

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2回】

平成26年11月

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
研究研修委員会

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2回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、東京都における不動産価格等の将来予測を把握するため、不動産価格等の動向に関するアンケート調査を実施しております。

この度、平成26年4月の第1回目調査に引き続き、下記の通り第2回目調査を実施致しました。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、お知らせ申し上げます。

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	平成26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等
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	233
回答数	76
回答率	32.6%

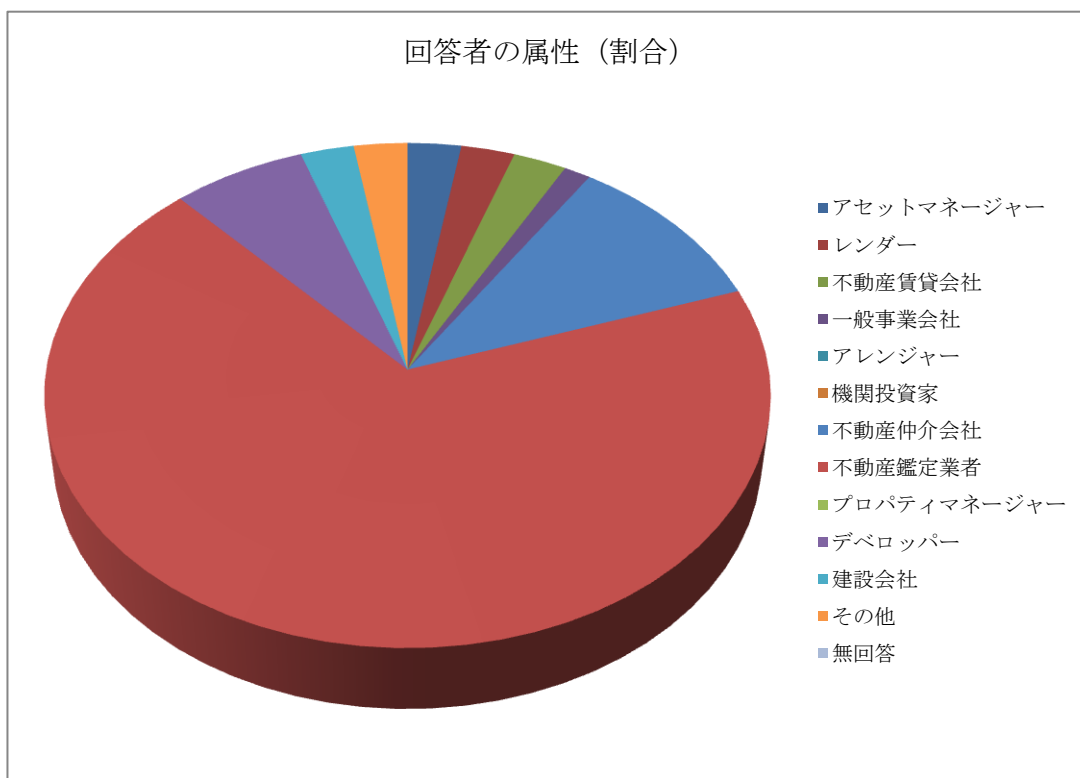
■ D I 算出方法

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大きく上昇、②やや上昇、③横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
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 がプラスなら上昇、マイナスなら下落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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく上昇</th> <th>やや上昇</th> <th>横ばい</th> <th>やや下落</th> <th>大きく下落</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	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【集計結果】

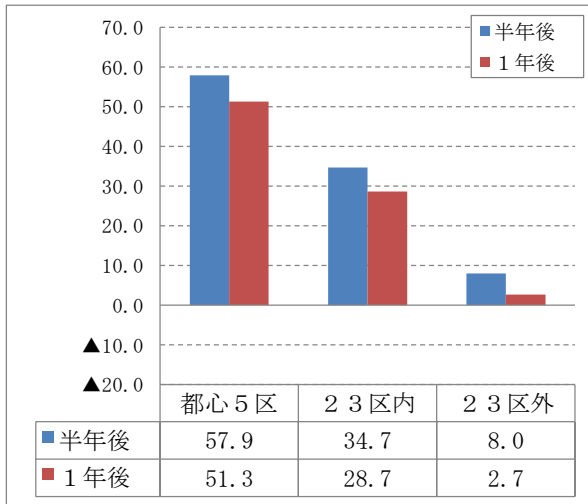
1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	2	2.6%
レンダー	2	2.6%
不動産賃貸会社	2	2.6%
一般事業会社	1	1.3%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	8	10.5%
不動産鑑定業者	52	68.4%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	6.6%
建設会社	2	2.6%
その他	2	2.6%
無回答	0	0.0%
合計	76	100.0%

