

東京都における不動産価格等の動向に関する  
アンケート調査結果  
【第22回】

令和6年10月

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
情報安全活用委員会

東京都における不動産価格等の動向に関する  
アンケート調査結果（第22回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、東京都の不動産価格動向等を把握のうえ、不動産の市況指標として広くご活用いただくことを目的として不動産価格等の動向に関するアンケート調査を下記の通り実施致しました。

本アンケート結果を集計し、D I（Diffusion Index）を作成致しましたので、お知らせ致します。

皆様の東京都の不動産価格動向等の把握の一助となれば幸甚に存じます。

■ アンケート調査概要

実施時期	令和6年10月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会東京都本部の会員。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票を参照。 (WEBアンケートによる回答)
回答数	121

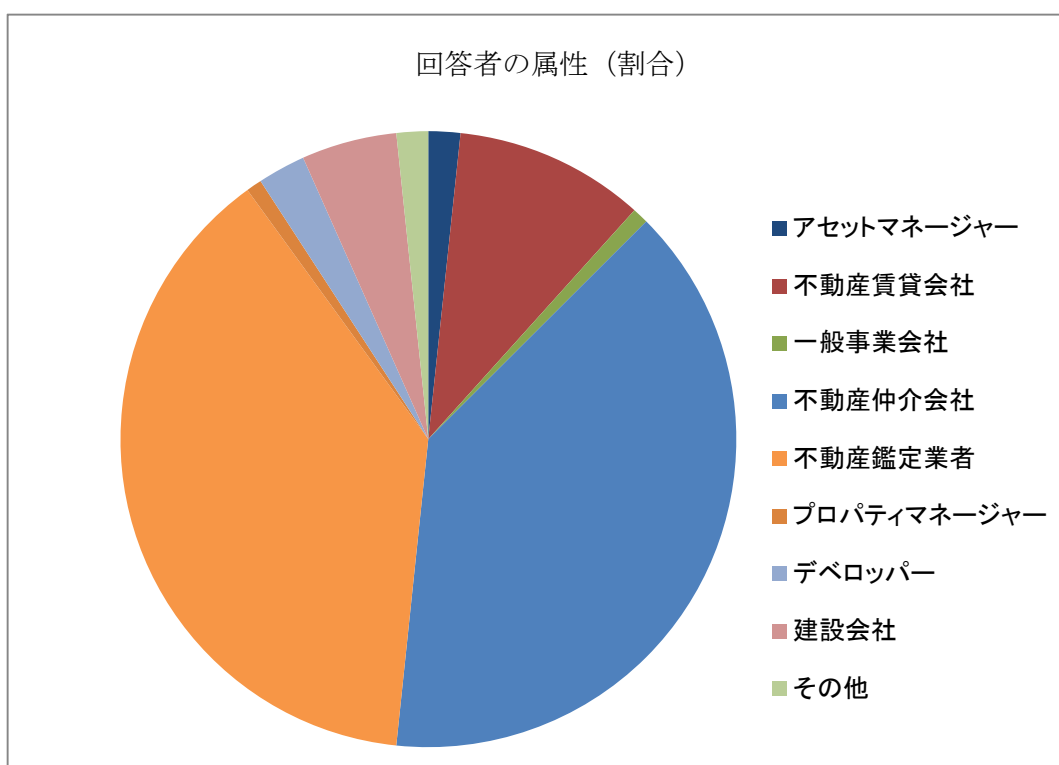
■ D I 算出方法

選択肢	アンケートの選択肢は、以下の5項目となっています。 ①大きく増加・上昇、②やや増加・上昇、③横ばい、④やや減少・下落、⑤大きく減少・下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 <b>【計算式】</b> $\frac{(\text{①構成割合} \times 1 + \text{②構成割合} \times 0.5 - \text{④構成割合} \times 0.5 - \text{⑤構成割合} \times 1)}{(\text{①構成割合} + \text{②構成割合} + \text{③構成割合} + \text{④構成割合} + \text{⑤構成割合})} \times 100$ ※D I がプラスなら増加、マイナスなら減少と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法 (例)	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく 増加・上昇</th> <th>やや 増加・上昇</th> <th>横ばい</th> <th>やや 減少・下落</th> <th>大きく 減少・下落</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構成割合</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <b>【計算例】</b> $\frac{(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)}{(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%)} \times 100 = 25$	回答	大きく 増加・上昇	やや 増加・上昇	横ばい	やや 減少・下落	大きく 減少・下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく 増加・上昇	やや 増加・上昇	横ばい	やや 減少・下落	大きく 減少・下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

## 【集計結果】

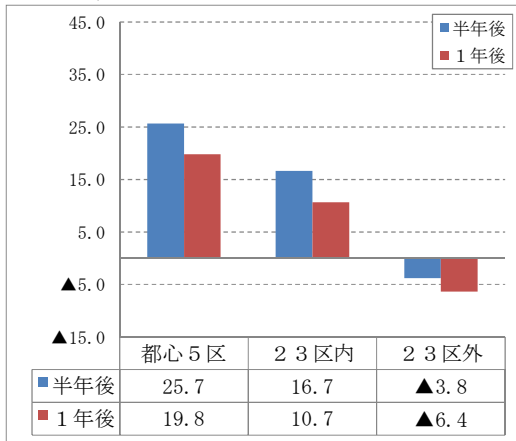
1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	2	1.7%
レンダー	1	0.8%
不動産賃貸会社	12	9.9%
一般事業会社	1	0.8%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	47	38.8%
不動産鑑定業者	46	38.0%
プロパティマネージャー	1	0.8%
デベロッパー	3	2.5%
建設会社	6	5.0%
その他	2	1.7%
無回答	0	0.0%
合計	121	100.0%

