

不動産市場の中長期トレンドと最近の動き

一般財団法人 日本不動産研究所

第一部 不動産市場（住宅・オフィス）の中長期トレンド



2

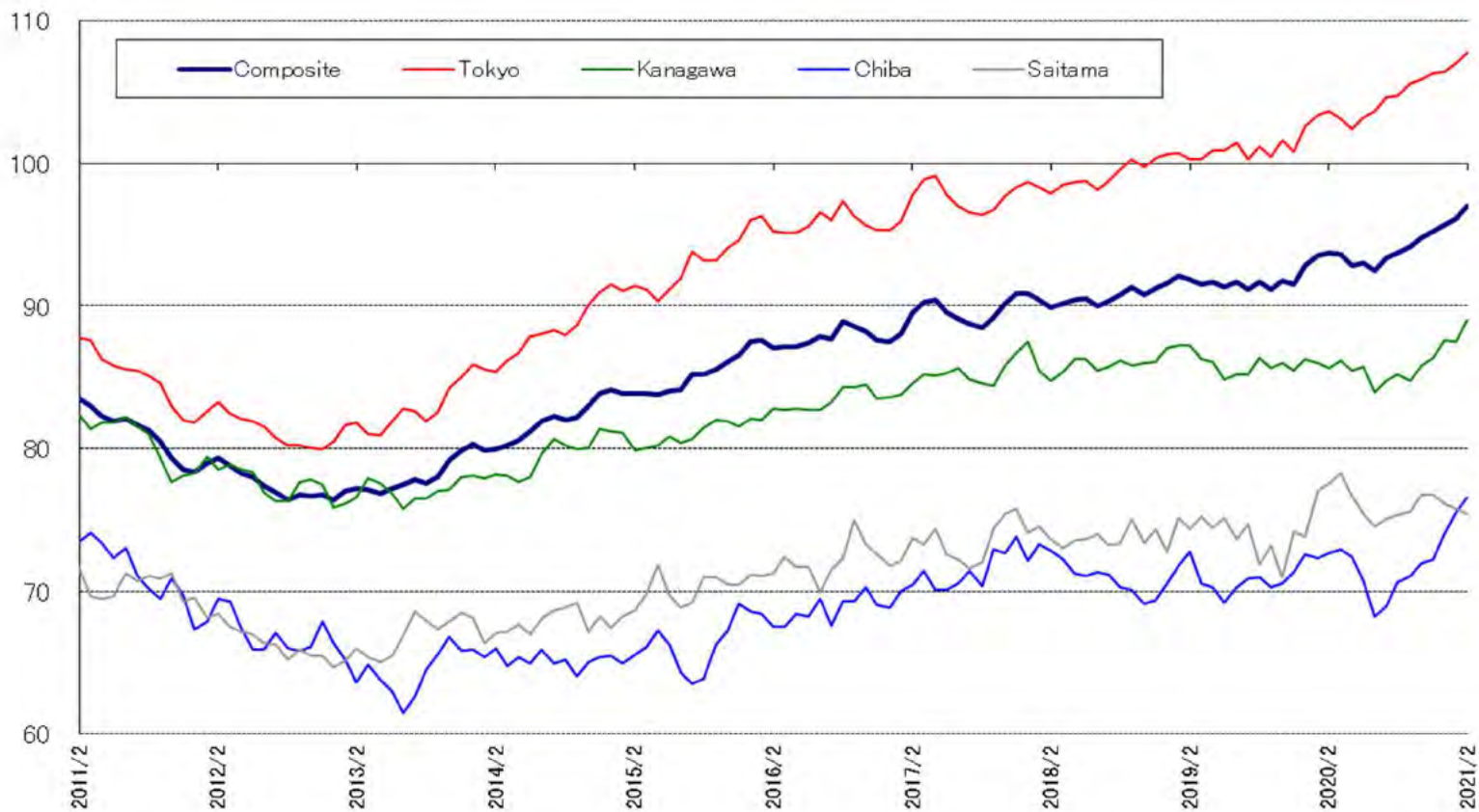
中長期的な地価の推移



(注) 9月末の指数 (2010年3月末=100)

