

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20回】

令和5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20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5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	110

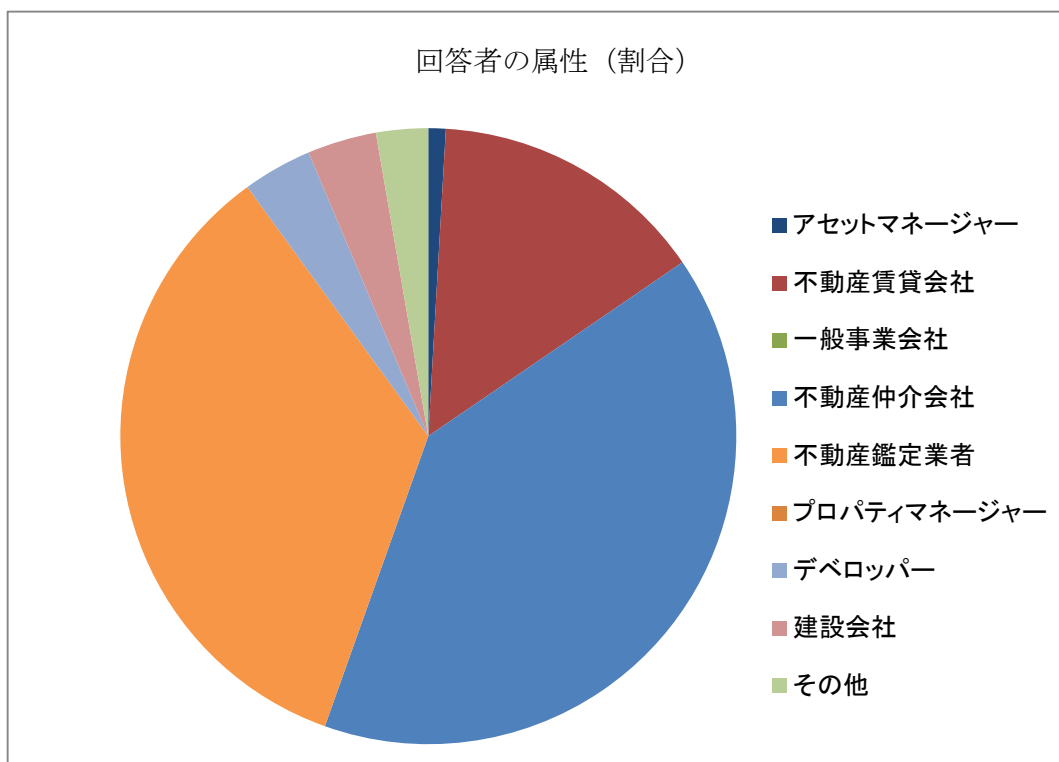
■ D I 算出方法

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）を算出し、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><tr><td>回答</td><td>大きく 増加・上昇</td><td>やや 増加・上昇</td><td>横ばい</td><td>やや 減少・下落</td><td>大きく 減少・下落</td></tr><tr><td>構成割合</td><td>30%</td><td>20%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>5%</td></tr></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】

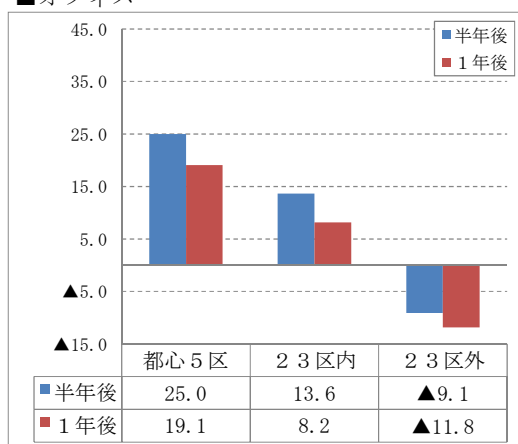
1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	1	0.9%
レンダー	0	0.0%
不動産賃貸会社	16	14.5%
一般事業会社	0	0.0%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	44	40.0%
不動産鑑定業者	38	34.5%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	4	3.6%
建設会社	4	3.6%
その他	3	2.7%
無回答	0	0.0%
合計	110	100.0%