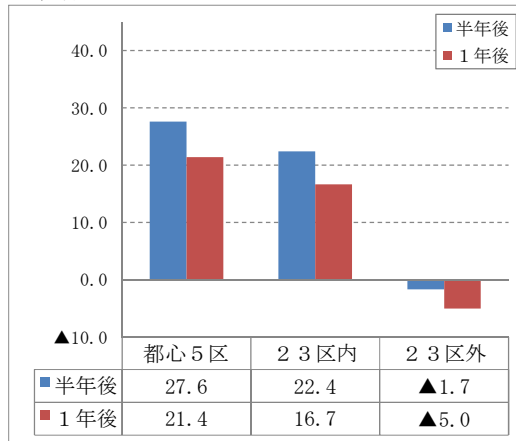


2. 東京の不動産取引件数は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

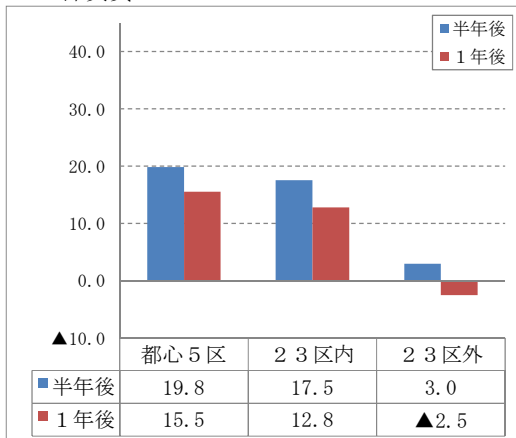
■オフィス



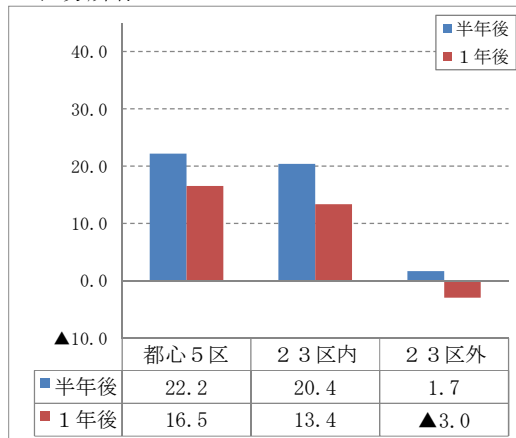
■商業



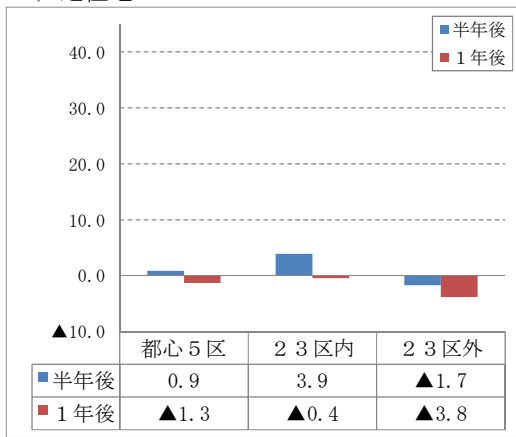
■一棟賃貸マンション



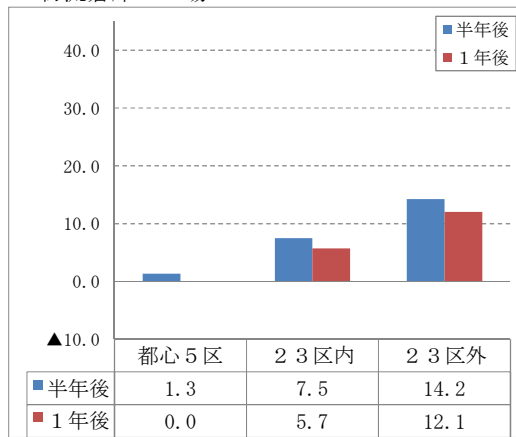
■区分所有マンション



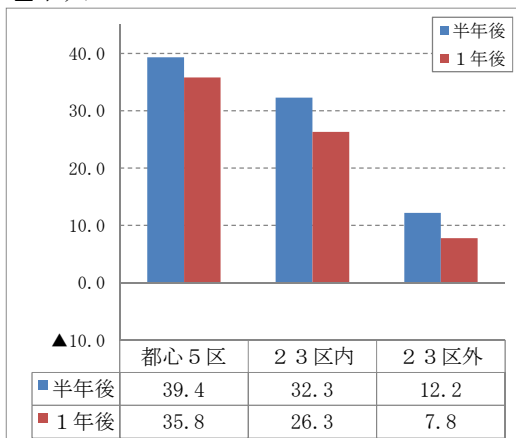
■戸建住宅



■物流倉庫・工場

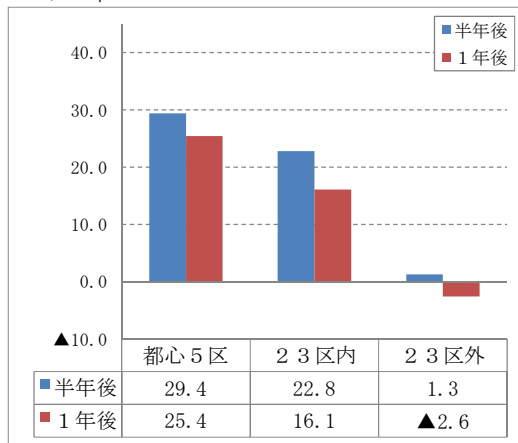


■ホテル

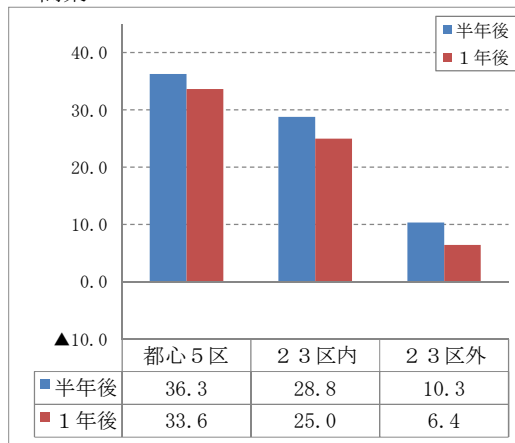


## 3. 東京の不動産価格は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

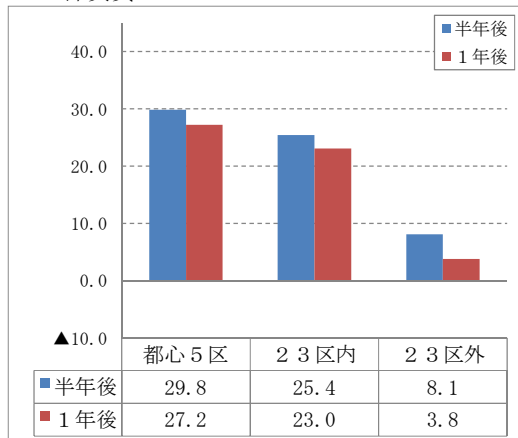
## ■オフィス



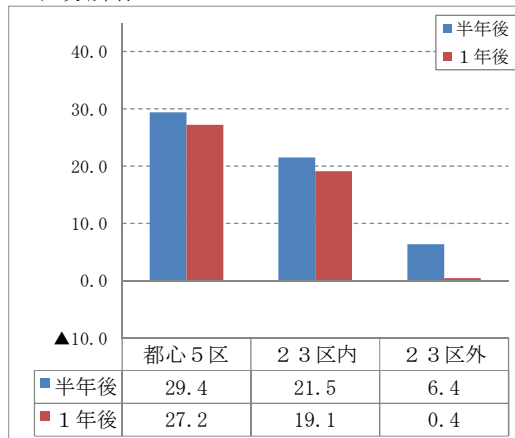
## ■商業



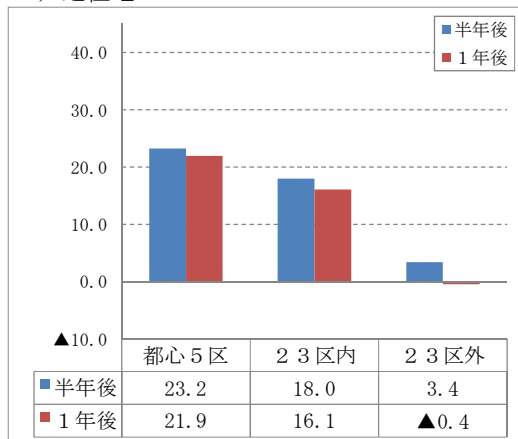
## ■一棟賃貸マンション



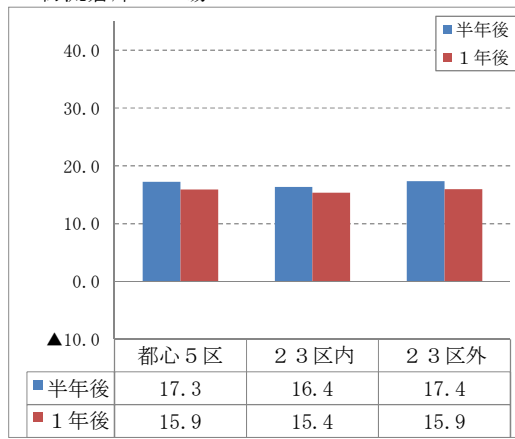
## ■区分所有マンション



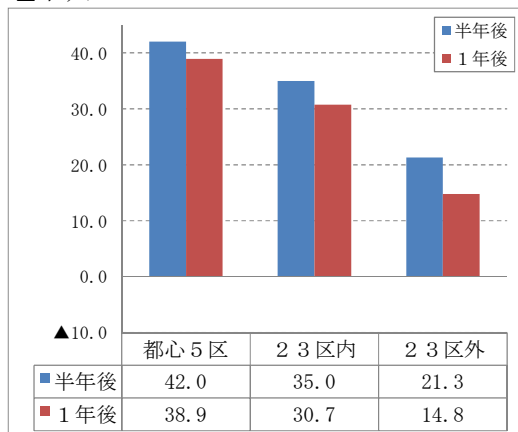
## ■戸建住宅



## ■物流倉庫・工場

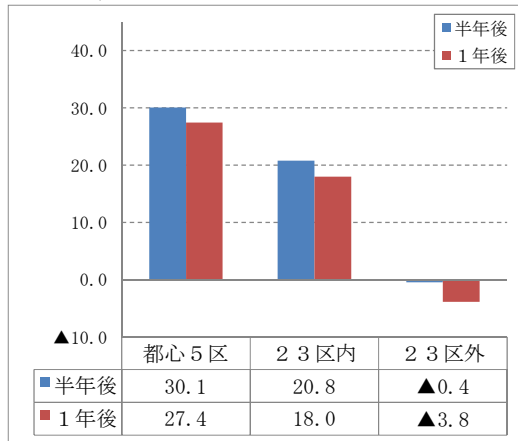


## ■ホテル

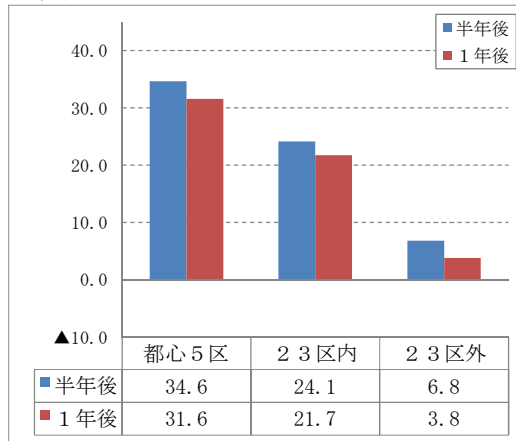


## 4. 東京の不動産賃料は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

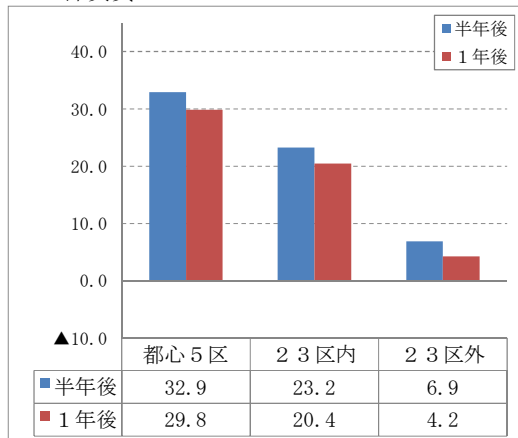
## ■オフィス



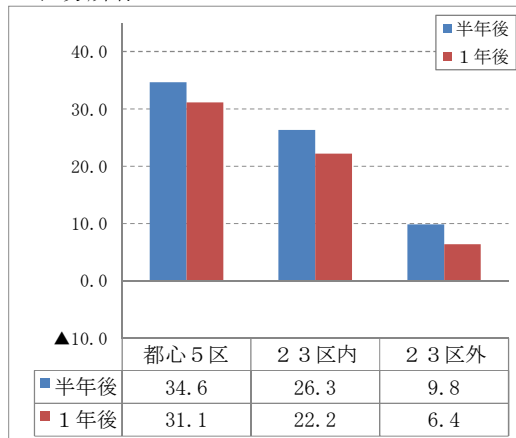
## ■商業



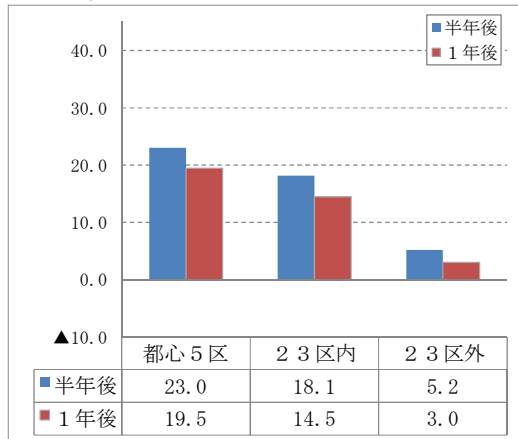
## ■一棟賃貸マンション



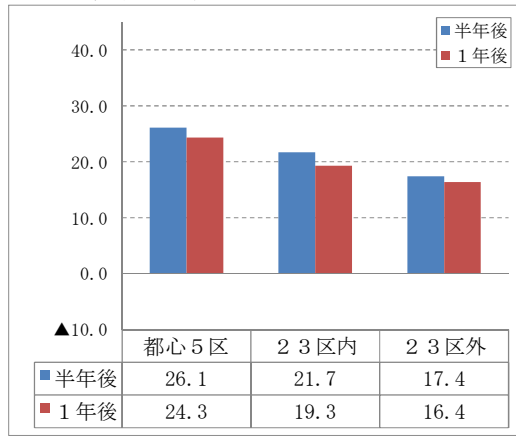
## ■区分所有マンション



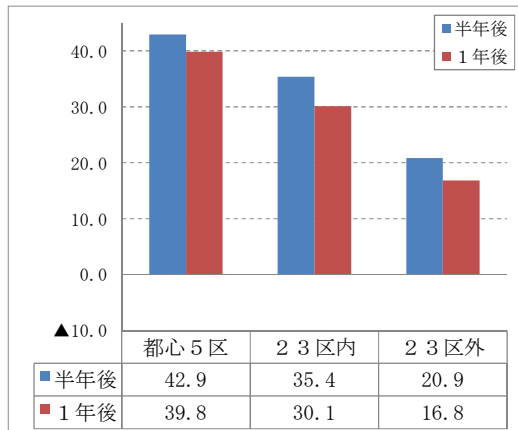
## ■戸建住宅



## ■物流倉庫・工場



## ■ホテル



【D I 算出内訳】

1. 取引件数D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	50	44	11	0	6	121	25.7
	割合	8.7%	43.5%	38.3%	9.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	46	49	17	0	4	121	16.7
	割合	4.3%	39.3%	41.9%	14.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	22	63	31	1	3	121	▲3.8
	割合	0.8%	18.6%	53.4%	26.3%	0.8%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	13	49	43	11	0	5	121	27.6
	割合	11.2%	42.2%	37.1%	9.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	47	50	11	0	5	121	22.4
	割合	6.9%	40.5%	43.1%	9.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	21	71	23	2	3	121	▲1.7
	割合	0.8%	17.8%	60.2%	19.5%	1.7%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	45	52	11	1	5	121	19.8
	割合	6.0%	38.8%	44.8%	9.5%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	42	54	13	1	4	121	17.5
	割合	6.0%	35.9%	46.2%	11.1%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	23	70	18	3	3	121	3.0
	割合	3.4%	19.5%	59.3%	15.3%	2.5%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	42	49	13	0	6	121	22.2
	割合	9.6%	36.5%	42.6%	11.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	44	50	13	0	6	121	20.4
	割合	7.0%	38.3%	43.5%	11.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	70	18	3	3	121	1.7
	割合	0.8%	22.0%	59.3%	15.3%	2.5%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	23	63	25	1	6	121	0.9
	割合	2.6%	20.0%	54.8%	21.7%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	31	51	30	0	5	121	3.9
	割合	3.4%	26.7%	44.0%	25.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	28	51	32	3	4	121	▲1.7
	割合	2.6%	23.9%	43.6%	27.4%	2.6%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	27	53	26	3	8	121	1.3
	割合	3.5%	23.9%	46.9%	23.0%	2.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	34	51	23	1	8	121	7.5
	割合	3.5%	30.1%	45.1%	20.4%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	44	46	21	0	5	121	14.2
	割合	4.3%	37.9%	39.7%	18.1%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	16	63	28	6	0	8	121	39.4
	割合	14.2%	55.8%	24.8%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	13	54	39	7	0	8	121	32.3
	割合	11.5%	47.8%	34.5%	6.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	34	64	12	1	6	121	12.2
	割合	3.5%	29.6%	55.7%	10.4%	0.9%	-	100.0%	

【D I算出内訳】

2. 取引件数D I (1年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	47	47	15	0	5	121	19.8
	割合	6.0%	40.5%	40.5%	12.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	38	57	19	0	4	121	10.7
	割合	2.6%	32.5%	48.7%	16.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	23	57	34	3	3	121	▲6.4
	割合	0.8%	19.5%	48.3%	28.8%	2.5%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	45	50	13	0	4	121	21.4
	割合	7.7%	38.5%	42.7%	11.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	41	57	12	1	4	121	16.7
	割合	5.1%	35.0%	48.7%	10.3%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	20	68	26	4	2	121	▲5.0
	割合	0.8%	16.8%	57.1%	21.8%	3.4%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	40	58	12	1	5	121	15.5
	割合	4.3%	34.5%	50.0%	10.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	36	61	14	1	4	121	12.8
	割合	4.3%	30.8%	52.1%	12.0%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	20	67	26	3	2	121	▲2.5
	割合	2.5%	16.8%	56.3%	21.8%	2.5%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	41	48	17	1	6	121	16.5
	割合	7.0%	35.7%	41.7%	14.8%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	41	49	18	2	5	121	13.4
	割合	5.2%	35.3%	42.2%	15.5%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	23	68	20	6	3	121	▲3.0
	割合	0.8%	19.5%	57.6%	16.9%	5.1%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	22	57	31	1	6	121	▲1.3
	割合	3.5%	19.1%	49.6%	27.0%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	31	47	36	0	5	121	▲0.4
	割合	1.7%	26.7%	40.5%	31.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	29	45	38	3	3	121	▲3.8
	割合	2.5%	24.6%	38.1%	32.2%	2.5%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	25	51	29	3	8	121	0.0
	割合	4.4%	22.1%	45.1%	25.7%	2.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	32	52	25	1	7	121	5.7
	割合	3.5%	28.1%	45.6%	21.9%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	41	47	23	0	5	121	12.1
	割合	4.3%	35.3%	40.5%	19.8%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	15	58	33	7	0	8	121	35.8
	割合	13.3%	51.3%	29.2%	6.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	11	47	48	7	1	7	121	26.3
	割合	9.6%	41.2%	42.1%	6.1%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	32	64	14	3	5	121	7.8
	割合	2.6%	27.6%	55.2%	12.1%	2.6%	-	100.0%	



【D I 算出内訳】

3. 価格D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	63	38	6	1	7	121	29.4
	割合	5.3%	55.3%	33.3%	5.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	54	47	8	1	7	121	22.8
	割合	3.5%	47.4%	41.2%	7.0%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	27	63	22	3	4	121	1.3
	割合	1.7%	23.1%	53.8%	18.8%	2.6%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	65	35	3	0	8	121	36.3
	割合	8.8%	57.5%	31.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	60	43	5	0	8	121	28.8
	割合	4.4%	53.1%	38.1%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	34	67	12	1	5	121	10.3
	割合	1.7%	29.3%	57.8%	10.3%	0.9%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	59	43	5	0	7	121	29.8
	割合	6.1%	51.8%	37.7%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	57	46	7	0	7	121	25.4
	割合	3.5%	50.0%	40.4%	6.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	32	70	9	4	4	121	8.1
	割合	1.7%	27.4%	59.8%	7.7%	3.4%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	12	52	42	7	1	7	121	29.4
	割合	10.5%	45.6%	36.8%	6.1%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	48	49	11	0	7	121	21.5
	割合	5.3%	42.1%	43.0%	9.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	35	56	20	3	4	121	6.4
	割合	2.6%	29.9%	47.9%	17.1%	2.6%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	55	46	8	1	7	121	23.2
	割合	3.5%	48.2%	40.4%	7.0%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	54	48	11	1	7	121	18.0
	割合	0.0%	47.4%	42.1%	9.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	37	55	21	4	4	121	3.4
	割合	0.0%	31.6%	47.0%	17.9%	3.4%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	36	57	11	1	8	121	17.3
	割合	7.1%	31.9%	50.4%	9.7%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	42	55	11	1	8	121	16.4
	割合	3.5%	37.2%	48.7%	9.7%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	41	59	9	1	6	121	17.4
	割合	4.3%	35.7%	51.3%	7.8%	0.9%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	20	59	30	4	0	8	121	42.0
	割合	17.7%	52.2%	26.5%	3.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	68	32	5	0	8	121	35.0
	割合	7.1%	60.2%	28.3%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	52	52	7	1	6	121	21.3
	割合	2.6%	45.2%	45.2%	6.1%	0.9%	-	100.0%	