(出所) 日本不動産研究所「市街地価格指数」

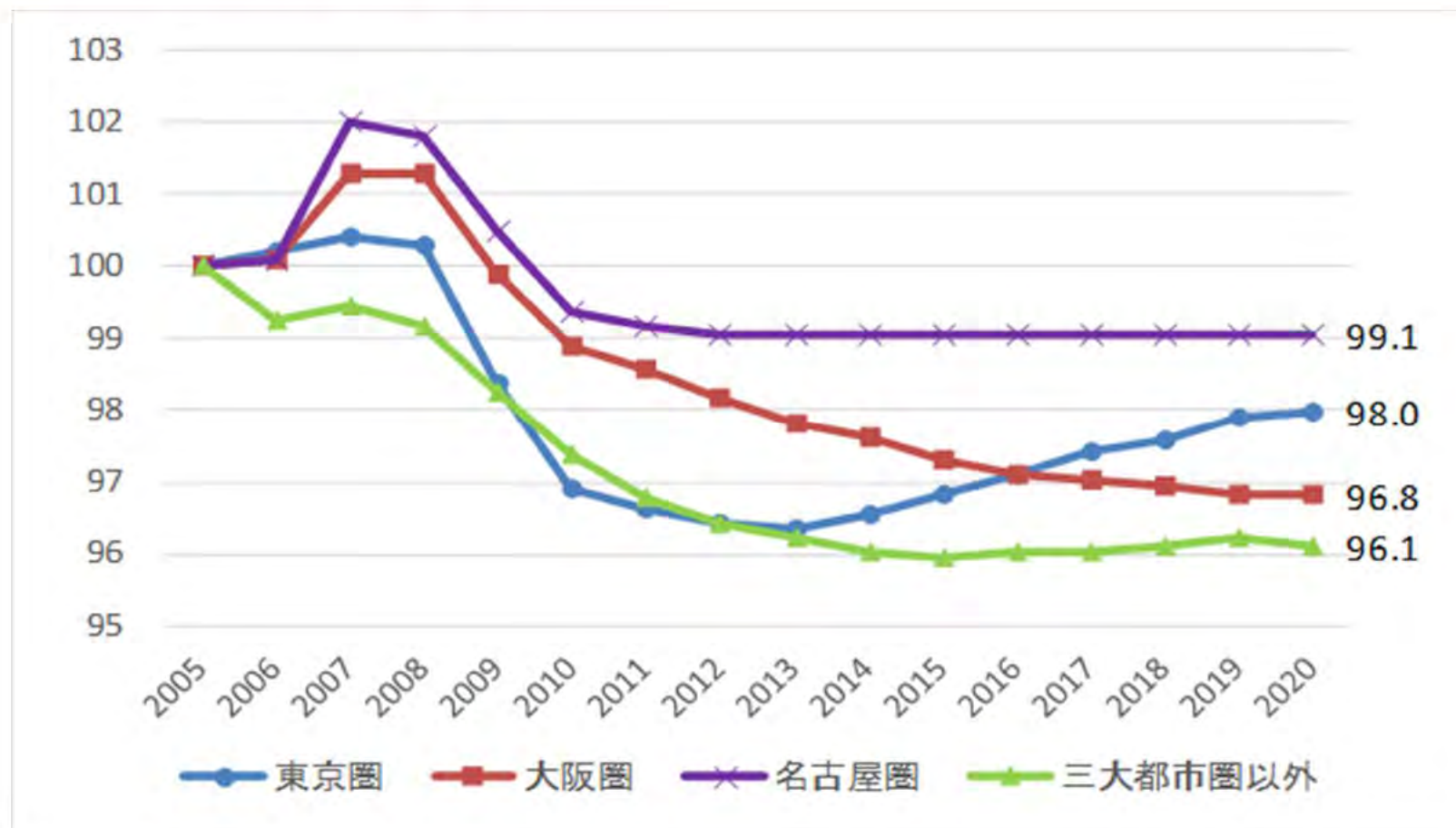
中古マンション価格の推移



(注) 2000年1月を100とした指数

(出所) 日本不動産研究所「不動研住宅価格指数」

マンション賃料の推移（1）



(注) 2005年を100とした指数

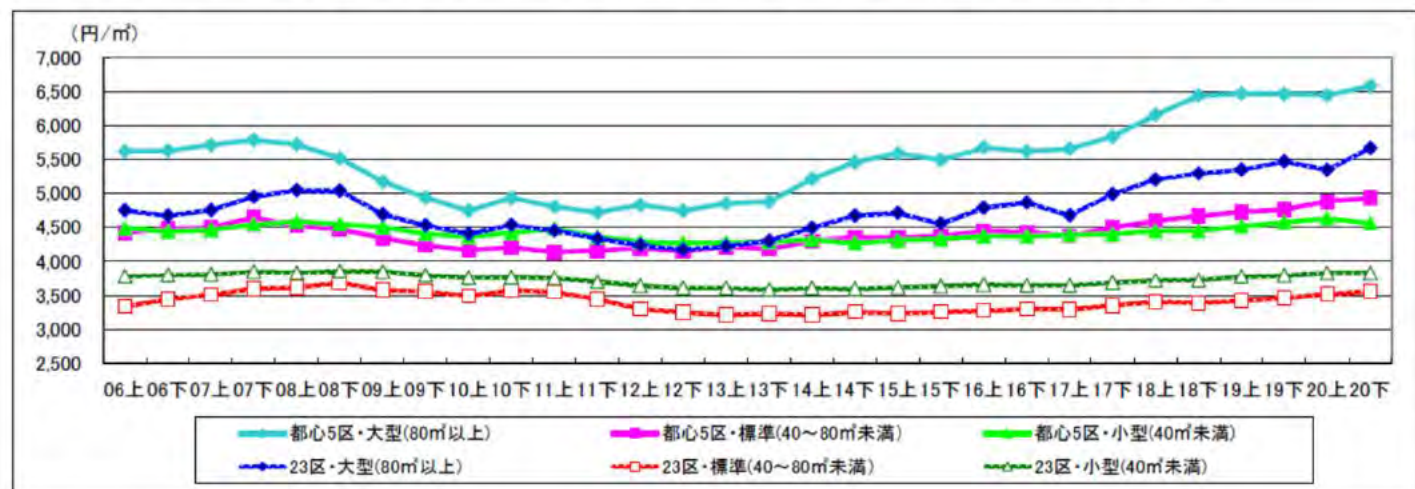
(出所) 日本不動産研究所「全国賃料統計」

マンション賃料の推移（２）

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/㎡）

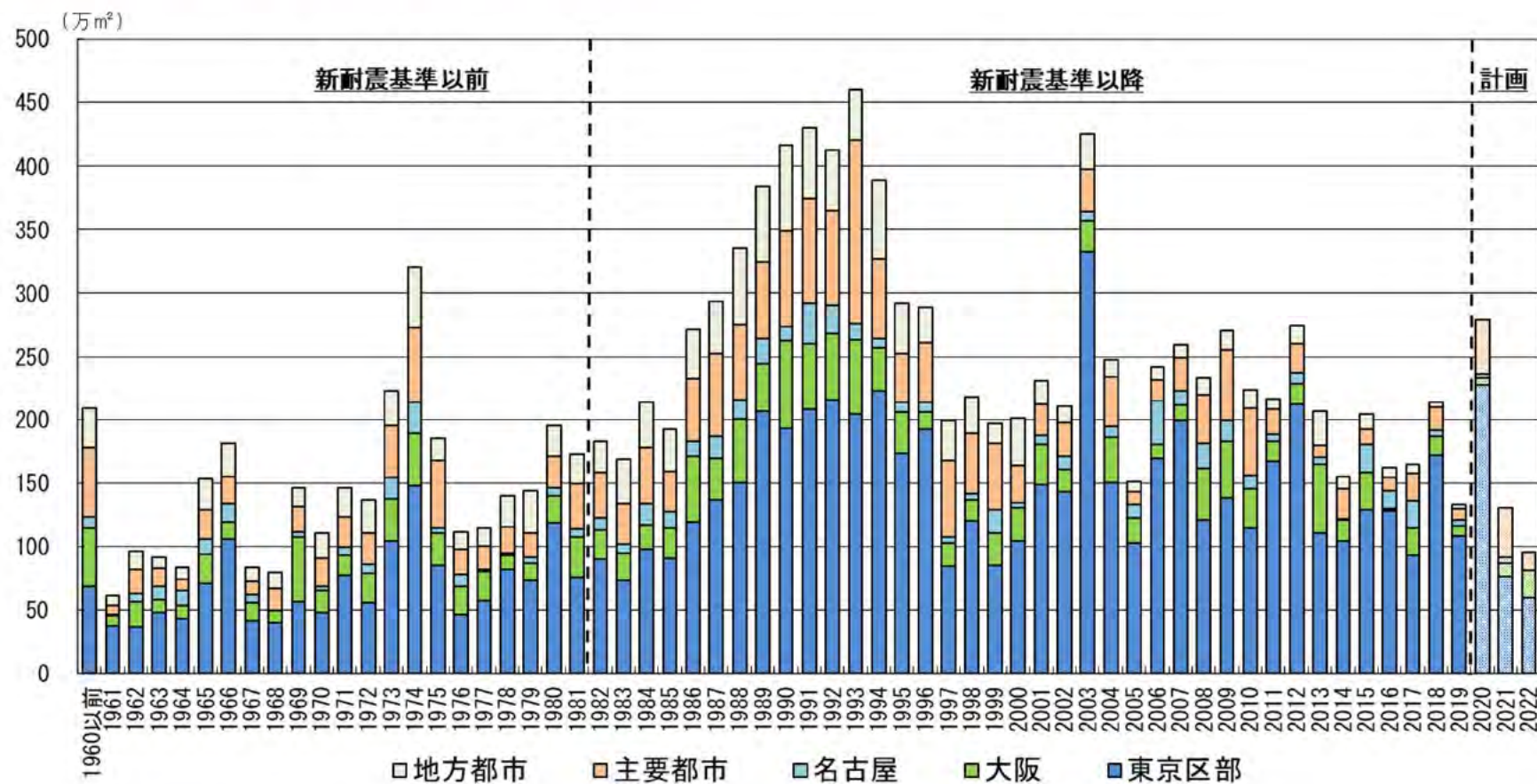
		都心5区			東京23区		
			前期比	前年同期比		前期比	前年同期比
新築	大型タイプ	6,580	2.1%	1.9%	5,669	6.0%	3.7%
	標準タイプ	4,931	0.9%	3.5%	3,562	1.3%	2.8%
	小型タイプ	4,561	▲ 1.6%	▲ 0.3%	3,829	▲ 0.1%	0.9%
中古 (築10年)	大型タイプ	5,885	2.2%	2.2%	5,080	6.3%	4.0%
	標準タイプ	4,522	0.8%	3.5%	3,298	1.1%	2.7%
	小型タイプ	4,295	▲ 1.7%	▲ 0.5%	3,613	▲ 0.2%	0.8%

