

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18回】

令和4年10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18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4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	206

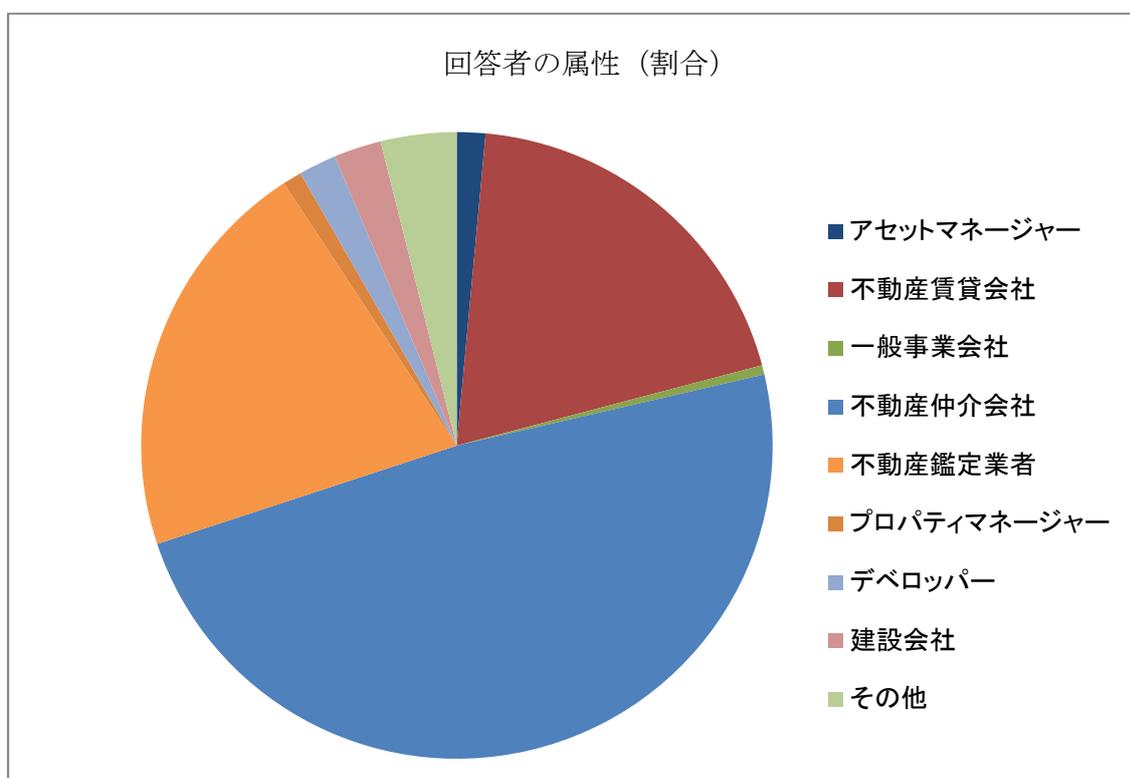
■ D I 算出方法

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。 【計算式】 (①構成割合×1+②構成割合×0.5-④構成割合×0.5-⑤構成割合×1) ÷ (①構成割合+②構成割合+③構成割合+④構成割合+⑤構成割合) ×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> 【計算例】 (30% × 1 + 20% × 0.5 - 20% × 0.5 - 5% × 1) ÷ (30% + 20% + 25% + 20% + 5%) × 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】

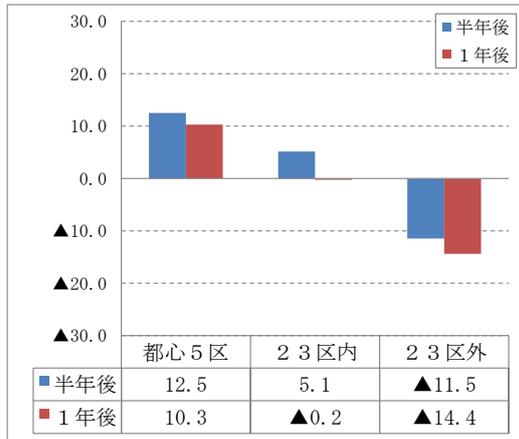
1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	3	1.5%
レンダー	0	0.0%
不動産賃貸会社	40	19.4%
一般事業会社	1	0.5%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	100	48.5%
不動産鑑定業者	43	20.9%
プロパティマネージャー	2	1.0%
デベロッパー	4	1.9%
建設会社	5	2.4%
その他	8	3.9%
無回答	0	0.0%
合計	206	100.0%