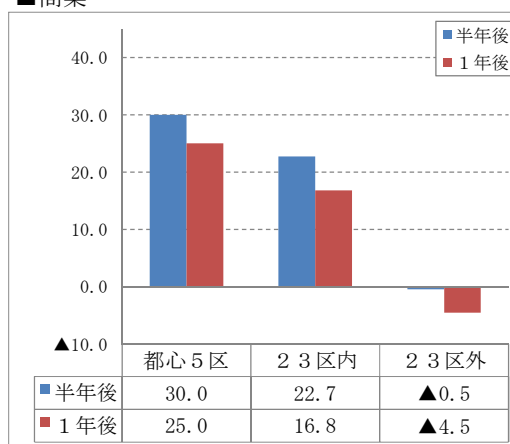


2. 東京の不動産取引件数は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

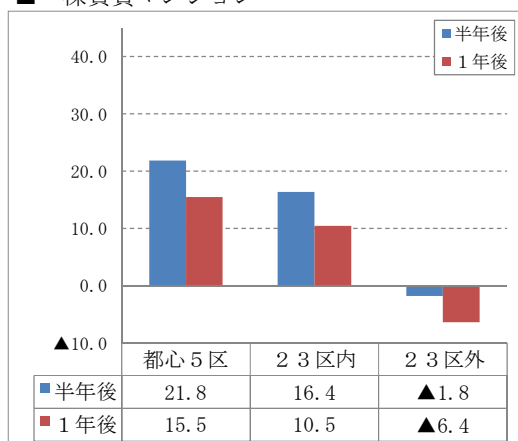
■オフィス



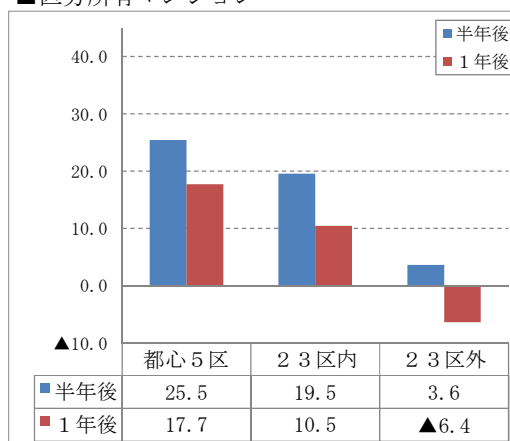
■商業



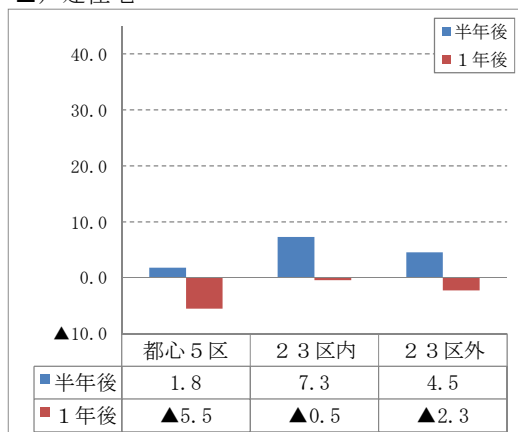
■一棟賃貸マンション



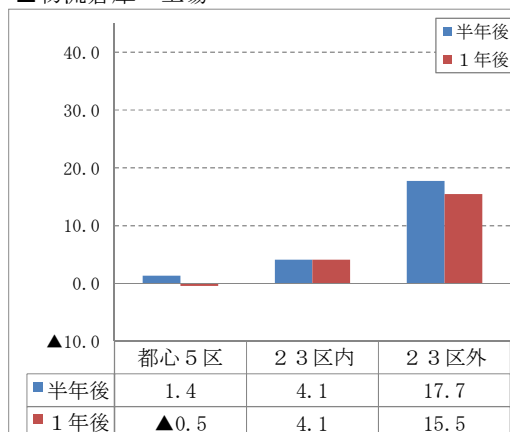
■区分所有マンション



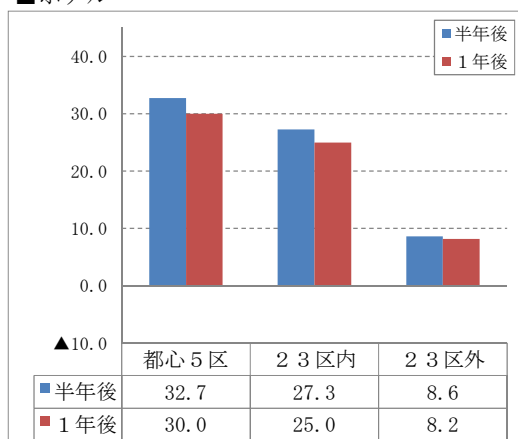
■戸建住宅



■物流倉庫・工場

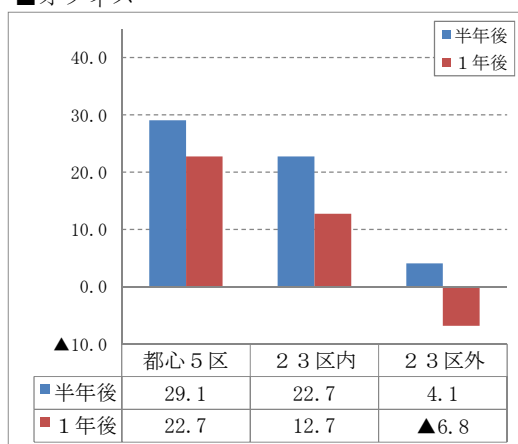


■ホテル

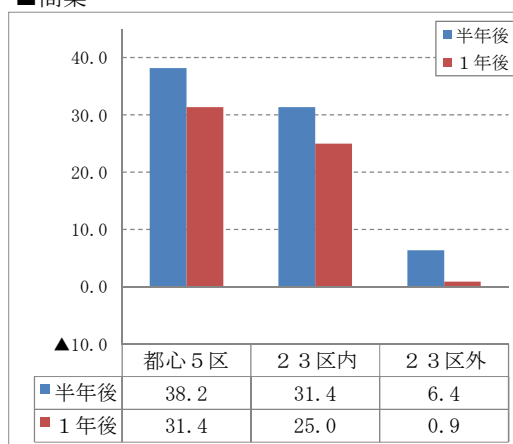


3. 東京の不動産価格は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

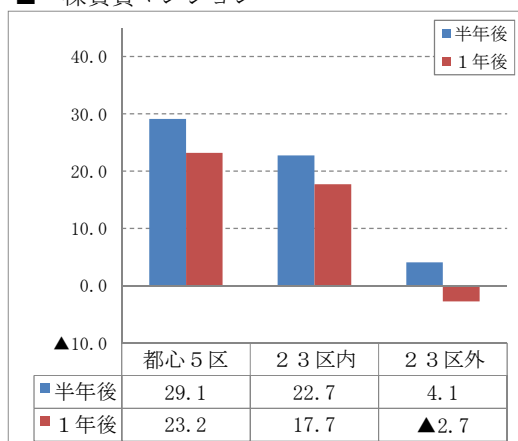
■オフィス



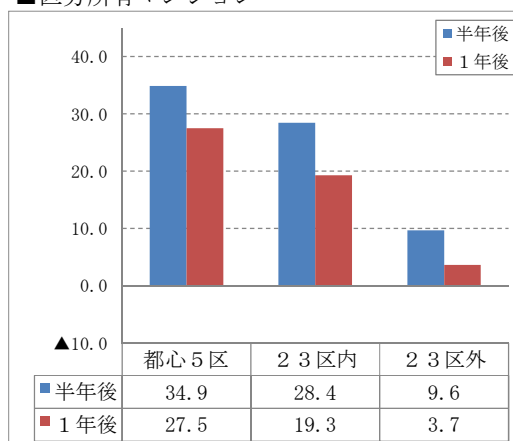
■商業



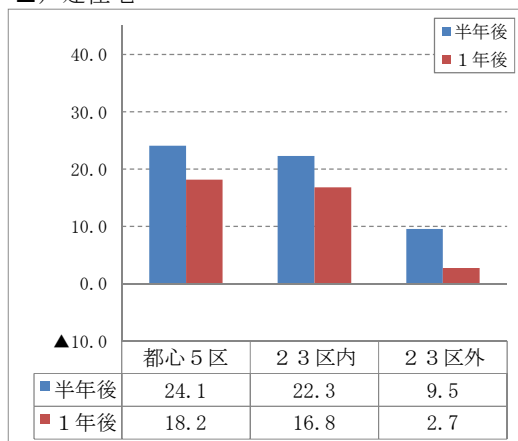
■一棟賃貸マンション



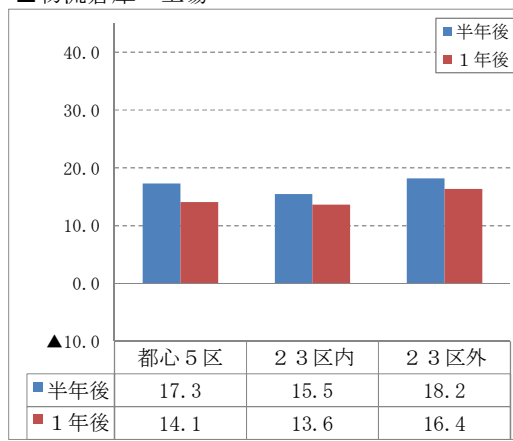
■区分所有マンション



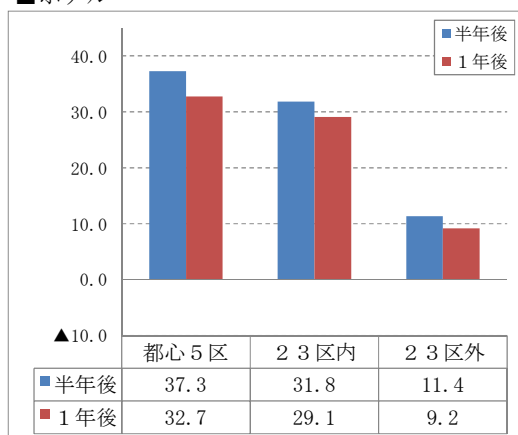
■戸建住宅



■物流倉庫・工場

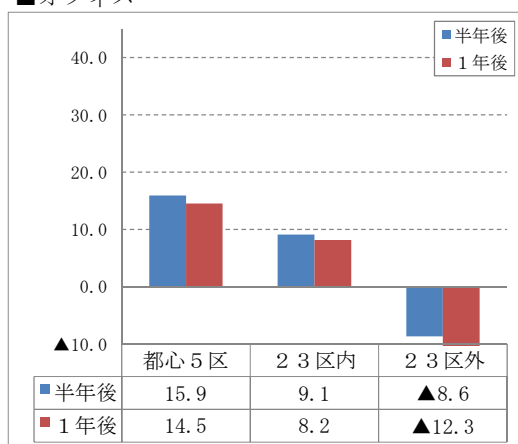


■ホテル

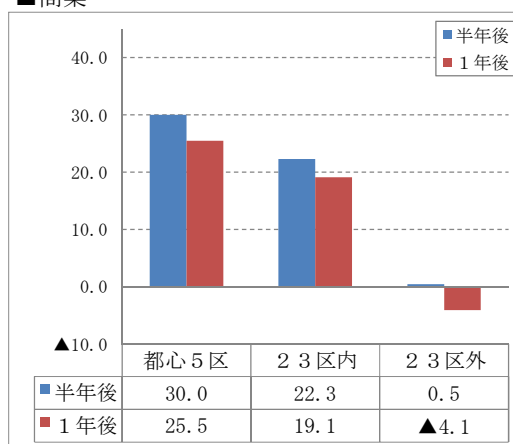


4. 東京の不動産賃料は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

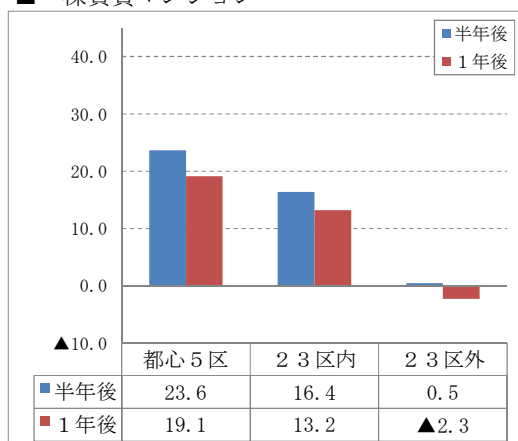
■オフィス



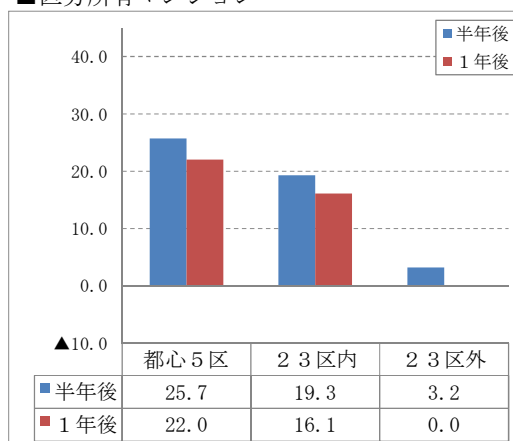
■商業



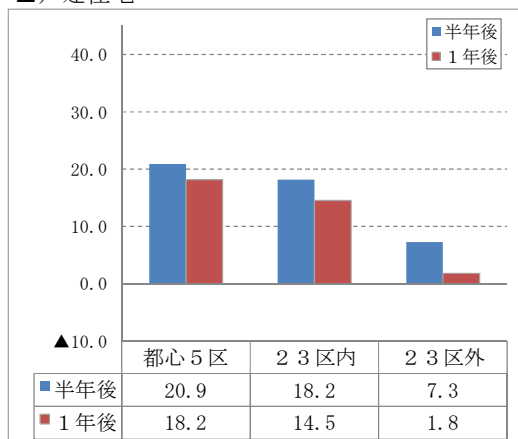
■一棟賃貸マンション



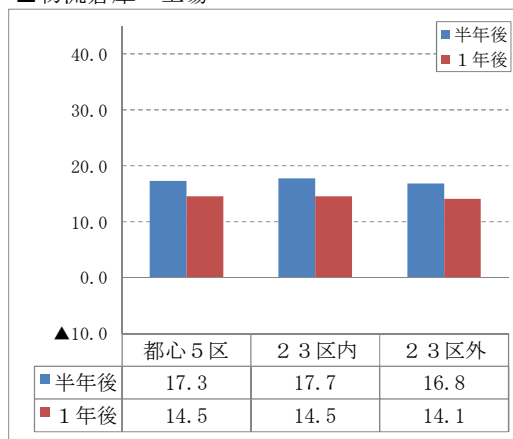
■区分所有マンション



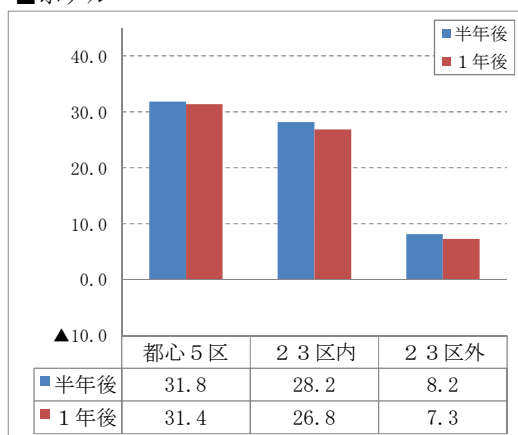
■戸建住宅



■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	5	51	48	6	0	0	110	25.0
	割合	4.5%	46.4%	43.6%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	35	64	9	0	0	110	13.6
	割合	1.8%	31.8%	58.2%	8.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	11	63	33	1	0	110	▲9.1
	割合	1.8%	10.0%	57.3%	30.0%	0.9%	-	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	6	57	44	3	0	0	110	30.0
	割合	5.5%	51.8%	40.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	49	56	3	0	0	110	22.7
	割合	1.8%	44.5%	50.9%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	21	64	24	0	0	110	▲0.5
	割合	0.9%	19.1%	58.2%	21.8%	0.0%	-	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	2	50	52	6	0	0	110	21.8
	割合	1.8%	45.5%	47.3%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	42	62	6	0	0	110	16.4
	割合	0.0%	38.2%	56.4%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	71	20	1	0	110	▲1.8
	割合	0.0%	16.4%	64.5%	18.2%	0.9%	-	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	5	57	37	11	0	0	110	25.5
	割合	4.5%	51.8%	33.6%	10.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	48	48	11	0	0	110	19.5
	割合	2.7%	43.6%	43.6%	10.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	27	58	23	0	0	110	3.6
	割合	1.8%	24.5%	52.7%	20.9%	0.0%	-	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	2	18	72	18	0	0	110	1.8
	割合	1.8%	16.4%	65.5%	16.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	28	67	14	0	0	110	7.3
	割合	0.9%	25.5%	60.9%	12.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	33	52	23	1	0	110	4.5
	割合	0.9%	30.0%	47.3%	20.9%	0.9%	-	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	4	20	64	19	3	0	110	1.4
	割合	3.6%	18.2%	58.2%	17.3%	2.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	25	68	14	2	0	110	4.1
	割合	0.9%	22.7%	61.8%	12.7%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	43	51	12	0	0	110	17.7
	割合	3.6%	39.1%	46.4%	10.9%	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	9	64	27	10	0	0	110	32.7
	割合	8.2%	58.2%	24.5%	9.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	59	37	9	0	0	110	27.3
	割合	4.5%	53.6%	33.6%	8.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	34	55	19	0	0	110	8.6
	割合	1.8%	30.9%	50.0%	17.3%	0.0%	-	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	4	49	44	11	2	0	110	19.1
	割合	3.6%	44.5%	40.0%	10.0%	1.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	33	60	15	1	0	110	8.2
	割合	0.9%	30.0%	54.5%	13.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	14	56	36	3	0	110	▲11.8
	割合	0.9%	12.7%	50.9%	32.7%	2.7%	-	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	4	56	42	7	1	0	110	25.0
	割合	3.6%	50.9%	38.2%	6.4%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	43	55	10	0	0	110	16.8
	割合	1.8%	39.1%	50.0%	9.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	21	58	31	0	0	110	▲4.5
	割合	0.0%	19.1%	52.7%	28.2%	0.0%	-	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	2	42	54	12	0	0	110	15.5
	割合	1.8%	38.2%	49.1%	10.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	35	63	12	0	0	110	10.5
	割合	0.0%	31.8%	57.3%	10.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	15	65	27	2	0	110	▲6.4
	割合	0.9%	13.6%	59.1%	24.5%	1.8%	-	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	2	52	41	13	2	0	110	17.7
	割合	1.8%	47.3%	37.3%	11.8%	1.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	39	53	16	1	0	110	10.5
	割合	0.9%	35.5%	48.2%	14.5%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	20	52	34	2	0	110	▲6.4
	割合	1.8%	18.2%	47.3%	30.9%	1.8%	-	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	1	13	71	21	3	1	110	▲5.5
	割合	0.9%	11.9%	65.1%	19.3%	2.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	24	62	23	1	0	110	▲0.5
	割合	0.0%	21.8%	56.4%	20.9%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	32	46	27	5	0	110	▲2.3
	割合	0.0%	29.1%	41.8%	24.5%	4.5%	-	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	3	21	61	22	3	0	110	▲0.5
	割合	2.7%	19.1%	55.5%	20.0%	2.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	26	66	15	2	0	110	4.1
	割合	0.9%	23.6%	60.0%	13.6%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	43	49	15	0	0	110	15.5
	割合	2.7%	39.1%	44.5%	13.6%	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	7	65	26	11	1	0	110	30.0
	割合	6.4%	59.1%	23.6%	10.0%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	62	32	13	0	0	110	25.0
	割合	2.7%	56.4%	29.1%	11.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	34	54	20	0	0	110	8.2
	割合	1.8%	30.9%	49.1%	18.2%	0.0%	-	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	5	56	47	2	0	0	110	29.1
	割合	4.5%	50.9%	42.7%	1.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	52	50	6	0	0	110	22.7
	割合	1.8%	47.3%	45.5%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	30	60	19	1	0	110	4.1
	割合	0.0%	27.3%	54.5%	17.3%	0.9%	-	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	68	34	0	0	0	110	38.2
	割合	7.3%	61.8%	30.9%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	67	36	4	0	0	110	31.4
	割合	2.7%	60.9%	32.7%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	36	53	20	1	0	110	6.4
	割合	0.0%	32.7%	48.2%	18.2%	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	5	56	47	2	0	0	110	29.1
	割合	4.5%	50.9%	42.7%	1.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	52	50	6	0	0	110	22.7
	割合	1.8%	47.3%	45.5%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	30	60	19	1	0	110	4.1
	割合	0.0%	27.3%	54.5%	17.3%	0.9%	-	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	10	59	37	3	0	1	110	34.9
	割合	9.2%	54.1%	33.9%	2.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	57	39	7	0	1	110	28.4
	割合	5.5%	52.3%	35.8%	6.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	37	51	18	1	1	110	9.6
	割合	1.8%	33.9%	46.8%	16.5%	0.9%	-	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	51	52	4	0	0	110	24.1
	割合	2.7%	46.4%	47.3%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	49	49	8	0	0	110	22.3
	割合	3.6%	44.5%	44.5%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	40	49	19	1	0	110	9.5
	割合	0.9%	36.4%	44.5%	17.3%	0.9%	-	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	42	58	8	0	0	110	17.3
	割合	1.8%	38.2%	52.7%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	40	61	8	0	0	110	15.5
	割合	0.9%	36.4%	55.5%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	47	47	13	0	0	110	18.2
	割合	2.7%	42.7%	42.7%	11.8%	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	6	73	28	3	0	0	110	37.3
	割合	5.5%	66.4%	25.5%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	64	37	4	0	0	110	31.8
	割合	4.5%	58.2%	33.6%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	36	60	13	0	0	110	11.4
	割合	0.9%	32.7%	54.5%	11.8%	0.0%	-	100.0%	

