	241
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	81.7	89.5	98.7	91.7	104.7	102.3	111.7	115.3	137.4	122.9
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	79.3	80.5	82.8	86.4	87.9	85.1	88.7	89.8	98.5	102.1
		～40㎡	89.7	86.6	91.5	90.7	91.7	92.5	98.1	99.2	103.3	106.0

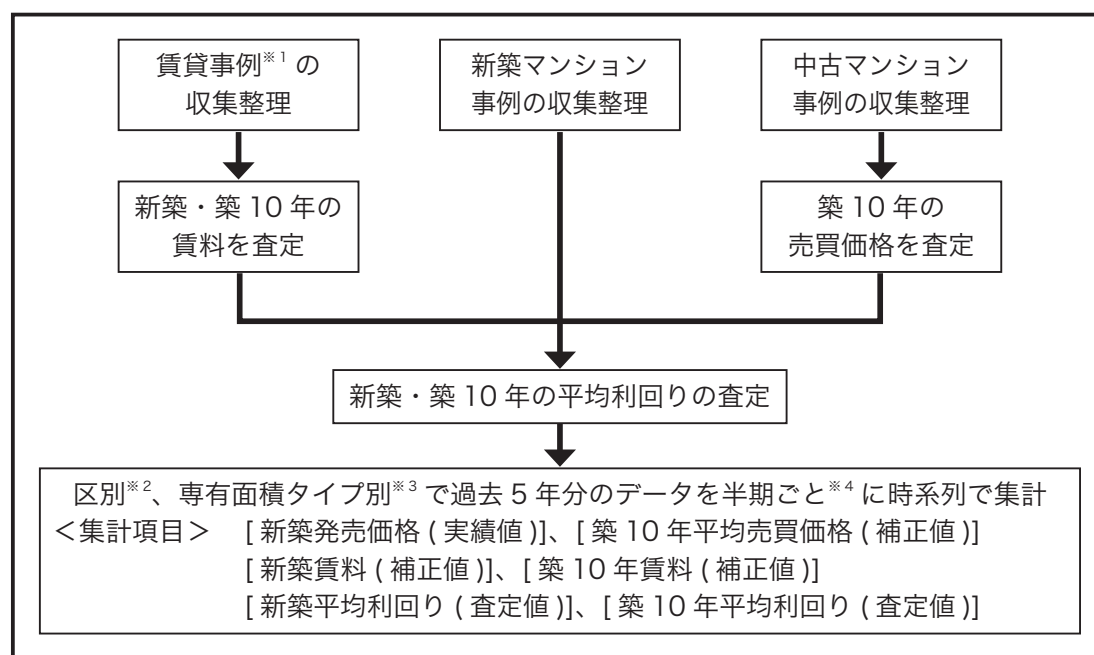
平均利回り		2018年 1-6月	2018年 7-12月	2019年 1-6月	2019年 7-12月	2020年 1-6月	2020年 7-12月	2021年 1-6月	2021年 7-12月	2022年 1-6月	2022年 7-12月
新築マンション	80㎡～	4.1%	3.6%	4.1%	5.6%	3.4%	3.8%	3.6%	4.3%	4.8%	4.8%
	[A/C] 40㎡～80㎡	4.0%	3.7%	3.7%	4.0%	3.7%	3.8%	3.7%	3.6%	3.7%	3.5%
	～40㎡	3.8%	3.8%	3.9%	3.6%	3.7%	3.8%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%
築10年マンション	80㎡～	6.8%	6.3%	5.8%	6.4%	5.5%	6.0%	5.6%	5.5%	4.8%	5.4%
	[B/D] 40㎡～80㎡	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.7%	4.5%	4.4%	4.1%	4.0%
	～40㎡	4.7%	4.9%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.4%	4.4%	4.2%	4.1%

価格変動率（前年同期比）		2018年 1-6月	2018年 7-12月	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
新築マンション	80㎡～	4.7%	23.5%	2.3%	-34.4%	18.1%	54.4%	4.4%	-8.1%	-20.4%	-5.6%
	40㎡～80㎡	5.7%	8.5%	8.9%	-6.0%	2.0%	10.6%	3.0%	5.0%	0.3%	4.1%
	～40㎡	2.0%	4.5%	-1.9%	8.7%	8.0%	-4.4%	3.1%	6.6%	0.6%	3.5%
築10年マンション	80㎡～	-1.5%	7.7%	20.8%	2.5%	6.0%	11.5%	6.7%	12.7%	23.0%	6.5%
	40㎡～80㎡	3.5%	2.7%	4.4%	7.3%	6.2%	-1.4%	0.9%	5.5%	11.0%	13.7%
	～40㎡	2.1%	-2.5%	2.0%	4.7%	0.2%	2.0%	7.0%	7.3%	5.3%	6.8%

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 区分でデータを集計
- ※ 3 専有面積別で、[40 m²未満（単身者タイプ）]、[40 m²以上 80 m²未満（ファミリータイプ）]、[80 m²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 m²当たりの成約単価のデータ、新築マンション事例では 1 m²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に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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 当たり単価)の平均値を新築発売価格(1 m ² 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 m ² 当たり単価)の平均値を築 10 年売買価格(1 m ² 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 各区別・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(m²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 m²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。

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

※[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 m²当たり単価

[人口等、各区基礎データの出所について]

- ① 面積：総務省統計局「令和 2 年国勢調査結果」2020 年 10 月 1 日現在
- ② 人口・世帯数：総務省「住民基本台帳人口移動報告」2022 年 1 月 1 日現在
- ③ 昼間人口：総務省統計局「令和 2 年国勢調査結果」2020 年 10 月 1 日現在