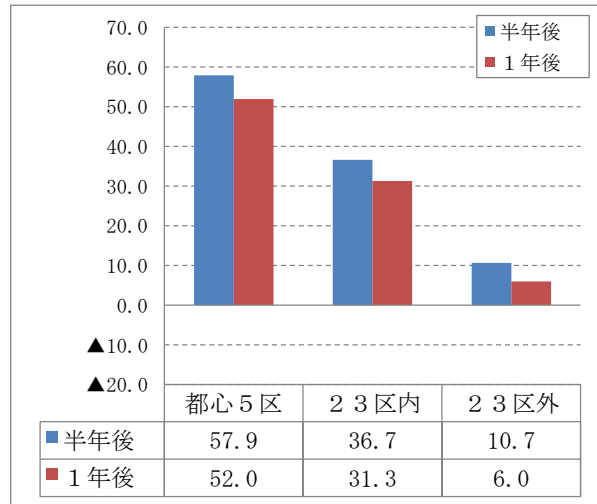


2. 東京都の不動産価格（半年後及び1年後）はどのように予測しますか？

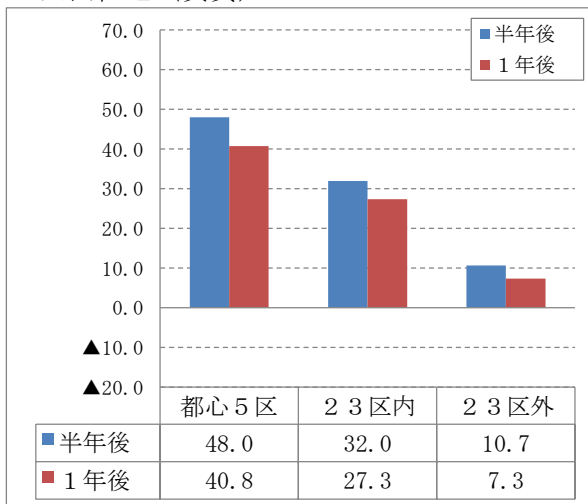
■ オフィス



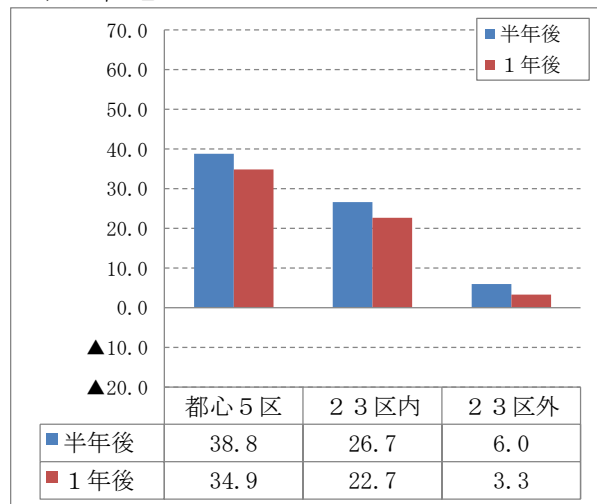
■ 商業



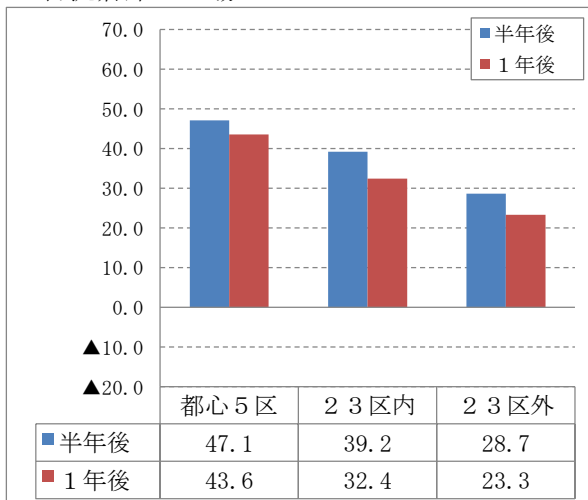
■ 共同住宅（賃貸）



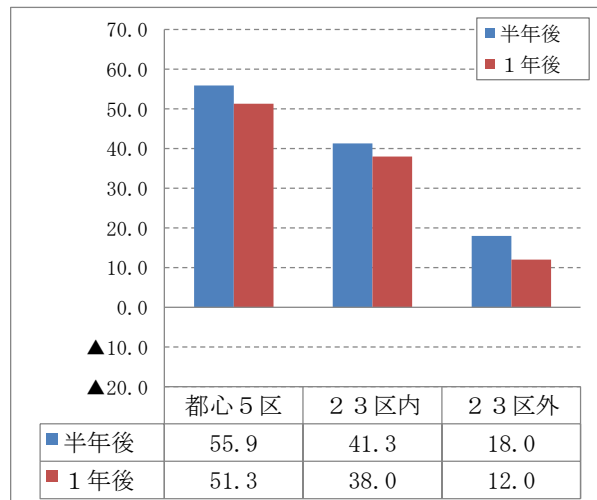
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場

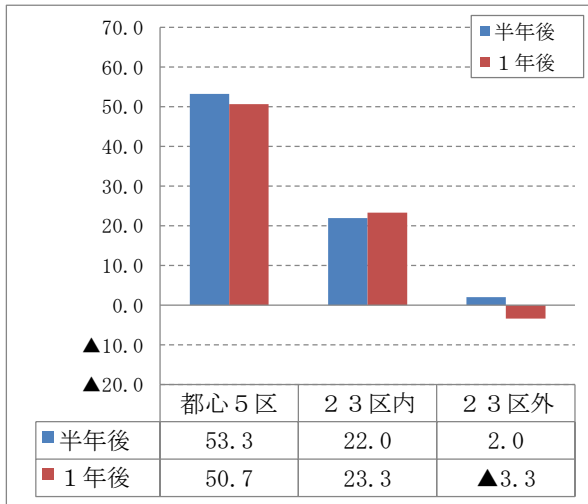


■ ホテル

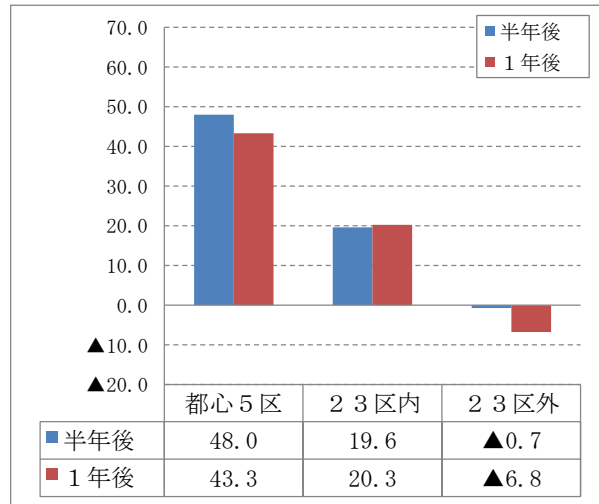


3. 東京都の不動産賃料（半年後及び1年後）はどのように予測しますか？

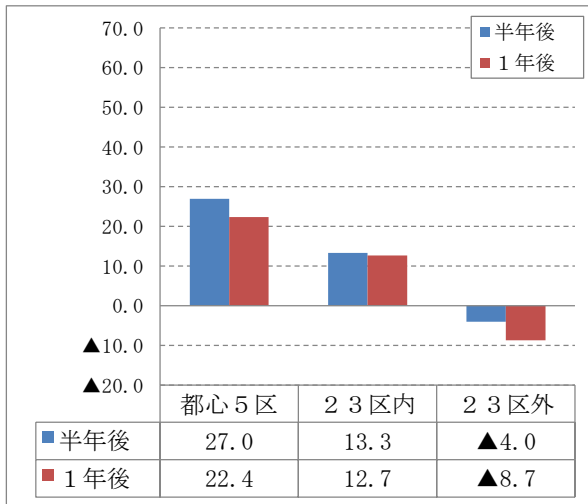
■ オフィス



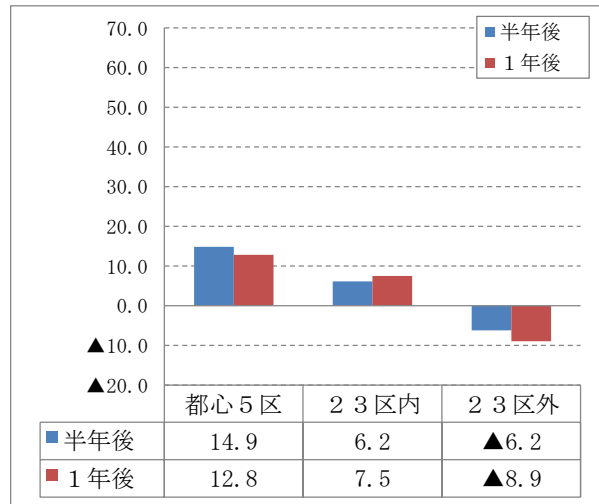
■ 商業



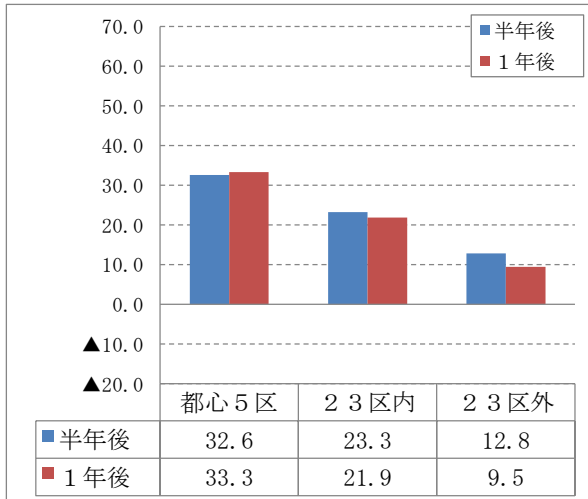
■ 共同住宅（賃貸）



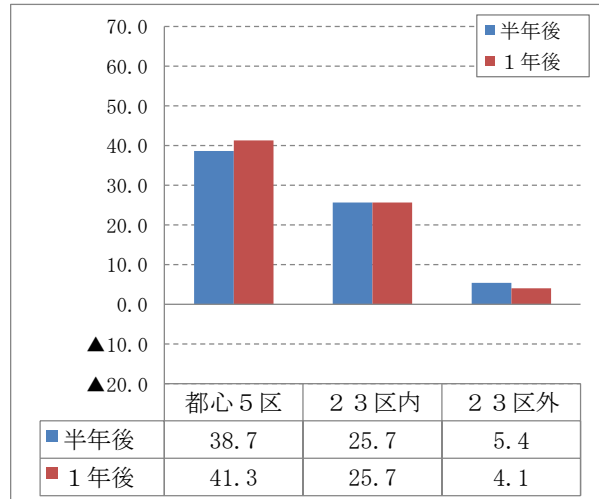
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



■ ホテル



【D I 算出内訳】

1. 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	18	53	4	1	0	0	76	57.9
	割合	23.7%	69.7%	5.3%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	48	22	2	0	1	76	34.7
	割合	4.0%	64.0%	29.3%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	23	38	13	0	1	76	8.0
	割合	1.3%	30.7%	50.7%	17.3%	0.0%	-	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	18	52	6	0	0	0	76	57.9
	割合	23.7%	68.4%	7.9%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	47	24	0	0	1	76	36.7
	割合	5.3%	62.7%	32.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	36	12	0	1	76	10.7
	割合	1.3%	34.7%	48.0%	16.0%	0.0%	-	100.0%	

■ 共同住宅 (賃貸)