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	4	53	42	11	0	0	110	22.7
	割合	3.6%	48.2%	38.2%	10.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	43	47	17	1	0	110	12.7
	割合	1.8%	39.1%	42.7%	15.5%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	21	56	30	3	0	110	▲6.8
	割合	0.0%	19.1%	50.9%	27.3%	2.7%	-	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	5	63	38	4	0	0	110	31.4
	割合	4.5%	57.3%	34.5%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	57	45	6	0	0	110	25.0
	割合	1.8%	51.8%	40.9%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	32	50	26	2	0	110	0.9
	割合	0.0%	29.1%	45.5%	23.6%	1.8%	-	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	53	46	8	0	0	110	23.2
	割合	2.7%	48.2%	41.8%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	45	53	10	0	0	110	17.7
	割合	1.8%	40.9%	48.2%	9.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	58	26	2	0	110	▲2.7
	割合	0.0%	21.8%	52.7%	23.6%	1.8%	-	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	8	50	45	6	0	1	110	27.5
	割合	7.3%	45.9%	41.3%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	42	49	12	0	1	110	19.3
	割合	5.5%	38.5%	45.0%	11.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	33	46	27	1	1	110	3.7
	割合	1.8%	30.3%	42.2%	24.8%	0.9%	-	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	44	53	10	0	0	110	18.2
	割合	2.7%	40.0%	48.2%	9.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	45	48	14	0	0	110	16.8
	割合	2.7%	40.9%	43.6%	12.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	38	42	24	5	0	110	2.7
	割合	0.9%	34.5%	38.2%	21.8%	4.5%	-	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	2	38	59	11	0	0	110	14.1
	割合	1.8%	34.5%	53.6%	10.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	38	58	12	0	0	110	13.6
	割合	1.8%	34.5%	52.7%	10.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	47	44	15	1	0	110	16.4
	割合	2.7%	42.7%	40.0%	13.6%	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	5	66	35	4	0	0	110	32.7
	割合	4.5%	60.0%	31.8%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	60	40	4	1	0	110	29.1
	割合	4.5%	54.5%	36.4%	3.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	30	64	12	1	1	110	9.2
	割合	1.8%	27.5%	58.7%	11.0%	0.9%	-	100.0%	

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	1	44	54	11	0	0	110	15.9
	割合	0.9%	40.0%	49.1%	10.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	37	56	17	0	0	110	9.1
	割合	0.0%	33.6%	50.9%	15.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	20	52	37	1	0	110	▲8.6
	割合	0.0%	18.2%	47.3%	33.6%	0.9%	-	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	3	62	43	2	0	0	110	30.0
	割合	2.7%	56.4%	39.1%	1.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	52	52	5	0	0	110	22.3
	割合	0.9%	47.3%	47.3%	4.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	26	59	25	0	0	110	0.5
	割合	0.0%	23.6%	53.6%	22.7%	0.0%	-	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	1	54	51	4	0	0	110	23.6
	割合	0.9%	49.1%	46.4%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	41	61	7	0	0	110	16.4
	割合	0.9%	37.3%	55.5%	6.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	61	24	0	0	110	0.5
	割合	0.0%	22.7%	55.5%	21.8%	0.0%	-	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	2	56	47	4	0	1	110	25.7
	割合	1.8%	51.4%	43.1%	3.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	47	57	5	0	1	110	19.3
	割合	0.0%	43.1%	52.3%	4.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	61	21	0	1	110	3.2
	割合	0.9%	23.9%	56.0%	19.3%	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	46	58	4	0	0	110	20.9
	割合	1.8%	41.8%	52.7%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	39	66	3	0	0	110	18.2
	割合	1.8%	35.5%	60.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	72	10	1	0	110	7.3
	割合	0.9%	23.6%	65.5%	9.1%	0.9%	-	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	40	62	6	0	0	110	17.3
	割合	1.8%	36.4%	56.4%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	40	66	3	0	0	110	17.7
	割合	0.9%	36.4%	60.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	42	60	7	0	0	110	16.8
	割合	0.9%	38.2%	54.5%	6.4%	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	5	63	39	3	0	0	110	31.8
	割合	4.5%	57.3%	35.5%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	57	46	3	0	0	110	28.2
	割合	3.6%	51.8%	41.8%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	29	60	13	0	0	110	8.2
	割合	0.9%	26.4%	60.9%	11.8%	0.0%	-	100.0%	

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	1	48	43	18	0	0	110	14.5
	割合	0.9%	43.6%	39.1%	16.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	41	46	23	0	0	110	8.2
	割合	0.0%	37.3%	41.8%	20.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	48	43	1	0	110	▲12.3
	割合	0.0%	16.4%	43.6%	39.1%	0.9%	-	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	2	60	40	8	0	0	110	25.5
	割合	1.8%	54.5%	36.4%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	50	49	10	0	0	110	19.1
	割合	0.9%	45.5%	44.5%	9.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	26	51	31	2	0	110	▲4.1
	割合	0.0%	23.6%	46.4%	28.2%	1.8%	-	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	0	52	48	10	0	0	110	19.1
	割合	0.0%	47.3%	43.6%	9.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	39	59	10	1	0	110	13.2
	割合	0.9%	35.5%	53.6%	9.1%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	57	26	2	0	110	▲2.3
	割合	0.0%	22.7%	51.8%	23.6%	1.8%	-	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	2	53	45	9	0	1	110	22.0
	割合	1.8%	48.6%	41.3%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	45	52	10	1	1	110	16.1
	割合	0.9%	41.3%	47.7%	9.2%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	28	51	28	1	1	110	0.0
	割合	0.9%	25.7%	46.8%	25.7%	0.9%	-	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	0	46	58	6	0	0	110	18.2
	割合	0.0%	41.8%	52.7%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	38	63	8	0	0	110	14.5
	割合	0.9%	34.5%	57.3%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	66	17	2	0	110	1.8
	割合	0.0%	22.7%	60.0%	15.5%	1.8%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

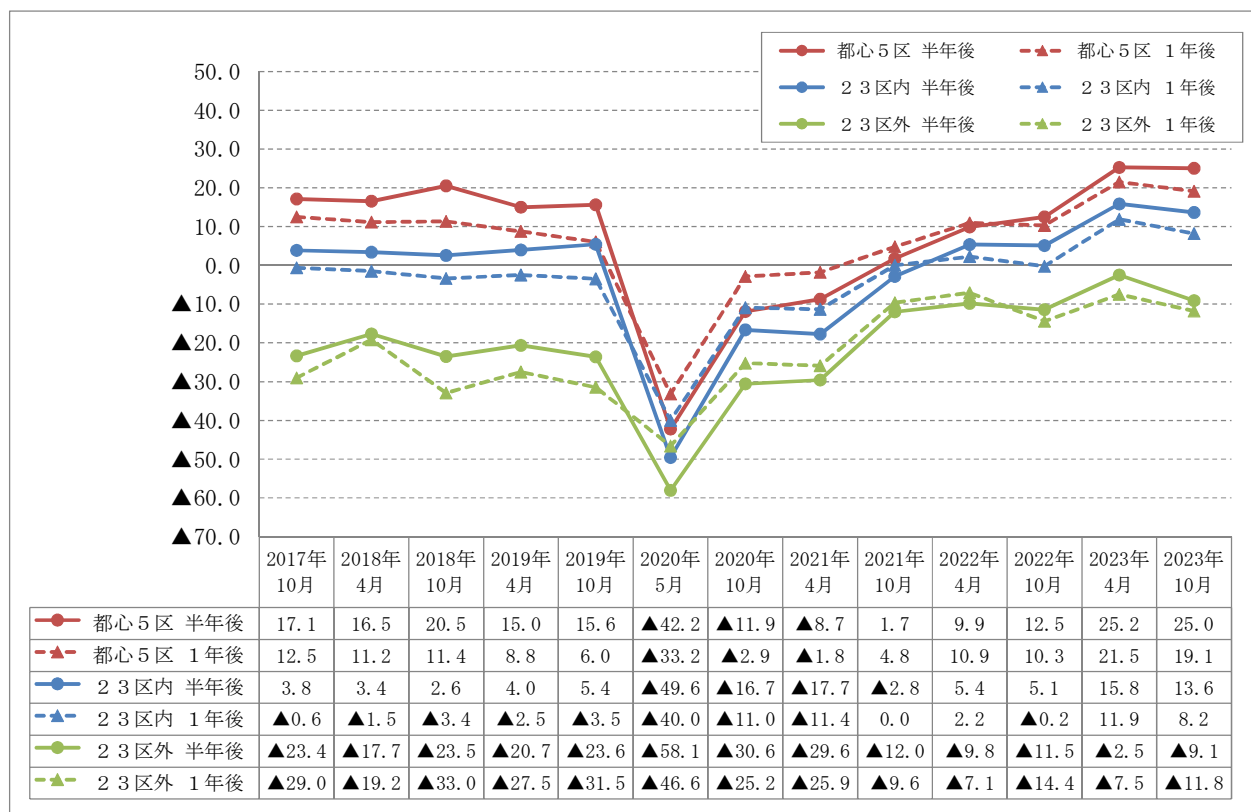
	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	38	63	8	0	0	110	14.5
	割合	0.9%	34.5%	57.3%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	35	69	5	0	0	110	14.5
	割合	0.9%	31.8%	62.7%	4.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	40	59	9	1	0	110	14.1
	割合	0.9%	36.4%	53.6%	8.2%	0.9%	-	100.0%	

■ホテル

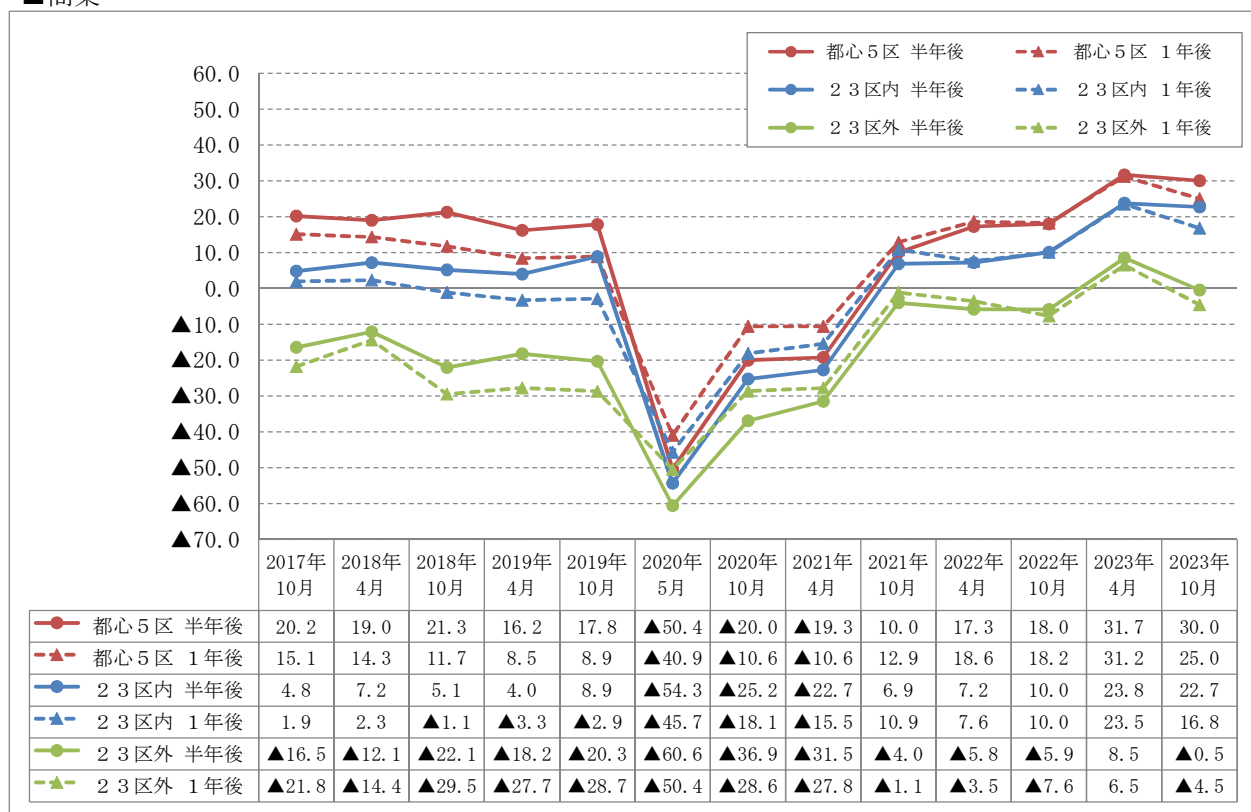
	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	59	40	4	0	0	110	31.4
	割合	6.4%	53.6%	36.4%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	54	46	5	0	0	110	26.8
	割合	4.5%	49.1%	41.8%	4.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	29	64	13	1	0	110	7.3
	割合	0.9%	26.4%	60.0%	11.8%	0.9%	-	100.0%	