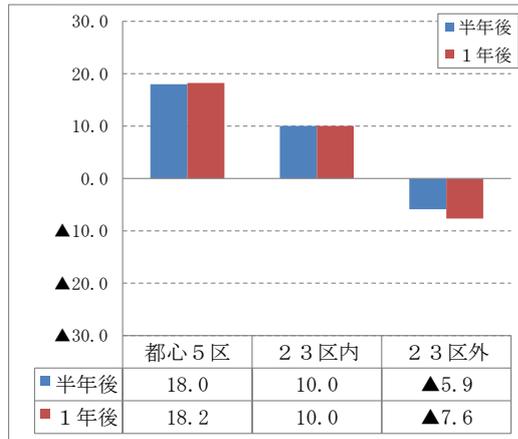


2. 東京の不動産取引件数は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

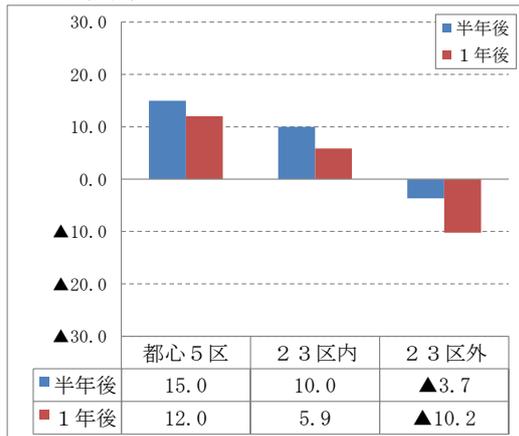
■オフィス



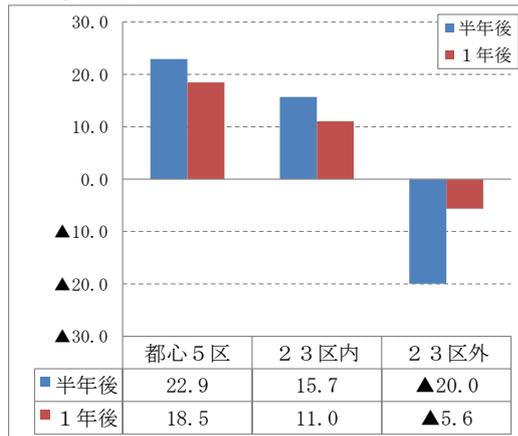
■商業



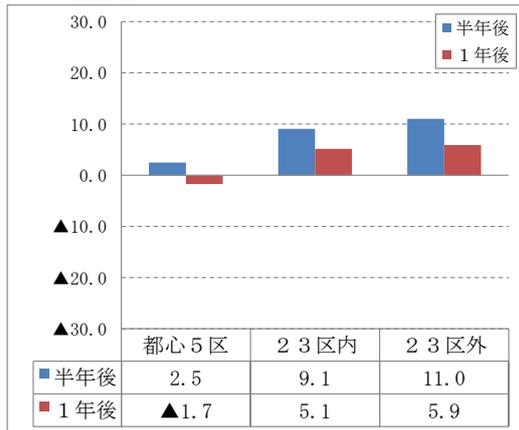
■一棟賃貸マンション



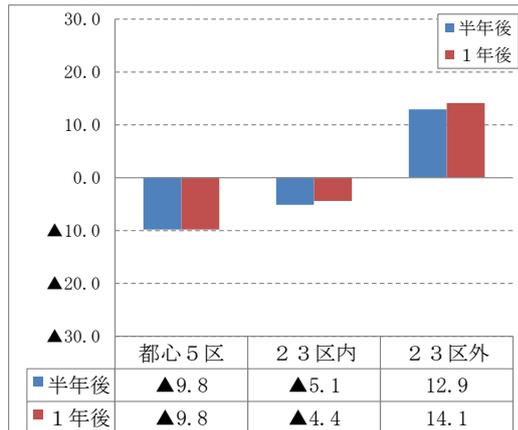
■区分所有マンション



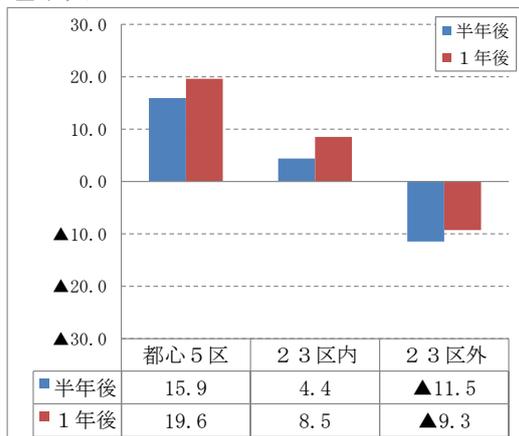
■戸建住宅



■物流倉庫・工場

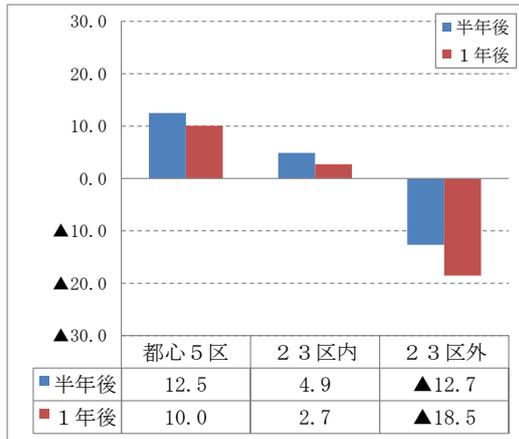


■ホテル

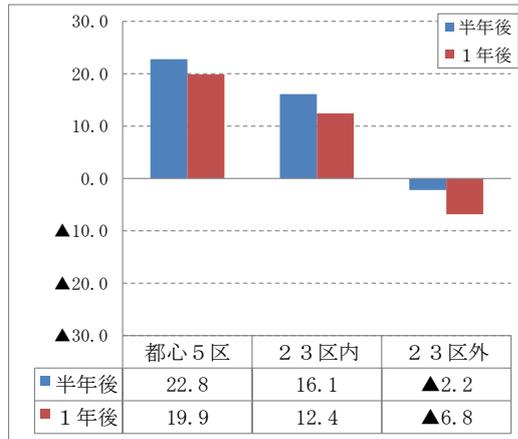


3. 東京の不動産価格は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

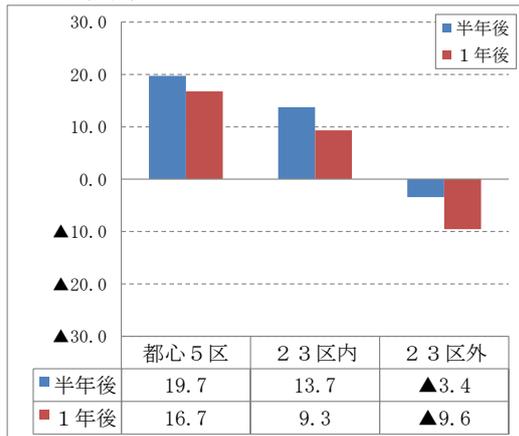
■オフィス



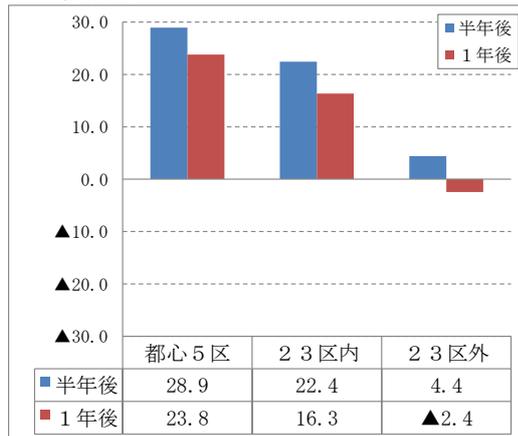
■商業



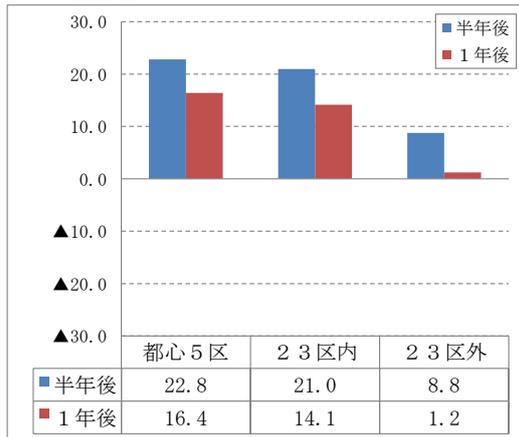
■一棟賃貸マンション



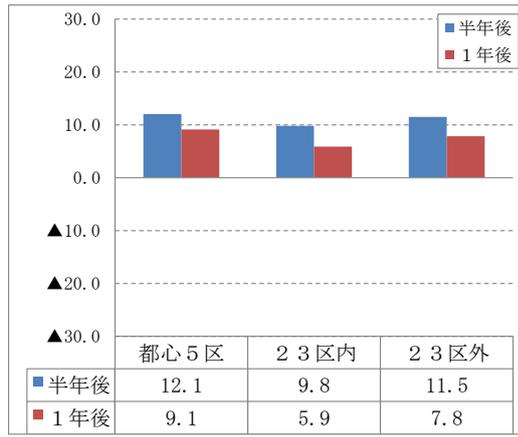
■区分所有マンション



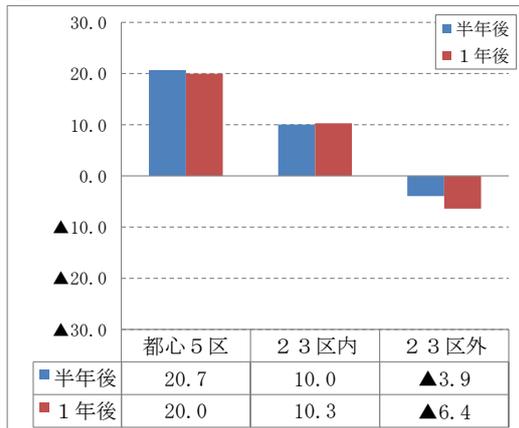
■戸建住宅



■物流倉庫・工場

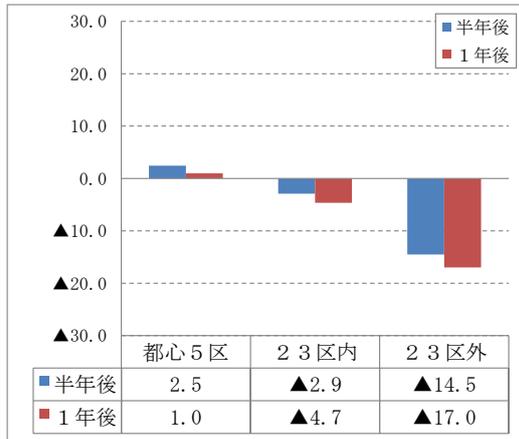


■ホテル

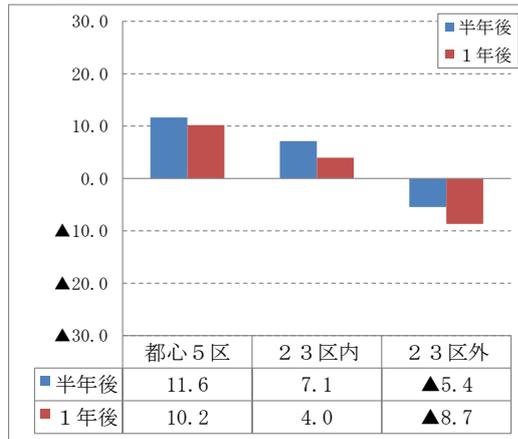


4. 東京の不動産賃料は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

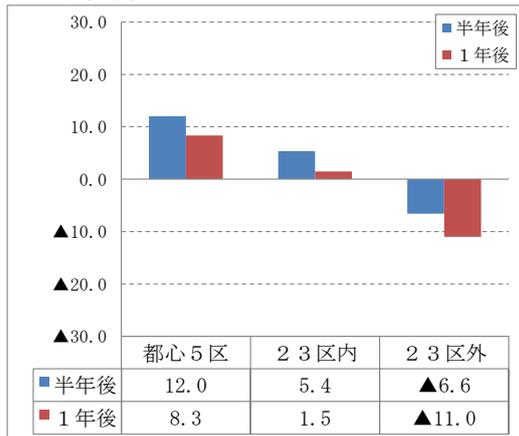
■オフィス



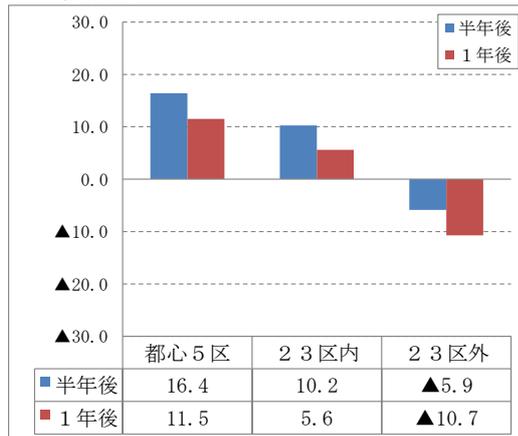
■商業



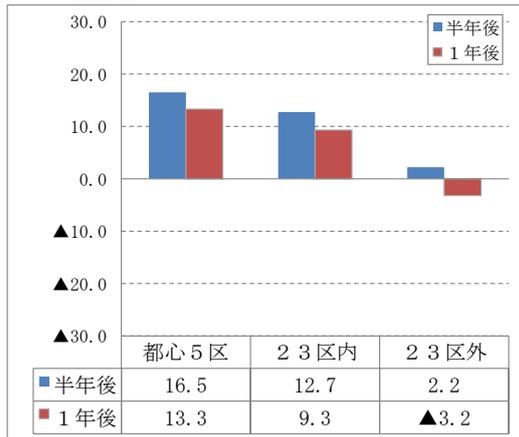
■一棟賃貸マンション



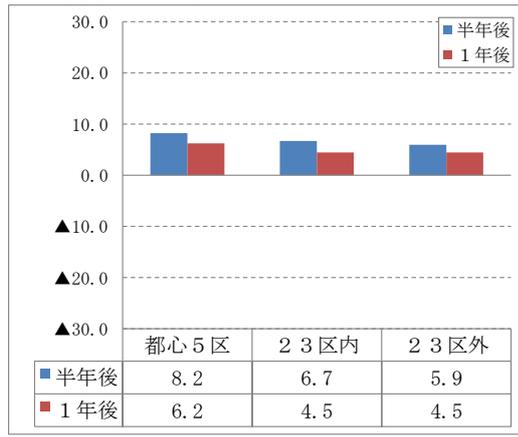
■区分所有マンション



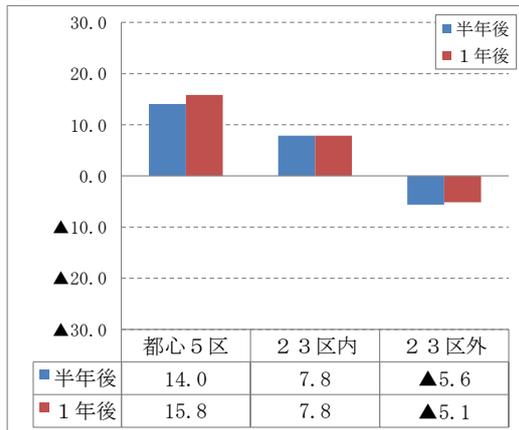
■戸建住宅



■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	6	69	100	28	1	2	206	12.5
	割合	2.9%	33.8%	49.0%	13.7%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	55	114	34	1	1	206	5.1
	割合	0.5%	26.8%	55.6%	16.6%	0.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	28	107	61	8	1	206	▲11.5
	割合	0.5%	13.7%	52.2%	29.8%	3.9%	-	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	11	73	97	22	0	3	206	18.0
	割合	5.4%	36.0%	47.8%	10.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	66	109	25	2	2	206	10.0
	割合	1.0%	32.4%	53.4%	12.3%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	33	115	43	10	2	206	▲5.9
	割合	1.5%	16.2%	56.4%	21.1%	4.9%	-	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	9	68	103	23	1	2	206	15.0
	割合	4.4%	33.3%	50.5%	11.3%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	68	102	31	1	1	206	10.0
	割合	1.5%	33.2%	49.8%	15.1%	0.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	38	113	47	5	1	206	▲3.7
	割合	1.0%	18.5%	55.1%	22.9%	2.4%	-	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	18	78	90	13	4	3	206	22.9
	割合	8.9%	38.4%	44.3%	6.4%	2.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	74	101	16	5	2	206	15.7
	割合	3.9%	36.3%	49.5%	7.8%	2.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	52	105	39	60	2	260	▲20.0
	割合	0.8%	20.2%	40.7%	15.1%	23.3%	-	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	42	122	30	5	3	206	2.5
	割合	2.0%	20.7%	60.1%	14.8%	2.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	62	112	27	1	2	206	9.1
	割合	1.0%	30.4%	54.9%	13.2%	0.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	70	97	29	3	2	206	11.0
	割合	2.5%	34.3%	47.5%	14.2%	1.5%	-	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	2	28	115	46	13	2	206	▲9.8
	割合	1.0%	13.7%	56.4%	22.5%	6.4%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	43	103	46	11	1	206	▲5.1
	割合	1.0%	21.0%	50.2%	22.4%	5.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	10	69	95	26	5	1	206	12.9
	割合	4.9%	33.7%	46.3%	12.7%	2.4%	-	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	13	69	94	26	2	2	206	15.9
	割合	6.4%	33.8%	46.1%	12.7%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	55	104	35	6	1	206	4.4
	割合	2.4%	26.8%	50.7%	17.1%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	26	112	49	15	1	206	▲11.5
	割合	1.5%	12.7%	54.6%	23.9%	7.3%	-	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	8	70	83	42	1	2	206	10.3
	割合	3.9%	34.3%	40.7%	20.6%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	57	91	52	4	1	206	▲0.2
	割合	0.5%	27.8%	44.4%	25.4%	2.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	27	99	60	16	1	206	▲14.4
	割合	1.5%	13.2%	48.3%	29.3%	7.8%	-	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	10	84	81	26	2	3	206	18.2
	割合	4.9%	41.4%	39.9%	12.8%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	77	90	30	5	2	206	10.0
	割合	1.0%	37.7%	44.1%	14.7%	2.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	34	102	49	13	3	206	▲7.6
	割合	2.5%	16.7%	50.2%	24.1%	6.4%	-	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	9	67	95	30	3	2	206	12.0
	割合	4.4%	32.8%	46.6%	14.7%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	66	93	38	5	1	206	5.9
	割合	1.5%	32.2%	45.4%	18.5%	2.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	34	103	52	14	1	206	▲10.2
	割合	1.0%	16.6%	50.2%	25.4%	6.8%	-	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	16	81	73	28	5	3	206	18.5
	割合	7.9%	39.9%	36.0%	13.8%	2.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	75	81	34	6	2	206	11.0
	割合	3.9%	36.8%	39.7%	16.7%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	51	88	52	12	2	206	▲5.6
	割合	0.5%	25.0%	43.1%	25.5%	5.9%	-	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	37	116	40	6	3	206	▲1.7
	割合	2.0%	18.2%	57.1%	19.7%	3.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	58	105	37	2	2	206	5.1
	割合	1.0%	28.4%	51.5%	18.1%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	7	67	81	41	8	2	206	5.9
	割合	3.4%	32.8%	39.7%	20.1%	3.9%	-	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	2	32	107	50	13	2	206	▲9.8
	割合	1.0%	15.7%	52.5%	24.5%	6.4%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	47	98	47	11	1	206	▲4.4
	割合	1.0%	22.9%	47.8%	22.9%	5.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	11	76	85	26	7	1	206	14.1
	割合	5.4%	37.1%	41.5%	12.7%	3.4%	-	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	81	83	19	6	2	206	19.6
	割合	7.4%	39.7%	40.7%	9.3%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	9	64	93	31	8	1	206	8.5
	割合	4.4%	31.2%	45.4%	15.1%	3.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	32	108	40	20	1	206	▲9.3
	割合	2.4%	15.6%	52.7%	19.5%	9.8%	-	100.0%	