	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	57	11	0	0	0	76	48.0
	割合	10.5%	75.0%	14.5%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	47	26	1	0	1	76	32.0
	割合	1.3%	62.7%	34.7%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	41	9	0	1	76	10.7
	割合	0.0%	33.3%	54.7%	12.0%	0.0%	-	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	53	20	0	0	0	76	38.8
	割合	3.9%	69.7%	26.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	38	36	0	0	1	76	26.7
	割合	1.3%	50.7%	48.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	52	7	0	1	76	6.0
	割合	0.0%	21.3%	69.3%	9.3%	0.0%	-	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	46	14	0	0	6	76	47.1
	割合	14.3%	65.7%	20.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	48	21	0	0	2	76	39.2
	割合	6.8%	64.9%	28.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	36	31	3	0	1	76	28.7
	割合	6.7%	48.0%	41.3%	4.0%	0.0%	-	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	21	44	10	1	0	0	76	55.9
	割合	27.6%	57.9%	13.2%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	11	41	22	1	0	1	76	41.3
	割合	14.7%	54.7%	29.3%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	27	30	12	0	1	76	18.0
	割合	8.0%	36.0%	40.0%	16.0%	0.0%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

2. 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	18	45	11	1	1	0	76	51.3
	割合	23.7%	59.2%	14.5%	1.3%	1.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	38	30	3	0	1	76	28.7
	割合	5.3%	50.7%	40.0%	4.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	22	33	18	1	1	76	2.7
	割合	1.3%	29.3%	44.0%	24.0%	1.3%	-	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	18	44	13	1	0	0	76	52.0
	割合	23.7%	57.9%	17.1%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	37	30	2	0	1	76	31.3
	割合	8.0%	49.3%	40.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	30	17	1	1	76	6.0
	割合	1.3%	34.7%	40.0%	22.7%	1.3%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	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	50	20	0	0	0	76	40.8
	割合	7.9%	65.8%	26.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	40	30	3	0	1	76	27.3
	割合	2.7%	53.3%	40.0%	4.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	24	36	13	1	1	76	7.3
	割合	1.3%	32.0%	48.0%	17.3%	1.3%	-	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	45	27	0	0	0	76	34.9
	割合	5.3%	59.2%	35.5%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	33	37	3	0	1	76	22.7
	割合	2.7%	44.0%	49.3%	4.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	45	11	1	1	76	3.3
	割合	0.0%	24.0%	60.0%	14.7%	1.3%	-	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	12	37	21	0	0	6	76	43.6
	割合	17.1%	52.9%	30.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	37	30	1	0	2	76	32.4
	割合	8.1%	50.0%	40.5%	1.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	34	31	5	1	1	76	23.3
	割合	5.3%	45.3%	41.3%	6.7%	1.3%	-	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	21	37	17	1	0	0	76	51.3
	割合	27.6%	48.7%	22.4%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	13	33	27	2	0	1	76	38.0
	割合	17.3%	44.0%	36.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	22	32	14	1	1	76	12.0
	割合	8.0%	29.3%	42.7%	18.7%	1.3%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

3. 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	12	57	7	0	0	0	76	53.3
	割合	15.8%	75.0%	9.2%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	30	42	1	0	1	76	22.0
	割合	2.7%	40.0%	56.0%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	11	50	12	0	1	76	2.0
	割合	2.7%	14.7%	66.7%	16.0%	0.0%	-	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	54	12	0	0	1	76	48.0
	割合	12.0%	72.0%	16.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	29	45	0	0	2	76	19.6
	割合	0.0%	39.2%	60.8%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	51	12	0	2	76	▲0.7
	割合	0.0%	14.9%	68.9%	16.2%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	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	1	39	36	0	0	0	76	27.0
	割合	1.3%	51.3%	47.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	21	53	1	0	1	76	13.3
	割合	0.0%	28.0%	70.7%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	57	12	0	1	76	▲4.0
	割合	0.0%	8.0%	76.0%	16.0%	0.0%	-	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	1	20	53	0	0	2	76	14.9
	割合	1.4%	27.0%	71.6%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	11	60	2	0	3	76	6.2
	割合	0.0%	15.1%	82.2%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	56	13	0	3	76	▲6.2
	割合	0.0%	5.5%	76.7%	17.8%	0.0%	-	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	2	41	26	0	0	7	76	32.6
	割合	2.9%	59.4%	37.7%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	34	39	0	0	3	76	23.3
	割合	0.0%	46.6%	53.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	43	6	0	2	76	12.8
	割合	0.0%	33.8%	58.1%	8.1%	0.0%	-	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	8	42	25	0	0	1	76	38.7
	割合	10.7%	56.0%	33.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	34	38	0	0	2	76	25.7
	割合	2.7%	45.9%	51.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	19	41	13	0	2	76	5.4
	割合	1.4%	25.7%	55.4%	17.6%	0.0%	-	100.0%	



【D I 算出内訳】

4. 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	14	49	13	0	0	0	76	50.7
	割合	18.4%	64.5%	17.1%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	33	38	2	0	1	76	23.3
	割合	2.7%	44.0%	50.7%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	11	42	20	0	1	76	▲3.3
	割合	2.7%	14.7%	56.0%	26.7%	0.0%	-	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	8	49	18	0	0	1	76	43.3
	割合	10.7%	65.3%	24.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	30	41	2	0	2	76	20.3
	割合	1.4%	40.5%	55.4%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	44	20	0	2	76	▲6.8
	割合	0.0%	13.5%	59.5%	27.0%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	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	1	32	43	0	0	0	76	22.4
	割合	1.3%	42.1%	56.6%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	23	48	4	0	1	76	12.7
	割合	0.0%	30.7%	64.0%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	50	19	0	1	76	▲8.7
	割合	0.0%	8.0%	66.7%	25.3%	0.0%	-	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	2	17	53	2	0	2	76	12.8
	割合	2.7%	23.0%	71.6%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	12	57	3	0	3	76	7.5
	割合	1.4%	16.4%	78.1%	4.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	52	17	0	3	76	▲8.9
	割合	0.0%	5.5%	71.2%	23.3%	0.0%	-	100.0%	