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



(出所) 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックス」

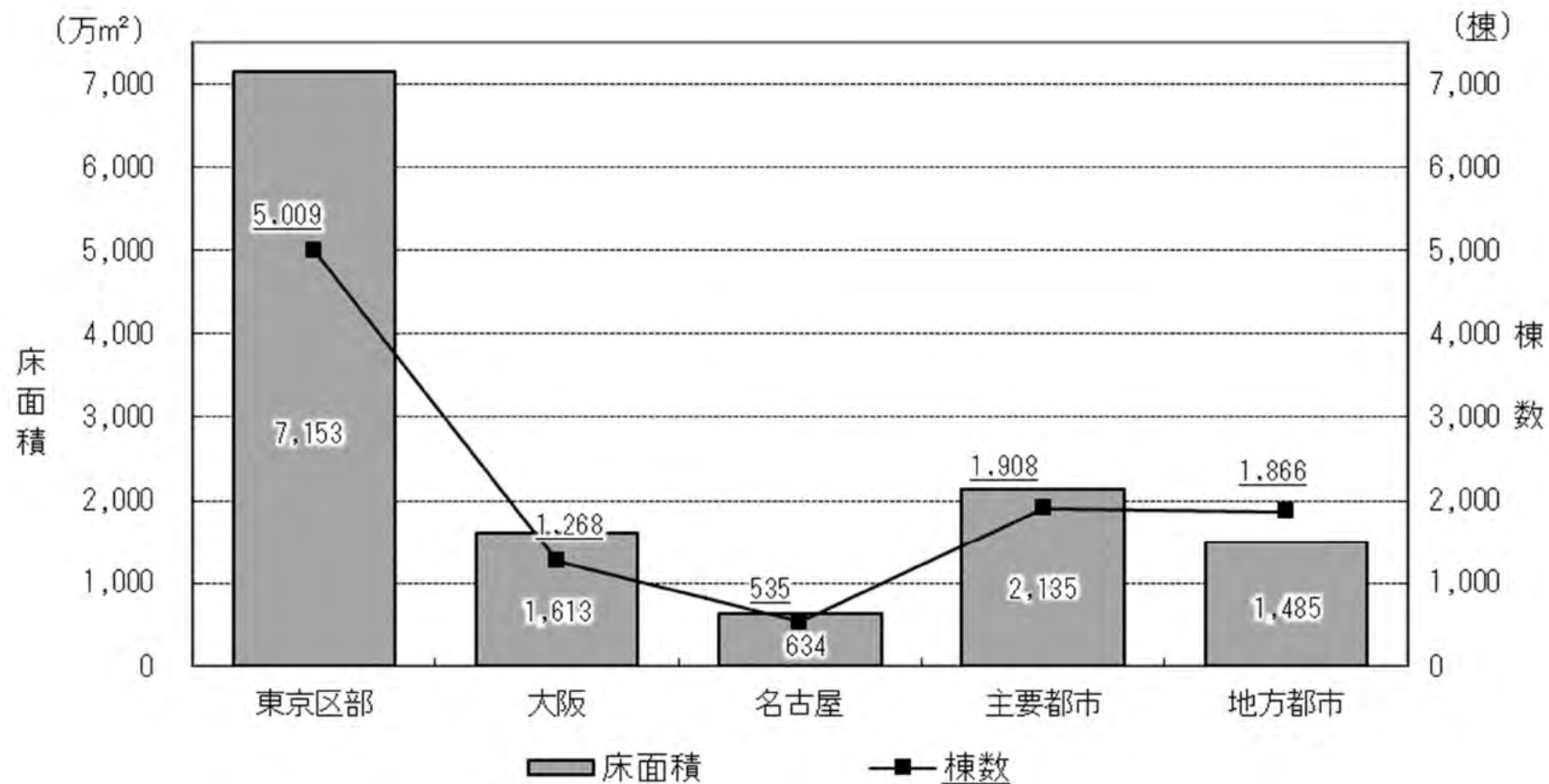
全国のオフィス・ストック量（1）



(注) 2020年1月時点で竣工済の現存するオフィスビルが対象

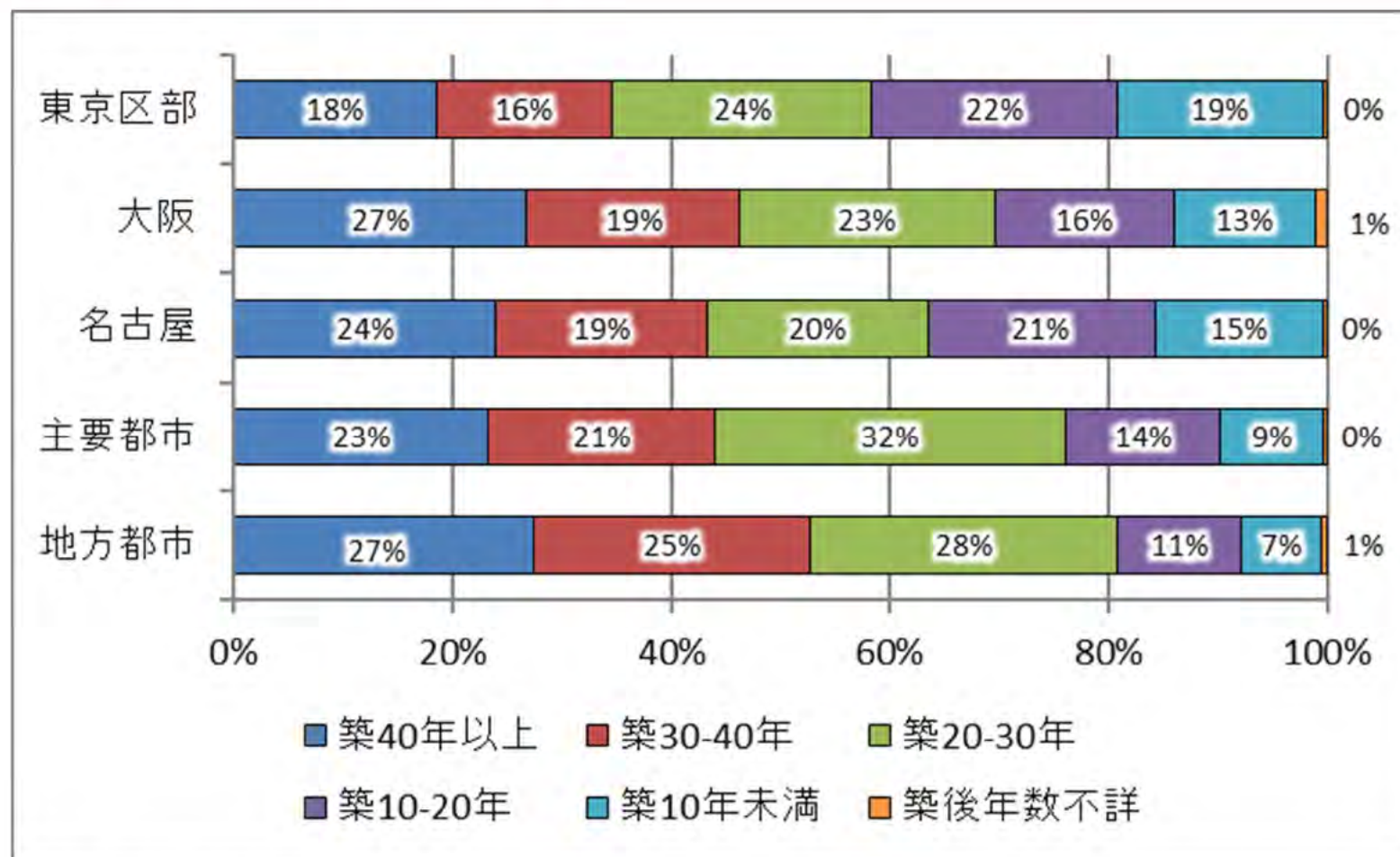
(出所) 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