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	71	98	26	3	2	206	12.5
	割合	2.9%	34.8%	48.0%	12.7%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	61	102	35	5	1	206	4.9
	割合	1.0%	29.8%	49.8%	17.1%	2.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	33	96	63	12	1	206	▲12.7
	割合	0.5%	16.1%	46.8%	30.7%	5.9%	-	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	89	95	12	0	2	206	22.8
	割合	3.9%	43.6%	46.6%	5.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	73	111	15	1	1	206	16.1
	割合	2.4%	35.6%	54.1%	7.3%	0.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	40	115	43	5	1	206	▲2.2
	割合	1.0%	19.5%	56.1%	21.0%	2.4%	-	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	6	83	100	13	1	3	206	19.7
	割合	3.0%	40.9%	49.3%	6.4%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	77	105	19	2	2	206	13.7
	割合	0.5%	37.7%	51.5%	9.3%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	44	108	46	6	2	206	▲3.4
	割合	0.0%	21.6%	52.9%	22.5%	2.9%	-	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	14	100	80	10	0	2	206	28.9
	割合	6.9%	49.0%	39.2%	4.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	96	90	14	0	1	206	22.4
	割合	2.4%	46.8%	43.9%	6.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	62	101	36	5	1	206	4.4
	割合	0.5%	30.2%	49.3%	17.6%	2.4%	-	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	7	95	86	16	0	2	206	22.8
	割合	3.4%	46.6%	42.2%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	96	91	14	1	1	206	21.0
	割合	1.5%	46.8%	44.4%	6.8%	0.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	72	99	28	5	1	206	8.8
	割合	0.5%	35.1%	48.3%	13.7%	2.4%	-	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	9	56	115	21	2	3	206	12.1
	割合	4.4%	27.6%	56.7%	10.3%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	60	110	24	4	2	206	9.8
	割合	2.9%	29.4%	53.9%	11.8%	2.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	8	66	101	23	6	2	206	11.5
	割合	3.9%	32.4%	49.5%	11.3%	2.9%	-	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	14	76	94	18	1	3	206	20.7
	割合	6.9%	37.4%	46.3%	8.9%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	60	115	23	2	2	206	10.0
	割合	2.0%	29.4%	56.4%	11.3%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	36	119	40	7	3	206	▲3.9
	割合	0.5%	17.7%	58.6%	19.7%	3.4%	-	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	5	76	83	35	5	2	206	10.0
	割合	2.5%	37.3%	40.7%	17.2%	2.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	67	86	44	7	1	206	2.7
	割合	0.5%	32.7%	42.0%	21.5%	3.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	31	88	65	21	1	206	▲18.5
	割合	0.0%	15.1%	42.9%	31.7%	10.2%	-	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	88	80	25	1	2	206	19.9
	割合	4.9%	43.1%	39.2%	12.3%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	77	89	32	2	1	206	12.4
	割合	2.4%	37.6%	43.4%	15.6%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	44	97	52	11	1	206	▲6.8
	割合	0.5%	21.5%	47.3%	25.4%	5.4%	-	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	6	79	96	21	1	3	206	16.7
	割合	3.0%	38.9%	47.3%	10.3%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	70	99	30	3	2	206	9.3
	割合	1.0%	34.3%	48.5%	14.7%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	37	99	52	14	2	206	▲9.6
	割合	1.0%	18.1%	48.5%	25.5%	6.9%	-	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	15	93	71	24	1	2	206	23.8
	割合	7.4%	45.6%	34.8%	11.8%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	88	77	31	2	1	206	16.3
	割合	3.4%	42.9%	37.6%	15.1%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	49	94	49	9	1	206	▲2.4
	割合	2.0%	23.9%	45.9%	23.9%	4.4%	-	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	8	84	81	29	2	2	206	16.4
	割合	3.9%	41.2%	39.7%	14.2%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	85	80	33	2	1	206	14.1
	割合	2.4%	41.5%	39.0%	16.1%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	60	90	43	9	1	206	1.2
	割合	1.5%	29.3%	43.9%	21.0%	4.4%	-	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	9	53	109	30	2	3	206	9.1
	割合	4.4%	26.1%	53.7%	14.8%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	54	104	34	5	2	206	5.9
	割合	3.4%	26.5%	51.0%	16.7%	2.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	10	62	91	32	9	2	206	7.8
	割合	4.9%	30.4%	44.6%	15.7%	4.4%	-	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	14	81	83	22	3	3	206	20.0
	割合	6.9%	39.9%	40.9%	10.8%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	67	99	27	5	2	206	10.3
	割合	2.9%	32.8%	48.5%	13.2%	2.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	39	108	39	15	3	206	▲6.4
	割合	1.0%	19.2%	53.2%	19.2%	7.4%	-	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	2	54	101	46	1	2	206	2.5
	割合	1.0%	26.5%	49.5%	22.5%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	41	113	49	2	1	206	▲2.9
	割合	0.0%	20.0%	55.1%	23.9%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	104	67	8	3	206	▲14.5
	割合	0.0%	11.8%	51.2%	33.0%	3.9%	-	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	6	68	97	29	2	4	206	11.6
	割合	3.0%	33.7%	48.0%	14.4%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	57	114	28	2	3	206	7.1
	割合	1.0%	28.1%	56.2%	13.8%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	33	118	47	4	4	206	▲5.4
	割合	0.0%	16.3%	58.4%	23.3%	2.0%	-	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	3	63	119	18	1	2	206	12.0
	割合	1.5%	30.9%	58.3%	8.8%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	50	127	24	3	1	206	5.4
	割合	0.5%	24.4%	62.0%	11.7%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	30	121	51	3	1	206	▲6.6
	割合	0.0%	14.6%	59.0%	24.9%	1.5%	-	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	9	66	112	17	0	2	206	16.4
	割合	4.4%	32.4%	54.9%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	55	123	21	1	1	206	10.2
	割合	2.4%	26.8%	60.0%	10.2%	0.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	26	127	46	4	1	206	▲5.9
	割合	1.0%	12.7%	62.0%	22.4%	2.0%	-	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	71	119	10	0	3	206	16.5
	割合	1.5%	35.0%	58.6%	4.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	64	122	16	0	2	206	12.7
	割合	1.0%	31.4%	59.8%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	40	129	31	2	2	206	2.2
	割合	1.0%	19.6%	63.2%	15.2%	1.0%	-	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	5	51	121	20	4	5	206	8.2
	割合	2.5%	25.4%	60.2%	10.0%	2.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	51	119	24	4	4	206	6.7
	割合	2.0%	25.2%	58.9%	11.9%	2.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	53	112	25	7	4	206	5.9
	割合	2.5%	26.2%	55.4%	12.4%	3.5%	-	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	7	66	109	19	2	3	206	14.0
	割合	3.4%	32.5%	53.7%	9.4%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	55	118	23	4	2	206	7.8
	割合	2.0%	27.0%	57.8%	11.3%	2.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	28	128	37	9	2	206	▲5.6
	割合	1.0%	13.7%	62.7%	18.1%	4.4%	-	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	4	54	91	50	4	3	206	1.0
	割合	2.0%	26.6%	44.8%	24.6%	2.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	41	103	52	6	2	206	▲4.7
	割合	1.0%	20.1%	50.5%	25.5%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	27	92	68	15	3	206	▲17.0
	割合	0.5%	13.3%	45.3%	33.5%	7.4%	-	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	7	70	85	35	4	5	206	10.2
	割合	3.5%	34.8%	42.3%	17.4%	2.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	55	99	41	3	4	206	4.0
	割合	2.0%	27.2%	49.0%	20.3%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	37	98	58	8	4	206	▲8.7
	割合	0.5%	18.3%	48.5%	28.7%	4.0%	-	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	5	56	113	28	2	2	206	8.3
	割合	2.5%	27.5%	55.4%	13.7%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	45	119	35	4	1	206	1.5
	割合	1.0%	22.0%	58.0%	17.1%	2.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	28	109	57	9	2	206	▲11.0
	割合	0.5%	13.7%	53.4%	27.9%	4.4%	-	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	104	30	1	2	206	11.5
	割合	4.9%	28.9%	51.0%	14.7%	0.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	51	111	34	3	1	206	5.6
	割合	2.9%	24.9%	54.1%	16.6%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	23	114	53	11	1	206	▲10.7
	割合	2.0%	11.2%	55.6%	25.9%	5.4%	-	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	5	64	114	20	0	3	206	13.3
	割合	2.5%	31.5%	56.2%	9.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	60	113	28	0	2	206	9.3
	割合	1.5%	29.4%	55.4%	13.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	33	116	48	3	2	206	▲3.2
	割合	2.0%	16.2%	56.9%	23.5%	1.5%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

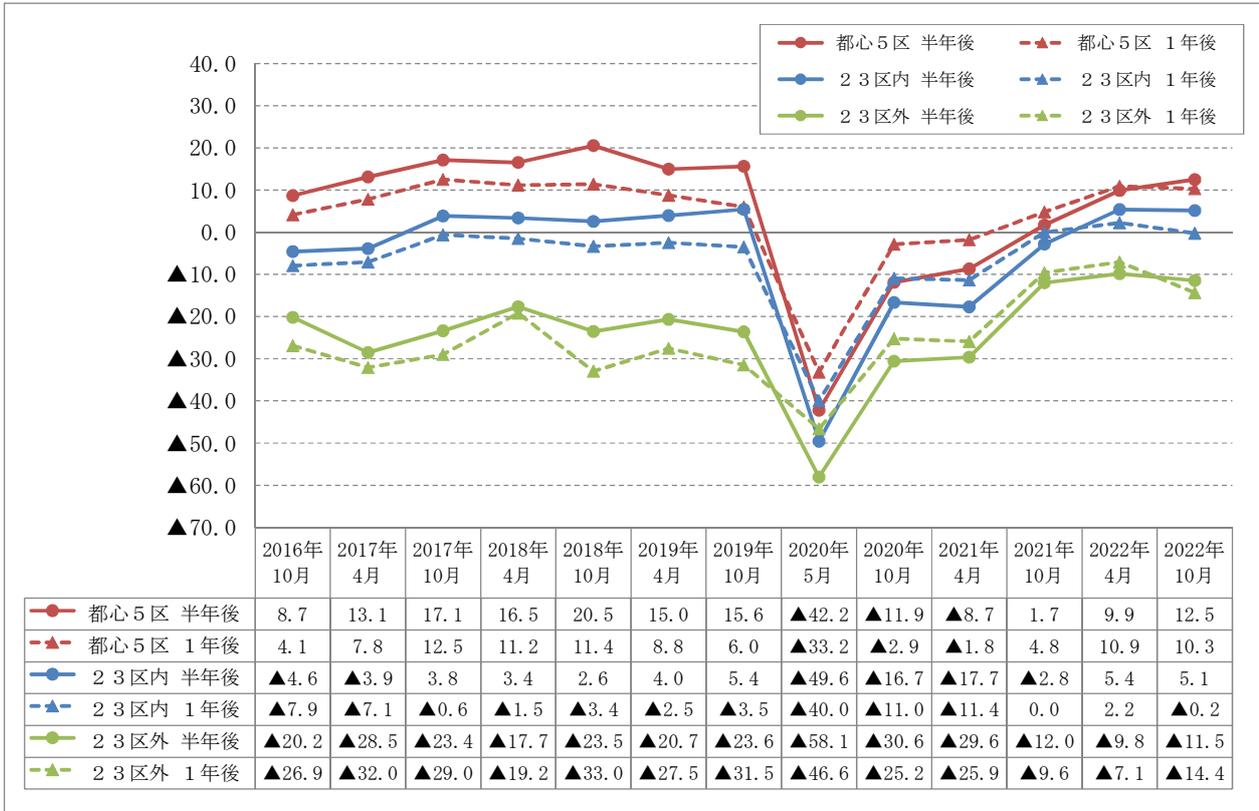
	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	48	116	27	4	5	206	6.2
	割合	3.0%	23.9%	57.7%	13.4%	2.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	49	112	31	5	4	206	4.5
	割合	2.5%	24.3%	55.4%	15.3%	2.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	7	48	111	28	8	4	206	4.5
	割合	3.5%	23.8%	55.0%	13.9%	4.0%	-	100.0%	

■ホテル

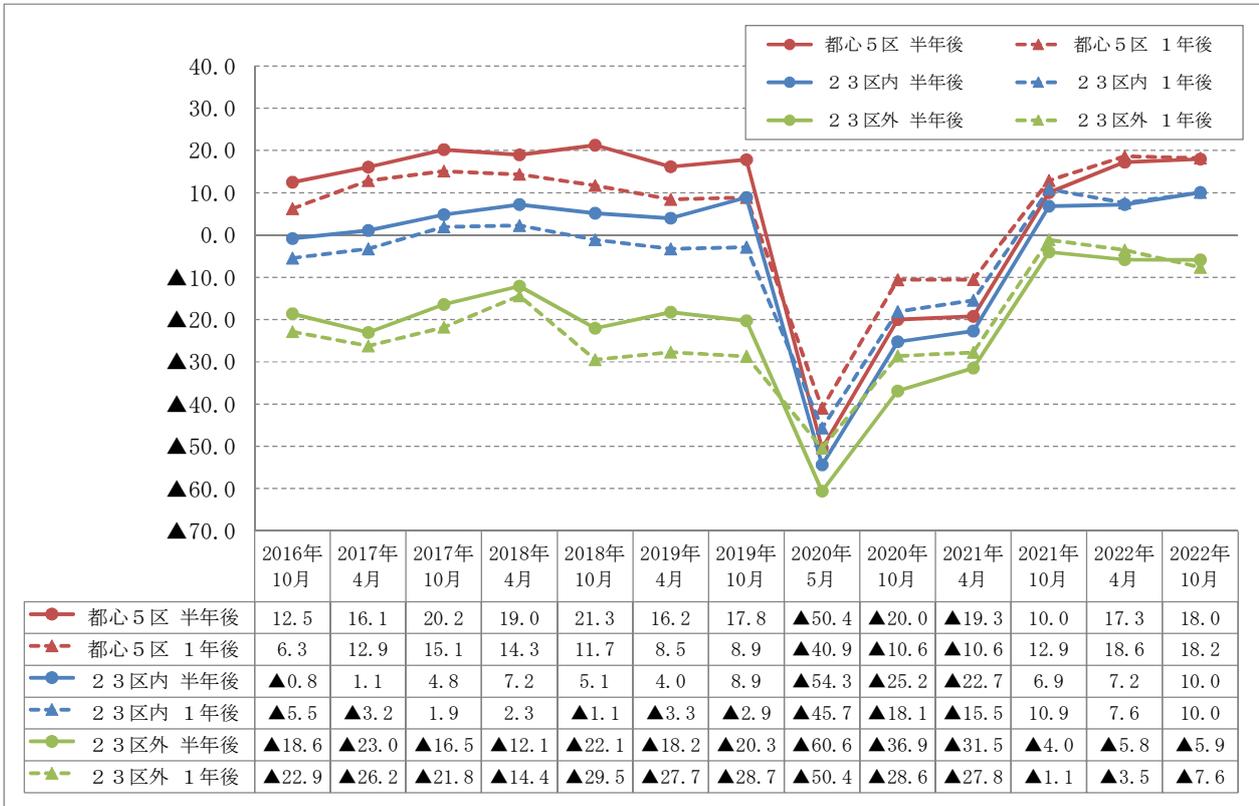
	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	70	96	22	3	4	206	15.8
	割合	5.4%	34.7%	47.5%	10.9%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	57	112	25	5	2	206	7.8
	割合	2.5%	27.9%	54.9%	12.3%	2.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	35	116	38	12	2	206	▲5.1
	割合	1.5%	17.2%	56.9%	18.6%	5.9%	-	100.0%	