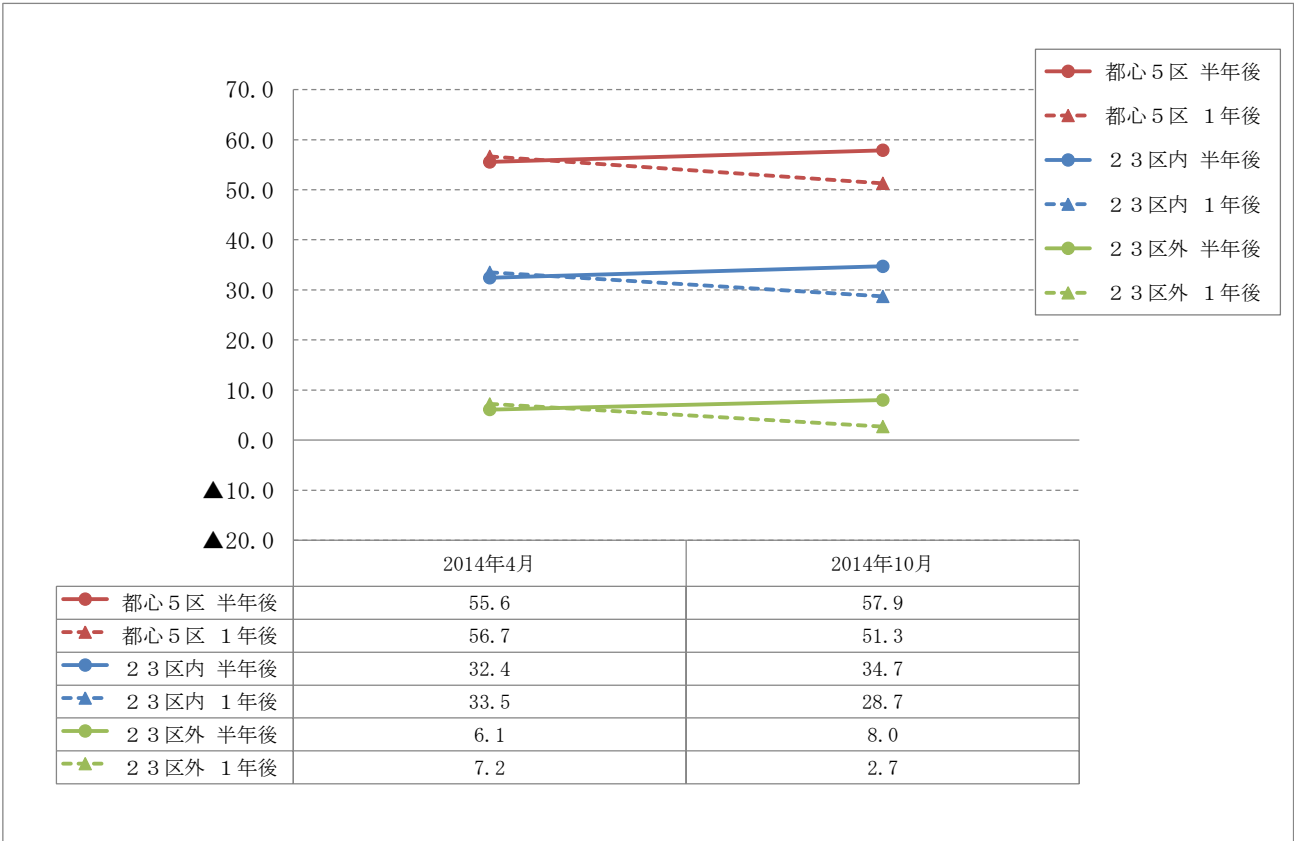
■物流倉庫・工場

	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	3	40	26	0	0	7	76	33.3
	割合	4.3%	58.0%	37.7%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	31	40	1	0	3	76	21.9
	割合	1.4%	42.5%	54.8%	1.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	40	10	0	2	76	9.5
	割合	0.0%	32.4%	54.1%	13.5%	0.0%	-	100.0%	

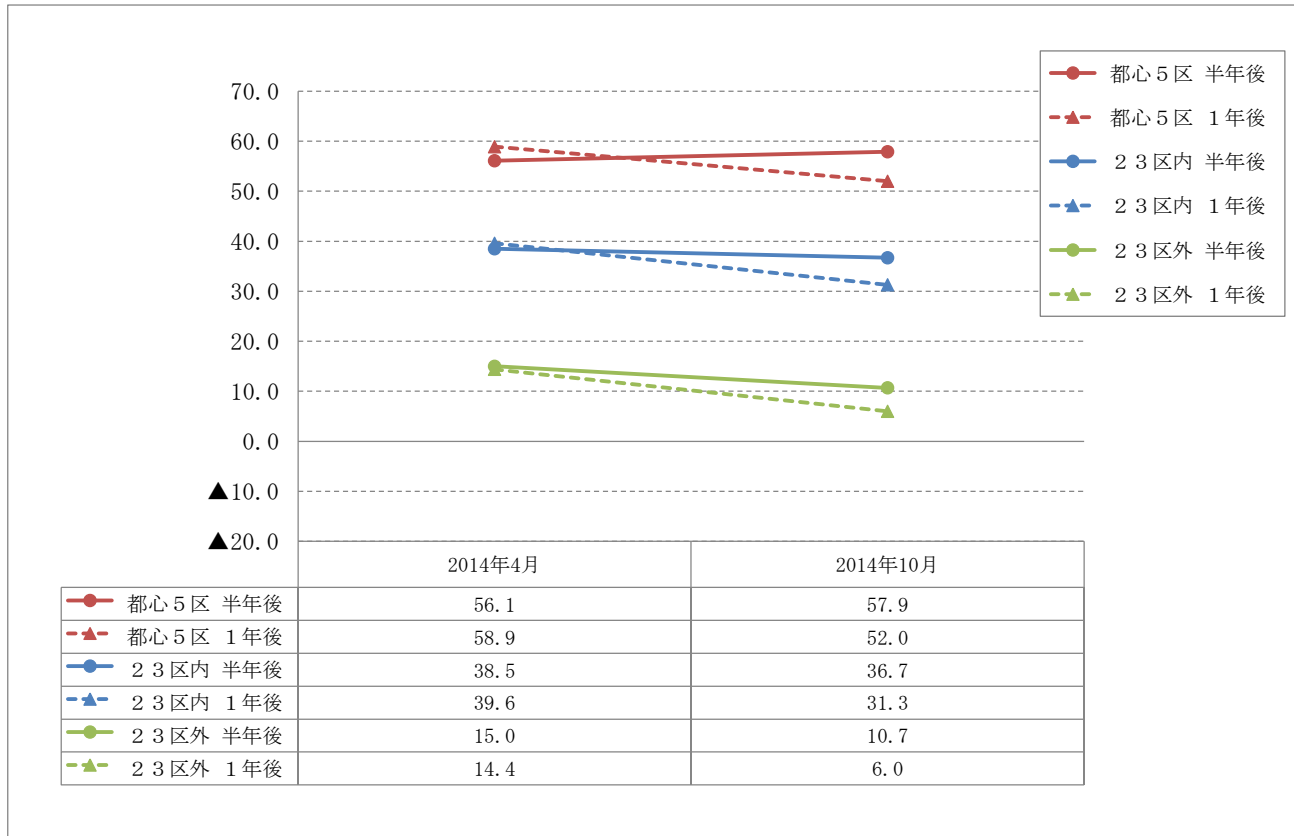
■ホテル

	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	11	40	24	0	0	1	76	41.3
	割合	14.7%	53.3%	32.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	34	35	2	0	2	76	25.7
	割合	4.1%	45.9%	47.3%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	19	39	15	0	2	76	4.1
	割合	1.4%	25.7%	52.7%	20.3%	0.0%	-	100.0%	