【集計結果の推移・取引件数D I】

■オフィス

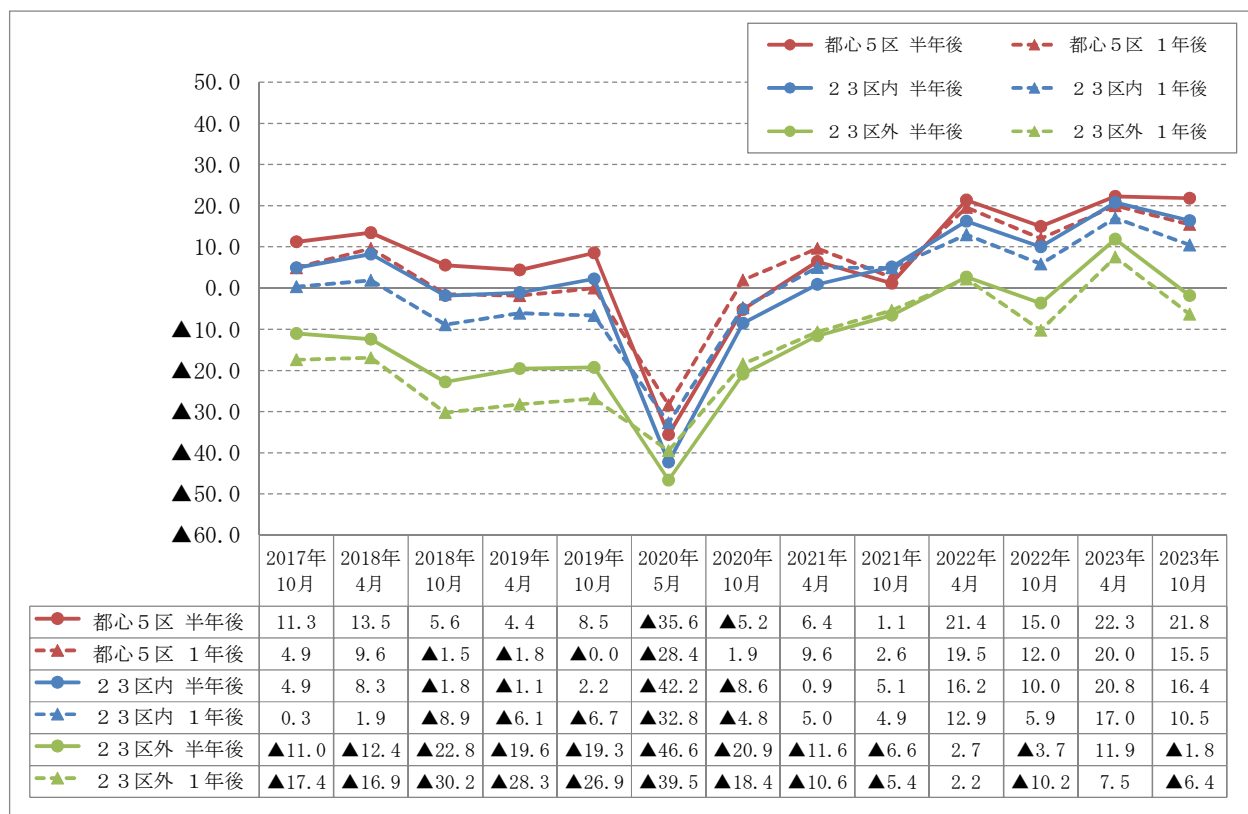


■商業

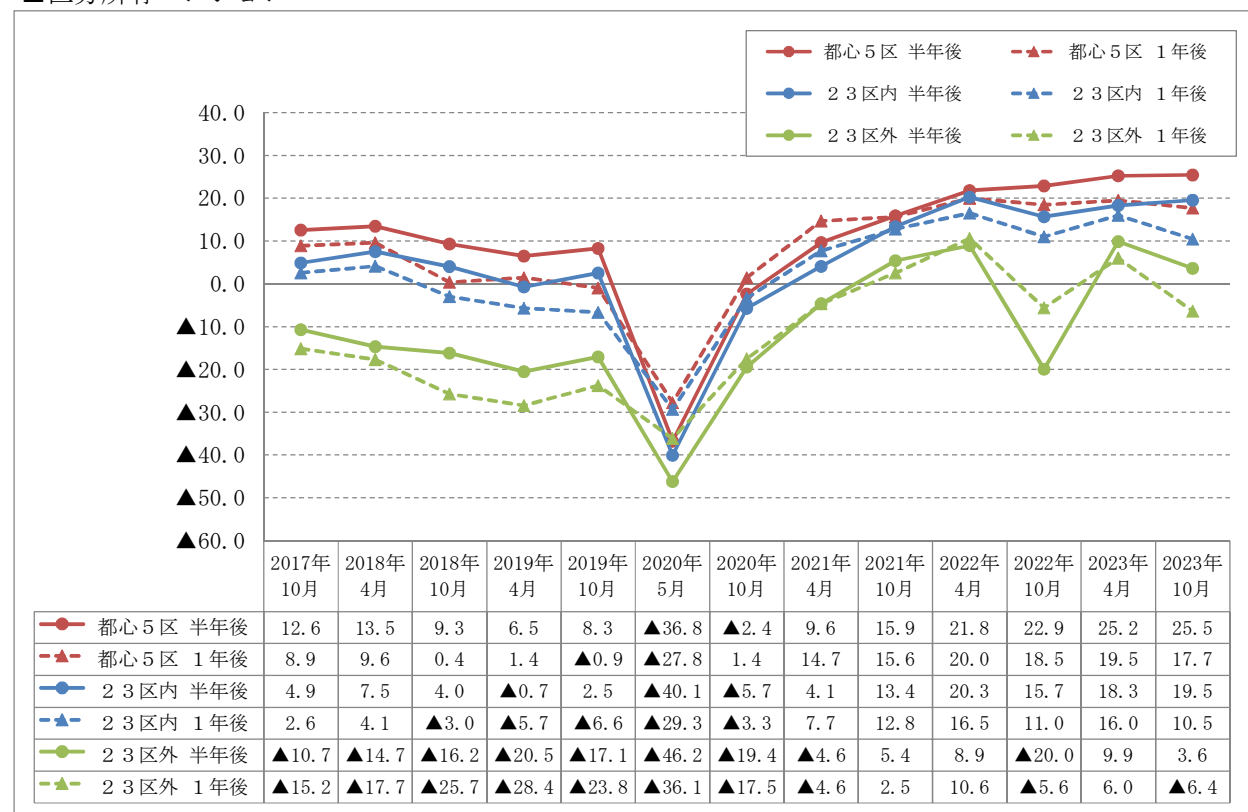


【集計結果の推移・取引件数D I】

■一棟賃貸マンション

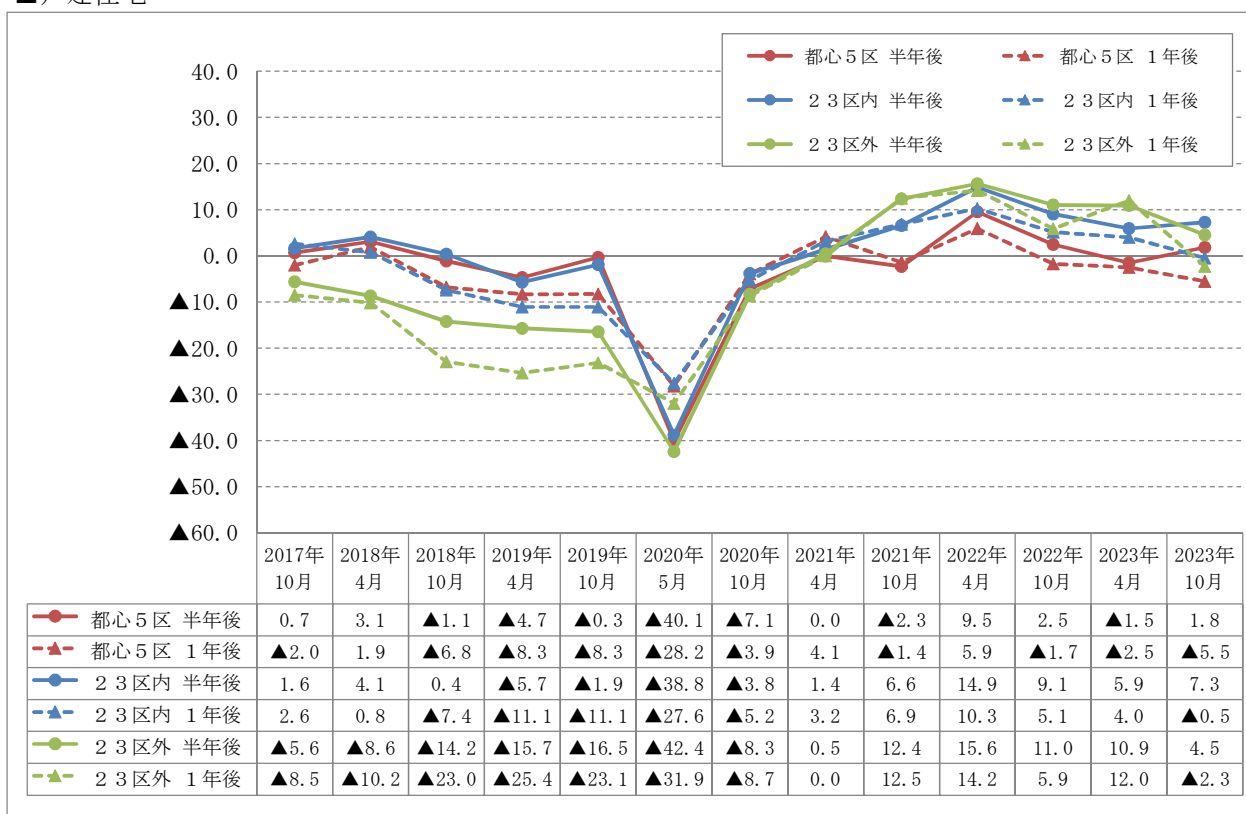


■区分所有マンション

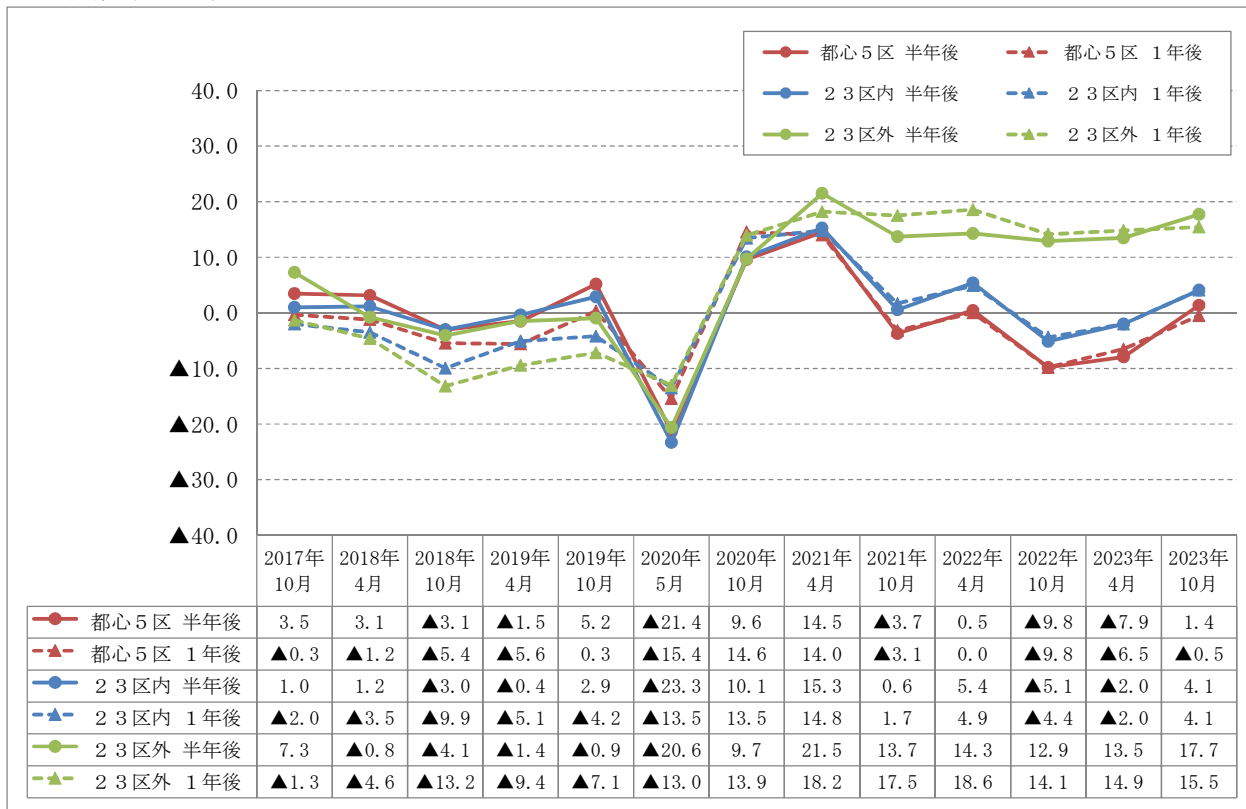


【集計結果の推移・取引件数D I】

■戸建住宅

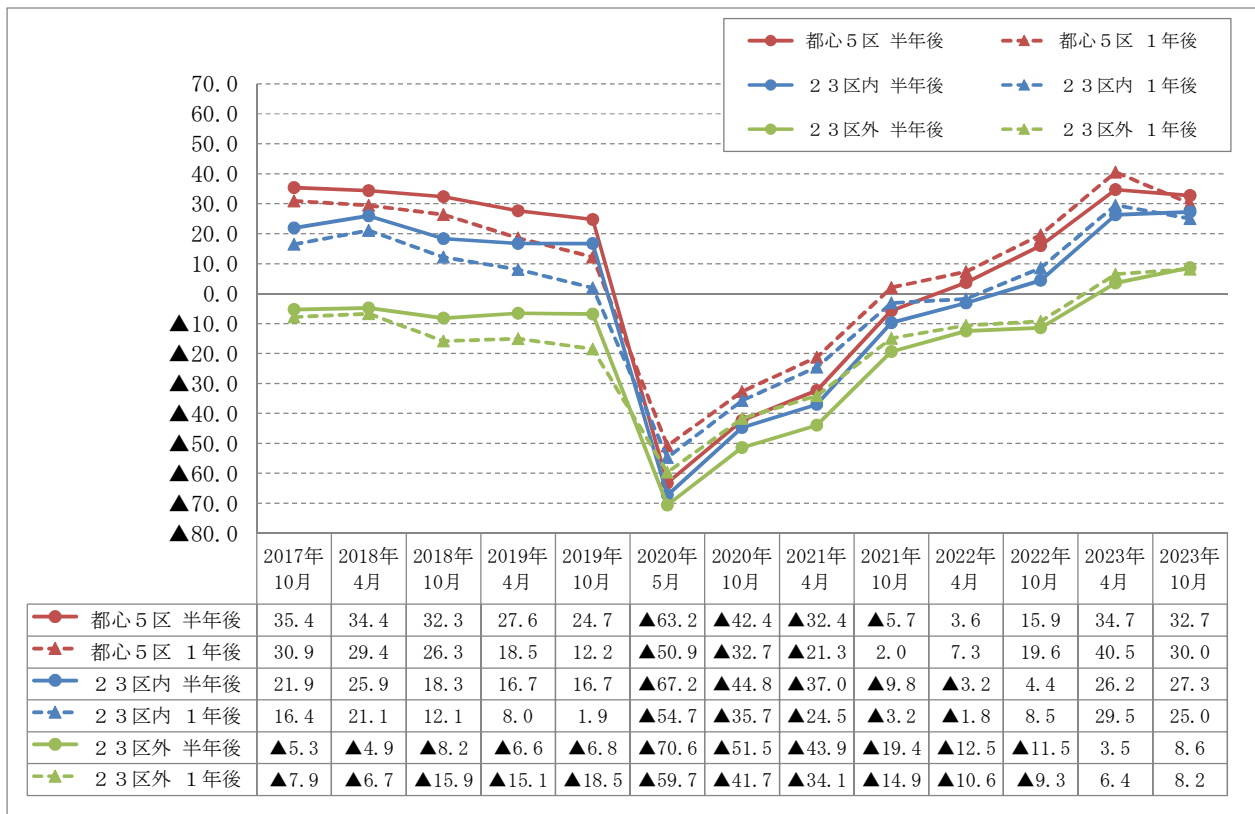


■物流倉庫・工場



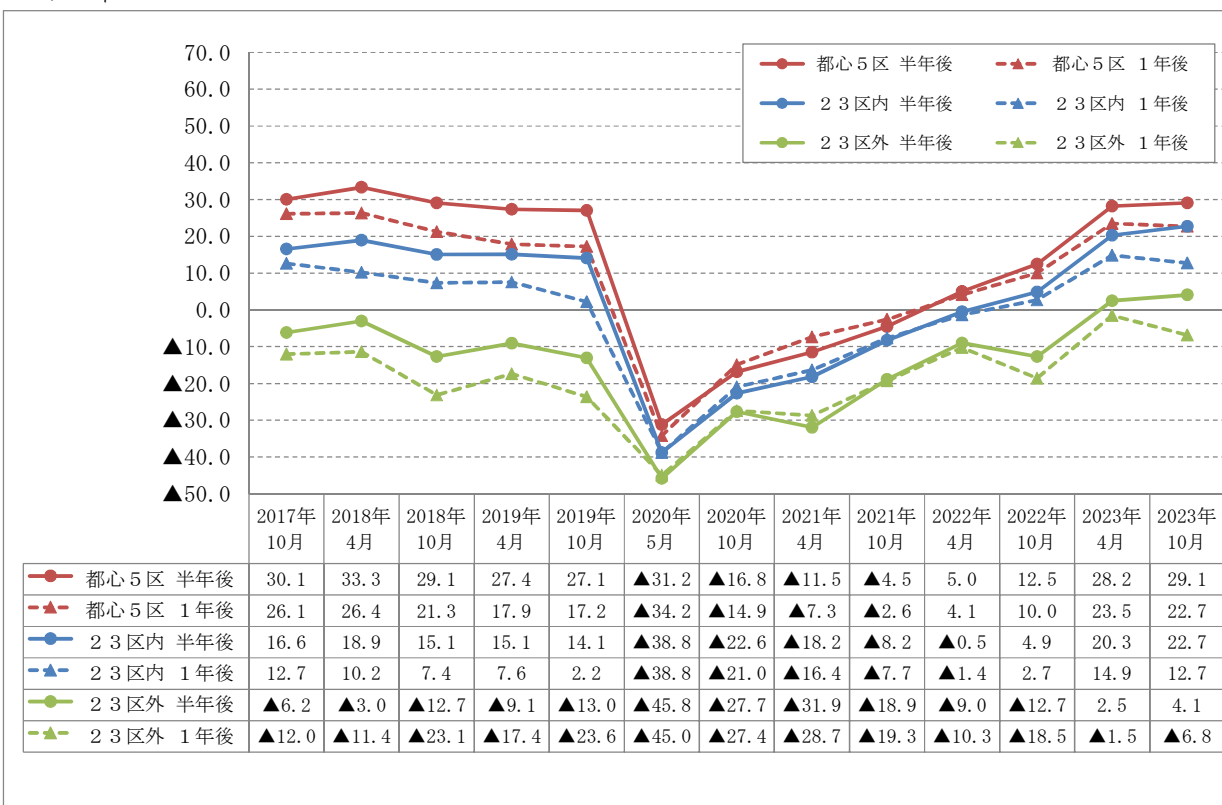
【集計結果の推移・取引件数D I】

■ホテル

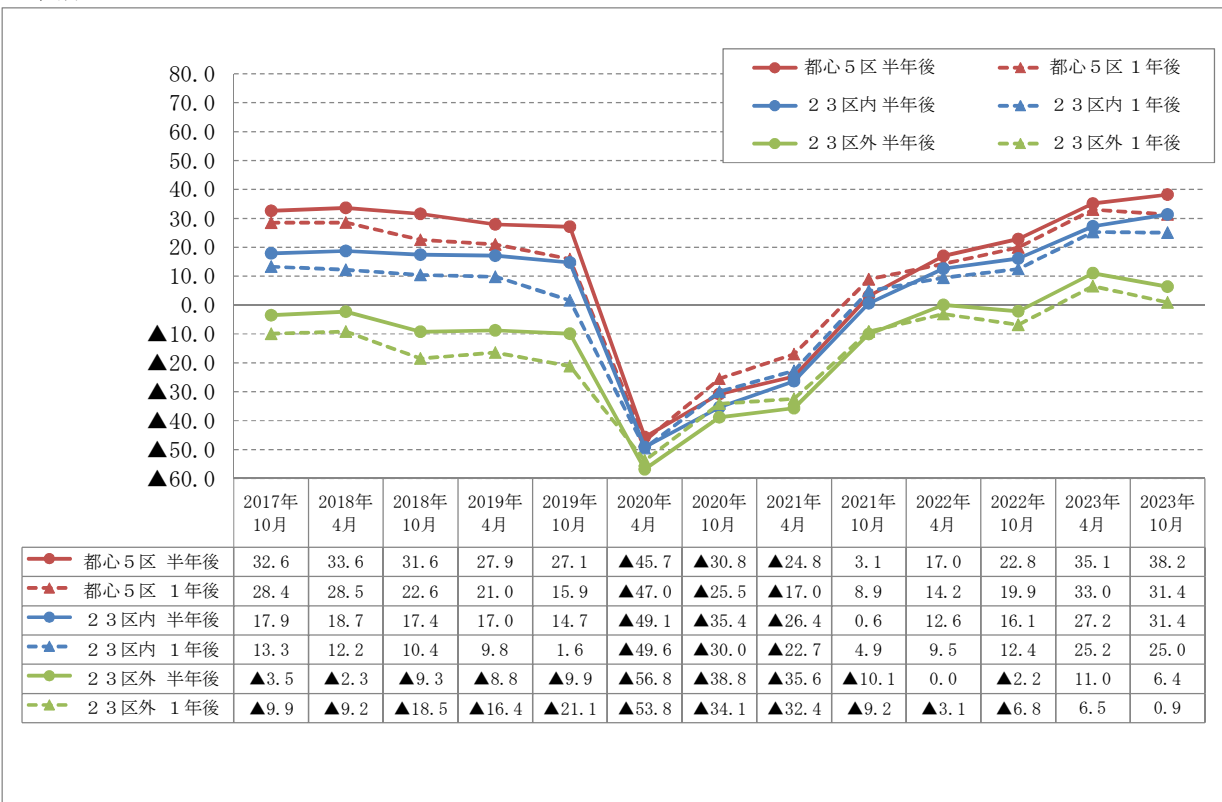


【集計結果の推移・価格D I】

■オフィス

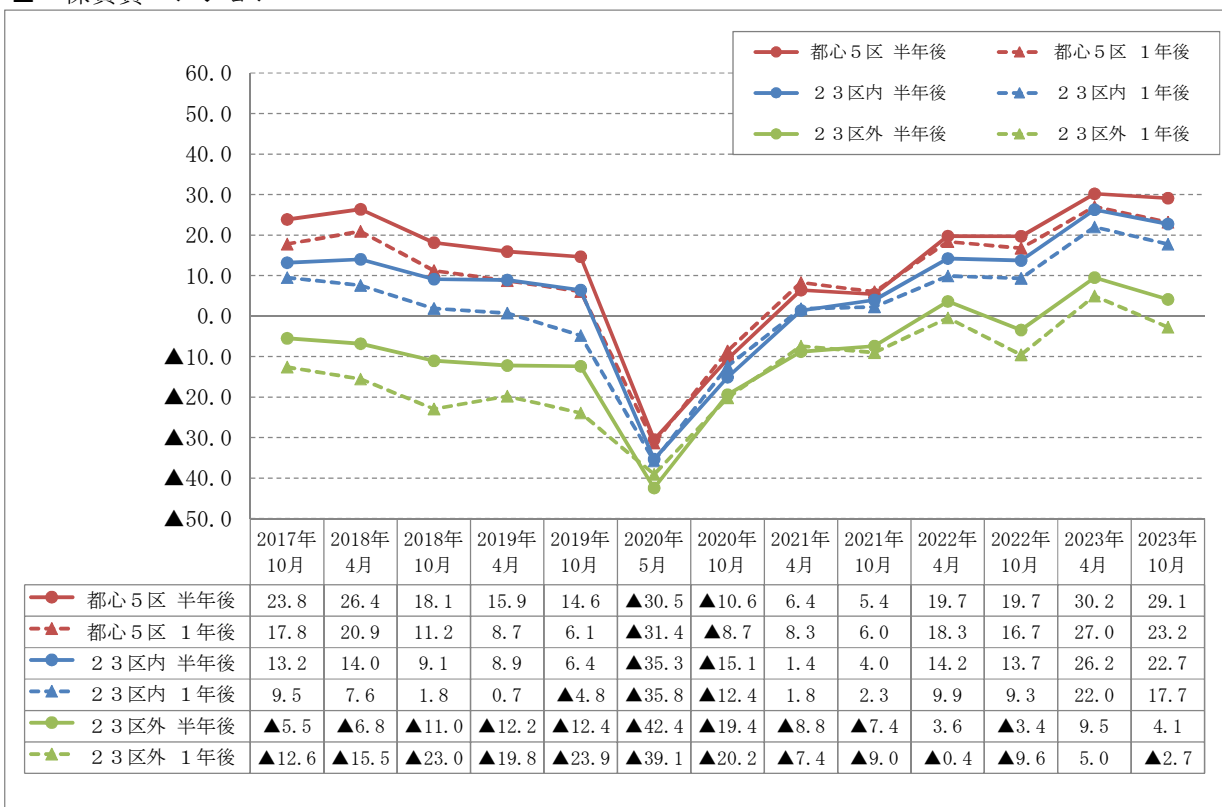


■商業

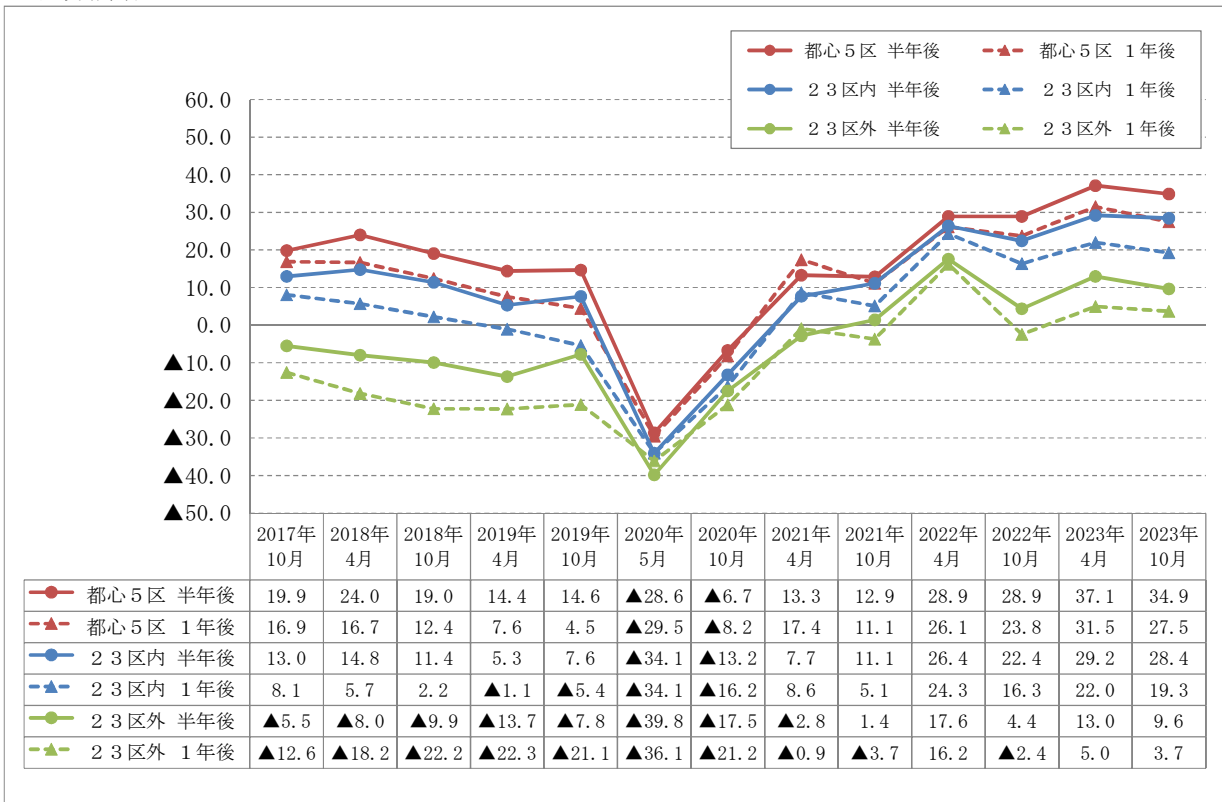


【集計結果の推移・価格D I】

■一棟賃貸マンション

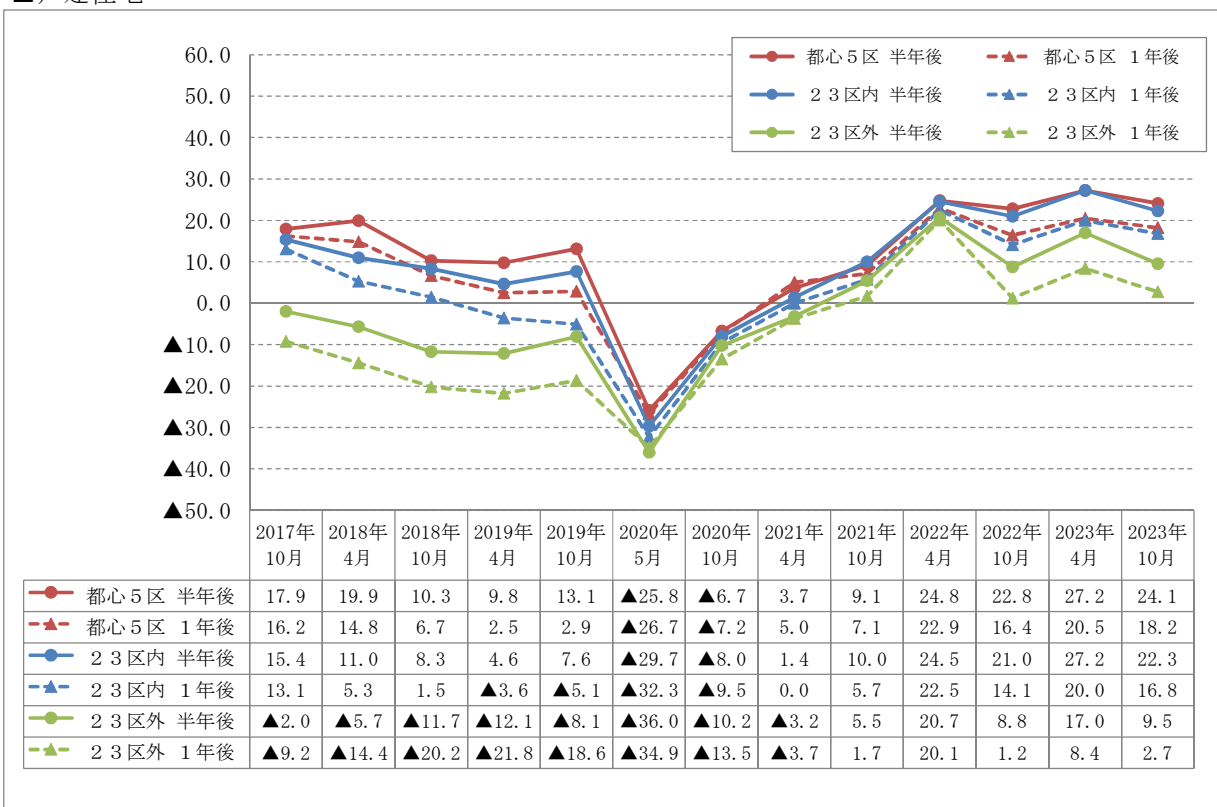


■区分所有マンション

