

2025 年 3 月 13 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 2024 年下期」の調査結果

東京 23 区内の賃貸および分譲マンションの成約事例をもとに集計分析した「住宅マーケットインデックス 2024 年下期」の調査結果の概要を公表いたします。なお、マンションの新築および中古の賃料、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。

2024 年下期の調査概要

1. マンション賃料

都心 5 区のマンション賃料は、新築・中古の大型タイプと標準タイプがともに前期の最高値を下回ったものの、依然として高い水準を維持している。一方、小型タイプは引き続き上昇し、前期の最高値を更新した。

東京 23 区のマンション賃料は、新築・中古の大型タイプが前期の最高値を下回ったが、標準タイプと小型タイプは引き続き上昇し、前期の最高値を更新した。

表 1 都心 5 区および東京 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	前年同期比		前期比	前年同期比
新築	大型タイプ	7,967	▲ 3.0%	4.7%	6,728	▲ 5.8%	6.7%
	標準タイプ	5,751	▲ 2.3%	7.8%	3,989	0.5%	6.9%
	小型タイプ	4,875	0.7%	3.4%	4,042	1.2%	3.0%
中古 (築10年)	大型タイプ	7,146	▲ 0.5%	4.8%	6,040	▲ 3.1%	6.8%
	標準タイプ	5,264	▲ 0.4%	7.9%	3,689	1.3%	6.9%
	小型タイプ	4,585	1.0%	3.5%	3,800	1.2%	2.9%

2. マンション価格

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で下落したが、小型タイプは上昇した。また、中古の標準タイプは前期比で下落したが、大型タイプと小型タイプは上昇した。

東京 23 区については、新築の大型タイプは前期比・前年同期比でともに下落したが、標準タイプと小型タイプは上昇傾向が続いている。また、中古の標準タイプが前期比でやや下落したものの、大型タイプおよび小型タイプは引き続き上昇傾向にある。

表 2 都心 5 区および東京 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	前年同期比		前期比	前年同期比
新築	大型タイプ	237.8	▲ 32.5%	▲ 6.9%	213.9	▲ 22.5%	▲ 8.7%
	標準タイプ	192.9	▲ 12.0%	9.7%	164.7	8.5%	14.2%
	小型タイプ	239.5	34.6%	1.2%	158.5	1.9%	3.4%
中古 (築10年)	大型タイプ	246.0	18.3%	15.2%	155.9	8.3%	10.7%
	標準タイプ	179.5	▲ 1.5%	13.5%	116.9	▲ 0.8%	5.7%
	小型タイプ	145.4	1.5%	6.4%	120.8	1.7%	6.2%