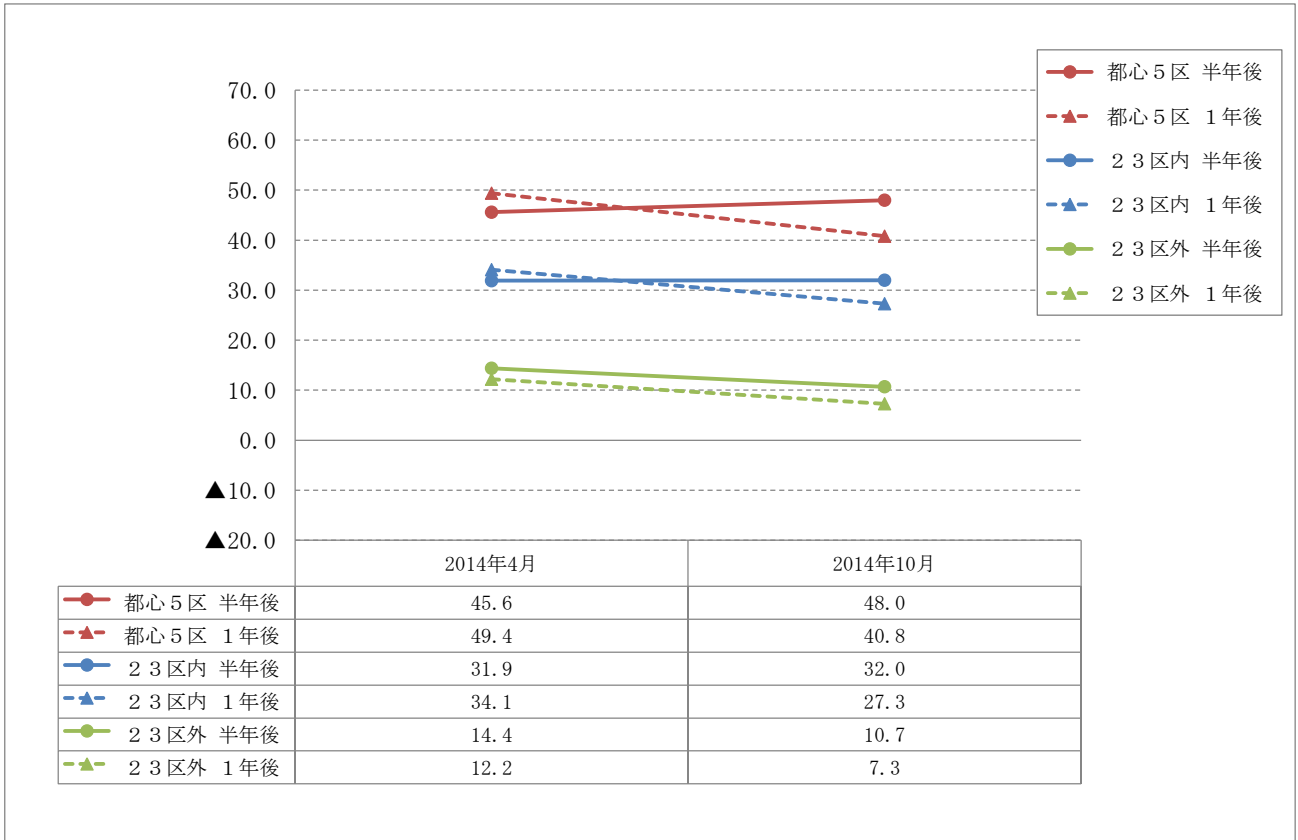
■ オフィス



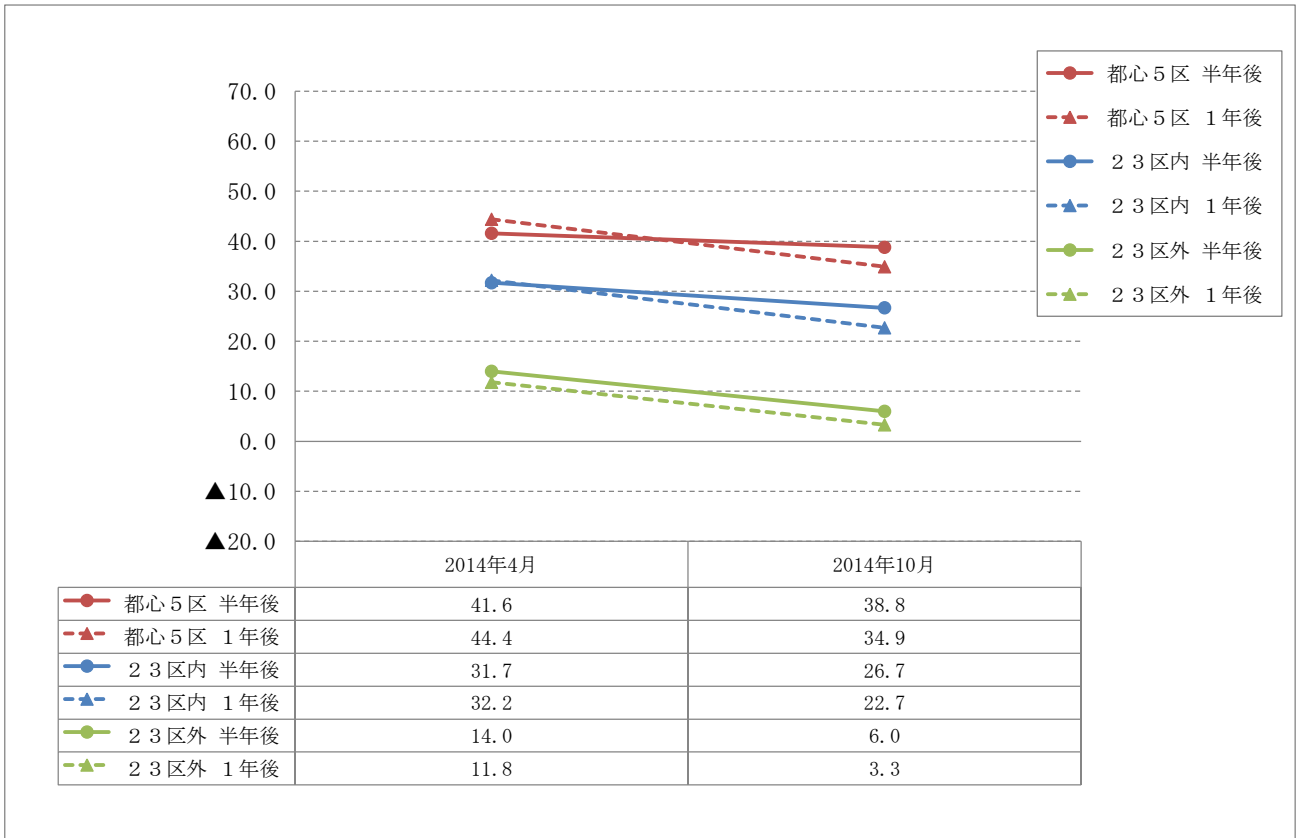
■ 商業



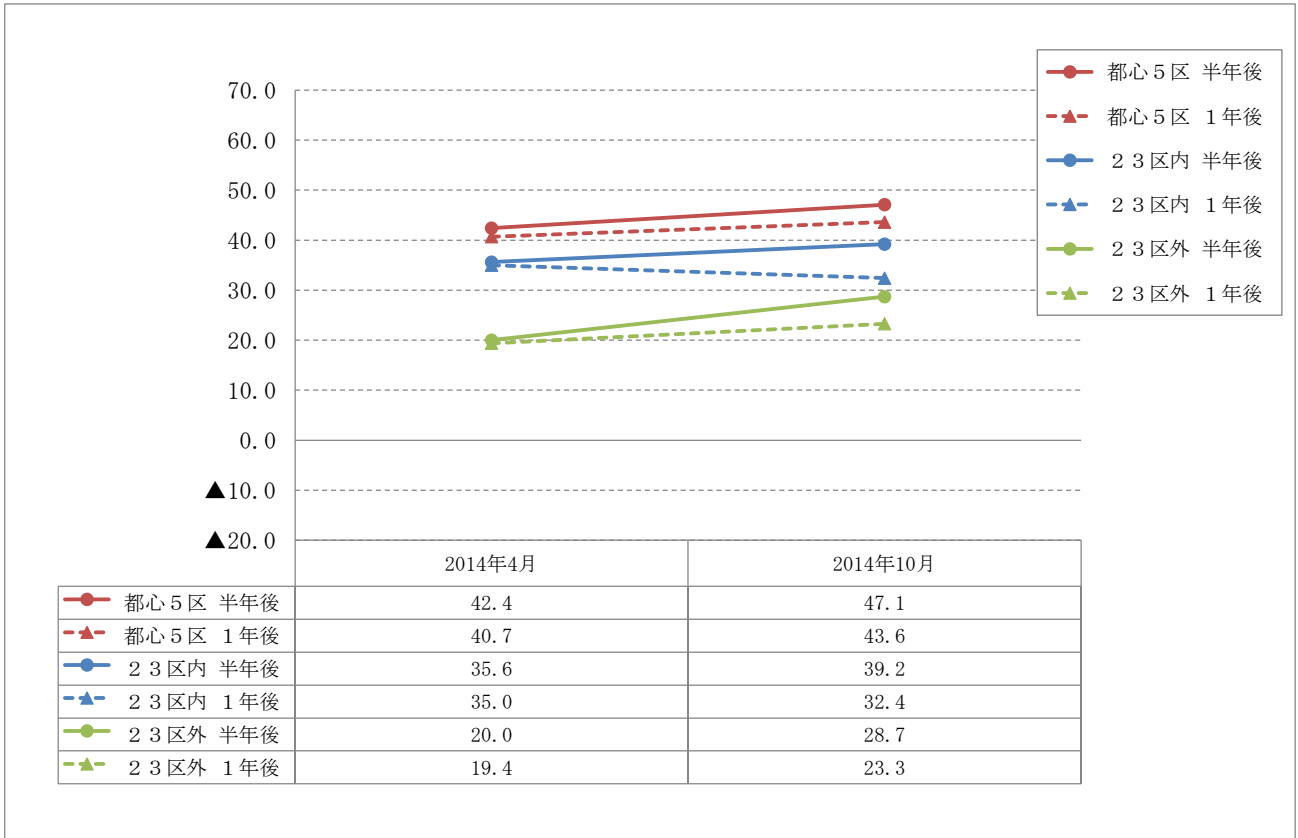
■共同住宅（賃貸）



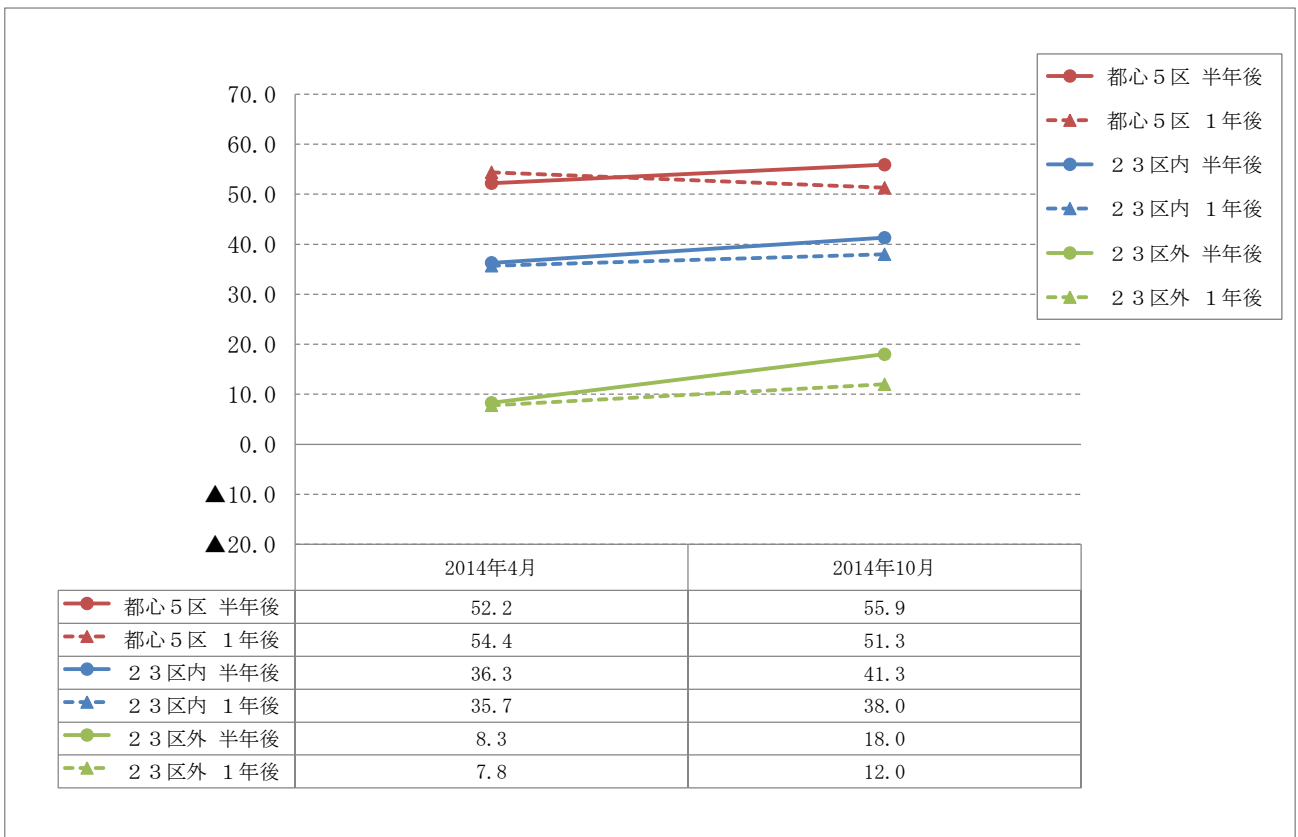
■戸建住宅



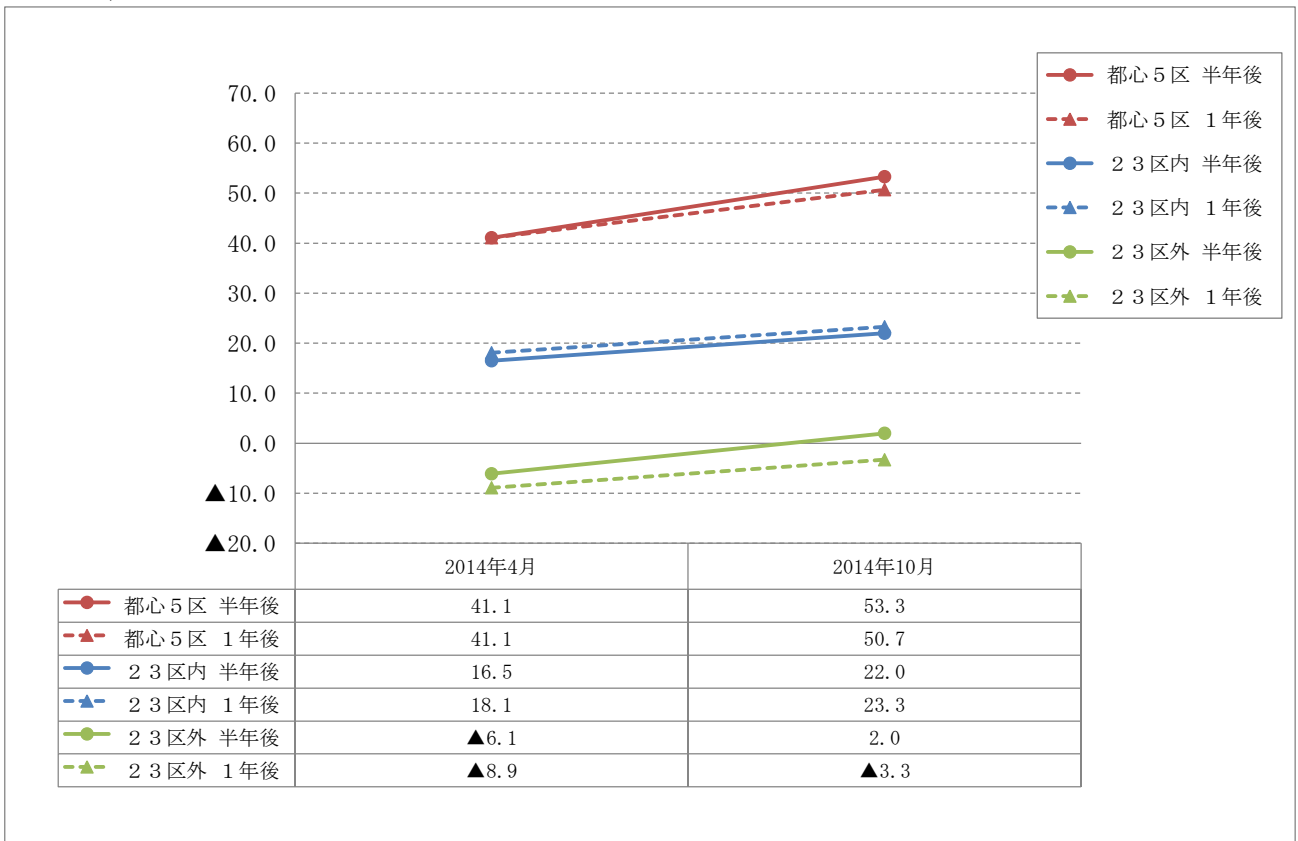
■物流倉庫・工場



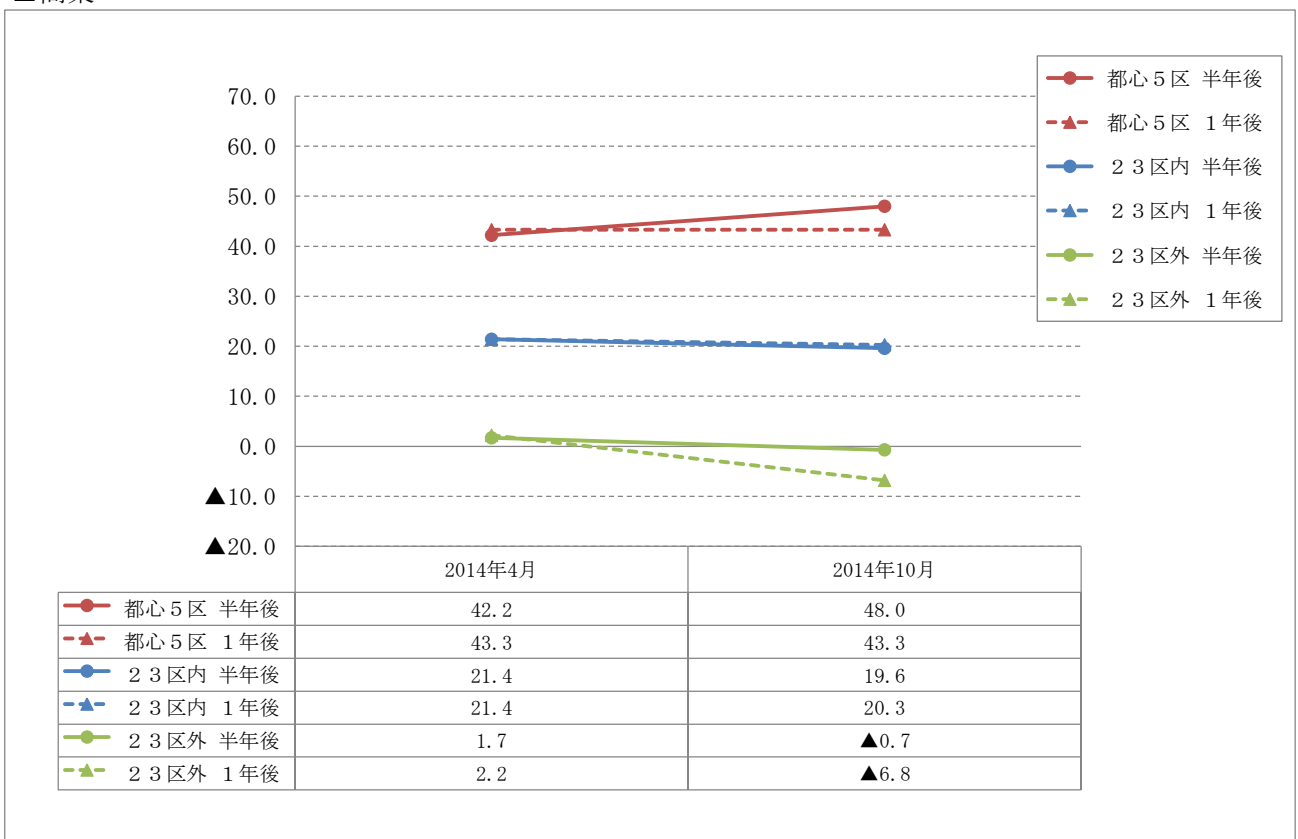