【集計結果の推移・取引件数D I】

■オフィス

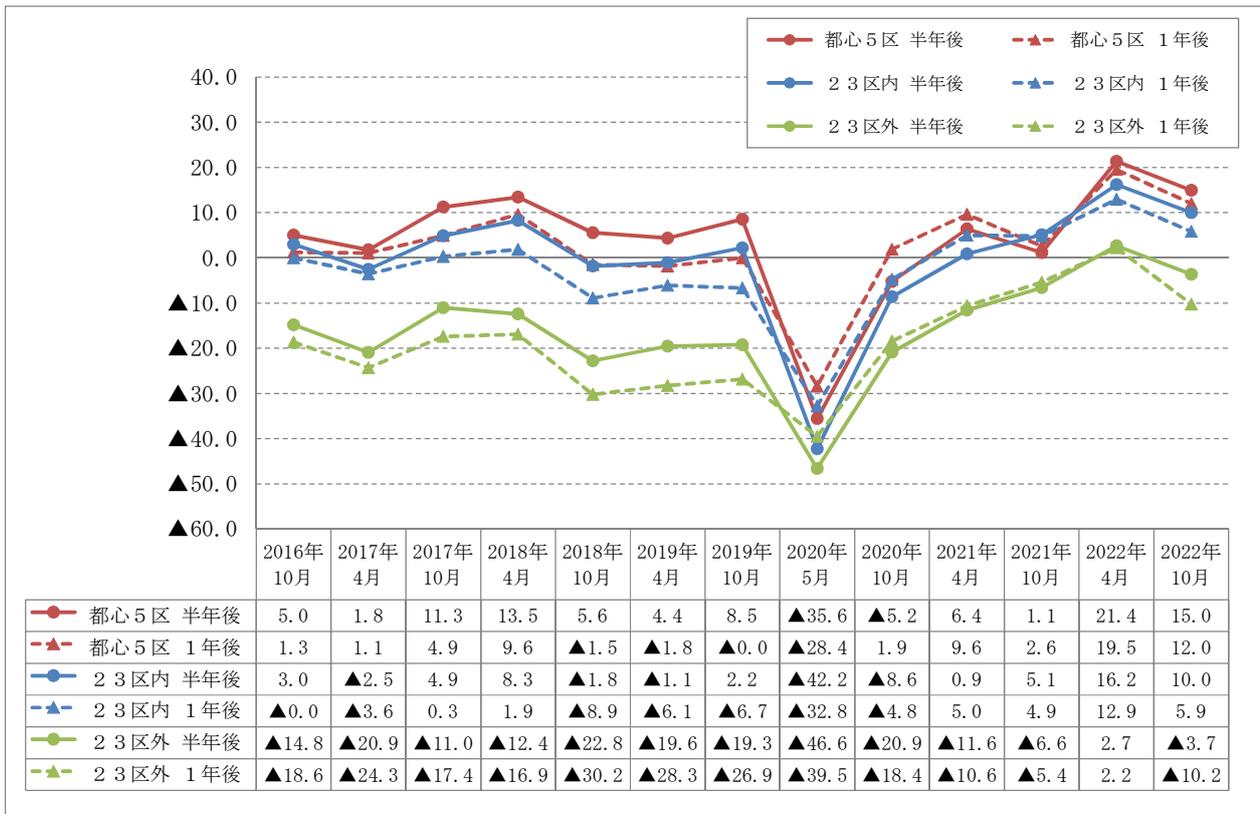


■商業

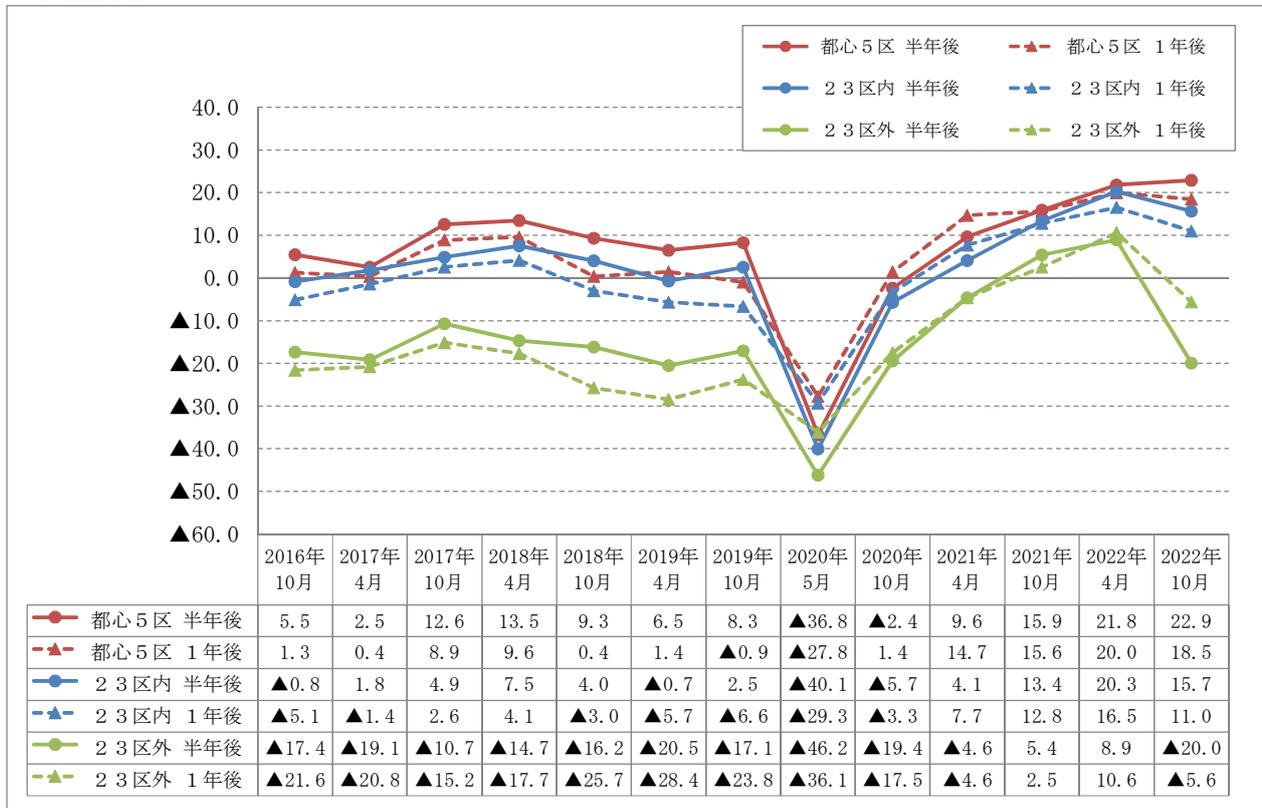


【集計結果の推移・取引件数D I】

■一棟賃貸マンション

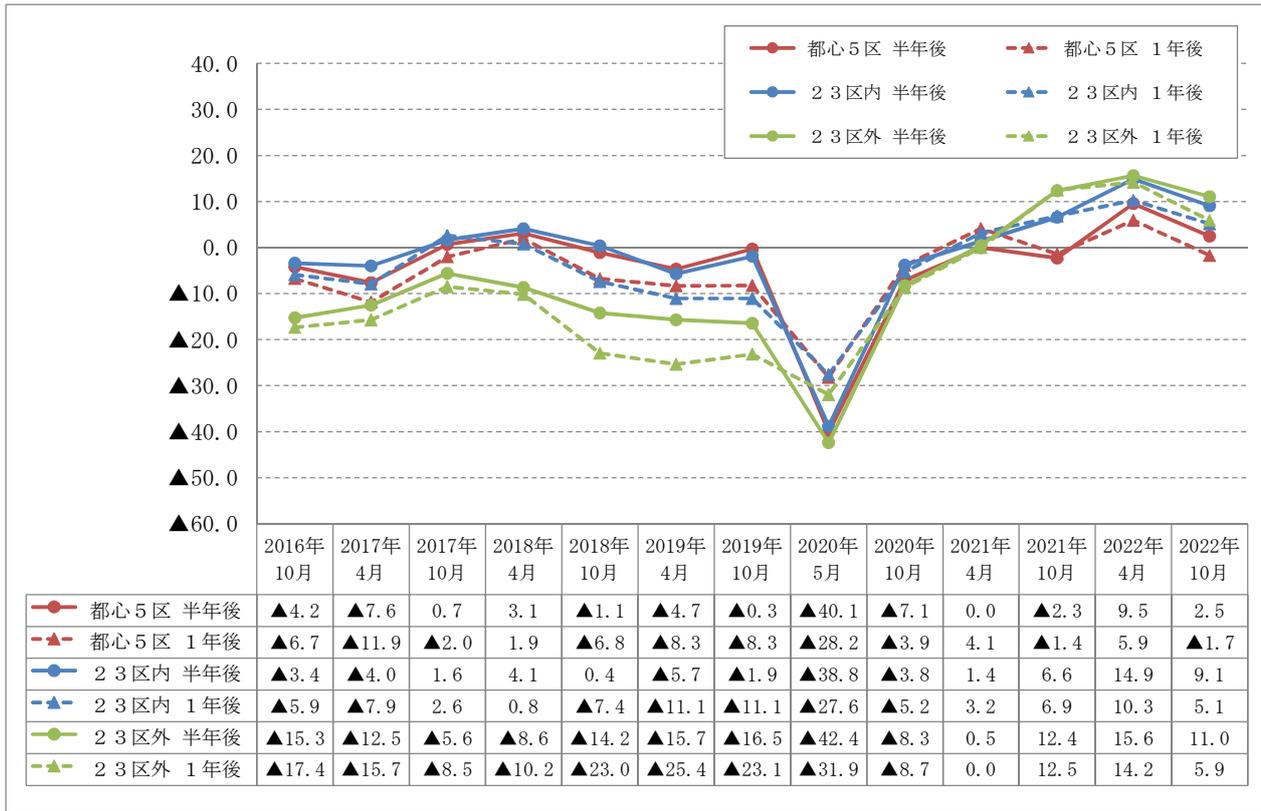


■区分所有マンション

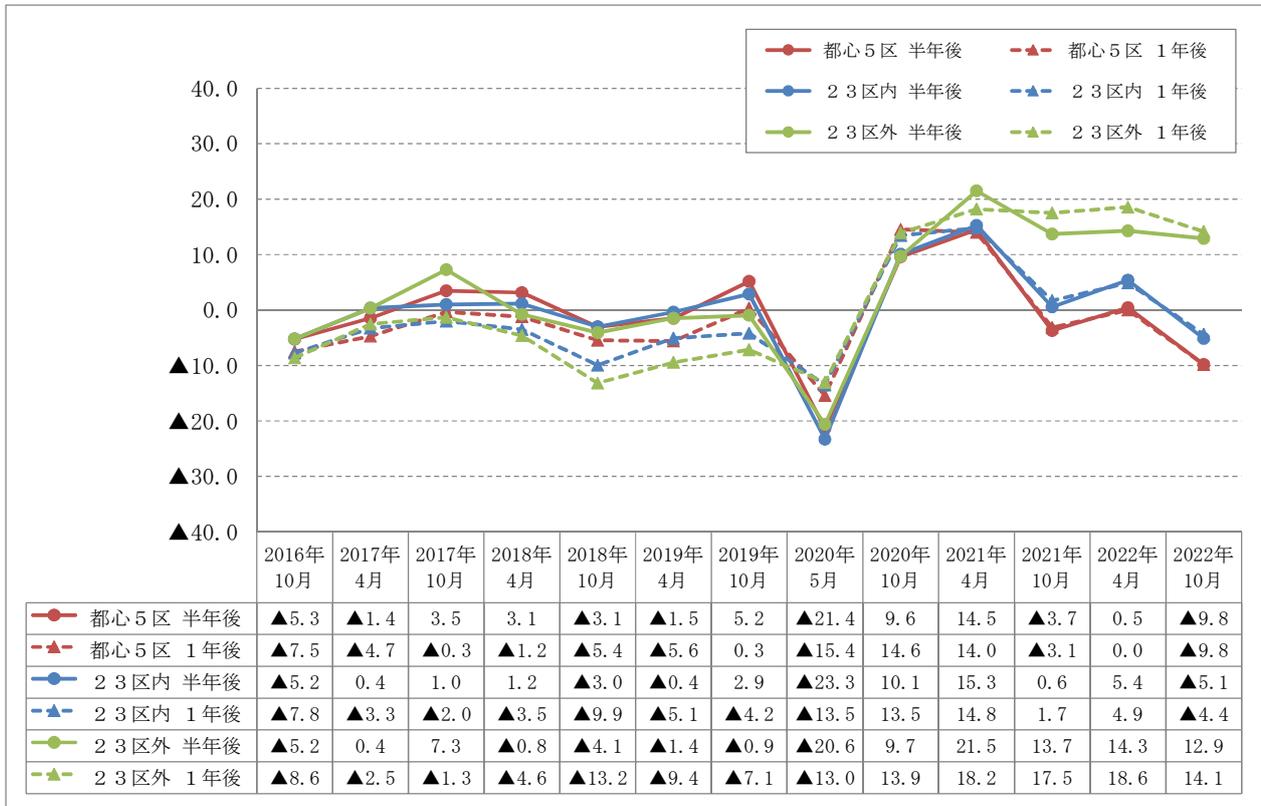


【集計結果の推移・取引件数D I】

■戸建住宅

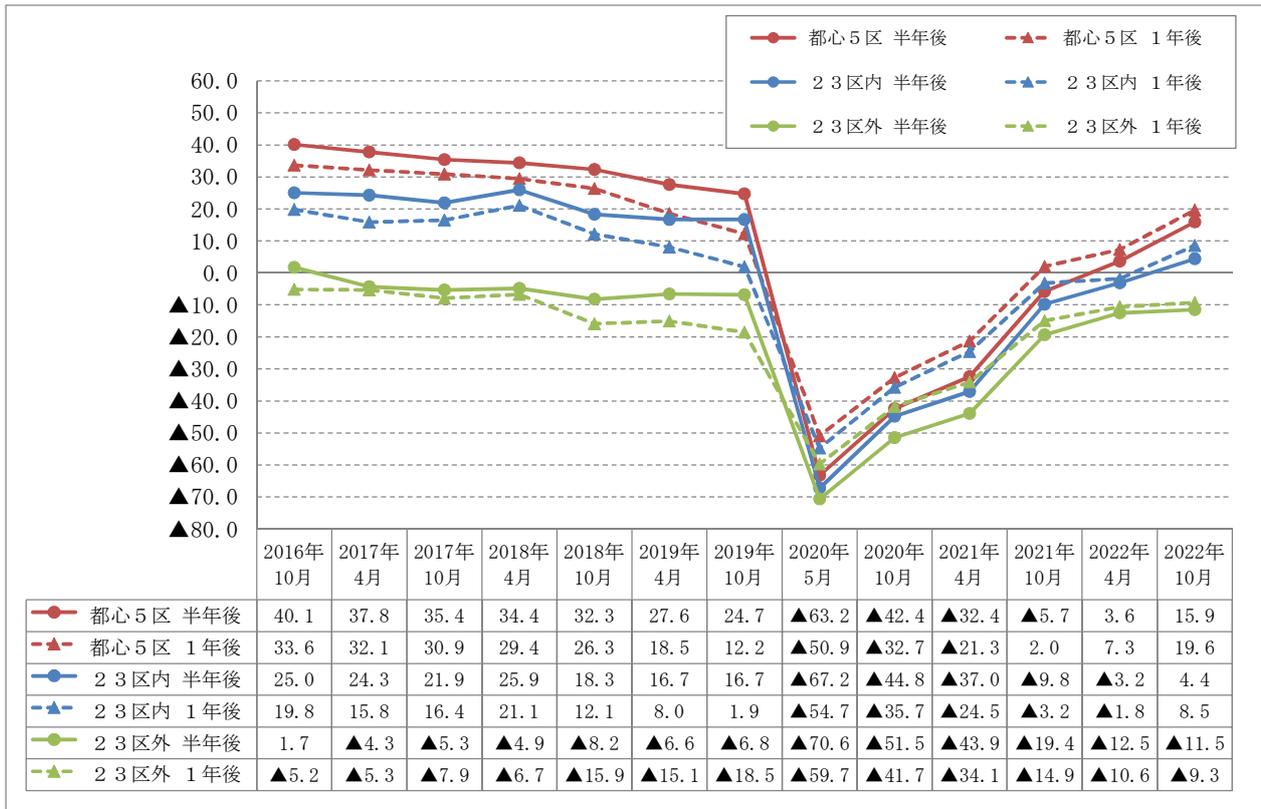


■物流倉庫・工場



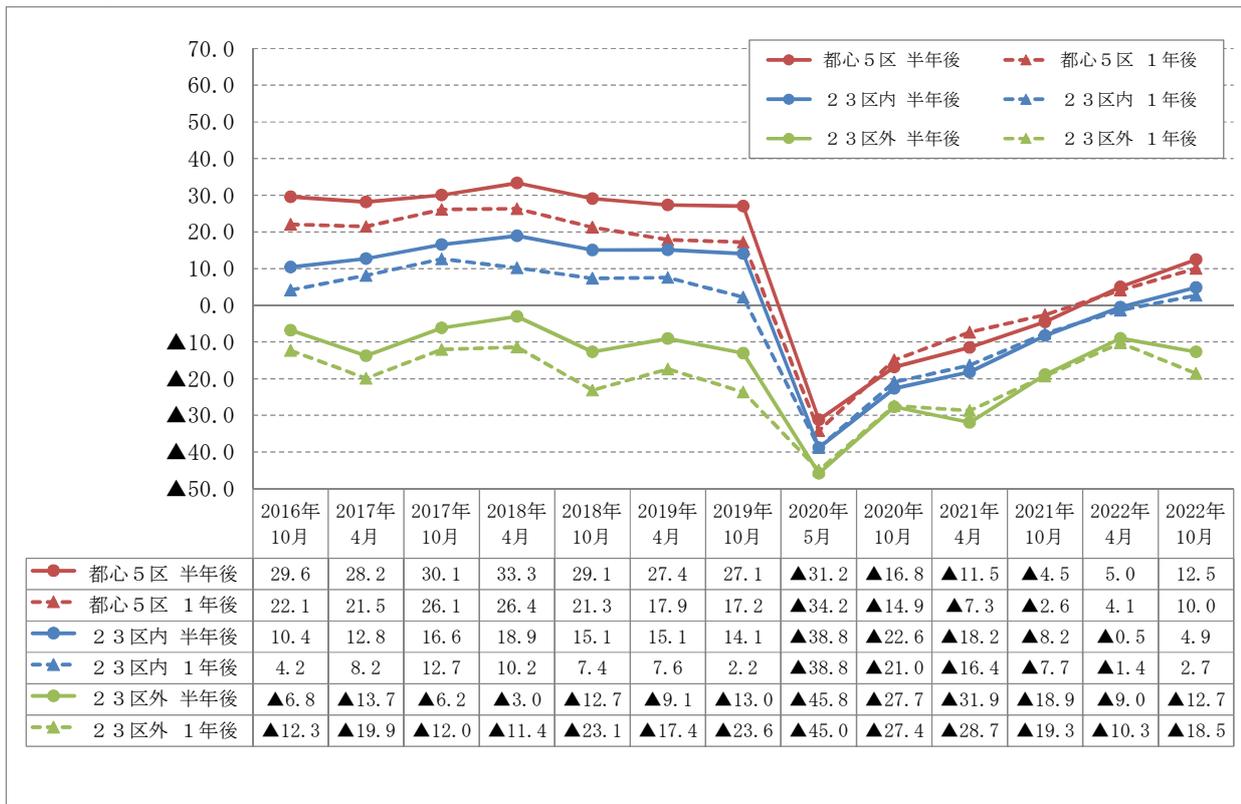
【集計結果の推移・取引件数D I】

■ホテル

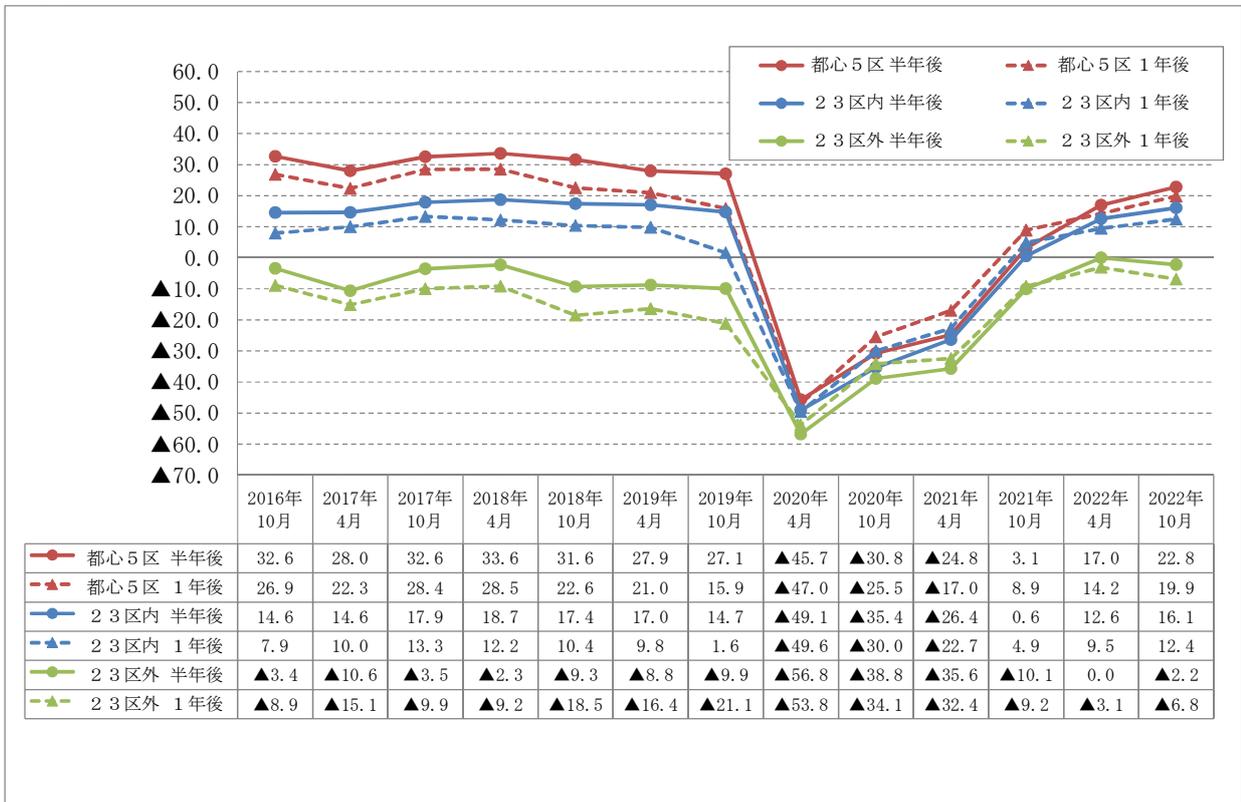


【集計結果の推移・価格D I】

■オフィス

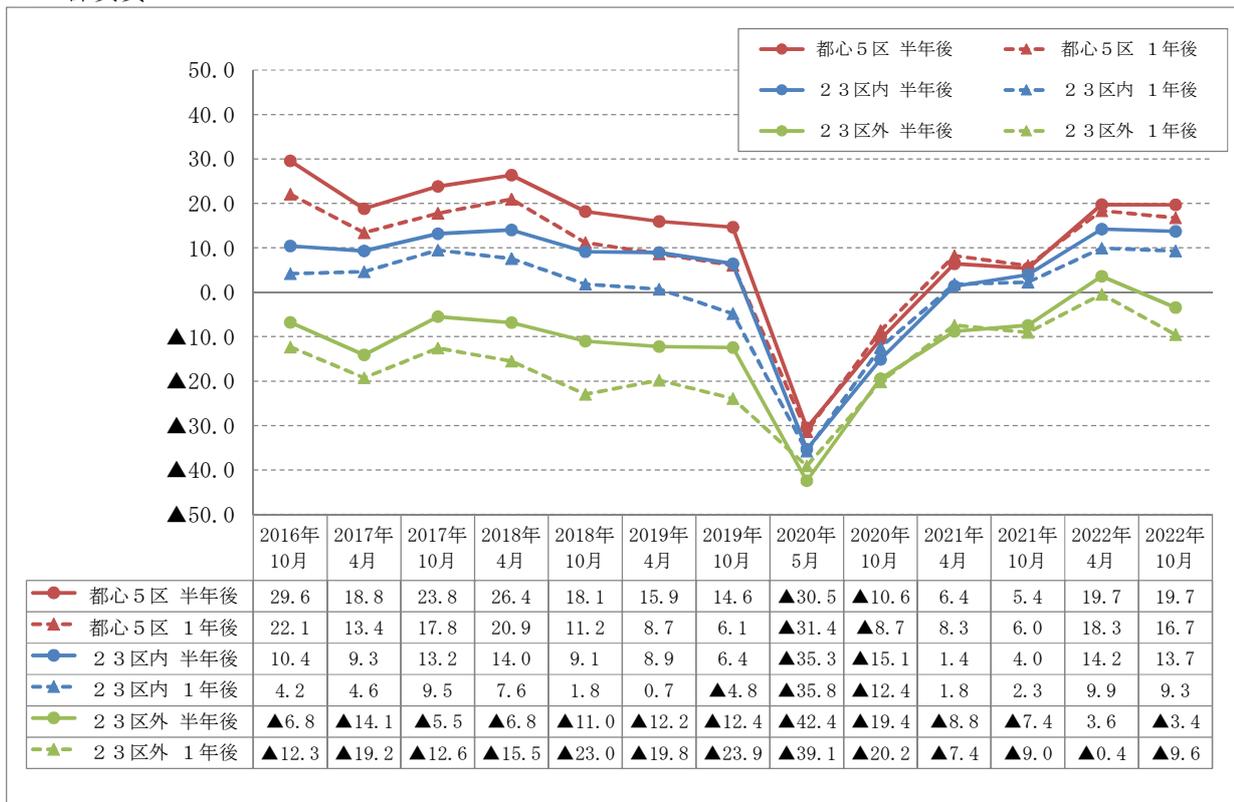


■商業

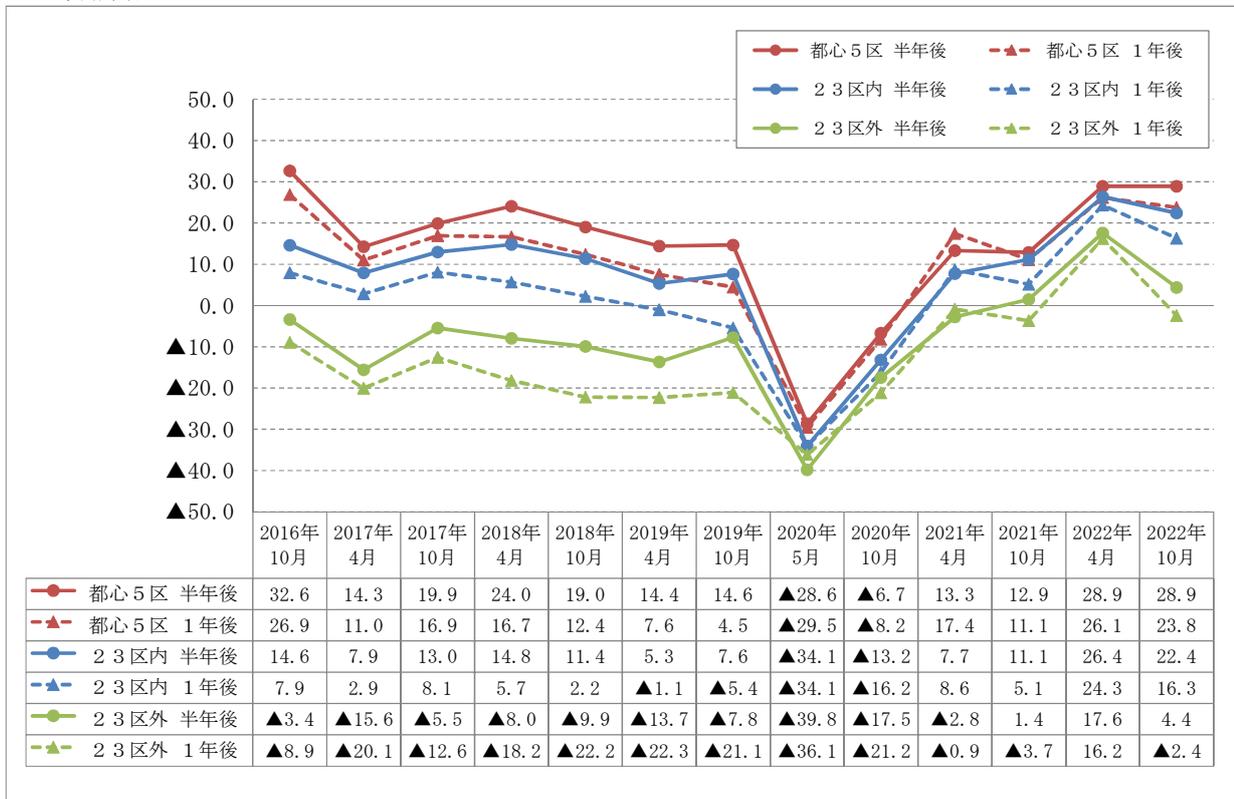


【集計結果の推移・価格D I】

■一棟賃貸マンション

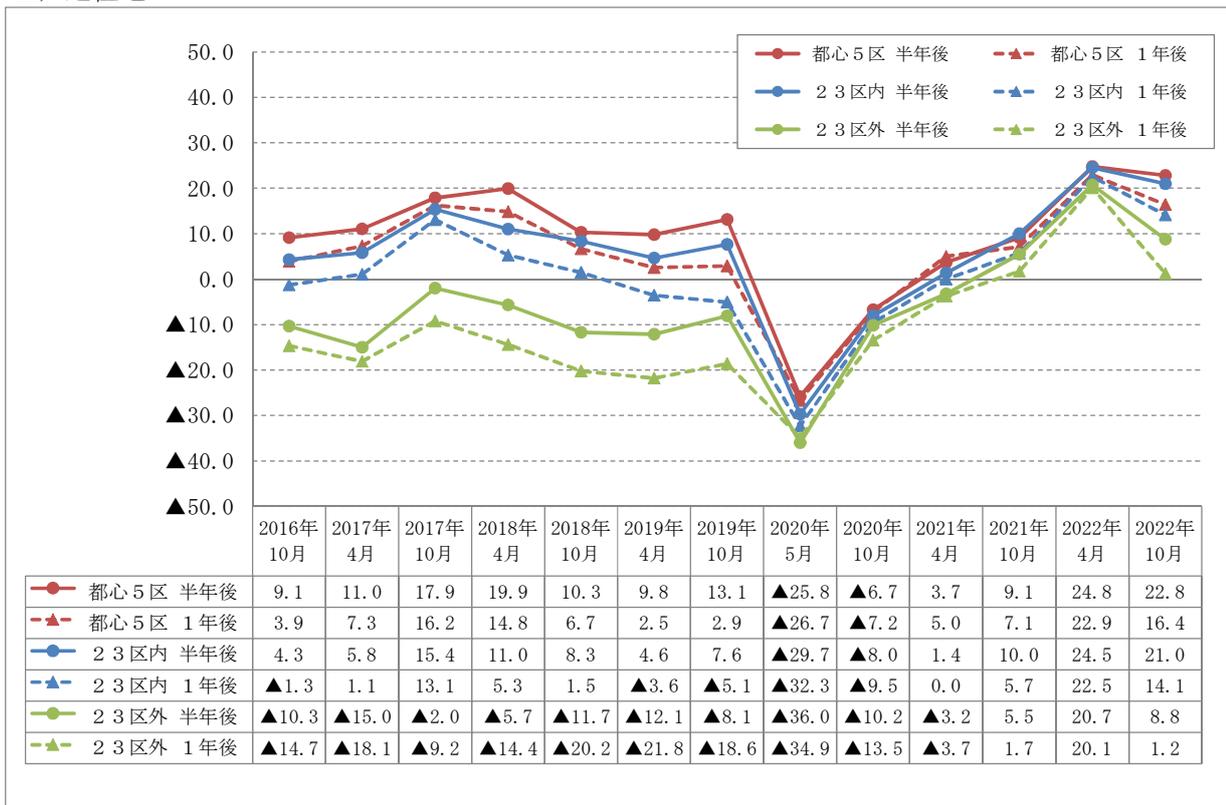


■区分所有マンション

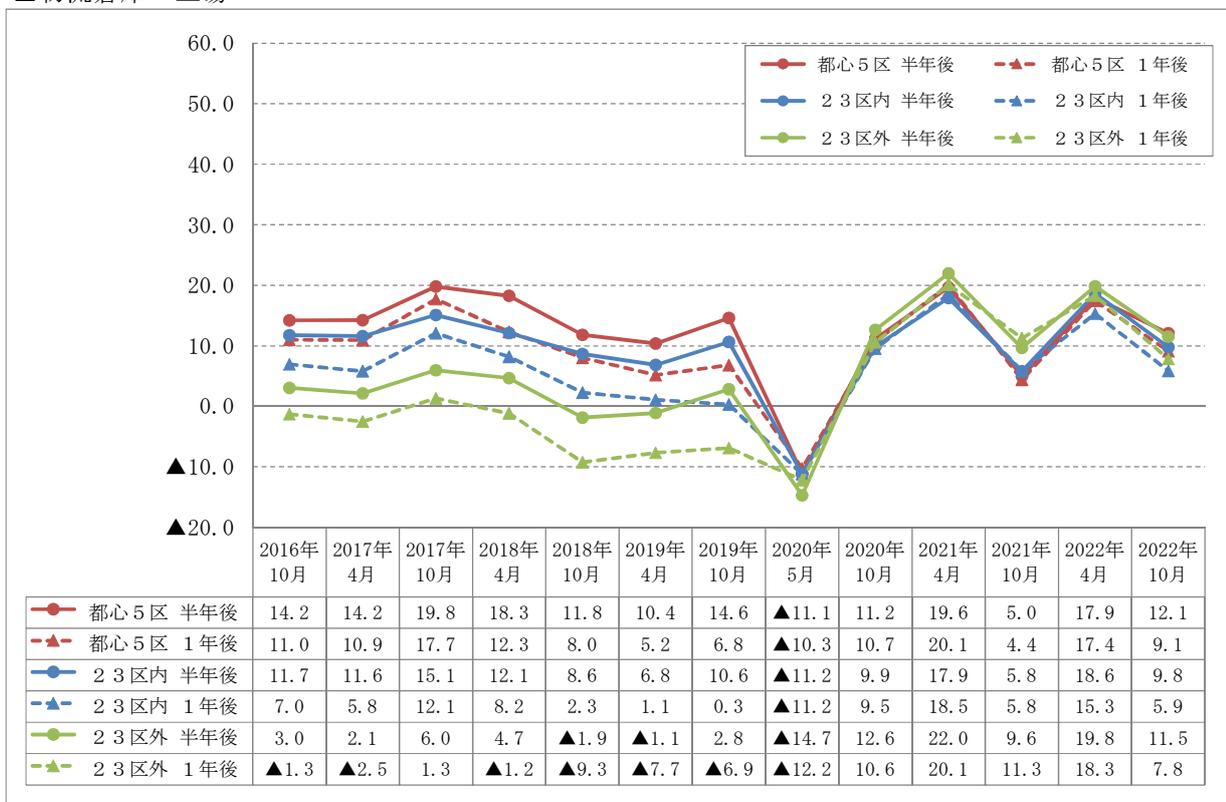


【集計結果の推移・価格D I】

■戸建住宅

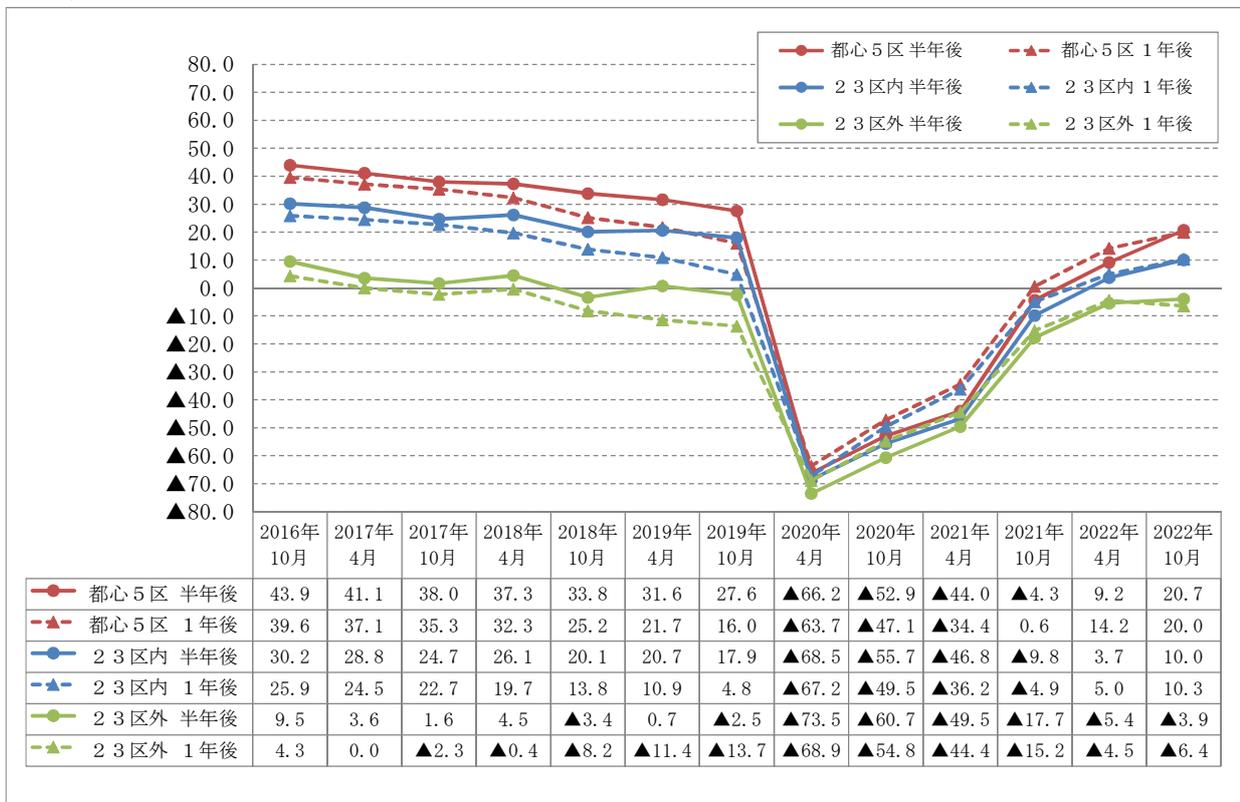


■物流倉庫・工場



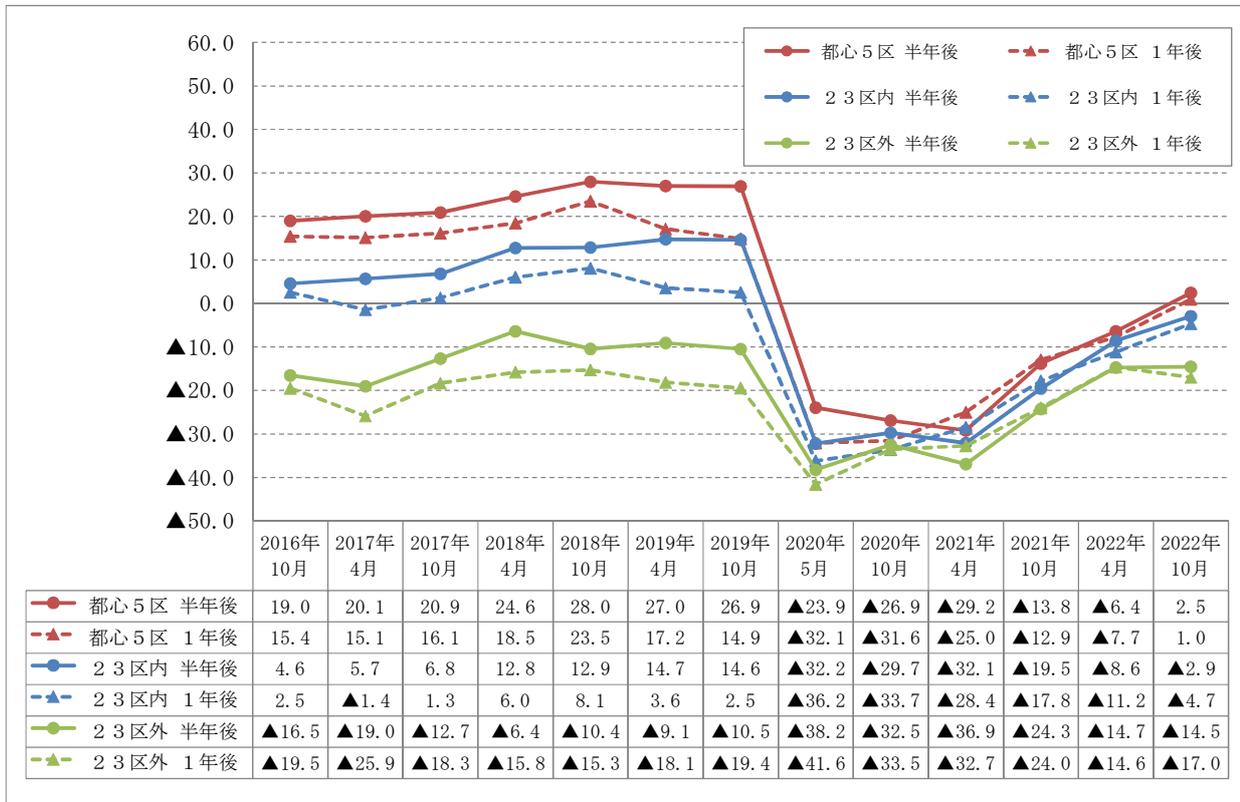
【集計結果の推移・価格D I】

■ホテル

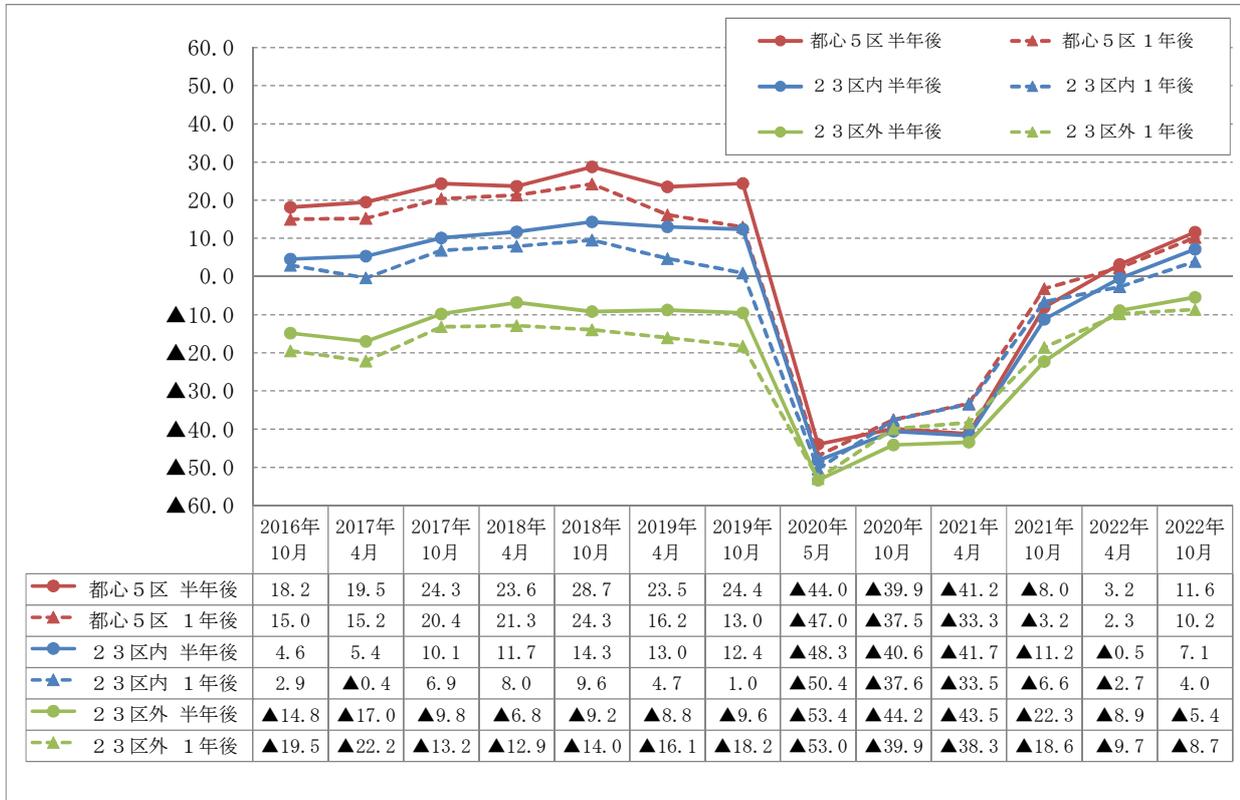


【集計結果の推移・賃料D I】

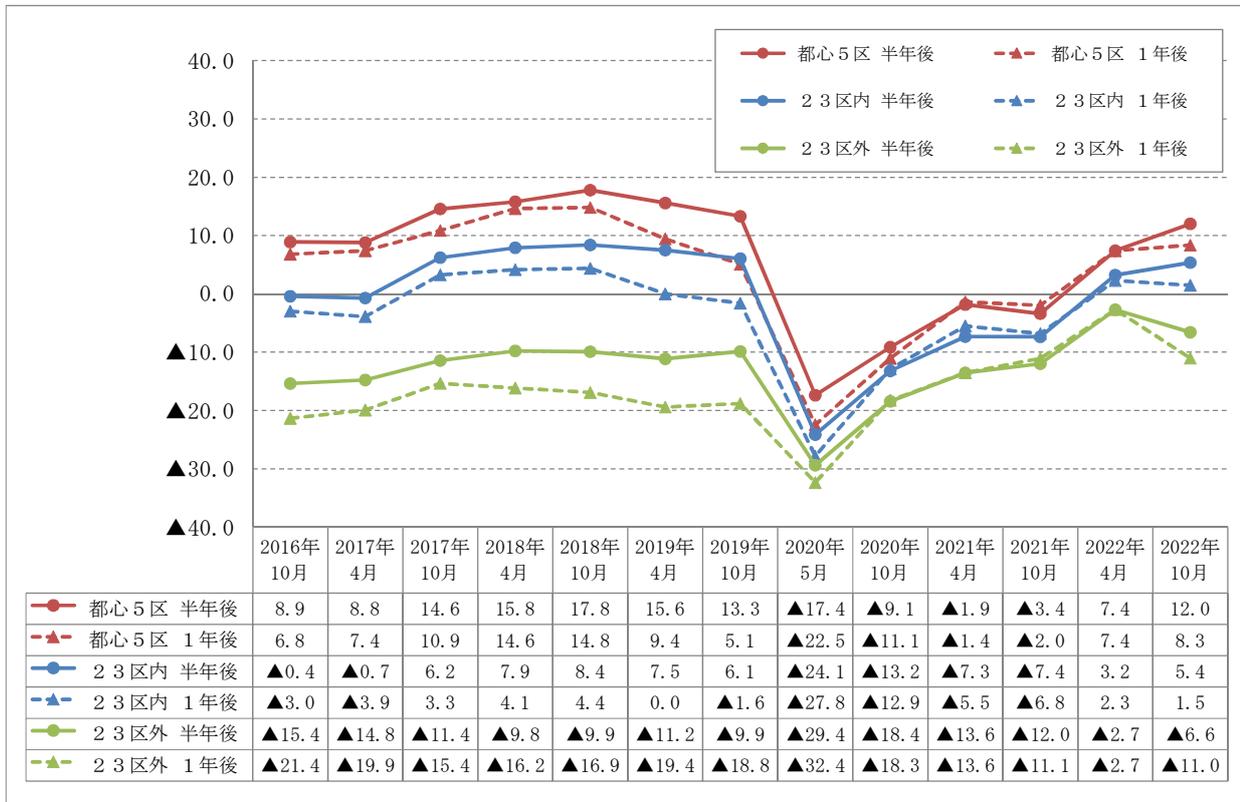
■オフィス



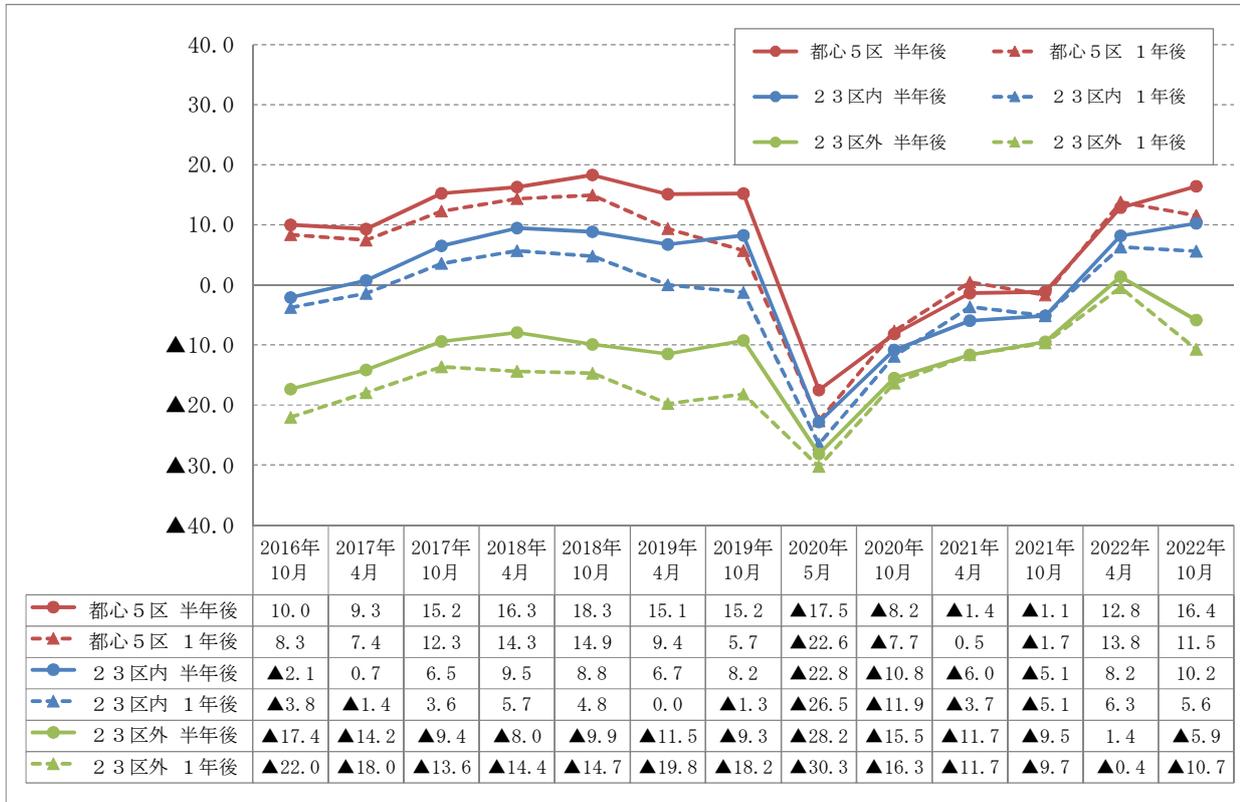
■商業



■一棟賃貸マンション

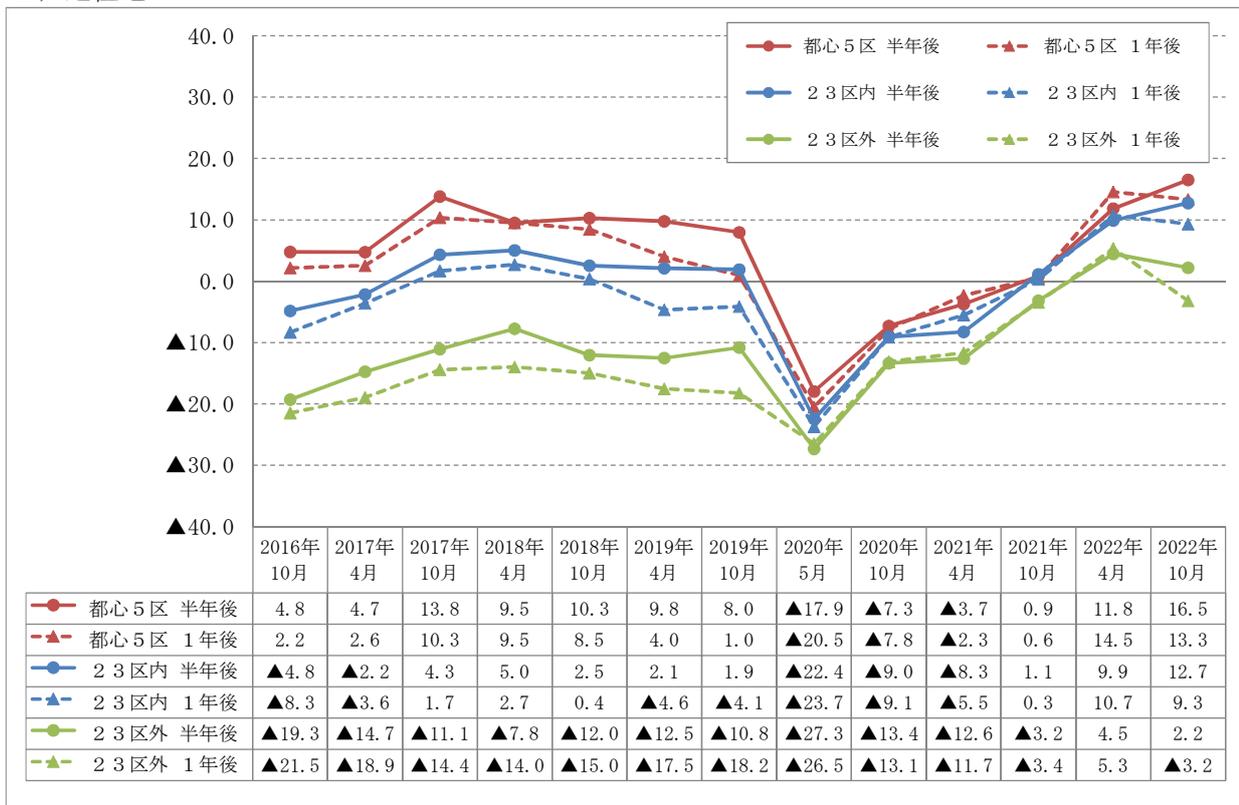


■区分所有マンション

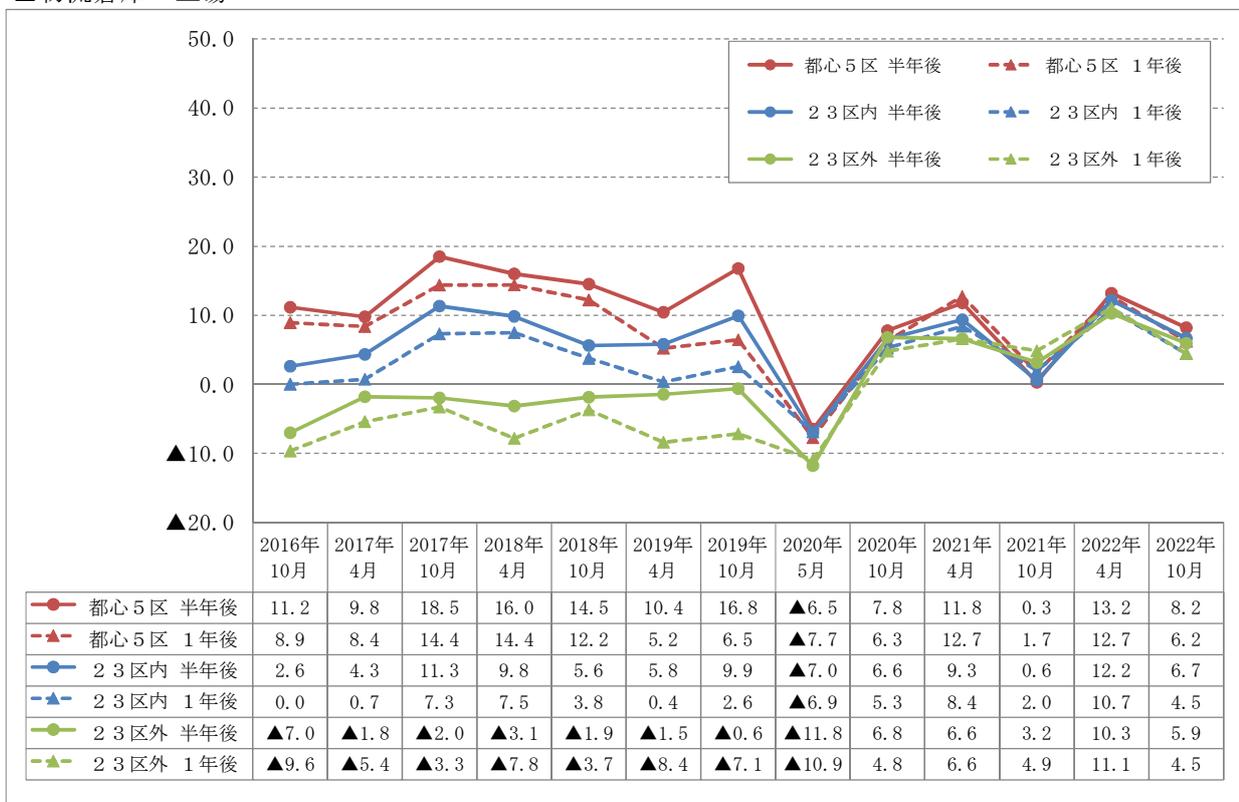


【集計結果の推移・賃料D I】

■戸建住宅

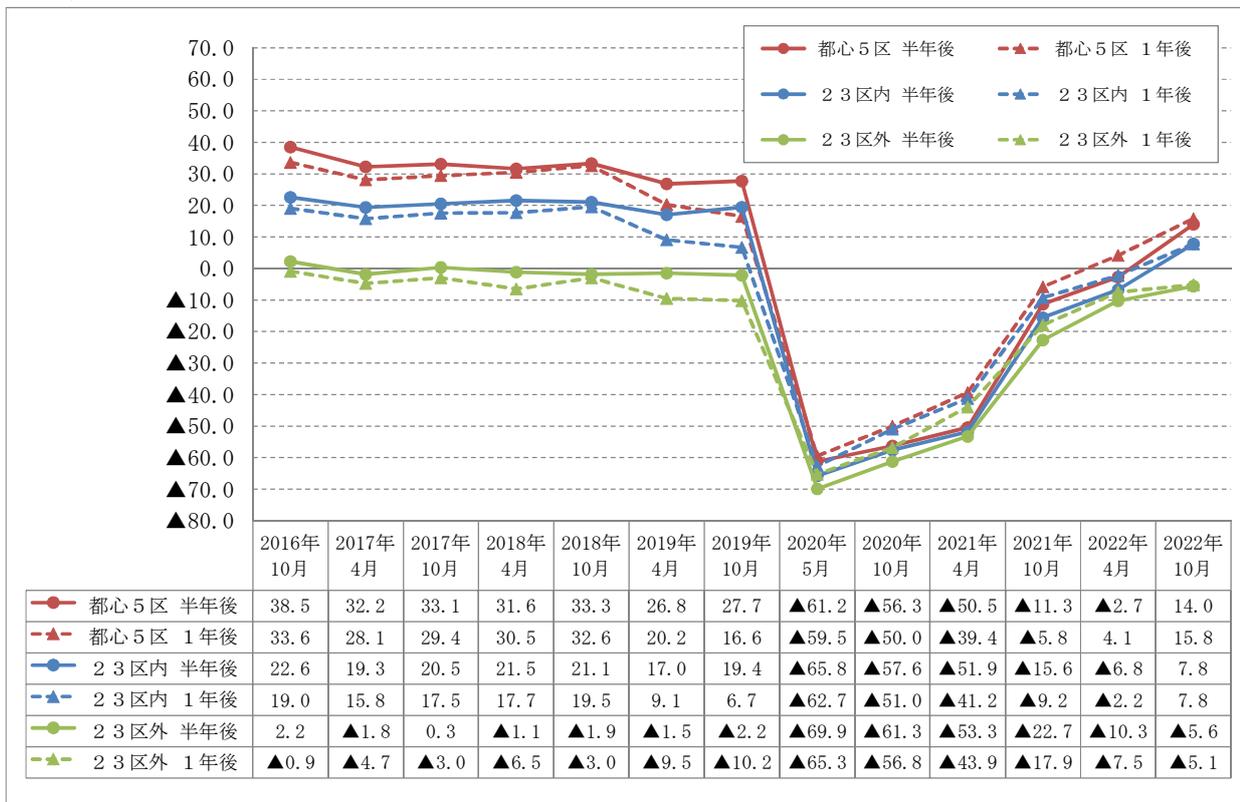


■物流倉庫・工場



【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】

- ・ウィズコロナ、アフターコロナについては周知のとおり、再インバウンド効果が期待されるが、近時の不動産取引について特徴的な動きは特にない。