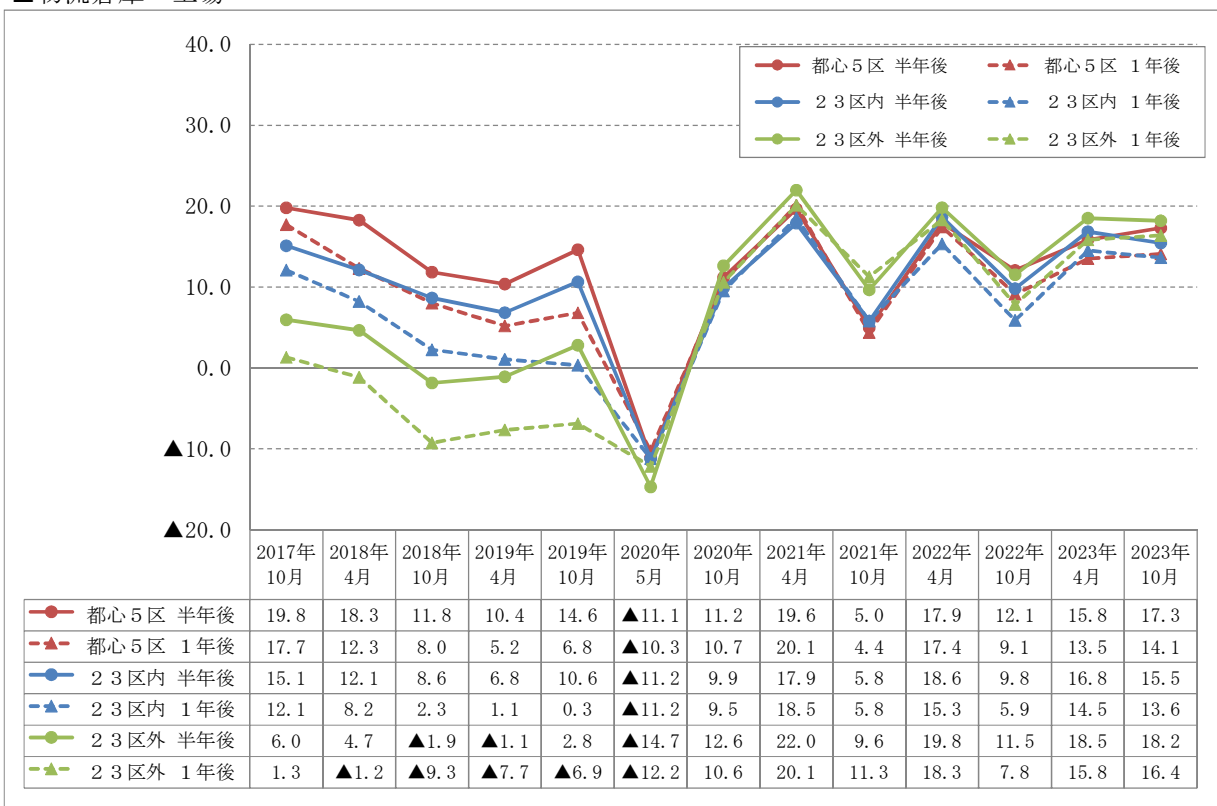


【集計結果の推移・価格D I】

■戸建住宅

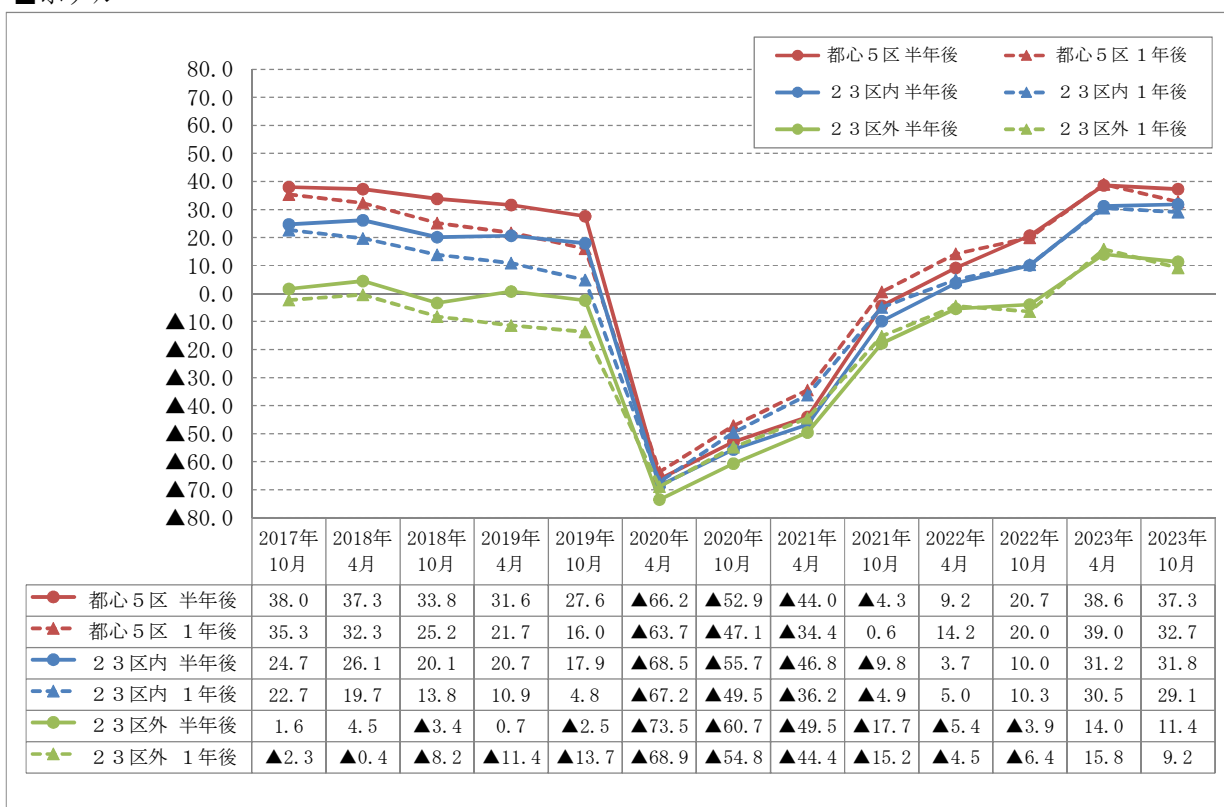


■物流倉庫・工場



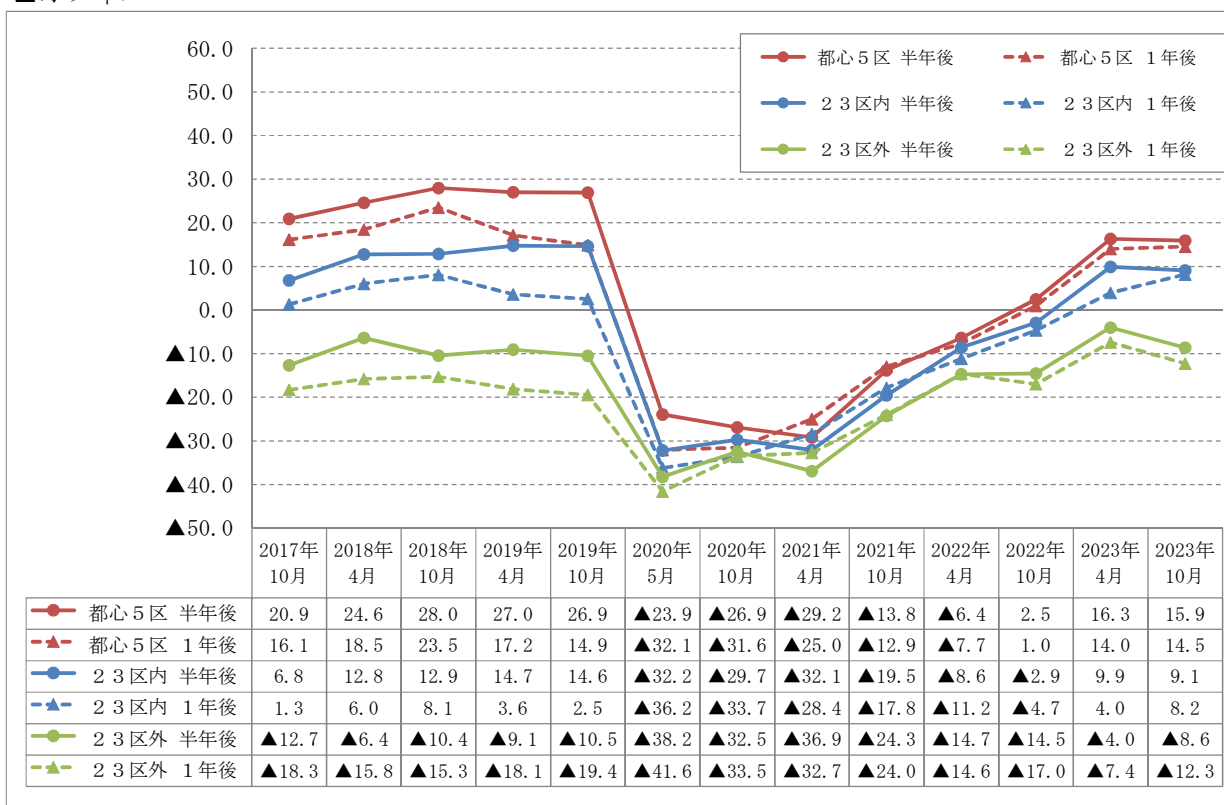
【集計結果の推移・価格D I】

■ホテル

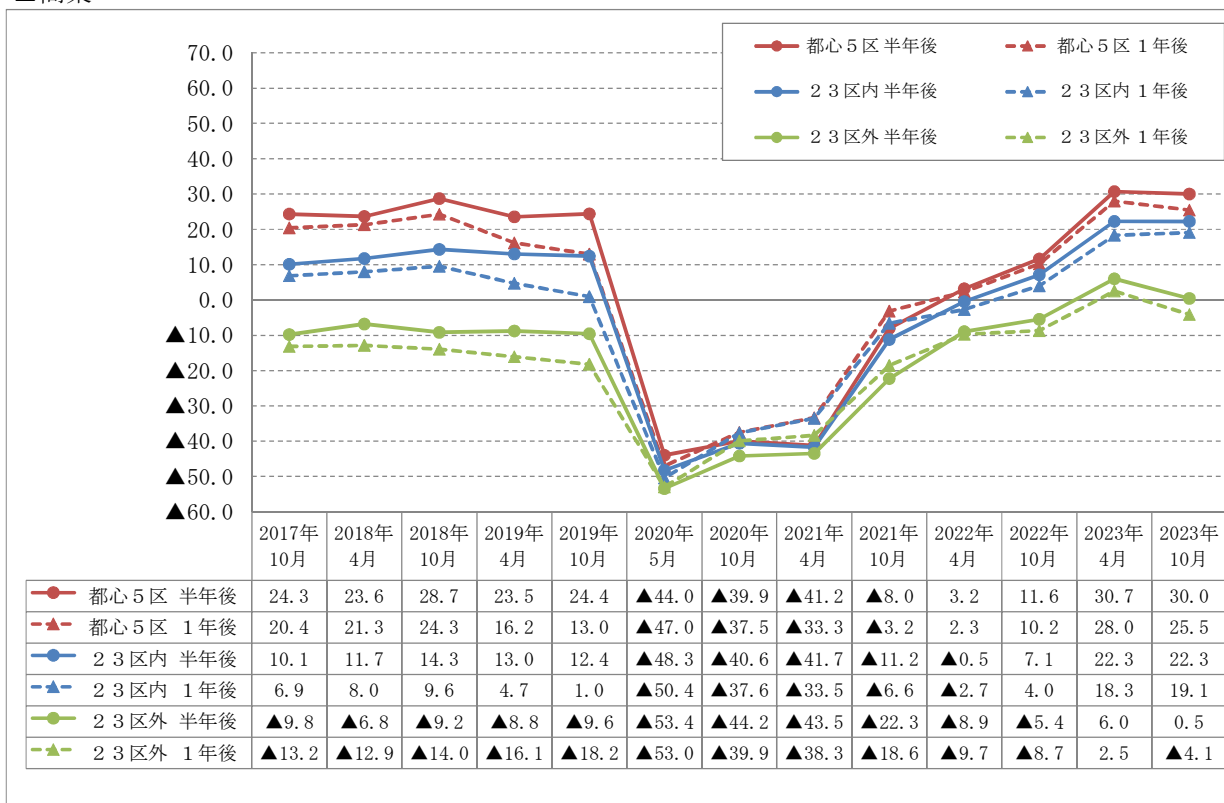


【集計結果の推移・賃料D I】

■オフィス

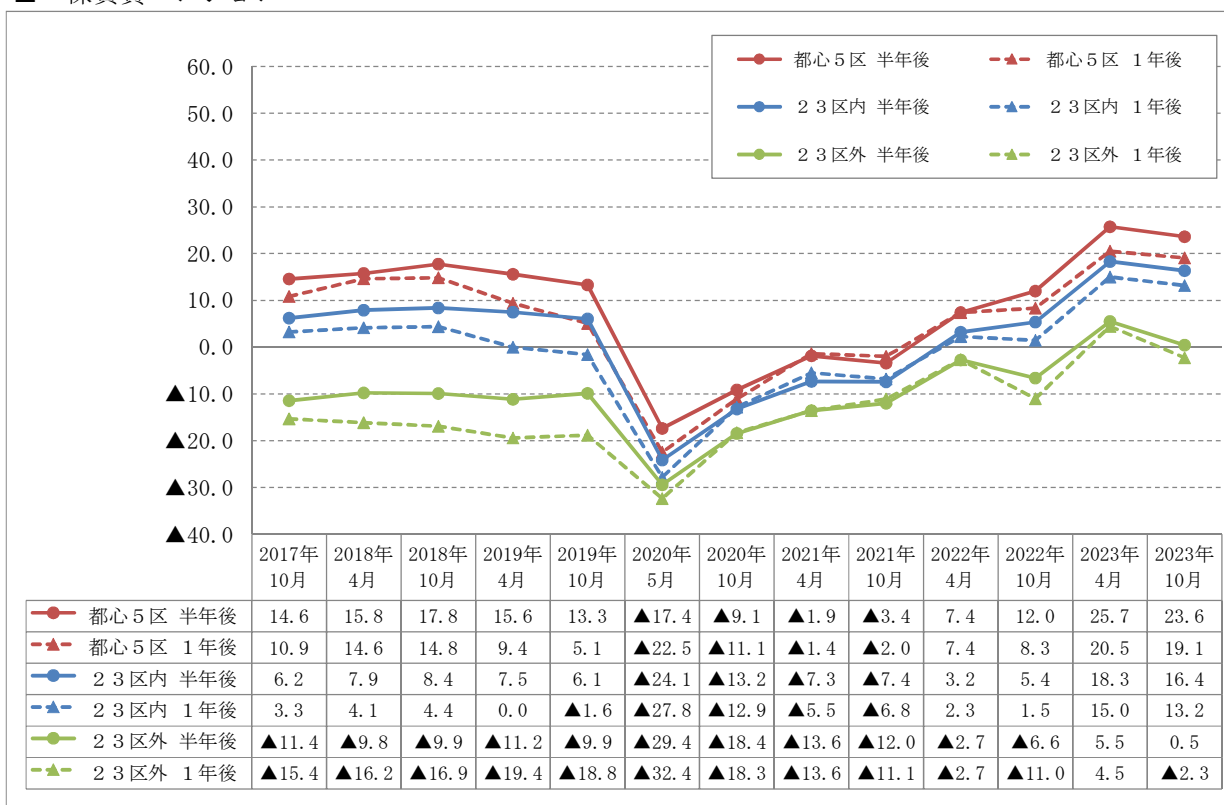


■商業

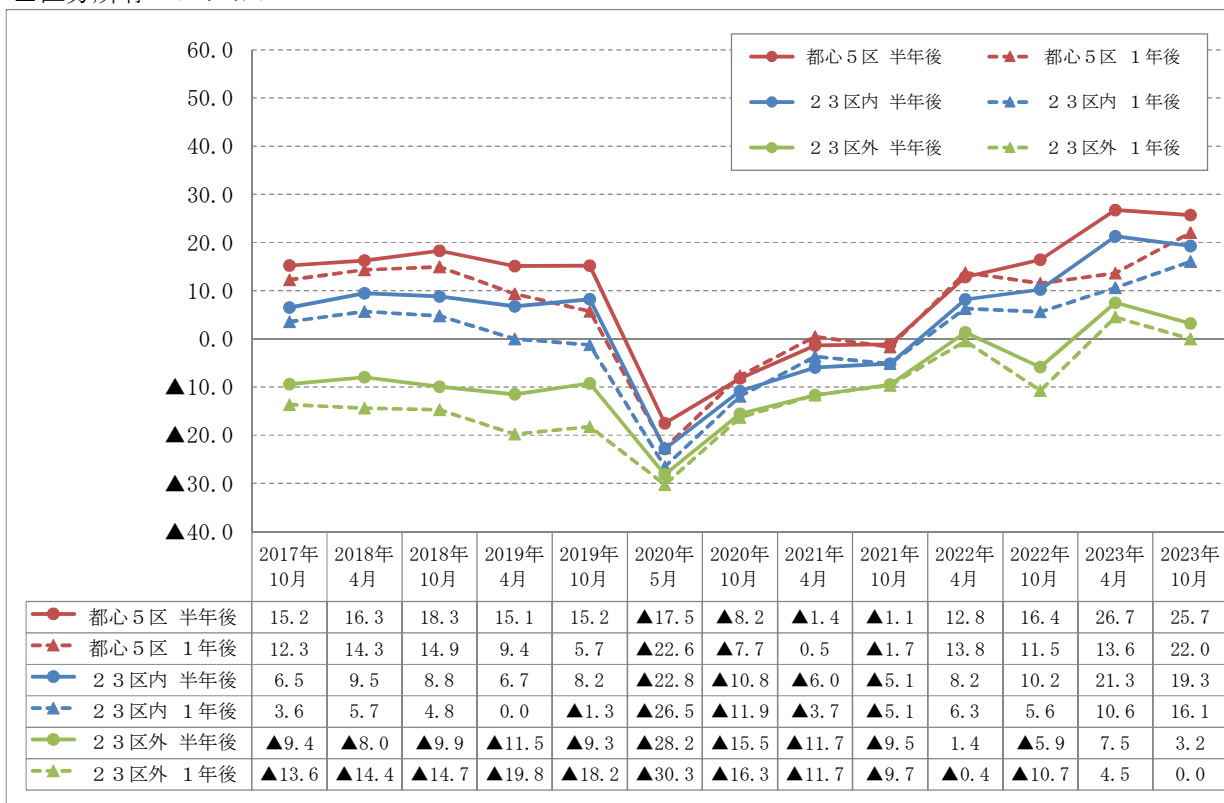


【集計結果の推移・賃料D I】

■一棟賃貸マンション

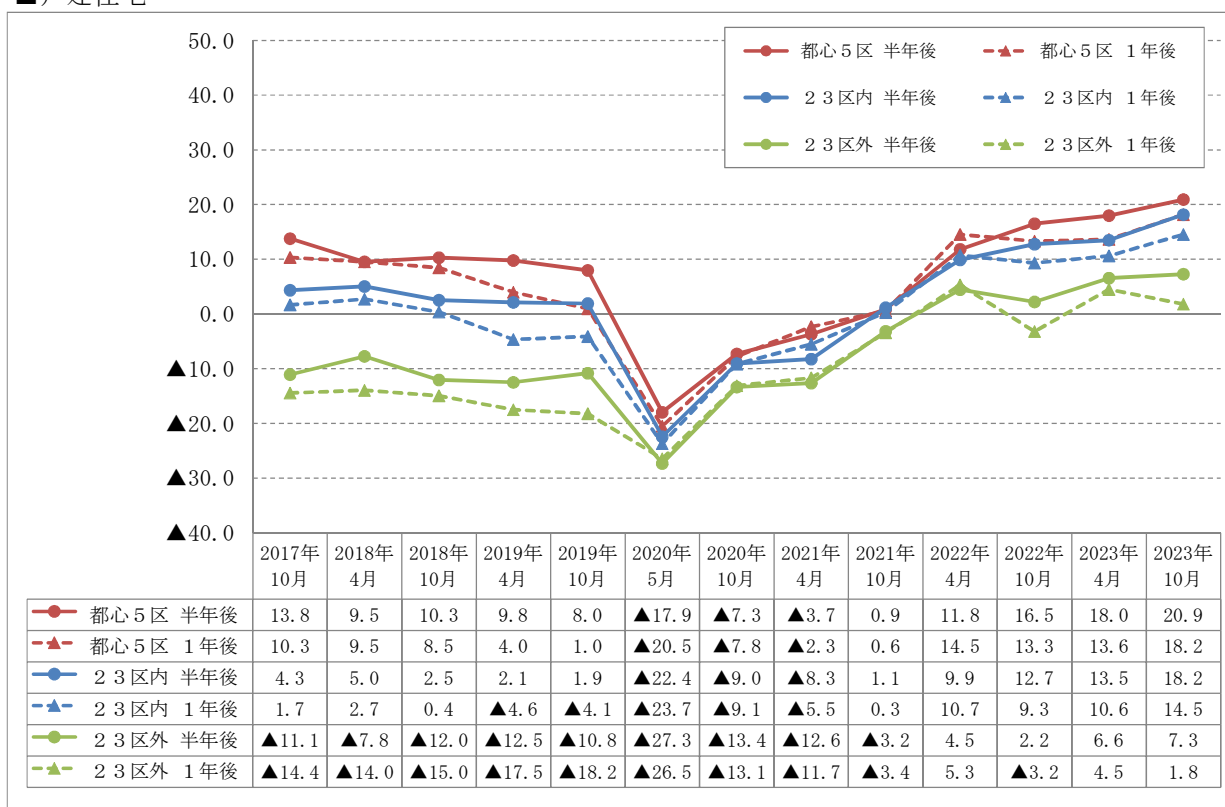


■区分所有マンション

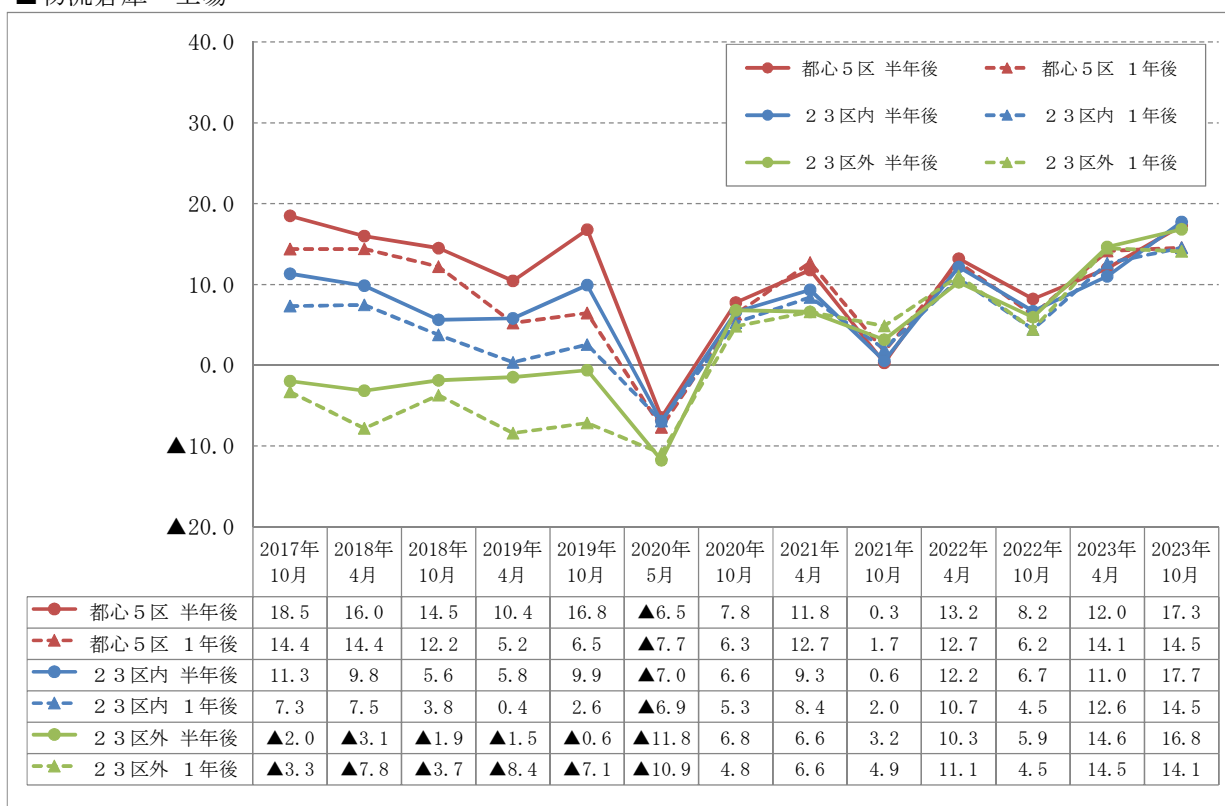


【集計結果の推移・賃料D I】

■戸建住宅

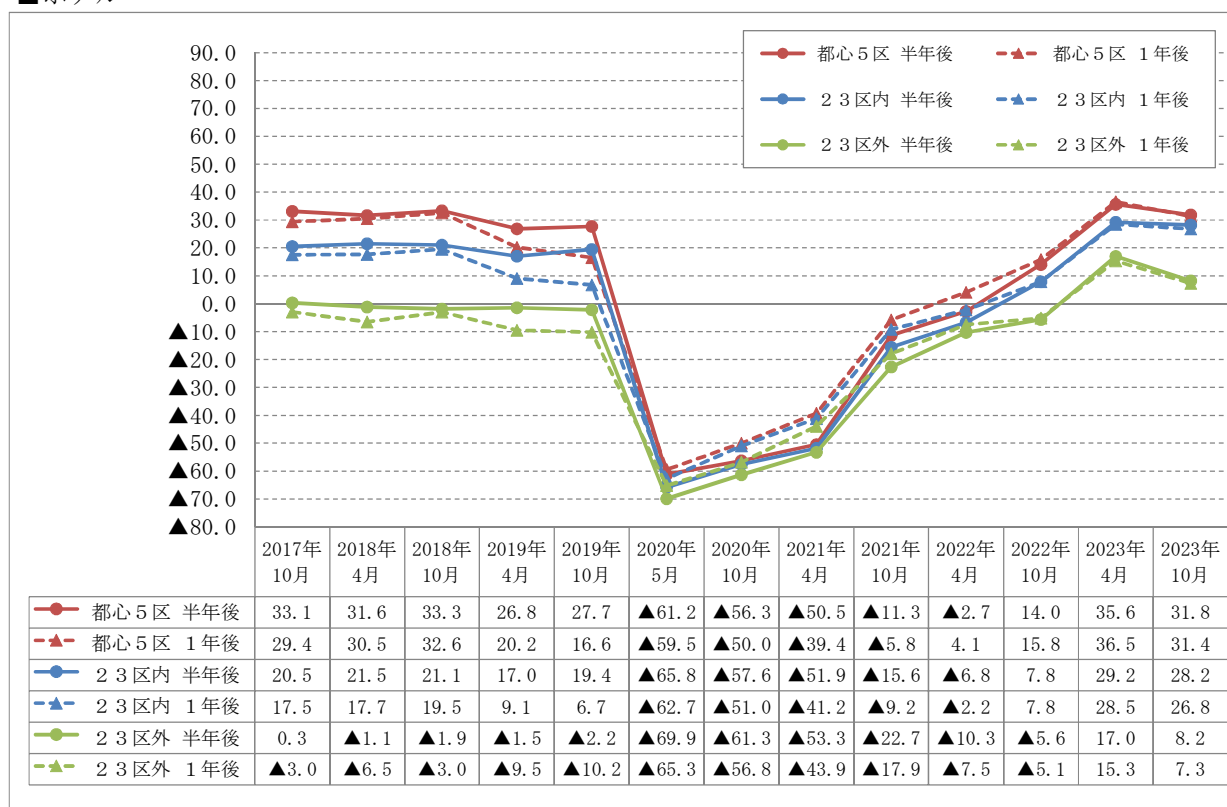


■物流倉庫・工場



【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】