## 【D I 算出内訳】

## 4. 価格D I (1年後)

## ■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	55	45	7	1	7	121	25.4
	割合	5.3%	48.2%	39.5%	6.1%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	45	54	12	1	6	121	16.1
	割合	2.6%	39.1%	47.0%	10.4%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	24	64	24	4	4	121	▲2.6
	割合	0.9%	20.5%	54.7%	20.5%	3.4%	-	100.0%	

## ■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	57	42	3	0	8	121	33.6
	割合	9.7%	50.4%	37.2%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	54	48	7	0	7	121	25.0
	割合	4.4%	47.4%	42.1%	6.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	32	67	15	2	4	121	6.4
	割合	0.9%	27.4%	57.3%	12.8%	1.7%	-	100.0%	

## ■一棟賃貸マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	53	46	7	0	7	121	27.2
	割合	7.0%	46.5%	40.4%	6.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	54	48	9	0	6	121	23.0
	割合	3.5%	47.0%	41.7%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	26	73	13	4	3	121	3.8
	割合	1.7%	22.0%	61.9%	11.0%	3.4%	-	100.0%	

## ■区分所有マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	50	44	8	1	7	121	27.2
	割合	9.6%	43.9%	38.6%	7.0%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	48	48	14	0	6	121	19.1
	割合	4.3%	41.7%	41.7%	12.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	30	56	27	3	3	121	0.4
	割合	1.7%	25.4%	47.5%	22.9%	2.5%	-	100.0%	

## ■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	52	49	8	1	7	121	21.9
	割合	3.5%	45.6%	43.0%	7.0%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	50	53	11	1	6	121	16.1
	割合	0.0%	43.5%	46.1%	9.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	33	55	26	4	3	121	▲0.4
	割合	0.0%	28.0%	46.6%	22.0%	3.4%	-	100.0%	

## ■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	35	59	11	1	8	121	15.9
	割合	6.2%	31.0%	52.2%	9.7%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	39	60	10	1	7	121	15.4
	割合	3.5%	34.2%	52.6%	8.8%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	39	61	10	1	5	121	15.9
	割合	4.3%	33.6%	52.6%	8.6%	0.9%	-	100.0%	

## ■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	18	55	37	3	0	8	121	38.9
	割合	15.9%	48.7%	32.7%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	9	58	41	6	0	7	121	30.7
	割合	7.9%	50.9%	36.0%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	40	63	6	3	6	121	14.8
	割合	2.6%	34.8%	54.8%	5.2%	2.6%	-	100.0%	

【D I算出内訳】

5. 賃料D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	56	37	8	1	8	121	30.1
	割合	9.7%	49.6%	32.7%	7.1%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	52	44	13	0	8	121	20.8
	割合	3.5%	46.0%	38.9%	11.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	22	69	19	4	5	121	▲0.4
	割合	1.7%	19.0%	59.5%	16.4%	3.4%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	63	35	4	1	7	121	34.6
	割合	9.6%	55.3%	30.7%	3.5%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	53	49	6	1	7	121	24.1
	割合	4.4%	46.5%	43.0%	5.3%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	31	67	15	2	4	121	6.8
	割合	1.7%	26.5%	57.3%	12.8%	1.7%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	61	38	4	1	7	121	32.9
	割合	8.8%	53.5%	33.3%	3.5%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	51	48	8	1	7	121	23.2
	割合	5.3%	44.7%	42.1%	7.0%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	26	74	10	3	5	121	6.9
	割合	2.6%	22.4%	63.8%	8.6%	2.6%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	66	32	5	1	7	121	34.6
	割合	8.8%	57.9%	28.1%	4.4%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	59	42	7	1	7	121	26.3
	割合	4.4%	51.8%	36.8%	6.1%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	33	70	10	2	4	121	9.8
	割合	1.7%	28.2%	59.8%	8.5%	1.7%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	50	53	6	0	8	121	23.0
	割合	3.5%	44.2%	46.9%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	48	55	9	0	8	121	18.1
	割合	0.9%	42.5%	48.7%	8.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	29	69	15	2	5	121	5.2
	割合	0.9%	25.0%	59.5%	12.9%	1.7%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	44	55	3	1	8	121	26.1
	割合	8.8%	38.9%	48.7%	2.7%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	44	54	7	1	8	121	21.7
	割合	6.2%	38.9%	47.8%	6.2%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	41	59	9	1	6	121	17.4
	割合	4.3%	35.7%	51.3%	7.8%	0.9%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	17	66	27	3	0	8	121	42.9
	割合	15.0%	58.4%	23.9%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	10	63	37	3	0	8	121	35.4
	割合	8.8%	55.8%	32.7%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	50	57	6	0	6	121	20.9
	割合	1.7%	43.5%	49.6%	5.2%	0.0%	-	100.0%	

【D I算出内訳】

6. 賃料D I (1年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	53	43	7	1	8	121	27.4
	割合	8.0%	46.9%	38.1%	6.2%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	48	50	13	0	7	121	18.0
	割合	2.6%	42.1%	43.9%	11.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	21	67	24	4	4	121	▲3.8
	割合	0.9%	17.9%	57.3%	20.5%	3.4%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	59	42	3	1	7	121	31.6
	割合	7.9%	51.8%	36.8%	2.6%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	50	54	6	1	8	123	21.7
	割合	3.5%	43.5%	47.0%	5.2%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	30	66	19	2	3	121	3.8
	割合	0.8%	25.4%	55.9%	16.1%	1.7%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	55	46	3	1	7	121	29.8
	割合	7.9%	48.2%	40.4%	2.6%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	48	52	9	1	6	121	20.4
	割合	4.3%	41.7%	45.2%	7.8%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	27	72	13	4	3	121	4.2
	割合	1.7%	22.9%	61.0%	11.0%	3.4%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	59	38	6	1	7	121	31.1
	割合	8.8%	51.8%	33.3%	5.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	51	50	8	1	6	121	22.2
	割合	4.3%	44.3%	43.5%	7.0%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	31	67	16	2	3	121	6.4
	割合	1.7%	26.3%	56.8%	13.6%	1.7%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	46	56	8	0	8	121	19.5
	割合	2.7%	40.7%	49.6%	7.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	41	62	10	0	7	121	14.5
	割合	0.9%	36.0%	54.4%	8.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	29	65	20	2	4	121	3.0
	割合	0.9%	24.8%	55.6%	17.1%	1.7%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

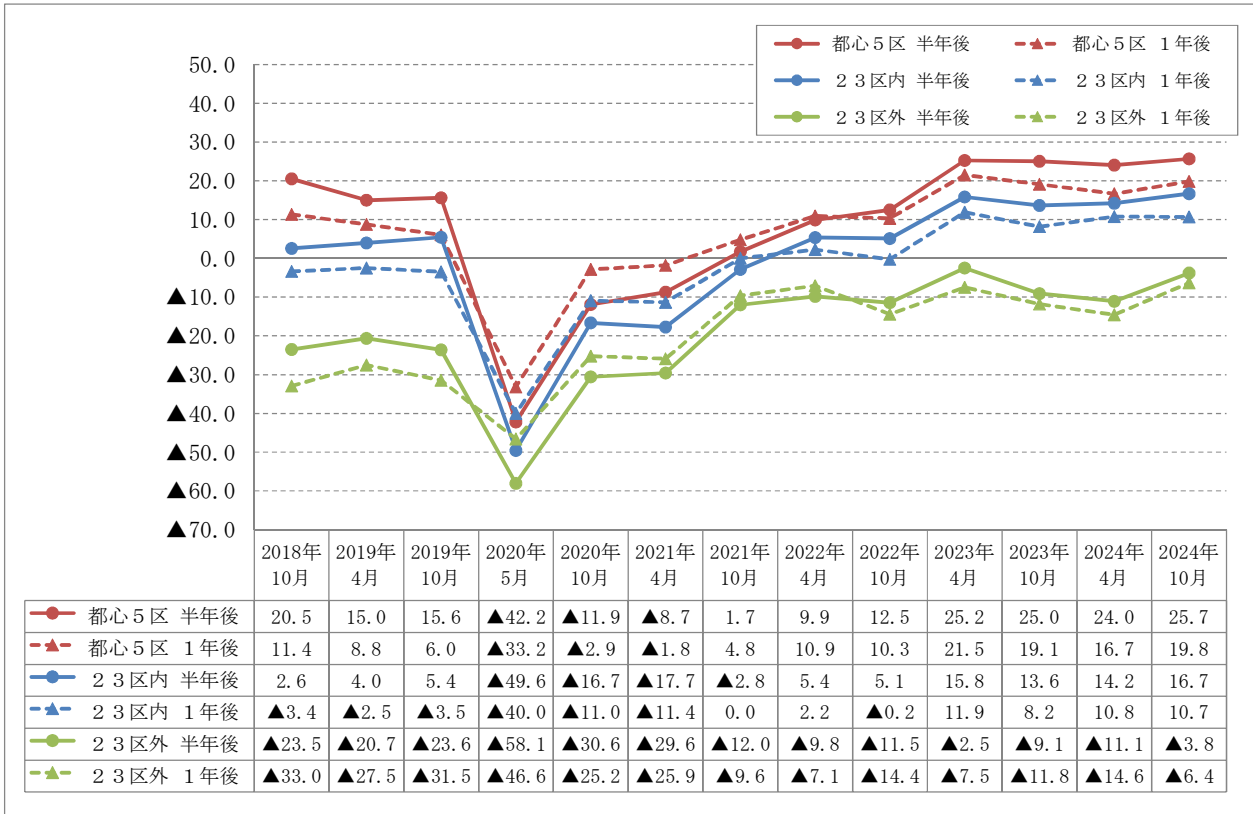
	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	42	58	3	1	8	121	24.3
	割合	8.0%	37.2%	51.3%	2.7%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	41	59	7	1	7	121	19.3
	割合	5.3%	36.0%	51.8%	6.1%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	39	59	11	1	8	124	16.4
	割合	5.2%	33.6%	50.9%	9.5%	0.9%	-	100.0%	

■ホテル

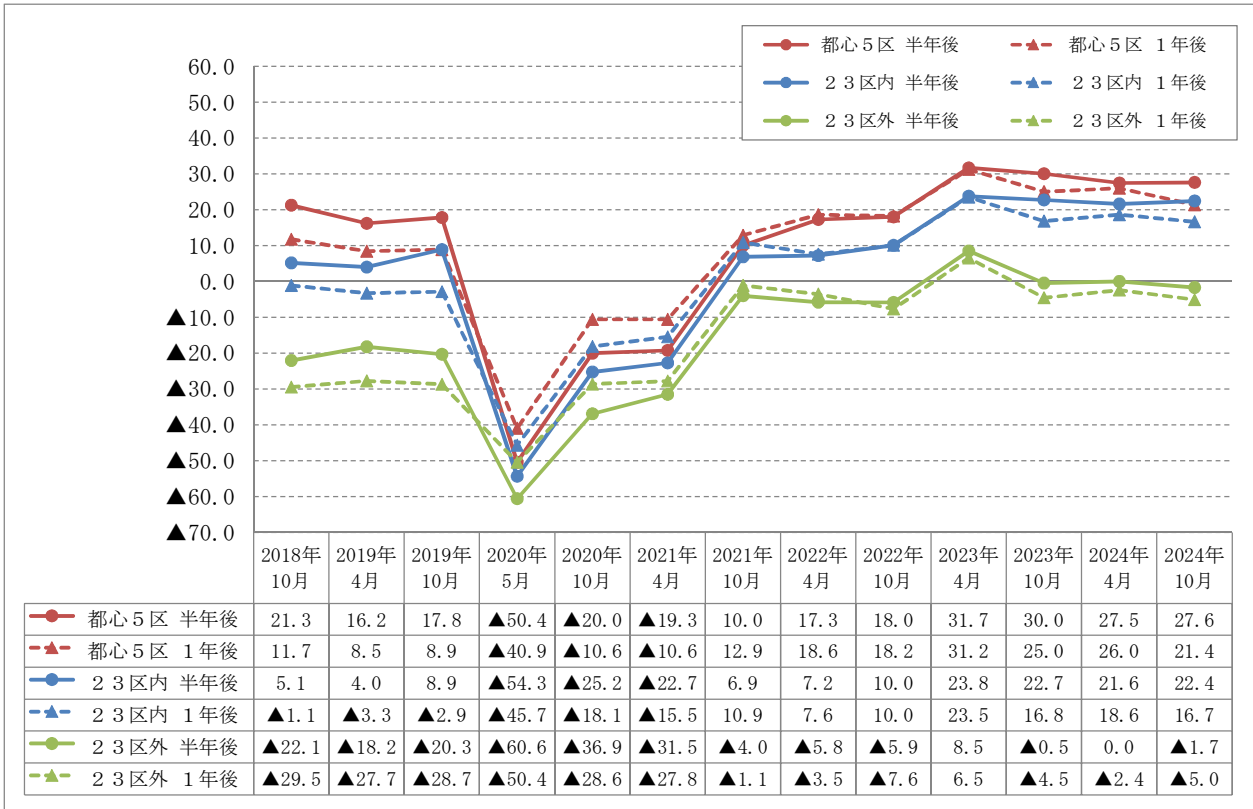
	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	15	63	32	3	0	8	121	39.8
	割合	13.3%	55.8%	28.3%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	59	40	5	1	8	121	30.1
	割合	7.1%	52.2%	35.4%	4.4%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	44	60	7	2	5	121	16.8
	割合	2.6%	37.9%	51.7%	6.0%	1.7%	-	100.0%	