全国のオフィス・ストック量（２）



(出所) 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

全国のオフィス・ストック量（3）

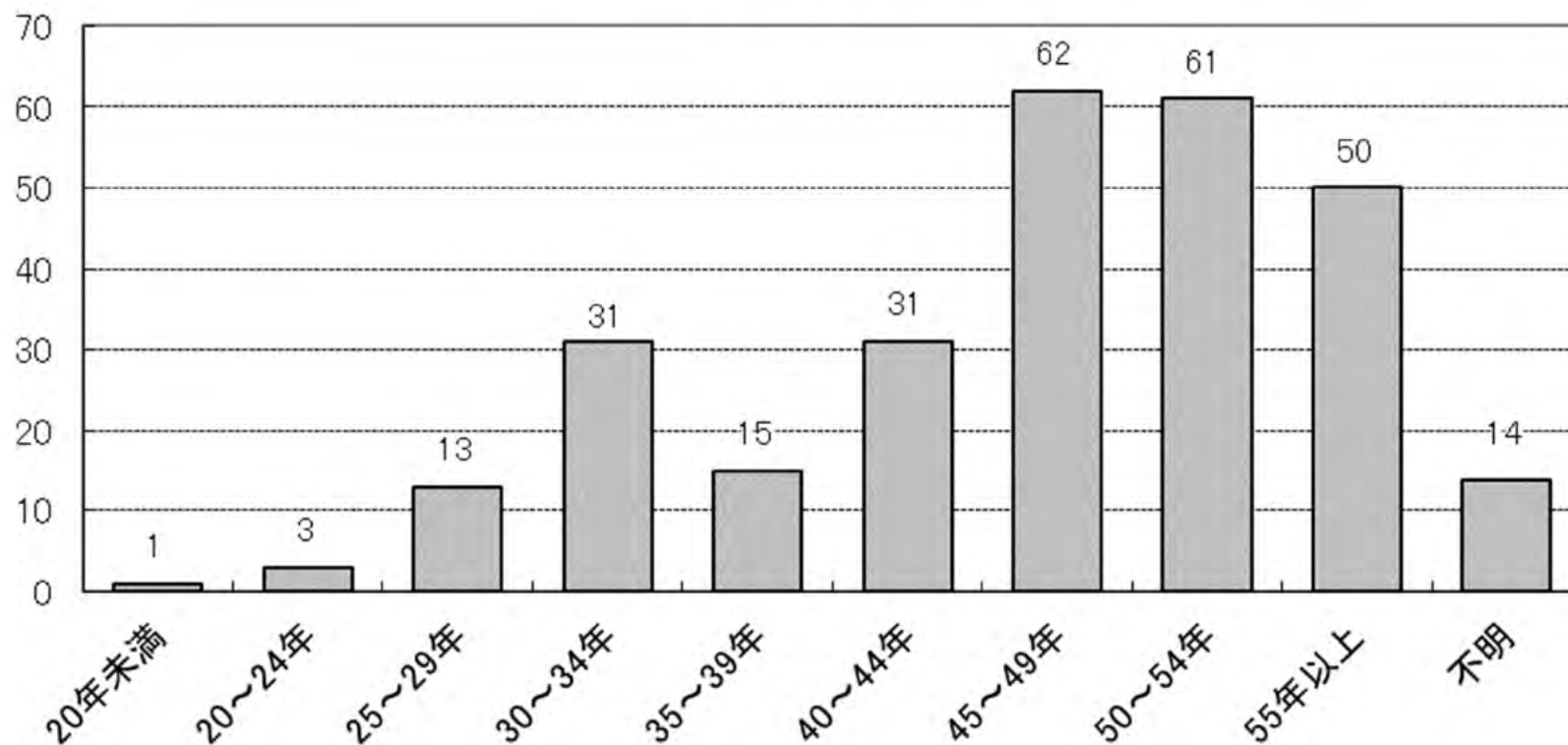


(出所) 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

全国のオフィス・ストック量（４）

(棟数)

過去3年取壊し棟数(築年別)