- ・概ね都内23区では投資用の収益物件に限らず、実需の住宅需要も高まっていることに違いはなく、取引件数も増えている。ただ、中国大手デベロッパーの破綻問題や益々の円安傾向には短いスパンで注視していかなければならない。

【不動産賃貸会社】

- ・中央区の区分所有建物の価格が上昇中。値付けが大変難しい。
- ・都心5区では、全ての不動産について上昇するかと思いましたがそうでもなく、しかし売地や区分マンションはいまだ値上がりしているように感じます。
- ・弊社所有の不動産賃貸（レジデンス系）の新規募集賃料は、ここ数年坪単価10,000前後の増加でしたが、8月以降は若干停滞してきている肌感があります。

【不動産仲介会社】

- ・コロナ発生直後と黒田日銀総裁退任会見直後に、不動産の買手に一瞬動揺が見られたが、今年4月以降、不動産取引は、概ね順調に推移している。ただ、金融波乱があると一瞬に不動産相場は崩れると考える。
- ・建売の在庫が増えてきている。
- ・不動産売買で特に中央区、港区の商業ビルは外資系企業の取得が増える傾向が見られます。インド系企業がかなり活躍していると思われます。
- ・インバウンド需要の復活により、賃貸マンション・アパート市場における民泊案件が復調している。メインプレーヤーはコロナ禍前に民泊運営をしてノウハウのある事業者であり、早い者は3月頃には適した賃貸物件の選定を行っていたようである。
- ・東京都多摩地域は、新築戸建は価格下落傾向。中古マンションについても、若干の下落傾向が感じられている。