【集計結果の推移・取引件数D I】

■オフィス

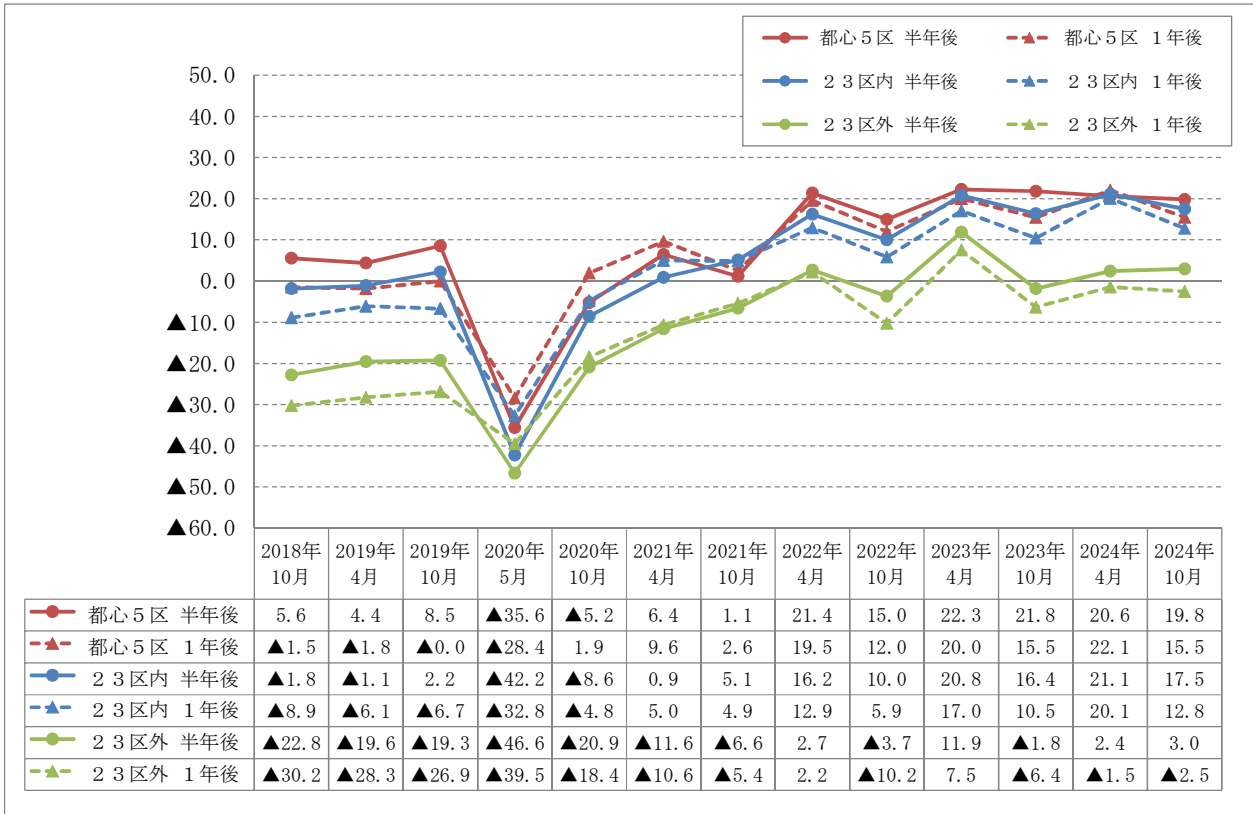


■商業

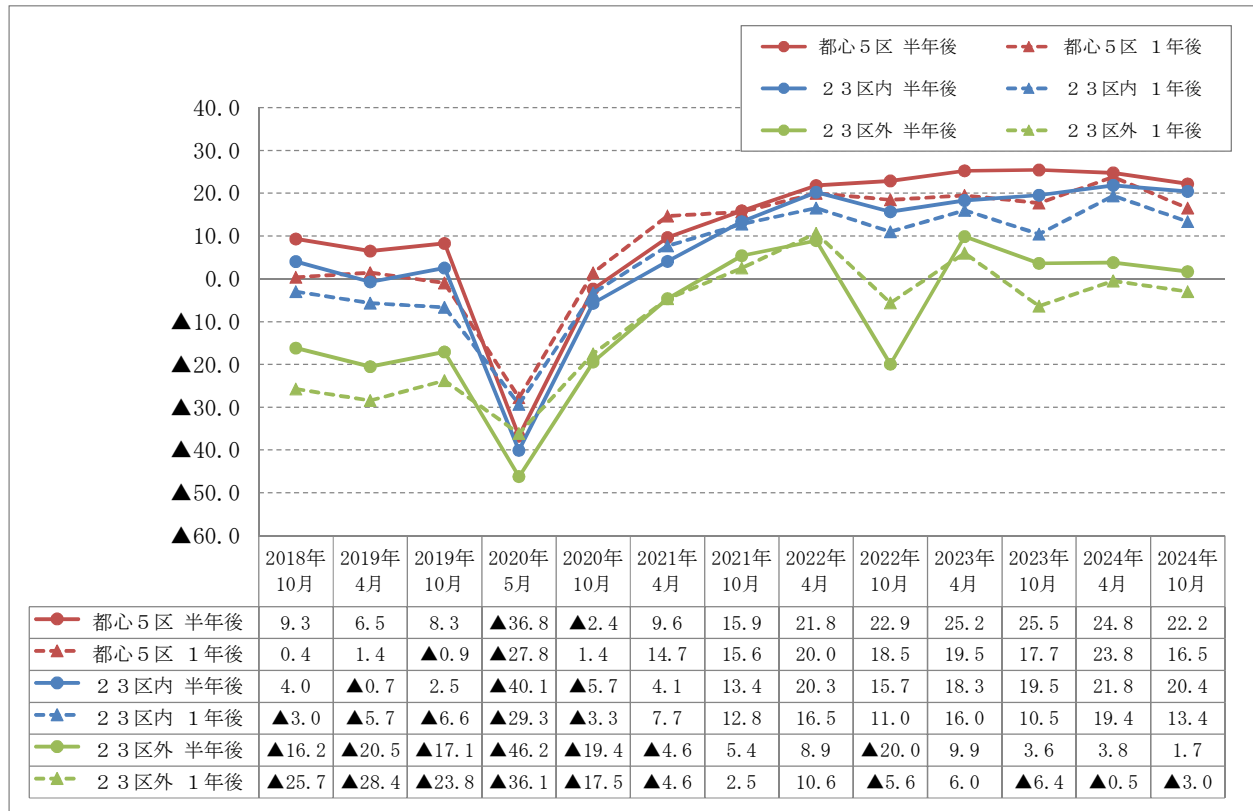


【集計結果の推移・取引件数D I】

■一棟賃貸マンション

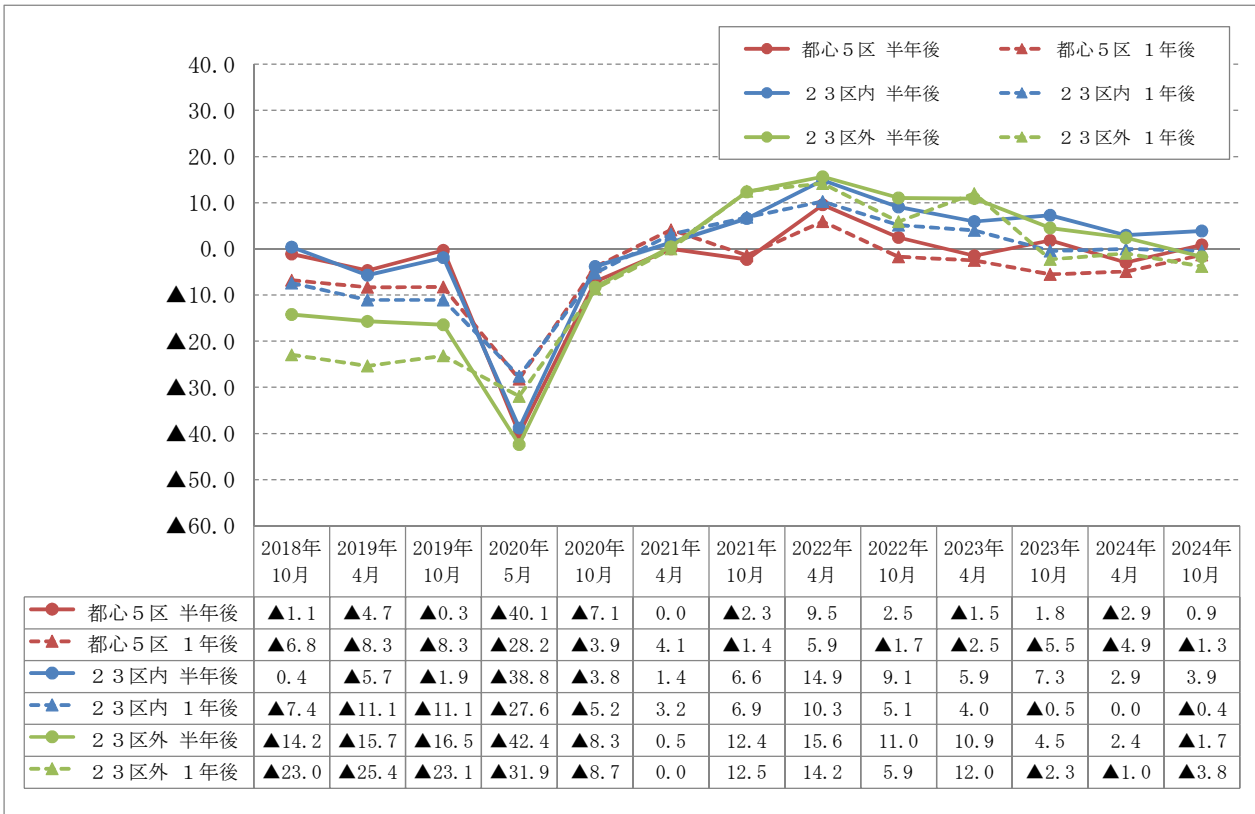


■区分所有マンション

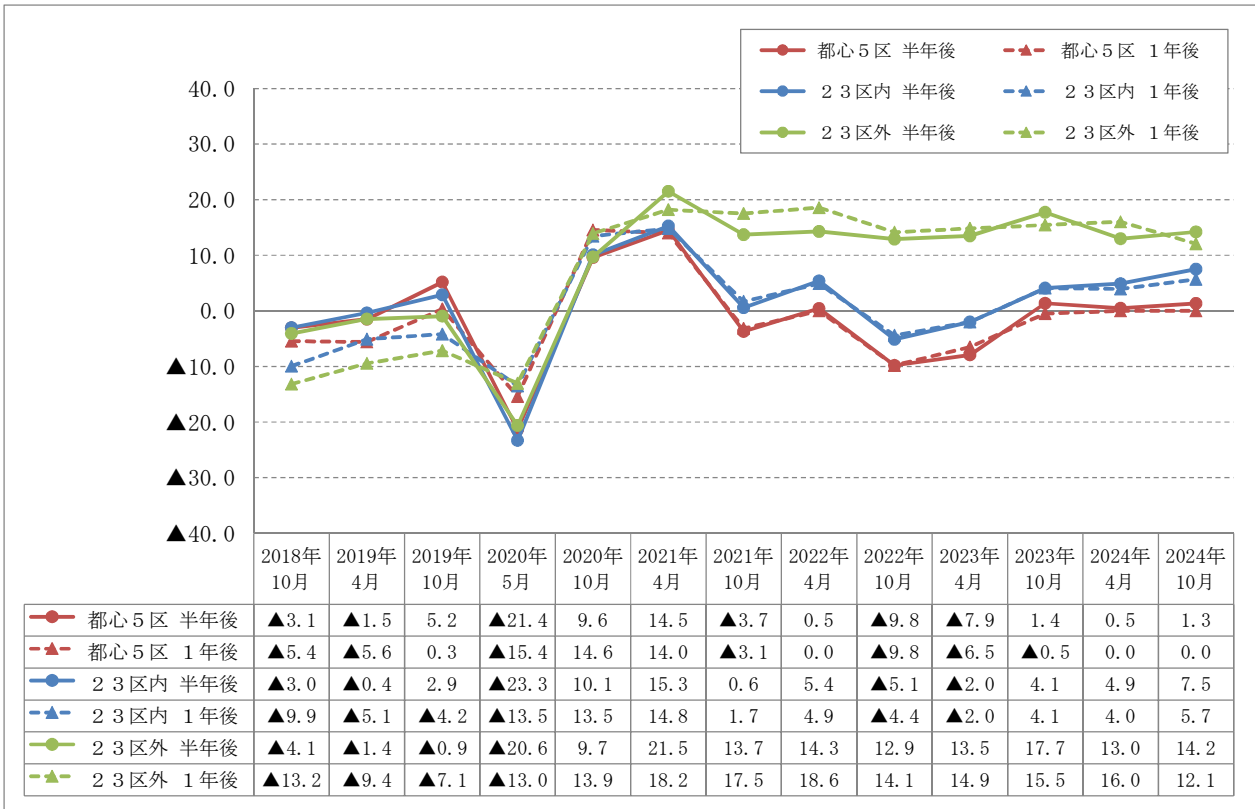


【集計結果の推移・取引件数D I】

■戸建住宅

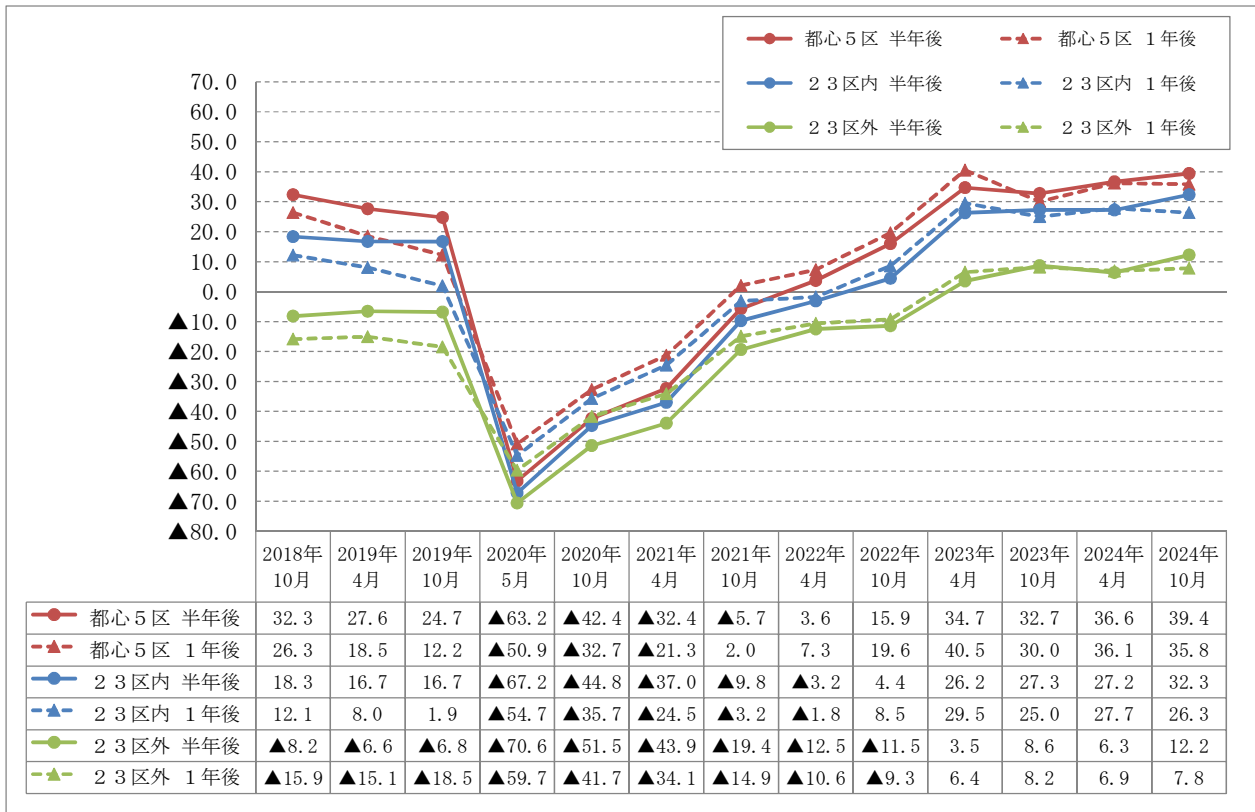


■物流倉庫・工場



【集計結果の推移・取引件数D I】

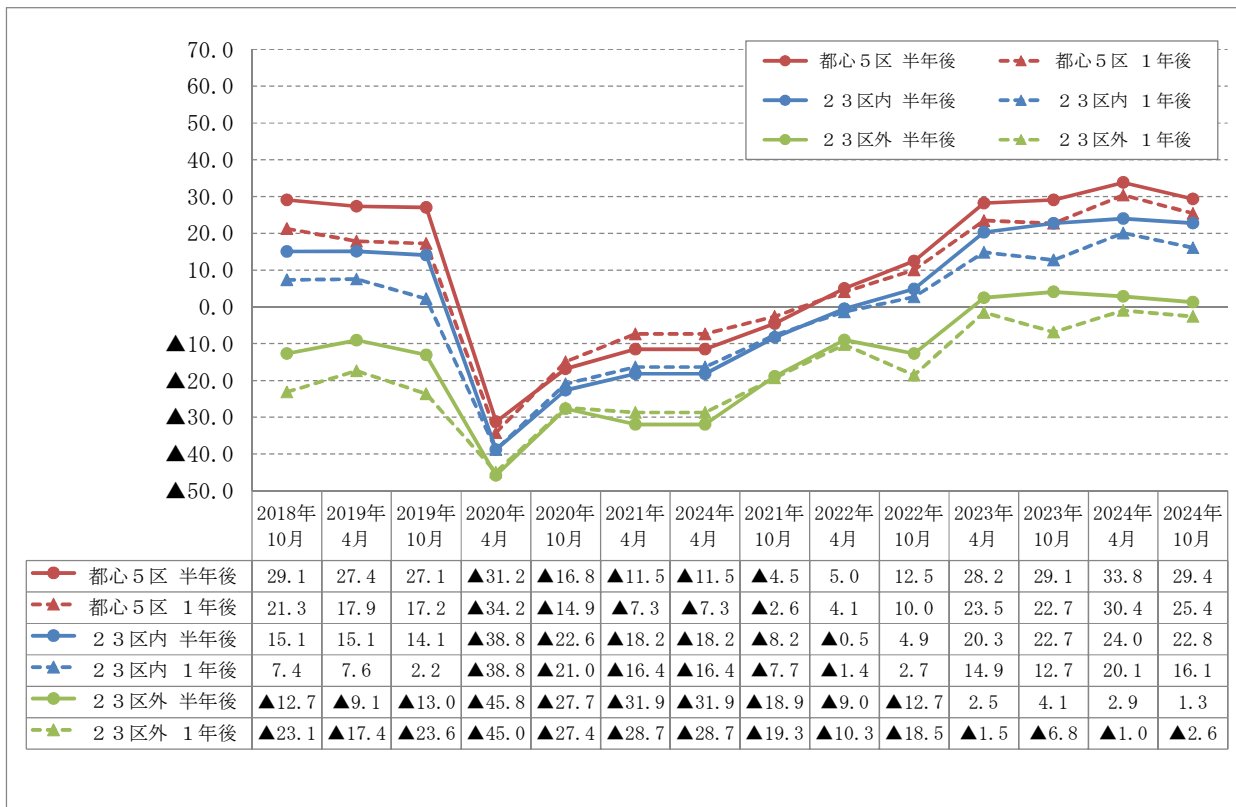
■ホテル



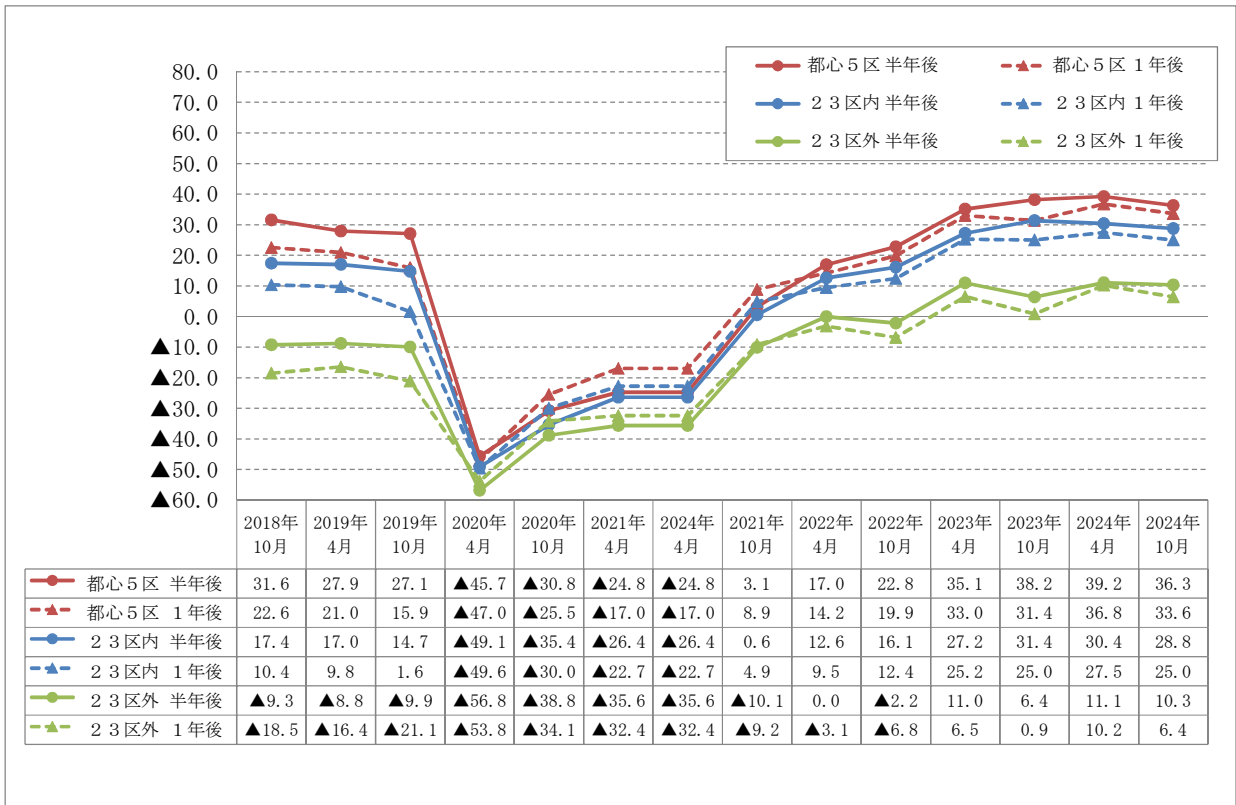


【集計結果の推移・価格D I】

■オフィス

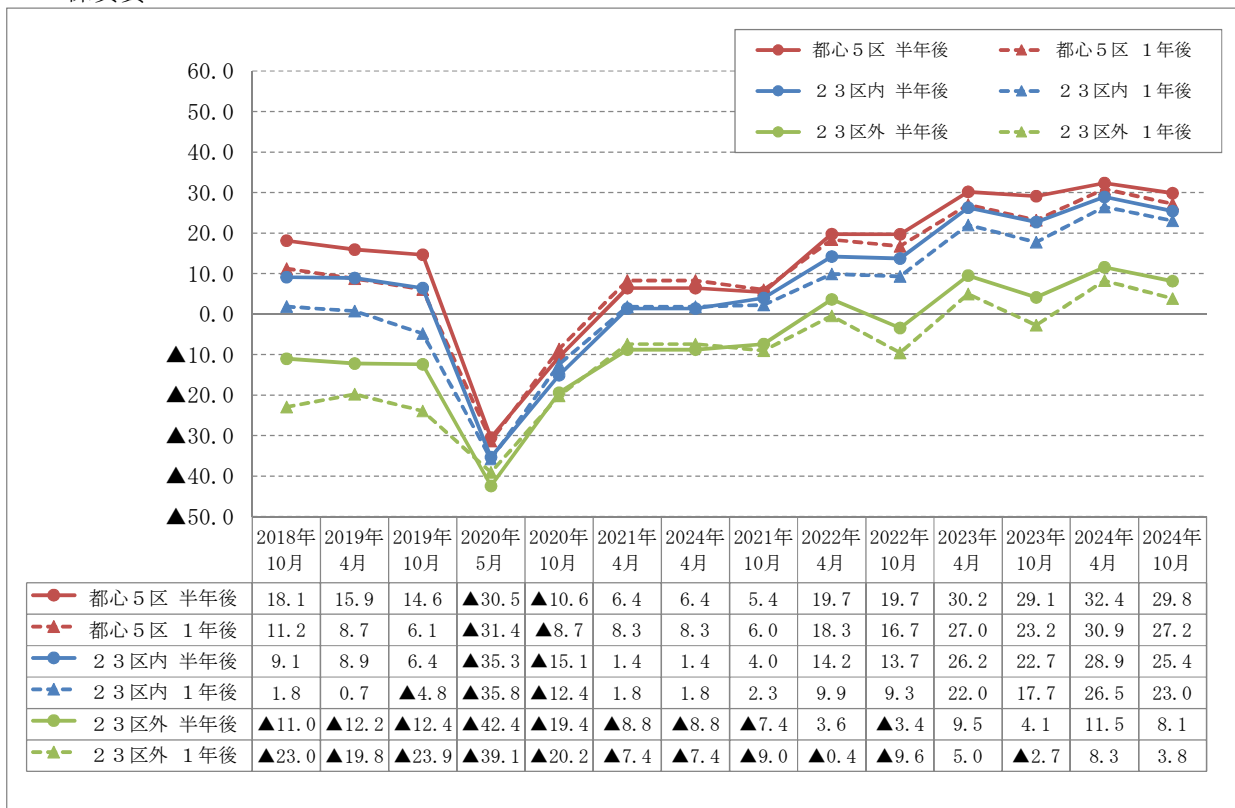


■商業

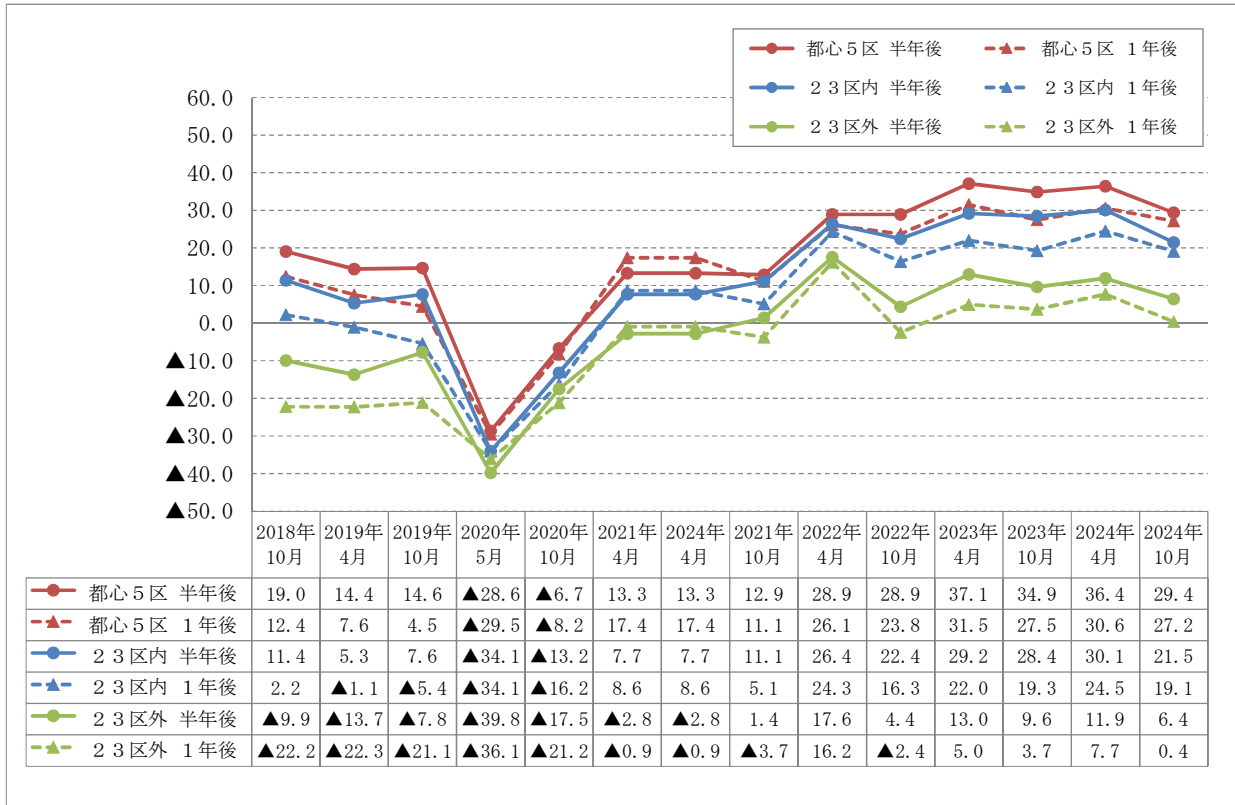


【集計結果の推移・価格D I】

■一棟賃貸マンション

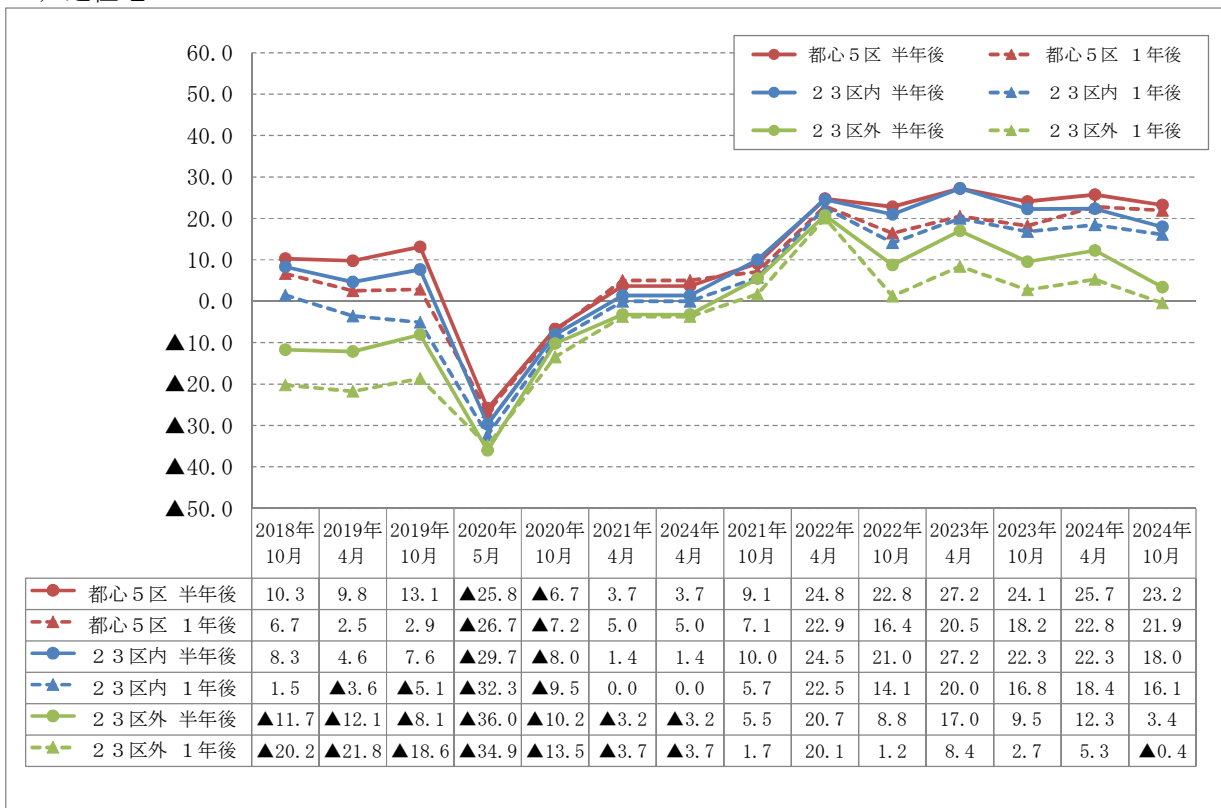


■区分所有マンション

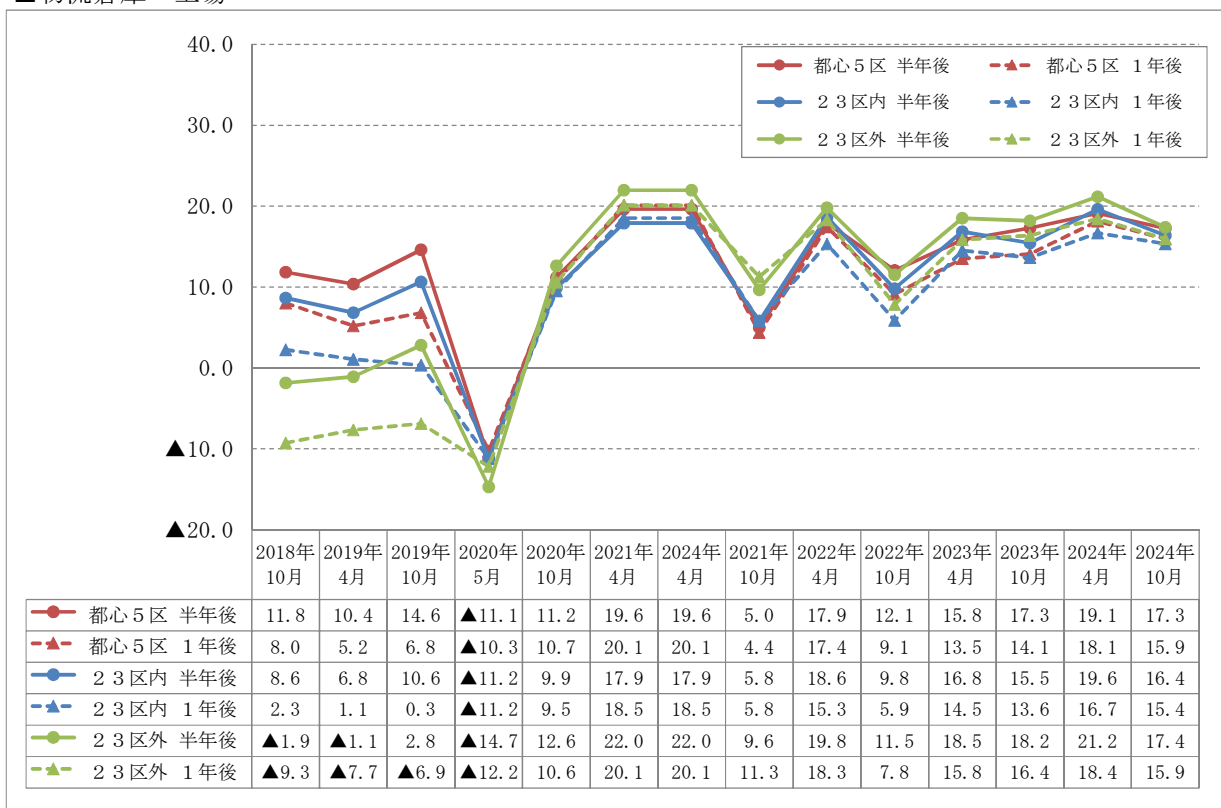


【集計結果の推移・価格D I】

■戸建住宅

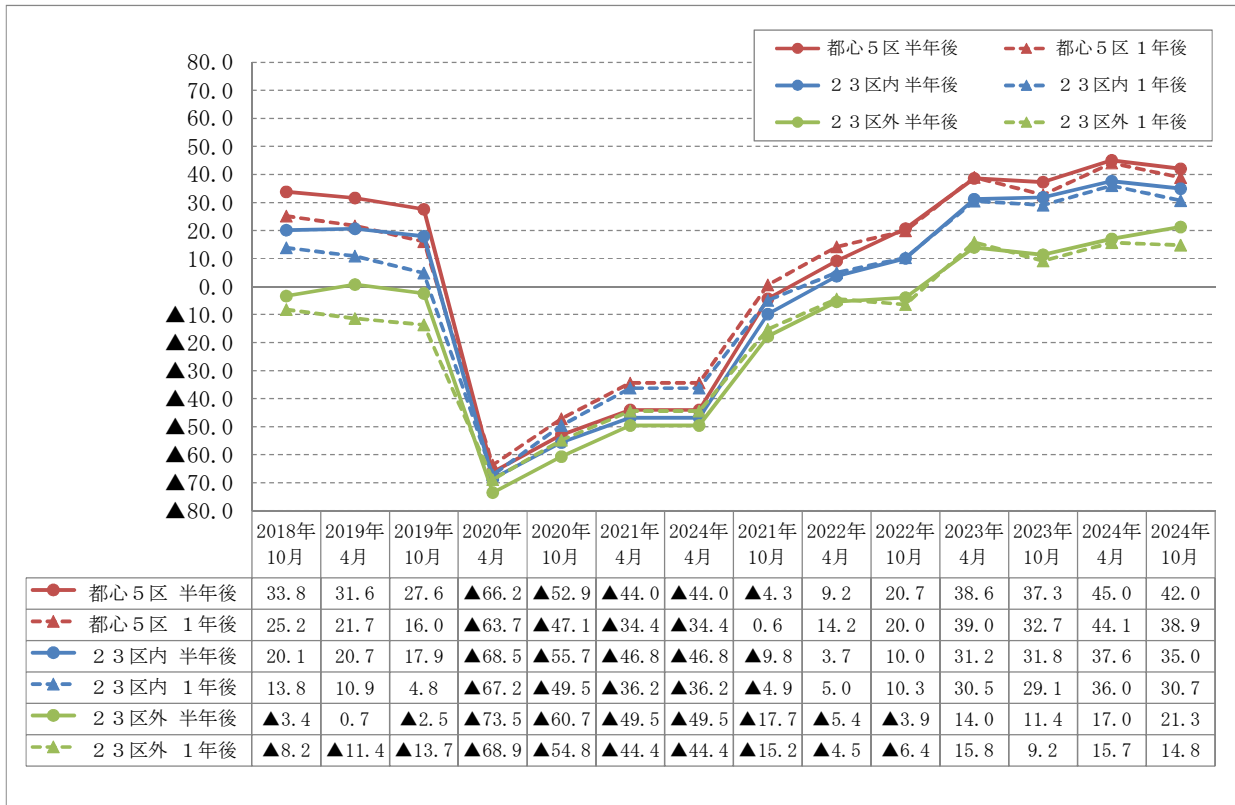


■物流倉庫・工場



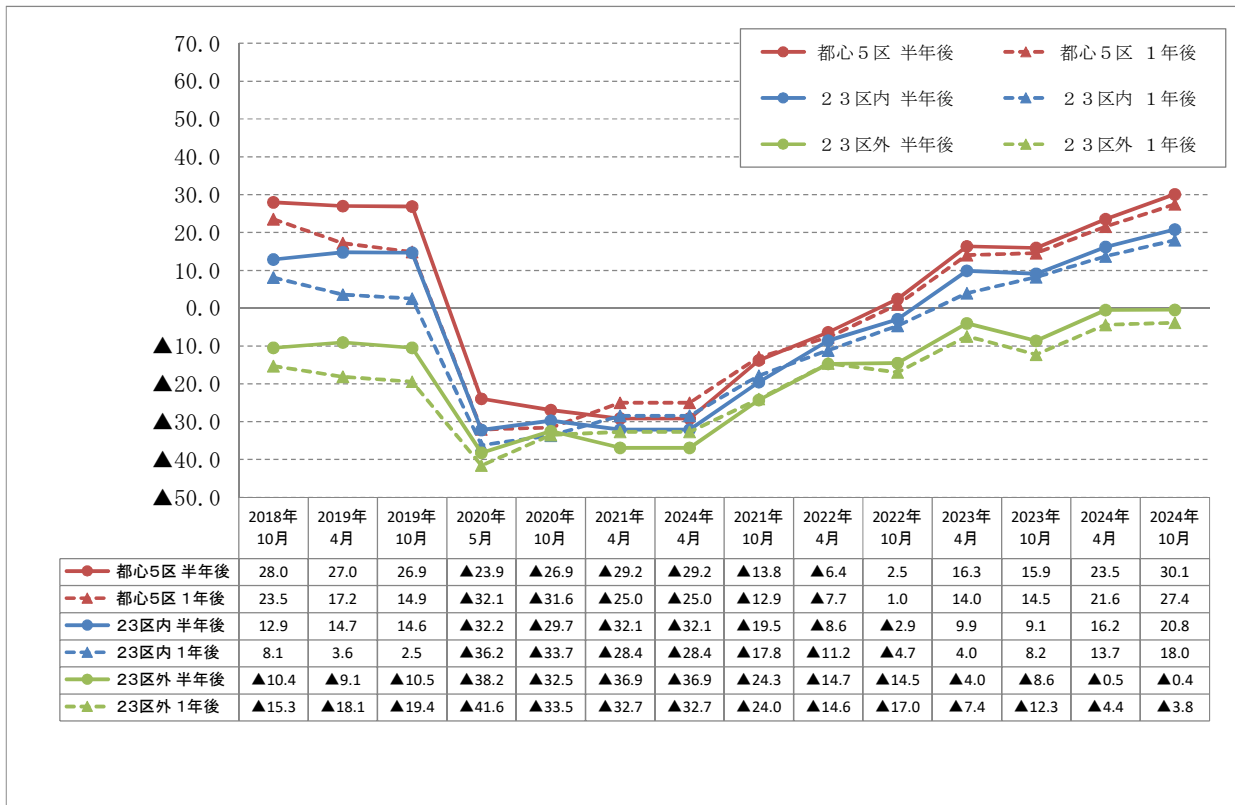
【集計結果の推移・価格D I】

■ホテル

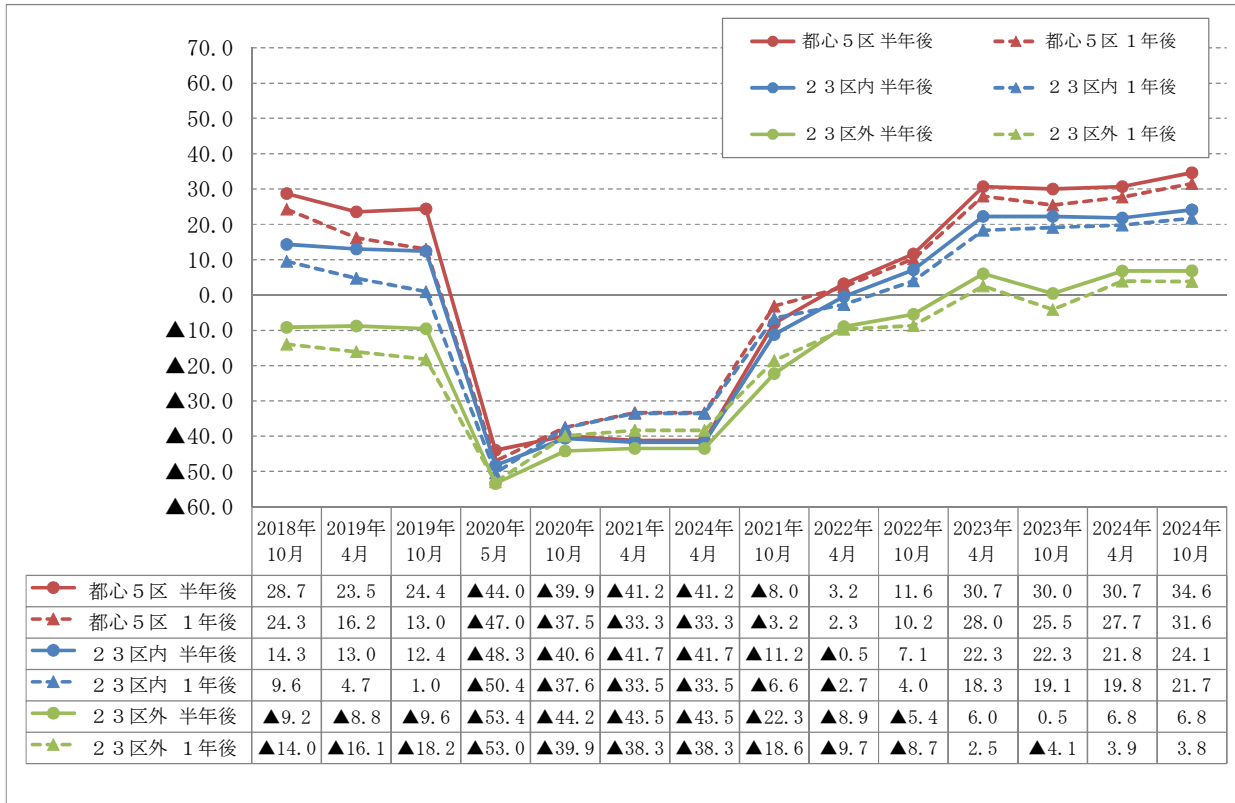


【集計結果の推移・賃料D I】

■オフィス

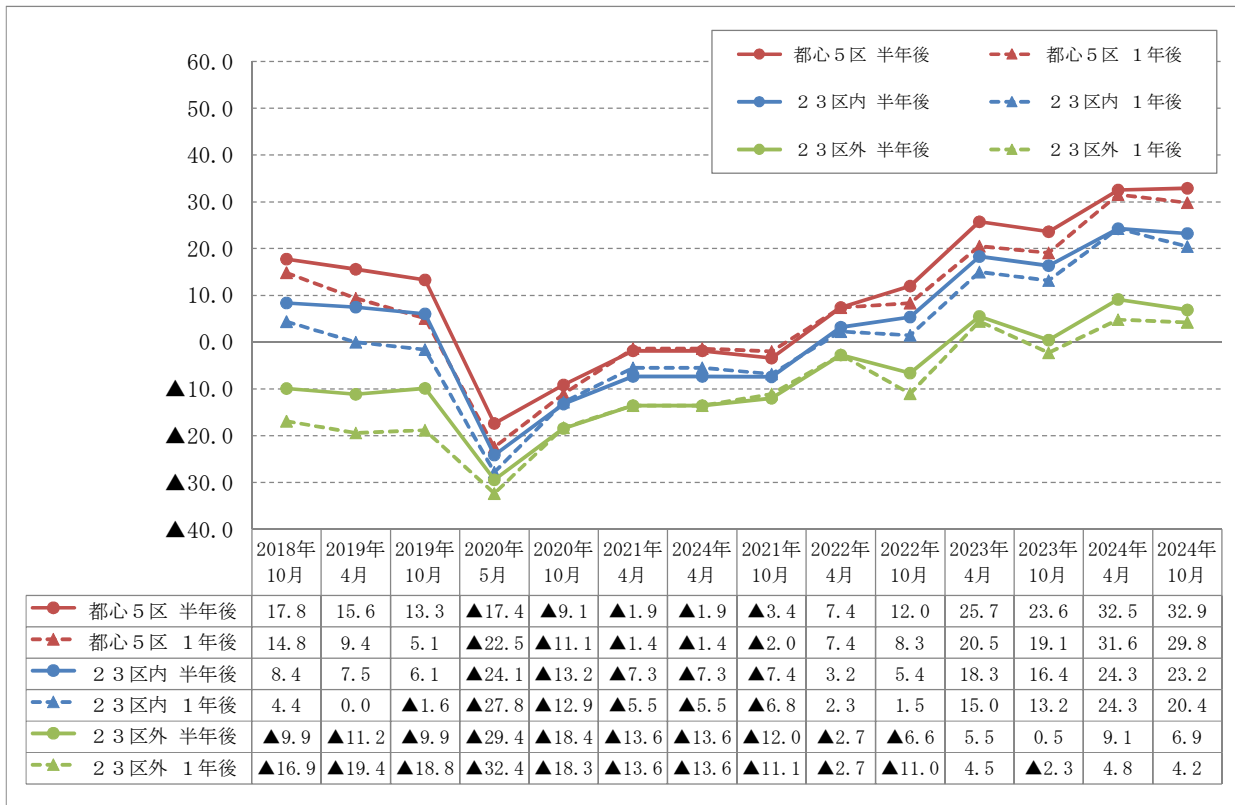


■商業

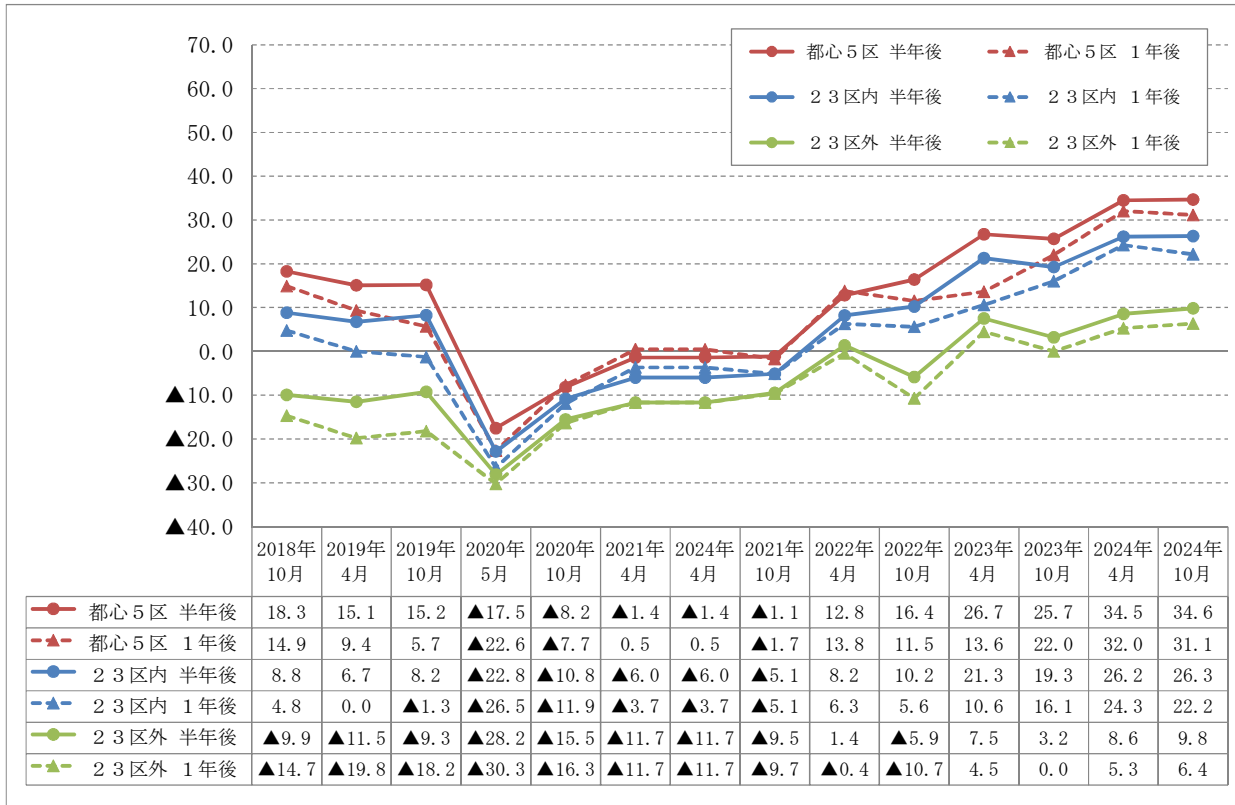


【集計結果の推移・賃料D I】

■一棟賃貸マンション

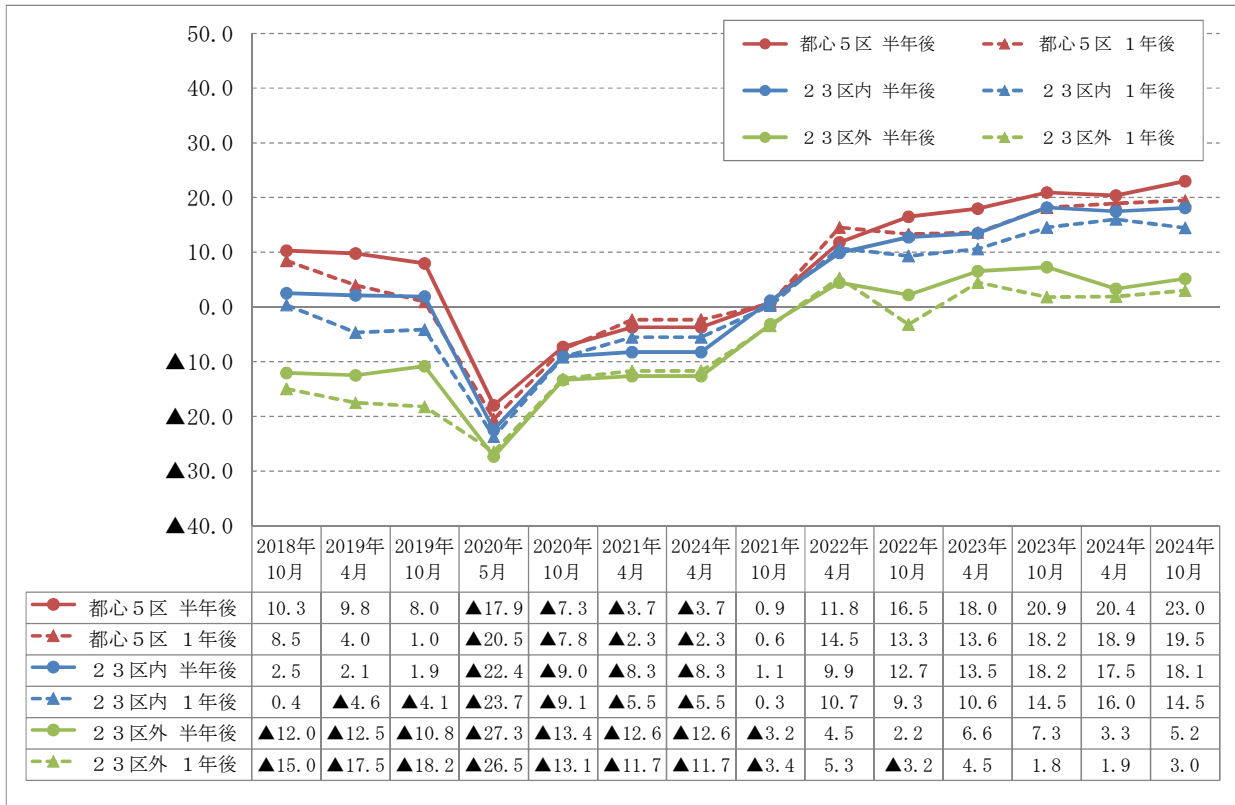


■区分所有マンション

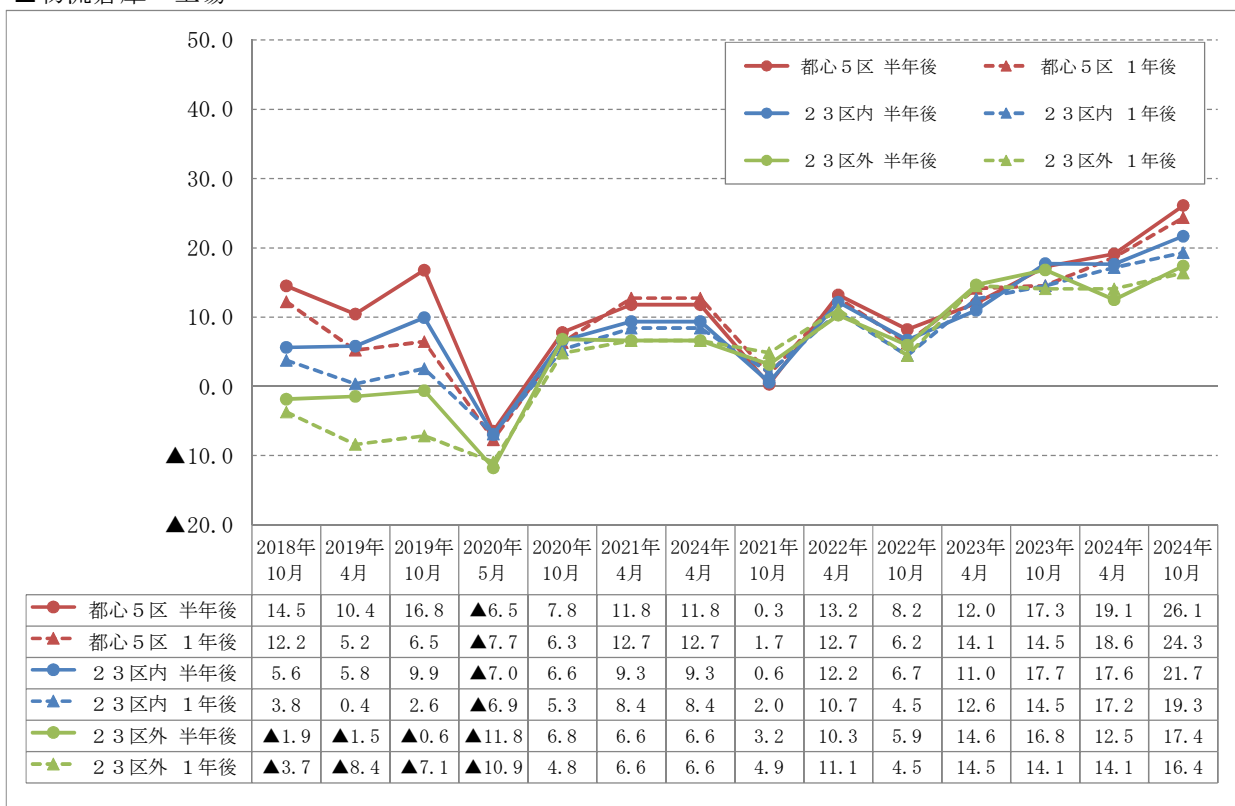


【集計結果の推移・賃料D I】