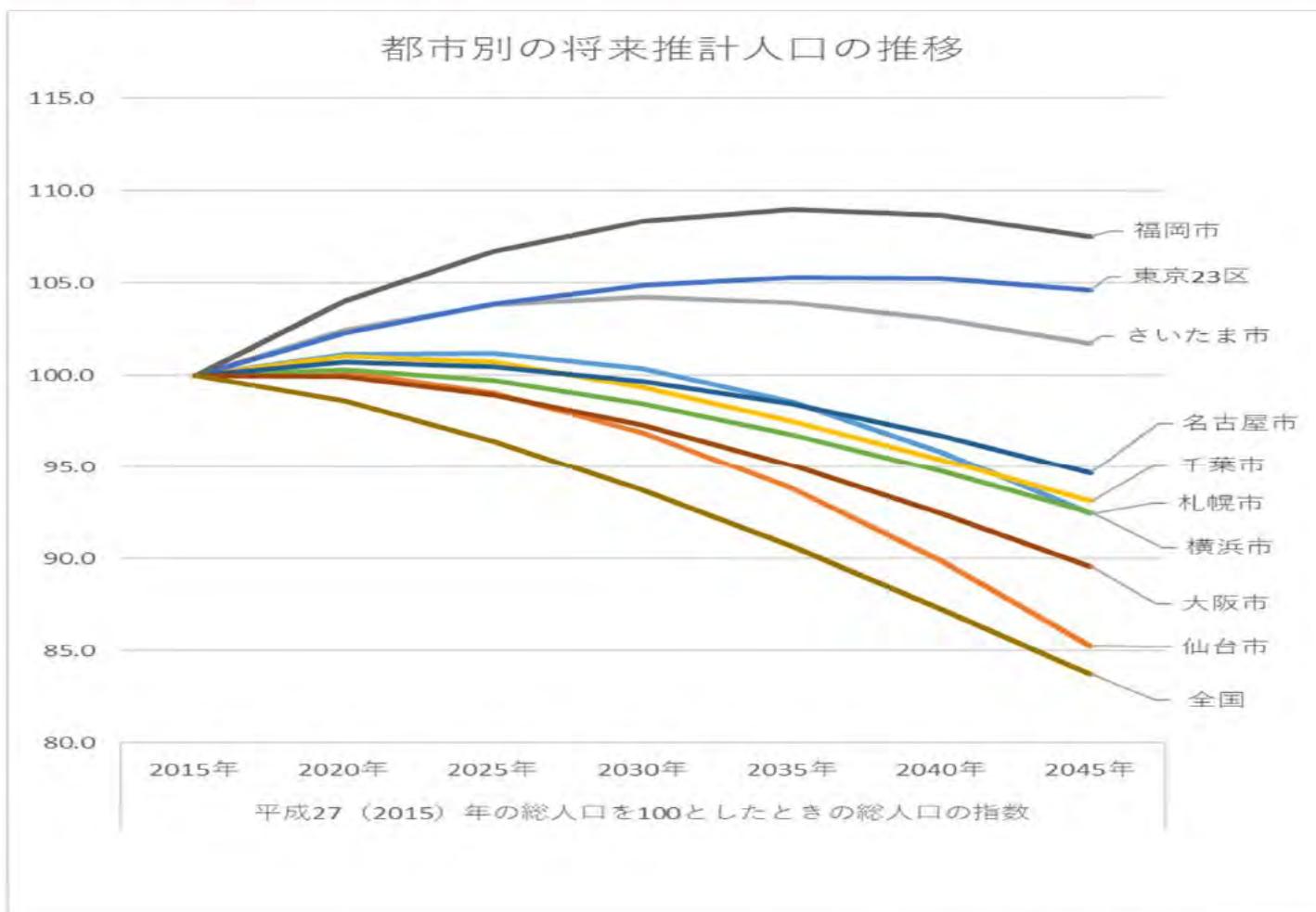


(出所) 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」

第二部 人口動態と住宅需給を廻る最近の動き

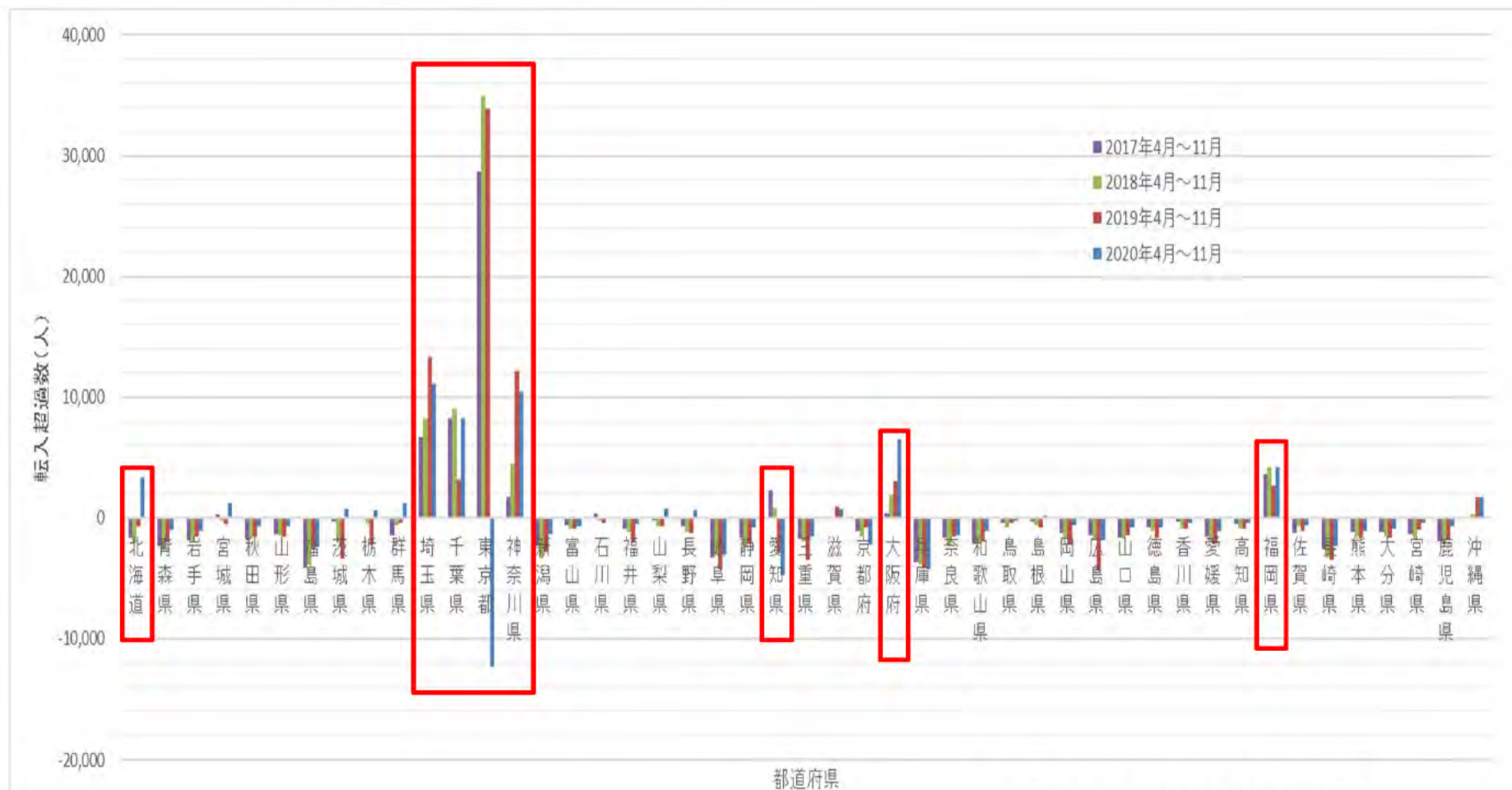


コロナ禍における人口動態の変化（1）



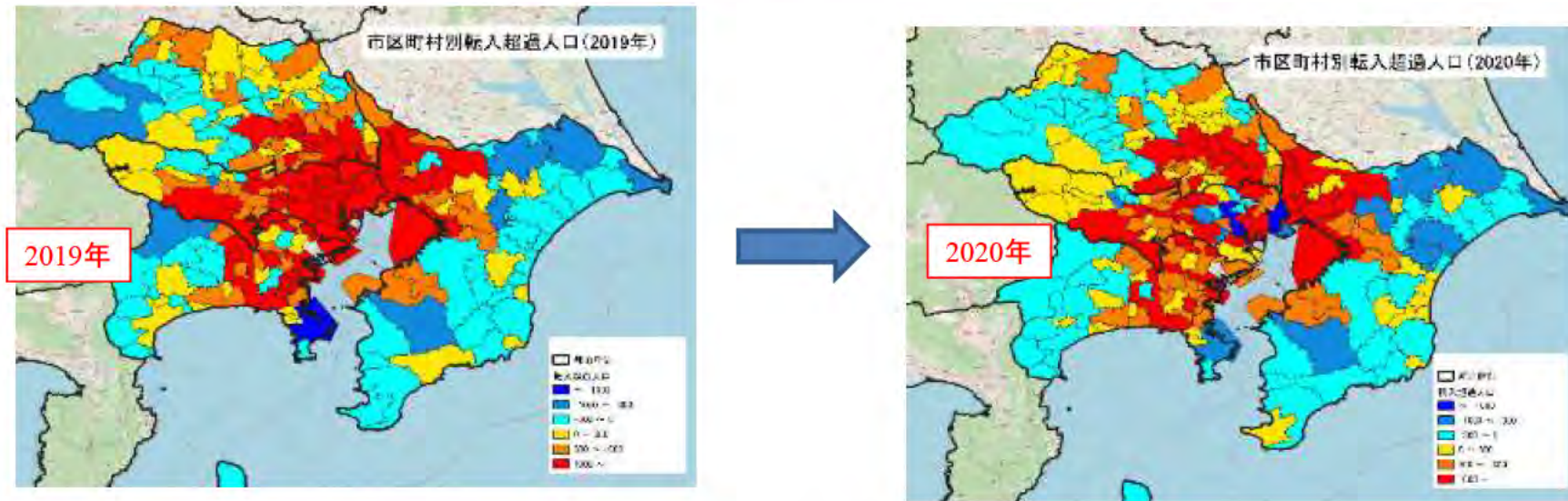
出典：日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）
 国立社会保障・人口問題研究所