- ・都心5区はやはり国内及び海外投資家の魅力的な取引エリアです。23区外では、工場や物流倉庫需要があります。都心5区では特に大型アセットタイプの需要が多かったエリアです。23区内では、居住用一棟マンション及びアパート等の需要が投資家の目線で引き続き求められ続けると思います。

【不動産賃貸会社】

- ・銀座で所有している小規模のオフィス（グレードは高くない）が、なかなか埋まらない。
- ・外国人が現金で一棟マンション、区分所有マンションを購入した結果、残ったものは新築または新築予定または築15～30年以上のものしか残っていない。
- ・売買の動きが活発だったが、価格が落ち着いてきているように感じる。賃料に関しては、賃貸の動きが鈍く下落傾向にあると感じる。
- ・地主が底地を売り出している。金銭的に厳しいのでは??
- ・都内の土地は価格が適正であればまだ需要は高い。
- ・物価上昇や、戦争リスク等、先行きが見えない。その反面、金余りのファンドなどの購入意欲高い業態が、賃料や価格の底支えをしている。半年後、1年後は読めない。
- ・不動産価格は高値安定で横ばい状態です。
- ・相変わらず不景気ではあるが、場所にもよるが商業地域の動きは良いと思う。
- ・シングル向けの物件の成約が悪い。
- ・社会の動きと連動して賃貸が動き、社会の動きとは関係がなく売買が動くのが特徴的。

【不動産仲介会社】

- ・渋谷区の繁華街、宇田川町、道玄坂地区等の1階路面賃貸店舗が軒並み空室になりましたが本年4月以降高値（道玄坂地区1階坪単価10万円）で決まっていきましたが、宇田川地区、道玄坂地区とも空室だった店舗の半数が3ヶ月ぐらいで閉店してしまいました。業種は、ハンバーガー店、居酒屋店でした。その後の空室店舗は、若干坪単価下げて、現在は再度すべて店舗は決まっています。ほとんどが、また、居酒屋チェーン店です。
- ・円安により、外国資本による賃貸ビル購入ニーズがある。
- ・都心のマンション価格の上昇によって23区内では予算オーバーになってしまった顧客が多摩市や八王子市で購入物件を探している顧客の人数が増え続けている。共働き夫婦が多くなったため、子供の保育園の送り迎え等の子育て援助や金銭的援助を見越して、夫婦

どちらかの実家の近居住宅を探す顧客の人数が増え続けている。

- ・弊社は事業土地売買を主として扱っていますが、八王子市内での土地売却情報が入手出来ず、郊外の農地・広大地を戸建用地の売買を手掛けていますが、最近では売却する物件が減少に至り苦慮しております。賃貸は需要と供給のバランスが崩れ市内は賃料が高くても何とか入居と成るが、郊外は殆ど需要が無く空室が増加している。
- ・不動産取引の回復傾向を余り感じない。先行き不安要素大。ワクチンは進んでいるが実際は、変異ウイルスの対応が追いついてない。