■戸建住宅

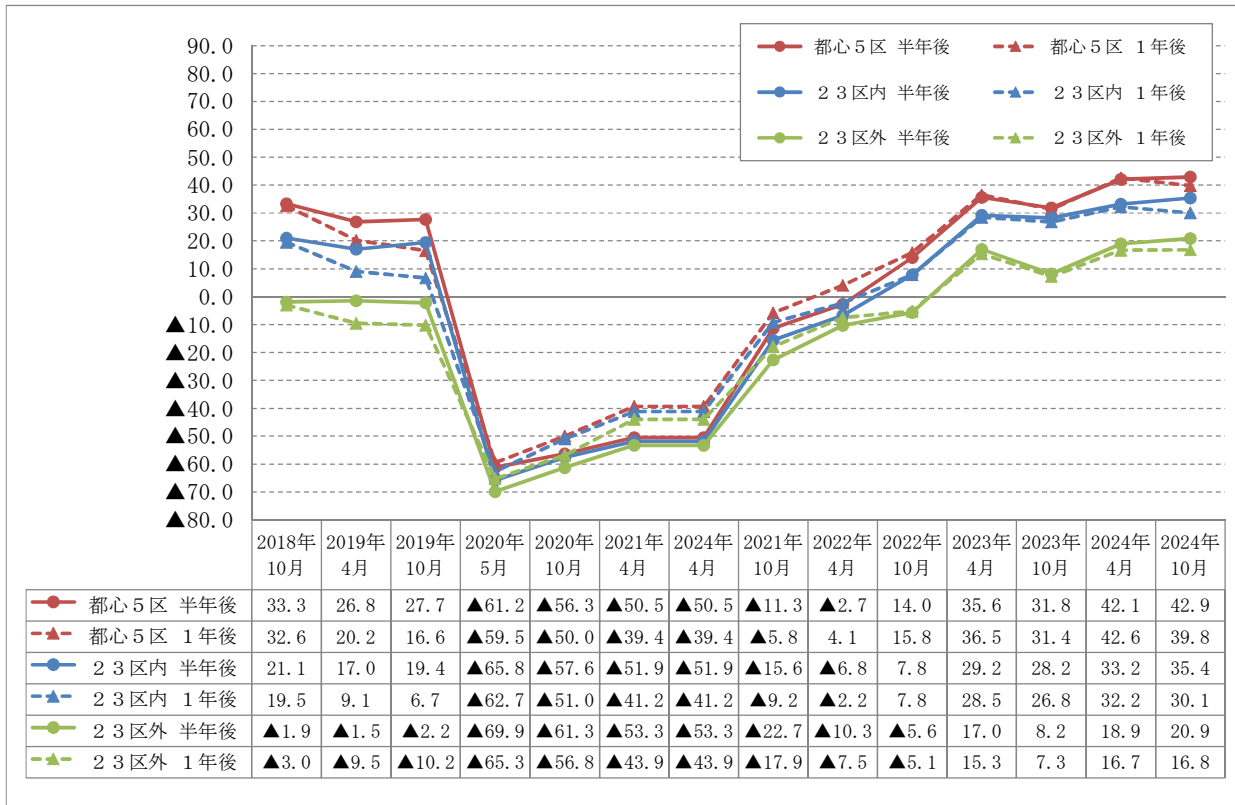


■物流倉庫・工場



【集計結果の推移・賃料D I】

■ホテル





Q. 今年4月以降、不動産取引に関しまして特徴的な動きがございましたらご記入下さい。  
※ご回答の中で物件の特定につながる記述箇所等は除かせていただきました。

#### 【アセットマネージャー】

- ・2024年4月から半年ほど経過した物流2024年問題について、ドライバーや輸送リソースの減少等による輸送力の低下に影響が生じていることは否めないが、物流業界にダメージを与えるほどの状況にはなく、引続き物流業務用地の地価は上昇基調である。但し、一般ユーザー等における配送コストの上昇が今後の物流市場にどう影響するかは、短いスパンで注視していく必要がある。
- ・駅近の物件価格の高騰、徒歩20分以上の物件の成約率の悪化、賃貸ワンルーム物件の在庫過多、賃貸ファミリー物件の賃料上昇など。

#### 【不動産賃貸会社】

- ・都下においては市場の売買物件の流通が停滞してきていると感じております。建売住宅などは成約まで少し時間を要してきたかなと肌で感じる部分もあります。需要と供給のバランスが少し崩れてきているかなと思っております。

#### 【不動産仲介会社】

- ・①不動産取引に二極化の動きがある。人気エリアと人気のないエリアで取引価格、取引件数に差がでている。
- ・②金利上昇の兆しが出てから、建売住宅の価格ダウンの傾向あり。大手建売業者複数からのヒアリングによる。
- ・③8月の日経平均価格の急落時に契約予定の契約がキャンセルされたケースが複数あり。中堅有力仲介会社からのヒアリングによる。
- ・④将来の景気動向の見通し困難から、建物建築の開発計画をキャンセルし、土地売却に変更したケースあり。弊社も関与していた案件。
- ・日本人の人口減少に比べて、インバウンドの増加により日本に対して居住したい外国人も増えてきて、外国人人口比率が高まる可能性がある。
- ・全体的に相場の上昇が続いている印象です。
- ・西側の地域を起点に新築戸建住宅の価格が下落し、完成売残り、価格変動が見られている。中古マンション市場も、高値安定から下げ傾向になり、今後の住宅金利の動向が気になるところである。
- ・東側の地域の土地建物の売買価格は、高止まりしており、賃料は小額ですが、上がっています。
- ・都心の一棟賃貸マンション売却価格が下がり気配。良い土地は高値で売買されていますが、全体的には価格調整に入って下がり気配と思います。