- ・居住用賃貸住宅において、単身者用(25㎡以下)、築20年以上経過の既存物件の成約率が著しく低下している。
- ・中古マンションの動きが速い。再建築不可物件の流通が普通に出来る状況になってきた。
- ・多摩地区では、戸建ての販売が止まり出している。土地は相変わらず高止まりであるが、戸建価格は厳しいものがある。
- ・物価上昇などの影響により、更新時期のタイミングで、家賃の値下げ交渉をする入居者が増えてきた。
- ・成約の金額は上がっています。

【不動産鑑定業者】

- ・全用途で特定分野に強い地域では、価格・家賃とも強含みの安定だが、特徴の無い地域ではそろそろ価格に天井感が感じられる。売買も賃貸も割高感のある物件の動きは弱い。
- ・物流倉庫の土地や建物の鑑定評価依頼をいただく機会が多いです。
- ・数億円以上の住宅については、買手のうち節税目的の資産家や中華人民共和国国民が減っていると感じる。インフレ予測があるので、23 区内はしばらく下落しないと思うが、先行き不透明感が拭えない。
- ・不動産業者からのヒアリングによると、実際の取引市況は以下のとおり。
 - (1) 金利上昇の兆しがあるため、1 次取得者の買い意欲は上昇傾向にある。
 - (2) その反面、投資用マンション（特にワンルームの個別売り）については安全を見て、要求利回りが高くなりつつある。
 - (3) 23 区外でも環境条件の良い地域は価格上昇が続いているが、そうでない地域は下落か、よくても横ばい程度にとどまっている。
- ・政府が市中に沢山お金をまいたので、高額優良物件のニーズはより高まっている。
- ・今年 4 月以降、来年度にかけて不動産市場に大きく影響を与えるトピックは見当たらず、取引件数・価格は大きく変わらないと予想しています。

【デベロッパー】

- ・賃貸マンション需要は引き続き強い需要を示している。
- ・売れ行きが悪くなく、戸建ては完成しても前のように売れず、価格を下げる物件が目立つように感じます。

【建設会社】

- ・都心部の地価は高止まり状態で、住宅用地の売地情報にはハウスメーカーの自社開発用地と見受けられるものの割合が増えている印象です。

【その他】

- ・1 都 3 県の中古マンションの買取再販業においては、2 極化（売れる物件と売れない物件）の傾向が強くなってきている。

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。

☐ アセットマネージャー	☐ レンダー	☐ 不動産賃貸会社	☐ 一般事業会社
☐ アレンジャー	☐ 機関投資家	☐ 不動産仲介会社	☐ 不動産鑑定業者
☐ プロパティマネージャー	☐ デベロッパー	☐ 建設会社	☐ 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. 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。