参考情報

図1 都心5区および東京23区における新築マンション賃料(補正值)の長期的推移

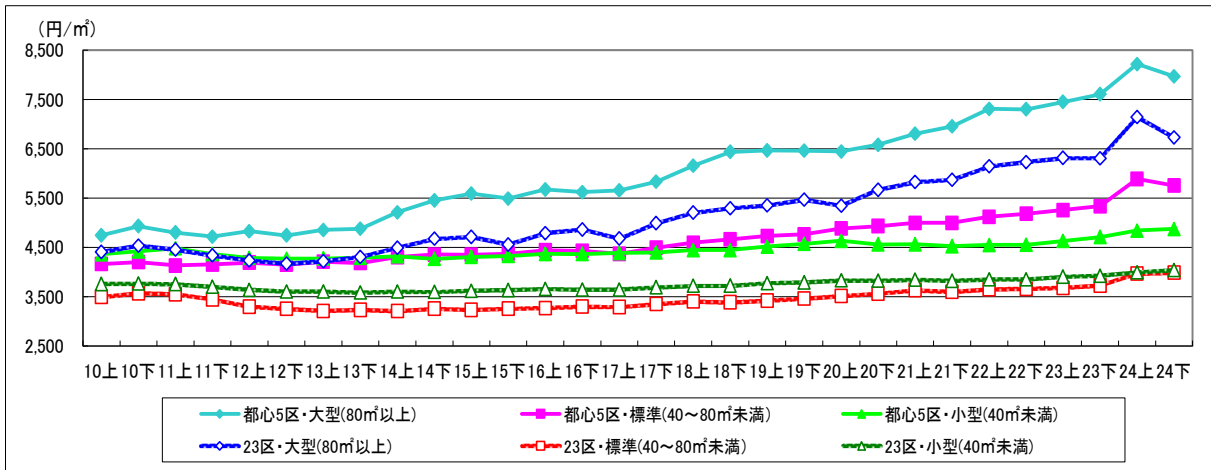


図2 都心5区および東京23区における新築マンション価格の長期的推移

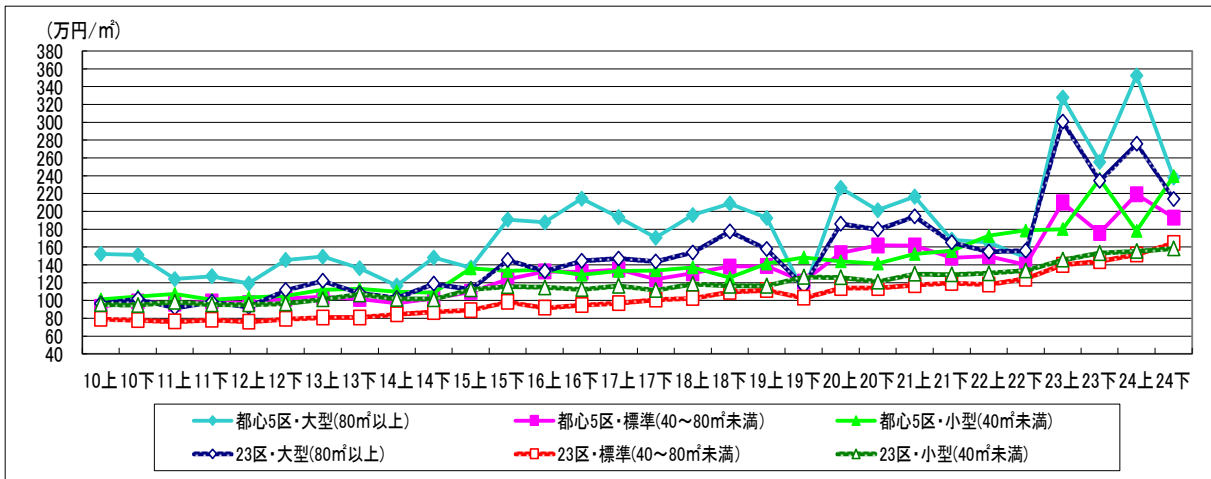


図3 都心5区および東京23区における中古マンション価格の長期的推移

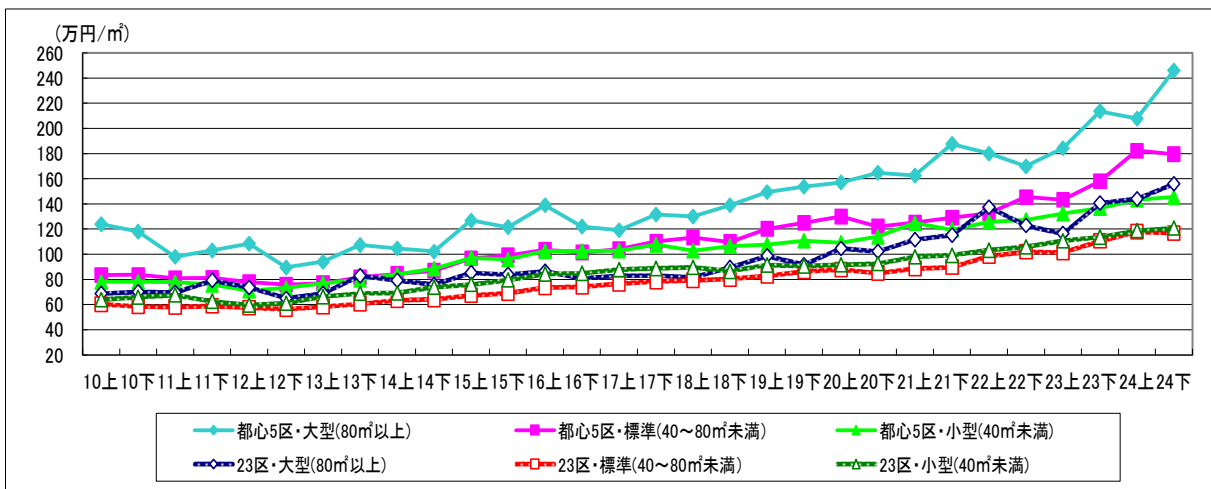
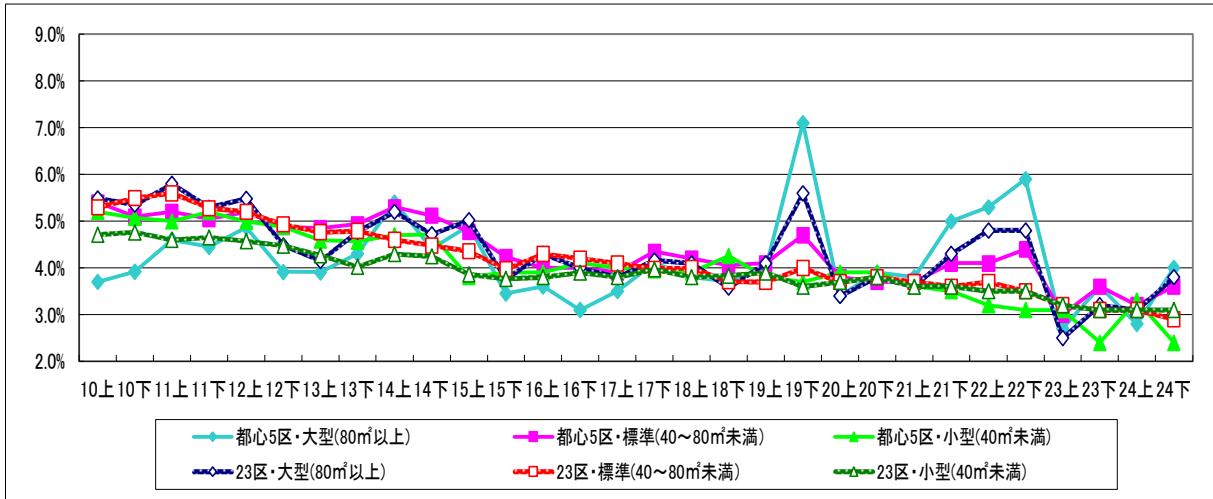
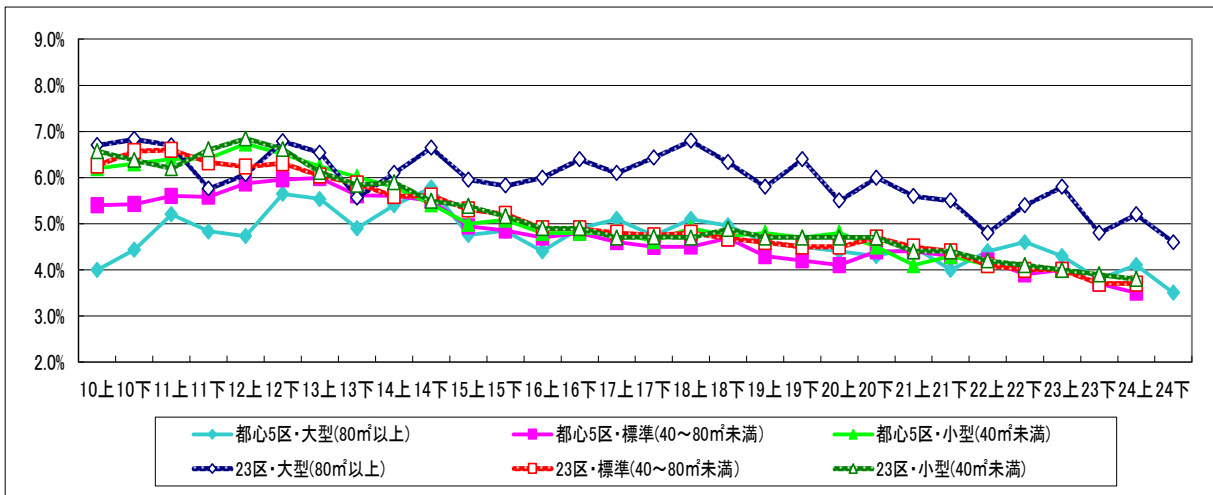


図 4 都心 5 区および東京 23 区における新築の平均利回りの長期的推移



(注) 平均利回りは、本調査における賃貸マンションの賃料を年額換算した金額を、同じタイプのマンションの価格で除したもの（図 5 についても同様に計算）

図 5 都心 5 区および東京 23 区における中古の平均利回りの長期的推移



本調査の概要

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。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実施。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、以後半年ごとに公表（今回は第48回調査）。

2024 年下期のデータ数は 26,567 件（新築マンション事例 4,510 件、中古マンション事例 623 件、賃貸マンション事例 21,434 件）であり、2020 年上期からの総データ数は 327,911 件。

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（2020 年上期から 2024 年下期の 5 年分を掲載）


【販売方法の変更について】

①1998 年調査開始以来の全てのデータをエクセルファイルでご提供
（PDF ファイルは最近 5 年分のご提供）

②下記の EC サイトからご購入

アットホームショップ URL：<https://shop.athome.jp/shop/g/g00013-081/>

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 050-5538-0935）

発売予定：2025 年 3 月 13 日（木）

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：曹、佐藤（美）（TEL：03-3503-5335） <http://www.reinet.or.jp/>

■本資料は作成時点で、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・コーポレーションの 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、今後の見直し、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。