- ・ 23区内は高止まりがまだしばらくは続くかと考えます。
- ・ 何のエビデンスもありませんが、西側周辺の地域での戸建て建売住宅（木造二階建・低層専）を購入される取引内容として以前よりも共有名義での購入が増えている印象を覚えます。この印象（御夫婦での共有形態での戸建住宅の購入）は今年の4月以降も含むが最近3～4年前くらいから増えているようなイメージがあります。上記の場合の戸建住宅の価格帯としては五千万円台後半から六千万円台後半の価格帯のイメージです。今後更に購入価格が上昇すれば戸建住宅の土地建物の所有権共有形態での購入のケースは増えるのかなというイメージを持っております。
- ・ 居住用の賃料は良質なものはかなり上昇基調にあります。それ以外の物は横ばいか下落基調です。二極化がさらに進んでいます。
- ・ 一戸建ての売れ残り件数が大幅に増えている。多摩地区における建売業者の買取価格も抑えられ始めている。
- ・ 一昨年及び去年は、不動産価格の上昇が感じられたが、今年4月以降は、土地価格が鈍化した、建物の建築価格の上昇とリフォーム価格及び建物の維持管理修繕費用の上昇、その他固定資産税の上昇損害保険料の上昇に依るコスト負担増による商業用住宅用共に賃料上昇の圧力が感じられる。
- ・ ①インド系の投資家が増えた。  
②物価上昇に伴い、賃料及び共益費が上がって来ている（都心部のみ）  
③セカンドハウスローンの影響で郊外の物件（電車にて東京からアクセスの良い地域）が売れている
- ・ 様々な品物が上昇する中、更新時値上げを希望される家主も一定数見受けられる。
- ・ インバウンドの関係で外国籍の方が購入する傾向が顕著である。賃貸については新規契約が減少傾向で、更新を希望するお客様が多い。
- ・ 区分マンション：都心5区は新高値でも捌けた、23区以外は横ばい、埼玉や千葉の地方は下落基調。※地方案件の価格が下落基調なのを相手方に説明する機会が増えた。

#### 【不動産鑑定業者】

- ・ 世界の都市別不動産投資額をみると 2024 年度上半期は東京がニューヨークやロンドン、ロサンゼルス、上海をおさえて1位となっており、東京への投資が増えているという傾向あり。外部調査によると、この傾向は 2024 年度下半期も続くものと予想されている。2024 年度上半期におけるセクター別投資割合は、オフィスへの投資割合が全体の 44%と増えている（2023 年通年では 26%であった）。
- ・ 都心5区の新築分譲マンション棟数が概ね皆無。新築マンションは全部一棟賃貸モノ。その代わり都心5区中古マンション売買が増加。同オフィスビル賃貸も急増。サブリース会社は青息吐息。継賃引上げも天井を打った感じ。都心5区です。また、ゼネコンは分譲マンションは請け負わず、一棟賃貸マンションのみ選択受注。