- ・収益用不動産の期待利回り上昇、成約期間の長期化、転売リノベ物件の売込みの増加、売れるマンションと売り難いマンションの二極化、、、等。
- ・ワンルーム、1Kのシングル向け賃貸物件の空室率が増え、取引量が減少した。
- ・多岐にわたり、買い手が多く売り物件が少ない為に取引が活発である。
- ・弊社での不動産売買については、エンドユーザーとの取引よりも不動産業者との取引が多いです。
- ・外国人投資家の購入について、為替円安が原因と言われるが、投資家は先を見据えている。世界的不況の予想から、不況後の立ち直りの速さで日本を評価する外国人投資家が多く、安ければ買うスタンスに変わりはない。
- ・円安で中国系の不動産屋の動きが活発になってきた。
- ・コロナの制限が解除され、徐々に投資用不動産の動きが活発になってきていると感じます。今後、ますます外国人観光客の来日が増えればホテルや民泊の取引件数が増えてくると感じています。
- ・市場に出回っている物件数（売買・土地・建物とも）が圧倒的に少ない。水面下で取引されているケースが多い感じを受けている。
- ・ここ数年、日本の基幹産業育成の事業の遅れで円安が加速、就労及び観光共に海外からの人等の流入の勢いは弱まると思います。人口の急激な減少による不動産への影響が、徐々に地方から始まっていると思います。急激な円安の影響で製造業は海外での生産から国内での生産に、大手メーカーなどをはじめ生産シフトを切り替え始めています。これによる日本国内の地方での工場生産が若干見直される傾向にあるのではないかと思います。
- ・既存賃貸物件のオーナーが高齢による売却案件が増えてきた。
- ・テレワークの影響で事務所需要が減ってきていたが、ここにきて少しずつ増えてきているように見える。店舗の空き物件も飲食関係以外は持ち直してきている。
- ・全体的に取引件数が少ない。
- ・賃貸について、波が来ているという印象はないが、全く動きがないわけでもない。
- ・建築費高騰により、新築離れが今後一層進むのではないかと私は予測しております。また、その状況に伴い今後は中古物件（区分マンション・中古戸建）の需要が上がってくるのではないかと予測しております。リフォーム業の需要が多くなりそうと見ております。知り

合い業者から新築物件を契約されたお客様が近々で契約時の3割建築費アップの為、契約を取り止めされたとお話を聞いております。業種的なところと言えば、自動車メーカー・建築業者（新築物件）等のどちらかといえば贅沢品（現状では当たり前になってましたが・・・）が今後、より一層の不況により苦しんでくるのではないかと私は考えております。

- ・都内一律に土地値が上がっている、土地を買い取るデベロッパーの買値も比較的になくなっている。大手不動産会社による不動産売却のオークション形式が一般的になれば、更にデベロッパーの買値が上がる気がする反面、まったく相場でも見向きもされない不動産が出てくる可能性はあると思う。