コロナ禍における人口動態の変化（２）



出典:「住民基本台帳移動報告」より作成

コロナ禍における人口動態の変化（3）



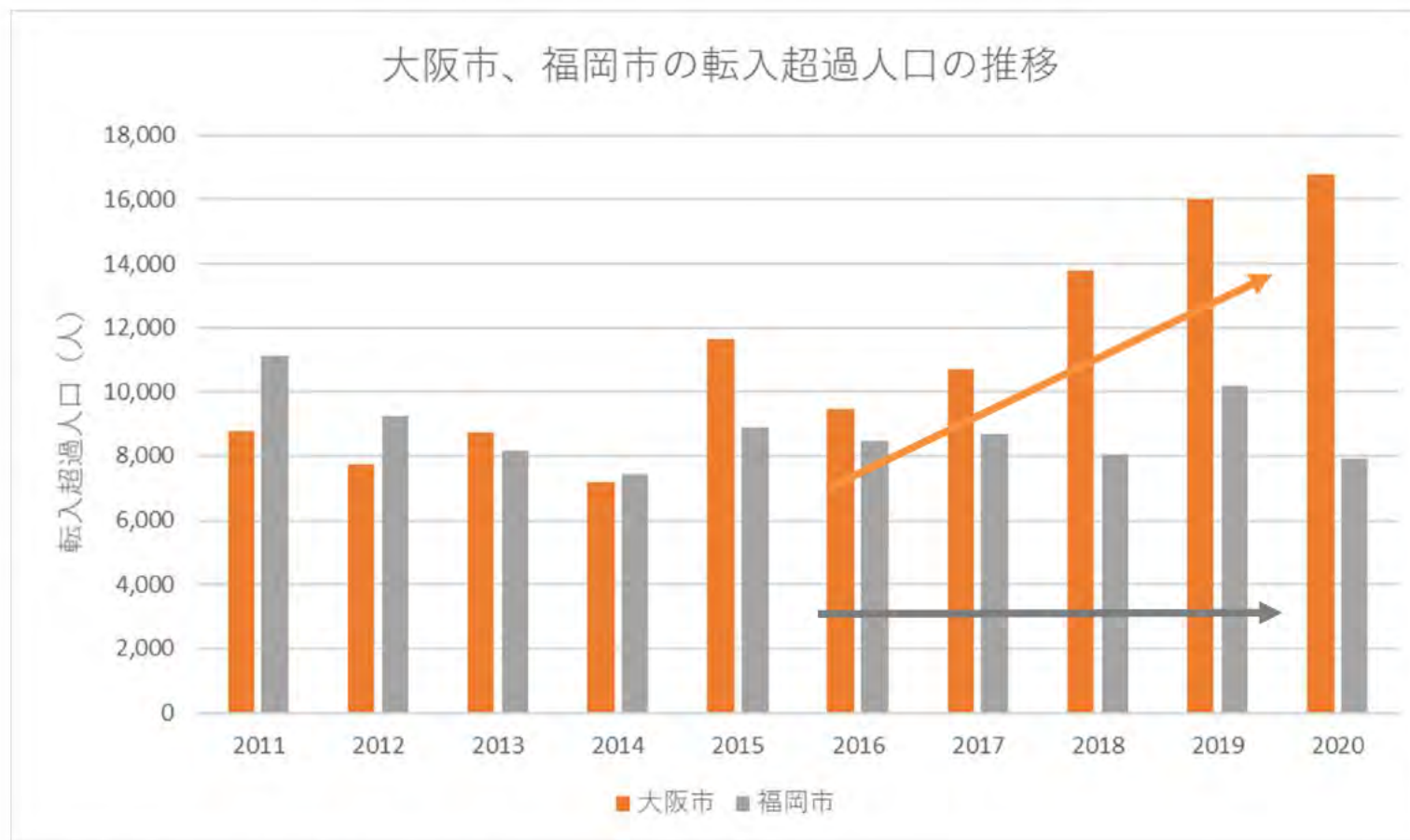
転入超過 ランキング	都道府県名	市区町村名	転入超過 (2019年)	転入超過 ワースト ランキング	都道府県名	市区町村名	転入超過 (2019年)	転入超過 ランキング	都道府県名	市区町村名	転入超過 (2020年)	転入超過 ワースト ランキング	都道府県名	市区町村名	転入超過 (2020年)
1	東京都	世田谷区	8,627	1	神奈川県	横須賀市	-1,236	1	東京都	江東区	4,276	1	東京都	江戸川区	-3,140
2	東京都	練馬区	7,610	2	千葉県	銚子市	-555	2	千葉県	流山市	4,271	2	東京都	新宿区	-3,066
3	東京都	品川区	6,421	3	千葉県	成田市	-503	3	千葉県	柏市	4,234	3	東京都	豊島区	-2,531
4	東京都	大田区	6,064	4	千葉県	君津市	-467	4	東京都	品川区	4,040	4	東京都	港区	-2,511
5	東京都	板橋区	5,558	5	神奈川県	相模原市緑区	-458	5	千葉県	船橋市	2,979	5	神奈川県	横須賀市	-931
6	千葉県	柏市	5,411	6	千葉県	香取市	-454	6	東京都	世田谷区	2,887	6	千葉県	成田市	-705
7	東京都	足立区	5,344	7	東京都	福生市	-380	7	千葉県	八千代市	2,642	7	千葉県	浦安市	-527
8	東京都	杉並区	5,136	8	埼玉県	秩父市	-370	8	神奈川県	藤沢市	2,413	8	千葉県	佐倉市	-478
9	東京都	中央区	4,707	9	千葉県	八街市	-311	9	東京都	足立区	2,306	9	東京都	目黒区	-474
10	千葉県	流山市	4,444	10	千葉県	白井市	-268	10	神奈川県	横浜市港北区	2,261	10	千葉県	銚子市	-450

出典:各都県のHP(住民基本台帳)より作成

Copyright (C) 2021 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.