- ・マンション開発業者の開発用地の不足感があり、開発用地の根強い需要が見られる。学生用の賃貸マンションのニーズが底堅い。中国人の富裕者が東京 23 区の 1 億円以上の高額タワーマンションに根強い需要が見られる。ノンバンクが外国人に対して、融資をするようになってきている。
- ・再開初事業で従後の用途でホテルが増えて来ていると思います。
- ・都心 5 区の 1 棟売り賃貸マンションは稼働率好調なことから CAP レートも 3 % 台前半と事務所並みに低下してきたが、ここへきて、ボトムを打ったようで築年数 15 年以上の物件については以前と比較して売却に苦戦し始めている。
- ・全般的に堅調だと考えているが、郊外の住宅がやや弱い。物流は不透明。
- ・建築費の上昇を反映した建物価格への転嫁が激しいため、総額としての取引価格の上昇が目立ちます。純粋な土地価格の上昇ではないが、総額が上昇するため、どうしても土地価格も押し上げられていると推測されます。
- ・高値安定傾向
- ・レジデンシャルの取引においては、取引利回りは下限に近付いているものの、賃料上昇が見られ結果的に価格も上昇傾向にあるような印象を受けます。
- ・マンションの供給量が少ないことも相まって売れ行きは好調であり、都心・23 区内の分譲価格は横ばい又はやや上昇傾向にある。土地価格、建築費の上昇が続いていることや金利上昇の影響による需要のかげり等、先行きに対する不透明感もある。アパートローン等の投資用不動産向け融資の際、自己資金割合が上昇していることや、金利上昇に伴い、相対的に資力の劣る投資家の市場撤退がみられる。物流市場については取り扱うデベロッパーが増え、供給過多のエリアがみられる一方、建築工事費上昇を起因として供給が抑制されている地域も散見される。
- ・建築費の高騰が著しく、更地からの開発を前提とした取引は減少している。

東京都における不動産価格等の動向に関する  
アンケート調査票（第22回）

■ アンケートご回答者

貴社名等をご記載下さい。ご回答者にはご連絡先へアンケート結果を送付させていただきます。

貴社名		
部署名・ご回答者名		
ご連絡先	メールアドレス	
	TEL	

■ アンケート内容

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答下さい。

<input type="checkbox"/> アセットマネージャー	<input type="checkbox"/> レンダー	<input type="checkbox"/> 不動産賃貸会社	<input type="checkbox"/> 一般事業会社
<input type="checkbox"/> アレンジャー	<input type="checkbox"/> 機関投資家	<input type="checkbox"/> 不動産仲介会社	<input type="checkbox"/> 不動産鑑定業者
<input type="checkbox"/> プロパティマネージャー	<input type="checkbox"/> デベロッパー	<input type="checkbox"/> 建設会社	<input type="checkbox"/> その他

2. 東京の不動産取引件数は、現在から半年後及び現在から1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後
・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加→1、やや増加→2、横ばい→3、やや減少→4、大きく減少→5でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

3. 東京の不動産価格は、現在から半年後及び現在から1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後
・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく上昇→1、やや上昇→2、横ばい→3、やや下落→4、大きく下落→5でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

4. 東京の不動産賃料は、現在から半年後及び現在から1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後
・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく上昇→1、やや上昇→2、横ばい→3、やや下落→4、大きく下落→5でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

5. 今年4月以降、不動産取引に関しまして特徴的な動きがございましたらご記入下さい。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。