- ・依然として、賃貸のワンルーム（RC・木造共に）の需要が殆ど無く、空住戸が増え続けています。
- ・少しずつ、動きが出てきた感じです。
- ・賃貸のワンルーム(25㎡以下)は決まりづらい、市場に同じような物件が多いのが理由。
- ・23区内土地価格の上昇が続いている。
- ・不動産価格は高騰により購入希望者はいるものの、購入するための資金調達面で折り合いがとれないところまで来ていると思います。今までは相続関連で動いていたような感じではあるものの、不動産屋や投資家が投資目的で保有確保している感じが強く感じられるので、今後はこれらの中でババ引きが始まるような気がしております。
- ・自粛ムードはほぼ終わりをつけ、経済成長に舵を切っている風潮です。外国人投資家や、日本人でも不動産投資に熱心な方は堅調に不動産を購入し続けています。ドル建てに預金変更を行ったり、株式投資でも、日本以外の国へ投資で得た利益で、日本の不動産を買うという動きがあると思います。金額の投資的には、日本は魅力的でない反面、中国などと異なり、所有権化することから不動産としては日本が魅力的に映るのかもしれませんが。以前の、北海道のリゾートや水源の物件の買い占めという動きにも見られますが、日本は規制に関して非常に緩やかに過ぎる部分とそうでない部分があり、それが両輪としてうまく機能していないというのが、当方の認識です。
- ・コロナ給付金等の支援がなくなったことの影響と思われ単身者向け賃貸の動きが極めて低調。
- ・区分所有建物、一棟賃貸マンションは、かなり価格が上がっている。また、都心5区に関しての、新築住宅分譲区分は、場所その他に優位性があるものは、かなり価格が強く設定され、それに引きずられて中古の価格が、かなり上がっています。
- ・円安に伴う購買意欲の低下。
- ・現在は価格調整を感じる。2023年に日銀政策変更があると金利上昇、不動産価格下落の可能性あり。
- ・賃貸市場に関しワンルームについては都心部から郊外への流出に歯止めがかかった感があり、一時ほど空室期間が長くはなくなったものの、コロナ以前と比べると各段に入居希

望者が少なくなった印象です。店舗については大型のものは厳しく、小型の店舗については逆に不足がちな傾向を感じます。売買についてはコロナ以降も上昇し続けかなり過熱しすぎの感があるので、少し一般購入者が引き気味の傾向にあると感じます。そのため単価については今後条件の悪いエリアから下がる傾向にあるのかと思います。

- ・景気後退かもしれないが 10 月迄は、部屋を探さない状態。11 月より部屋探しが増えた。売買は、変わらず品不足。
- ・賃貸アパートマンションでシングルタイプの空きが目立ち、初期費用を抑えている物件でないと、決まり辛く、20 ㎡以下の狭い物件（3 点ユニットなど）が決まらなくなってきている。また、リフォーム代も値上がりしているため、高齢の貸主が賃貸マンション・アパートを売却する人が増えてきている。