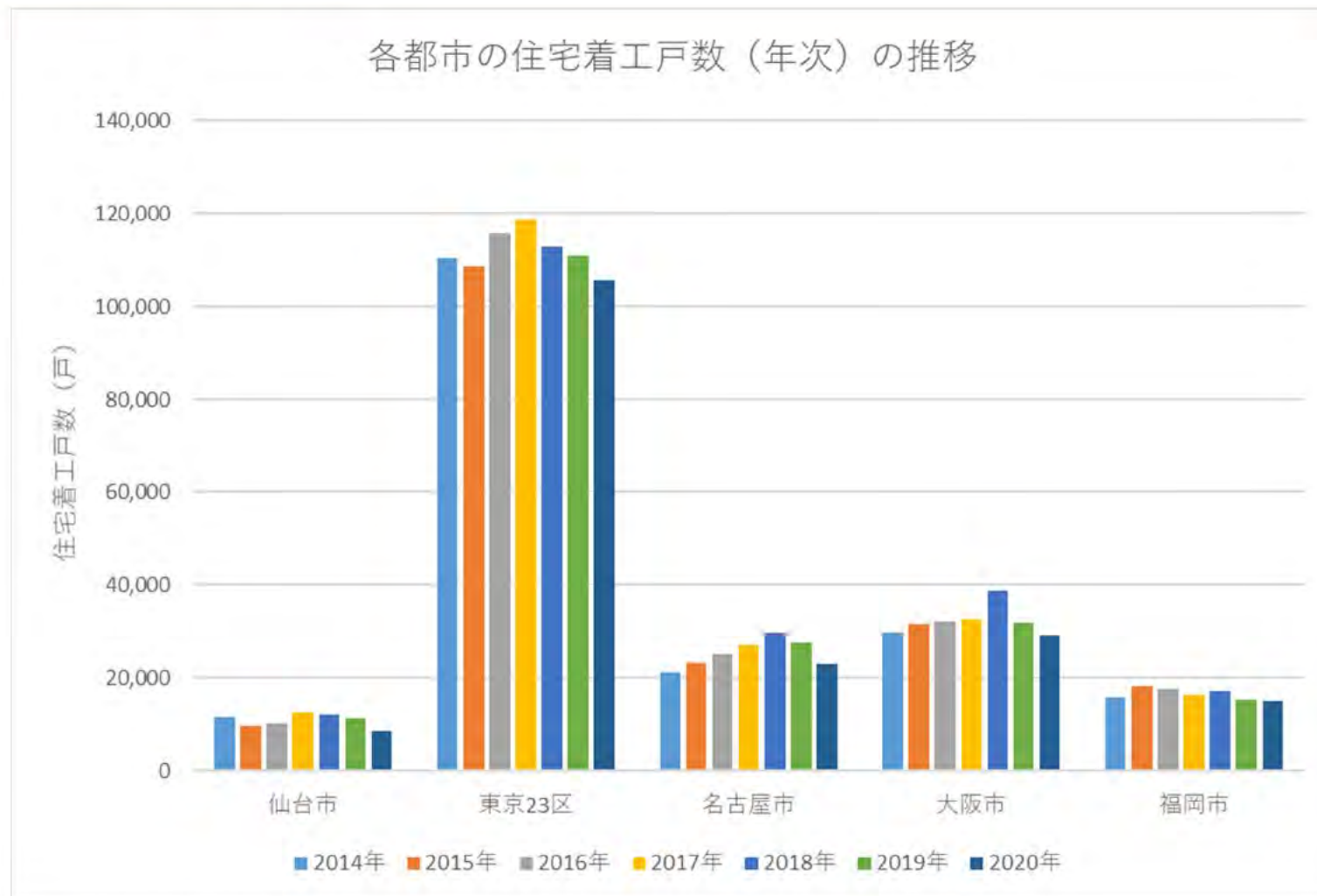
東京都
千葉県
神奈川県
埼玉県

コロナ禍における人口動態の変化（４）



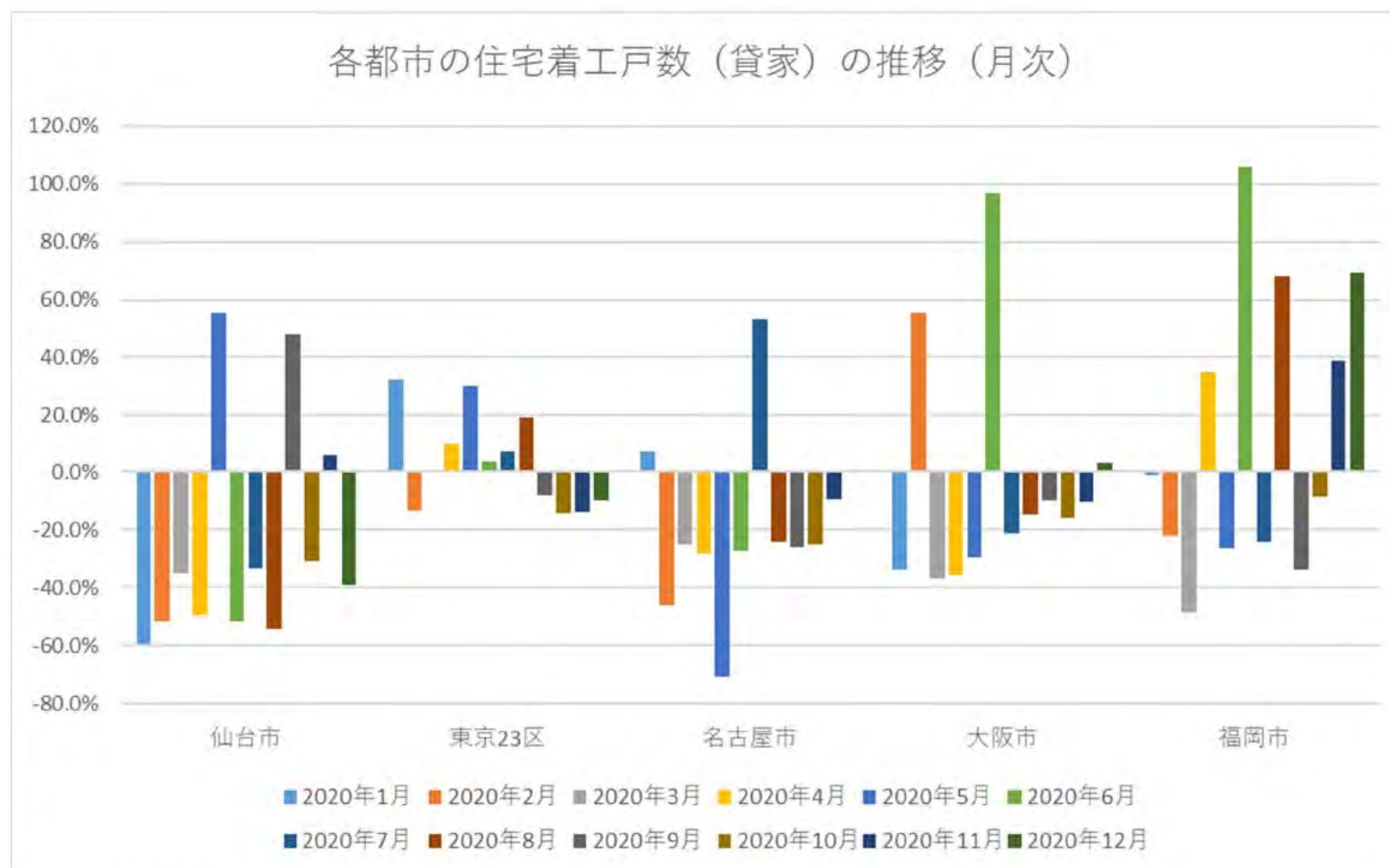
出典:「住民基本台帳移動報告」より作成

(3) 住宅供給の動向



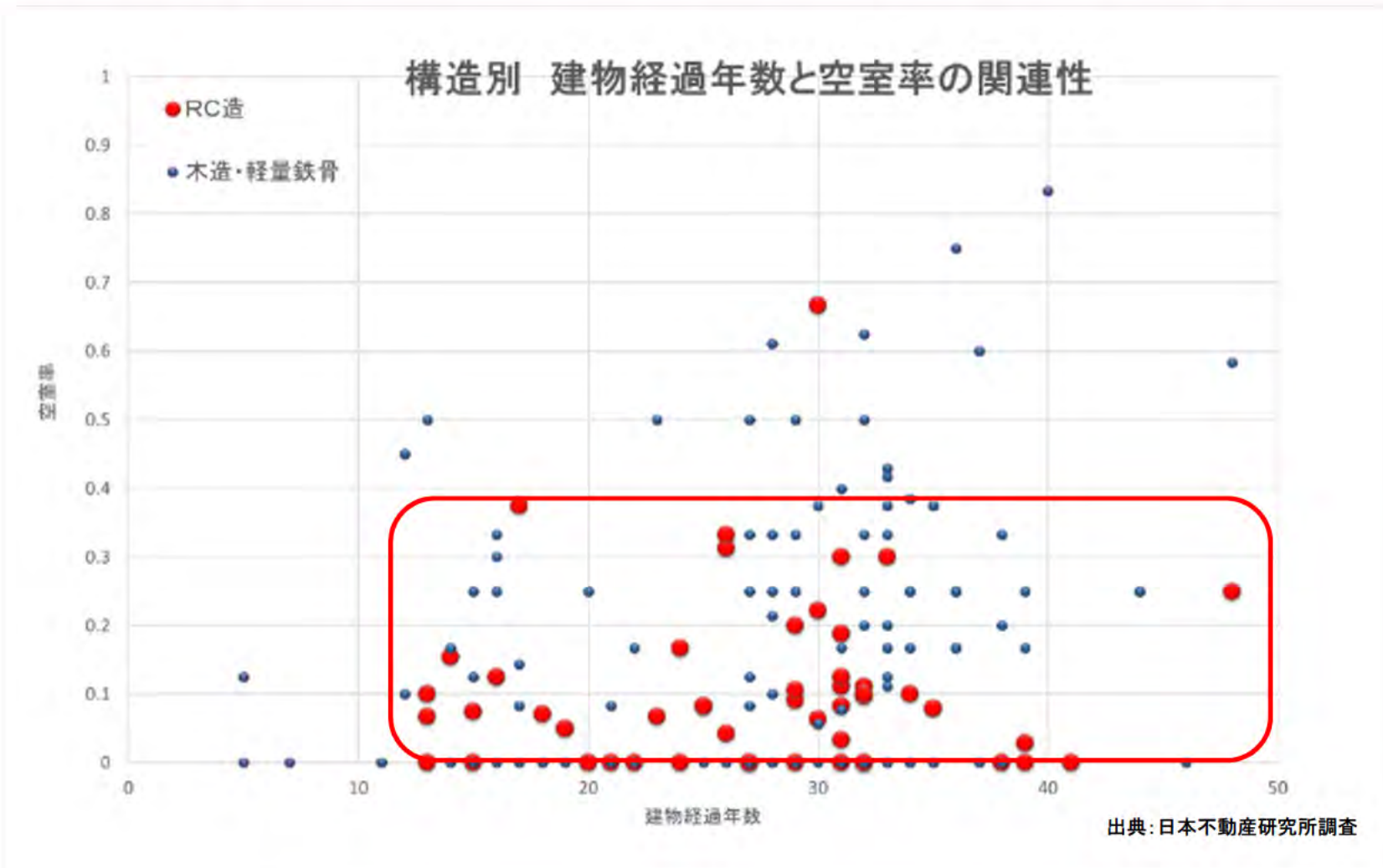