■ホテル



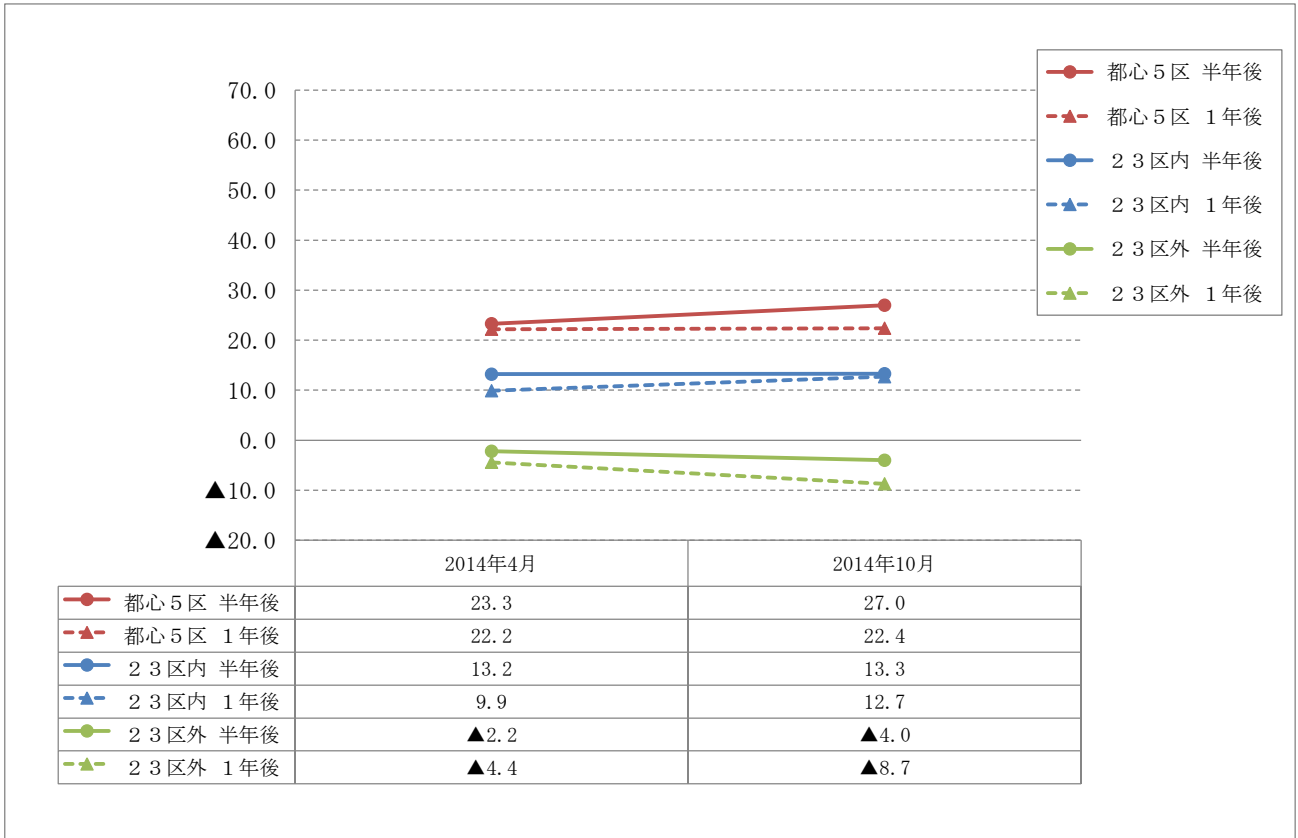
■ オフィス



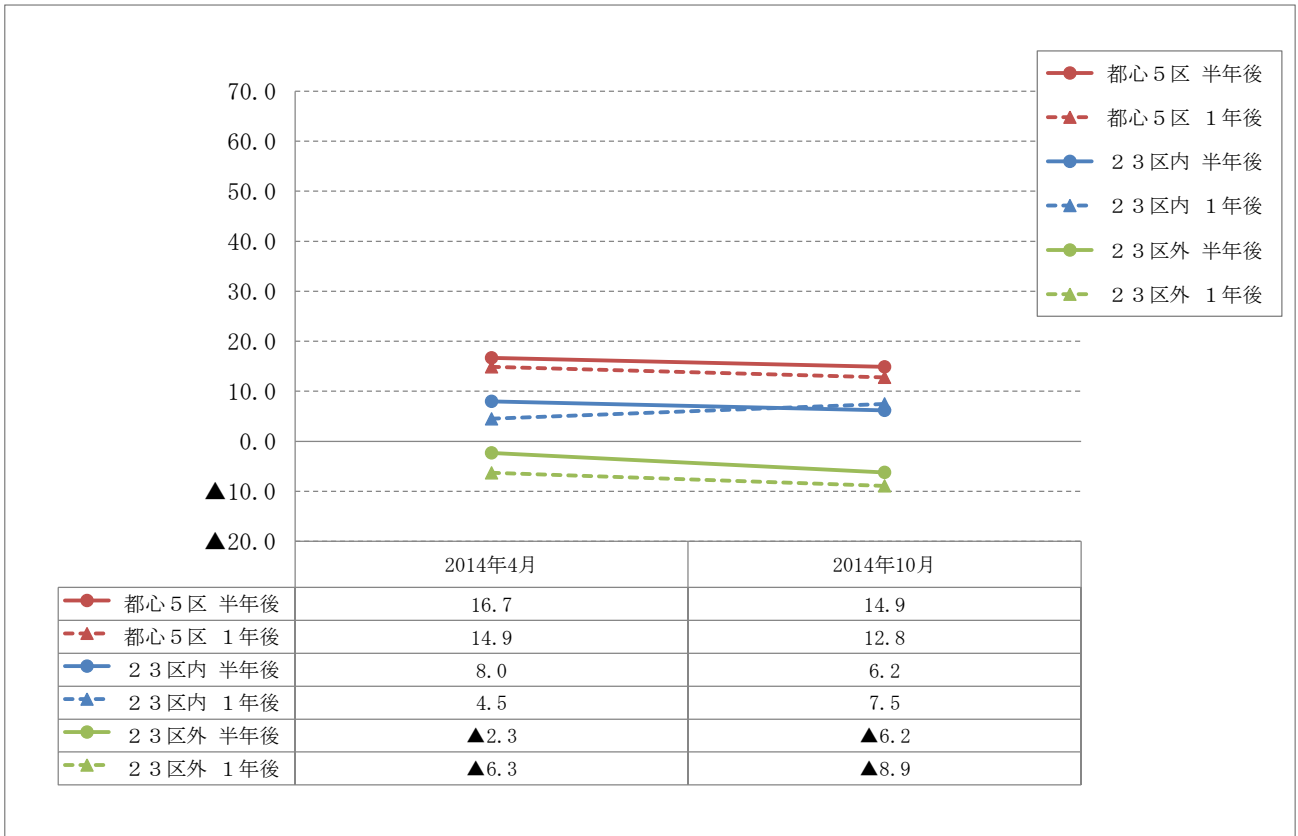
■ 商業



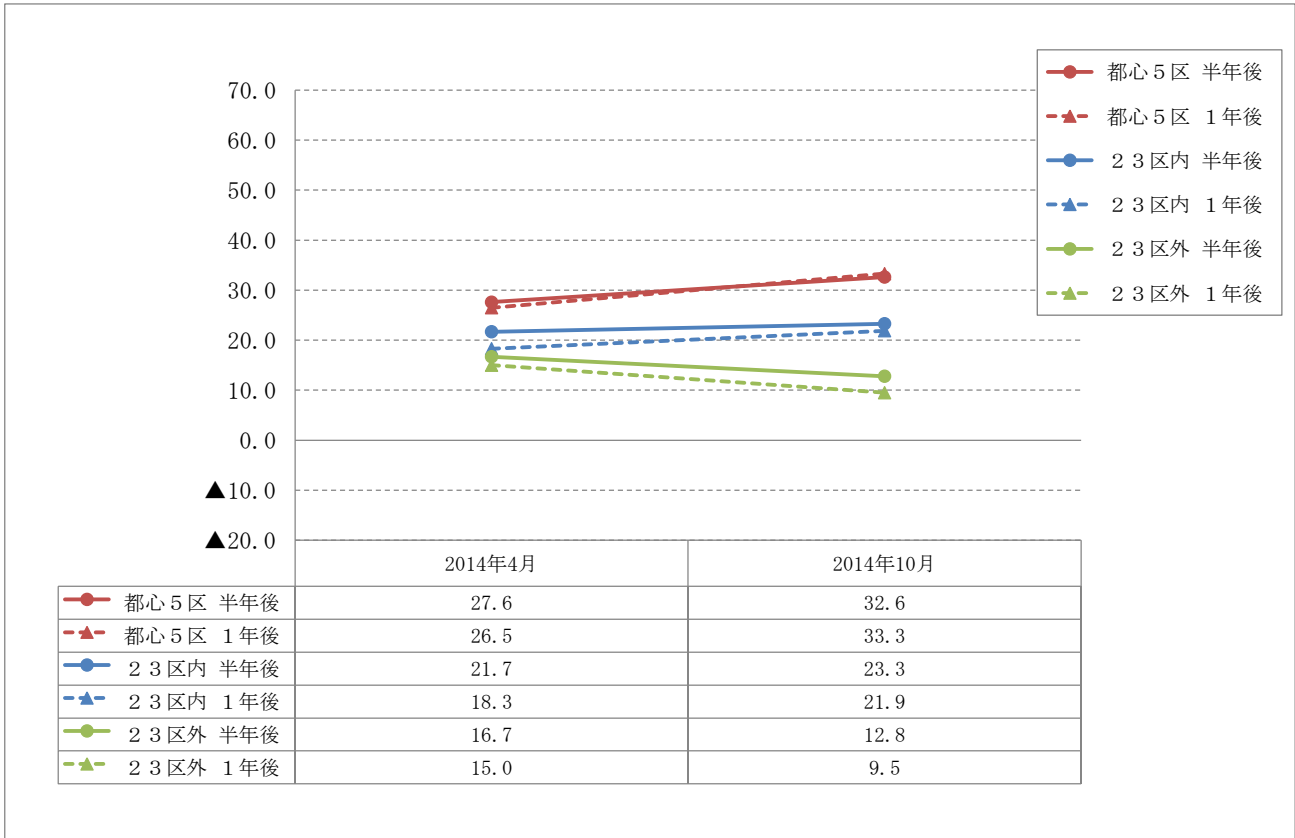
■共同住宅（賃貸）



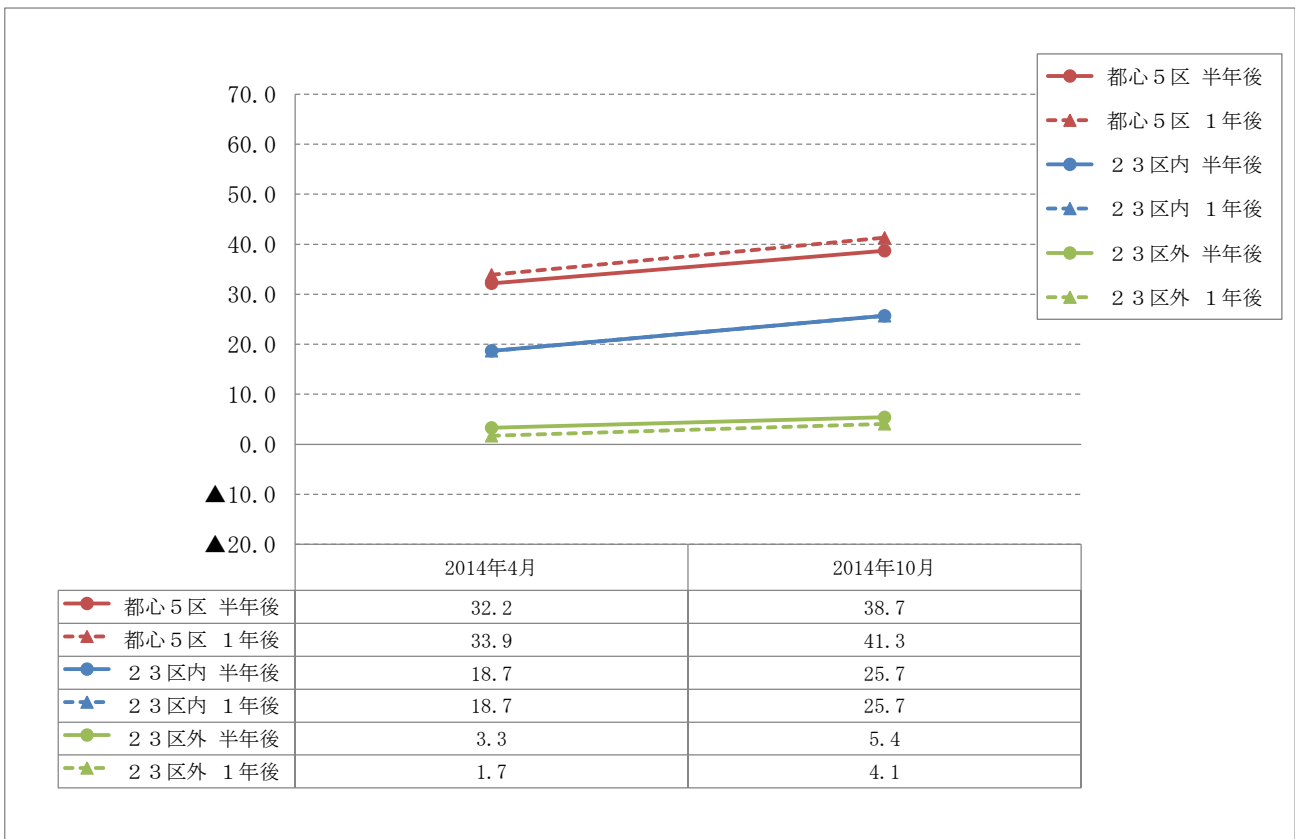
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



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2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	
	FAX番号	

■ 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. 東京の不動産価格（半年後及び1年後）は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			
共同住宅（賃貸）				共同住宅（賃貸）			
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。

3. 東京の不動産賃料（半年後及び1年後）は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			
共同住宅（賃貸）				共同住宅（賃貸）			
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。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送又はFAXにてご返送の程、宜しくお願い申し上げます。

FAX番号	03-5472-1121
-------	--------------