- ・商業、オフィス、住居いずれも動きが停滞しており、上向き気配が感じられない。
- ・23 区内で居住用の戸建と土地を売買仲介している会社の者です。問い合わせのお客様が減ってきている。価格が高くなり過ぎているのか、円安の状況を過度に意識し過ぎて動かないのか原因はわからない。
- ・新築や築浅の高級賃貸も 1K タイプは今までの賃料設定では埋まらなくなっているようです。そうするとリノベート賃貸は更に設定を下げて頂くことに。それで決まればまだよい方ですが・・・。

【不動産鑑定業者】

- ・体感ながら売買賃貸とも成約件数は落ち込んでいる気はする。
- ・最近立ち上がった中央区の中規模の新規オフィスは中々空室が埋まらず、テナント獲得に苦労しているケースがみられます。テナント企業サイドも、景気の先行き不安を背景に新規投資に慎重になっているようです。
- ・五輪終了後の反動下落は特段なく、金融緩和も当面継続されそうだという安心感から、投資家はさらに強気になっており、特に都心 3 区への投資需要は五輪前よりも旺盛と感じられる。なかでも好立地の商業店舗、SOHO を兼ねた高層マンションなどは利回り 3%以下でも投資対象となっている。
- ・夏から秋にかけて自宅周辺にあるタワマンの売り物件が複数同時に出た。これまでそういうことがなかったので少々気になっている。
- ・都心のタワーマンションに住んでいるが、外国人投資家や転売目的の不動産業者の購入が特に目立つようになり、管理運営に大きな影響が出ている（例：連絡のつかないオーナーの増加や未入居住戸の増加など）。
- ・支援金・給付金等、いろいろな名目で政府が市中にばらまいた資金が、富裕層に集まり、不動産市場にも流入しているのではないかと思われる。
- ・ネット情報の詳細化により、高値・安値の取引が減少し、相場感が定着しつつある。
- ・金融機関からの融資が、違法建築物購入資金としては、厳しくなり、建蔽率・容積率オー

バーの物件の購入が難しくなった。

- ・都心5区 オフィス賃貸については、フリーレント、内装工事無料のサービスが見受けられる。

【プロパティマネージャー】

- ・ワンルーム、1K タイプの新築・築浅の賃貸が、昨年からますます決まりづらくなってきている。

【その他】

- ・賃貸物件については、あちらこちらに、空室が出てきているように感じます。ある意味、この辺り（現在）が、物件数において、限界にきているように感じます。これからの時代、賃貸物件を建設して、その賃料でもって銀行からの融資を返済していくのは難しい気がします。

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。
(なお、新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査は前回で終了いたしました。)

ご回答頂きまして誠に有難うございます。