出典：住宅着工統計より作成

(3) 住宅供給の動向

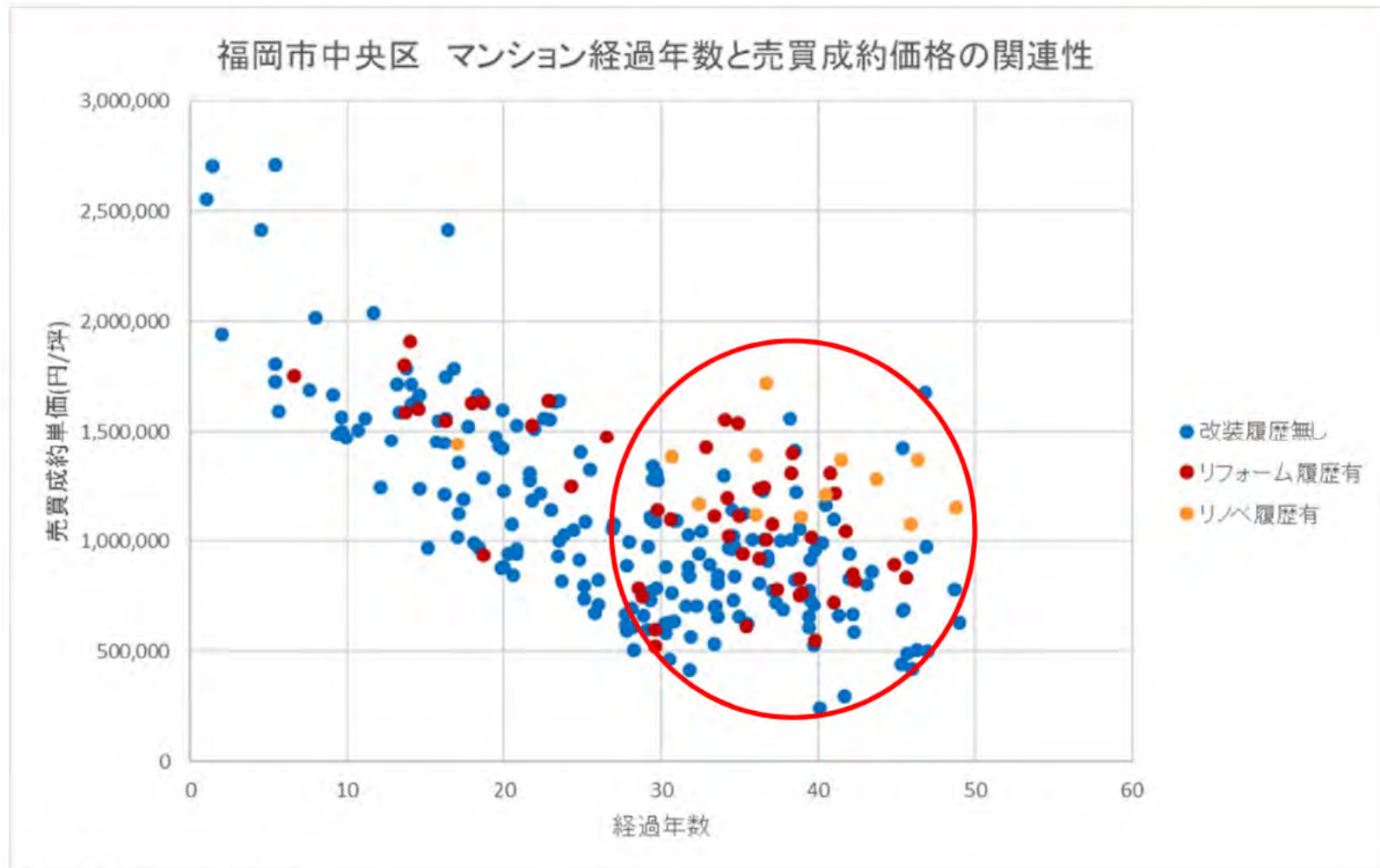


出典：住宅着工統計より作成

中古マンション等の経年と空室との関連性 ～相模原市での調査から～



中古マンションのリフォーム・リノベーション ～福岡市での調査から～



出典: 日本不動産研究所調査