

財団法人 日本不動産研究所
照会先：研究部 山本、手島
電話：03-3503-5335

「住宅マーケットインデックス2008年下期」の調査結果

- ・ 東京都心5区に分譲マンションの価格は、タイプ等で異なるが概ね前年同期比で10%前後下落、前期比で8%前後下落。東京23区も下落だが、都心5区より下落幅は小さい。
- ・ 東京都心5区の賃貸マンションの賃料は、前年同期比で3%前後下落、前期比で2%前後下落。東京23区では上昇または横ばいと比較的安定(前期比で0~2%上昇)。

本調査は、東京23区を対象としたマンション全般の市場動向をまとめており、賃貸及び分譲マンションの賃料・価格・平均利回りについて、新築・中古(築10年)別^{*1}、大型・標準・小型の各タイプ別に調査・集計している。事例データはアットホーム(株)と(株)ケン・コーポレーションの提供により、分析を(財)日本不動産研究所が行っている。1998年上期から2001年上期までのインデックスを2001年11月に公表したのを最初に、今回が第16回目である。なお過去5年分の結果をまとめた冊子^{*2}を作成し、販売している。

*1：統計的手法で築年数1年当たりの築年補正值を求め、新築・築10年の賃料・価格を査定。

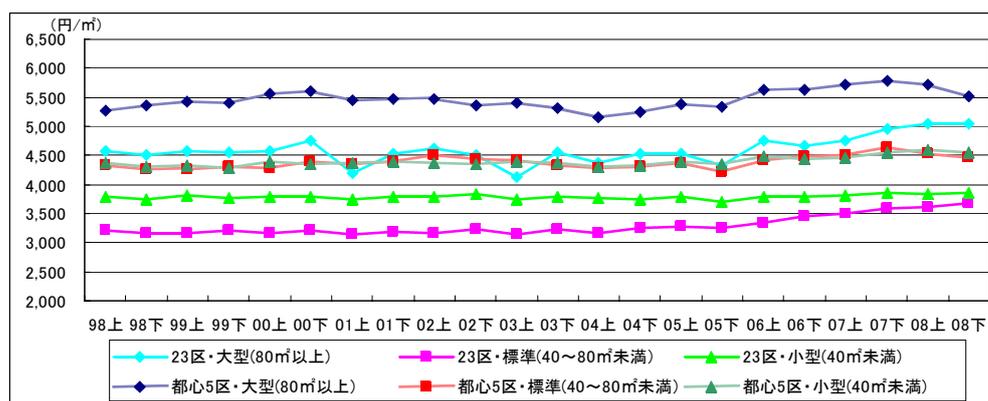
*2：冊子販売はアットホーム(株)(TEL:0570-01-1967)が担当(詳細は「Ⅱ. 調査の概要」参照。)

I. 調査結果の概要

1) 賃貸マンション：都心5区は下落、東京23区では上昇または横ばいと比較的安定。

- ・ 2008年下期の東京23区の賃料は、新築・中古ともに標準タイプが安く(新築は3,690円/㎡、築10年は3,330円/㎡)、大型タイプが高くなっている。新築と築10年の賃料差は大型タイプが約500円/㎡、標準タイプは約350円/㎡、小型タイプは約250円/㎡。
- ・ 東京23区の賃料を時系列でみると新築・中古ともに、標準タイプは概ね前期比で2%程度の上昇が継続して安定。大型タイプも上昇しているが2期連続で上昇率が低下。小型タイプは概ね1%未満の増減でほぼ横ばいで安定。(図1、3-1、3-2参照)
- ・ 2008年下期の都心5区の賃料は新築・中古ともに大型タイプが高く、標準と小型タイプは同水準にある。新築と築10年の賃料差は東京23区と比べると概ね50~100円/㎡大きい。
- ・ 都心5区の賃料を時系列でみると新築・中古ともに、2007年下期までは上昇だったが、標準と大型タイプは2008年上期から下落、小型タイプは今回から下落し、前年同期比で約3%下落、前期比で約2%下落。(図1、6-1、6-2参照)
- ・ 2008年下期の成約事例数は東京23区も都心5区もともに2005年頃から減少傾向で、東京23区は1998年の調査開始以来で最低、都心5区も2003年以降で最低と、ともに低水準。東京23区の賃料は比較的安定しているが、今後の動向が注目される。

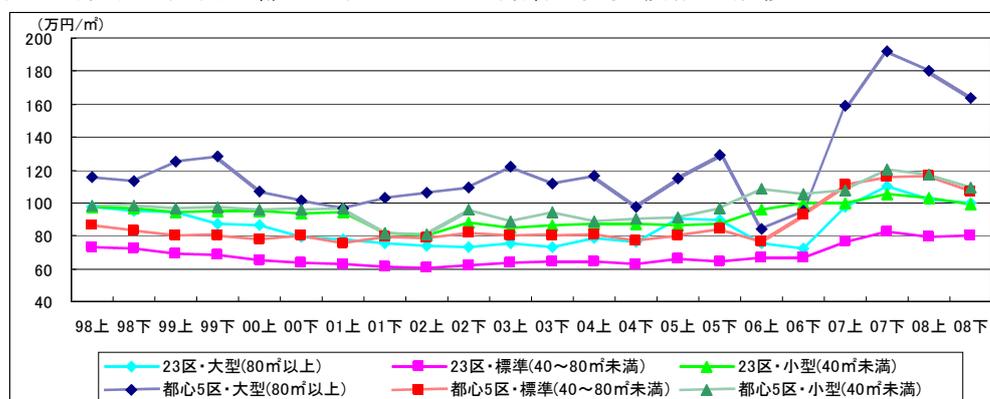
図1 東京23区及び都心5区における賃料(新築補正值)の推移



2) 分譲マンション：都心5区も東京23区も概ね下落で、下落幅は都心5区の方が大きい。

- 2008年下期の東京23区の新築価格は、標準タイプが一番安く(79.9万円/㎡)、大型と小型タイプは99万円/㎡で同水準であるが、大型タイプの方が変動が大きい。中古は標準タイプが59.6万円/㎡と安く、次に小型タイプ、大型タイプが高い。新築と築10年の価格差は小型タイプが30~40万円/㎡で、標準タイプは10~20万円/㎡と小さく、大型タイプは5~35万円/㎡と価格差が大きい。
- 東京23区の価格を時系列で見ると、新築は2005年頃から上昇していたが、2007年下期をピークにどのタイプも概ね下落(前年同期比で4~10%下落、前期比で0~4%下落)。中古は標準・小型タイプが2008年上期をピークに約8%下落しているが、大型タイプは上昇が継続(ただし大型タイプの事例数は他のタイプと比較して少ないので注意が必要)。(図2、4-1、4-2参照)
- 2008年下期の都心5区の価格は、新築・中古ともに大型タイプが高く(新築は163.8万円/㎡、築10年は122.8万円/㎡)変動も大きく、次に標準と小型タイプは同水準になっている。新築と築10年の価格差は東京23区と比べると、小型・標準はほぼ同様であるが、大型タイプは5~80万円/㎡と広がっている。
- 都心5区の価格を時系列で見ると、新築はどのタイプも2007年下期をピークに下落が続いている(前年同月比で7~14%下落、前期比で7~9%下落)。中古は標準タイプが2007年下期をピークに下落、小型タイプは今回から下落し、前年同月比で7~12%下落、前期比で7~9%下落。しかし大型タイプは上昇に転じた(ただし大型タイプの事例数は他のタイプと比較して少ないので注意が必要)。(図2、7-1、7-2参照)
- 2008年下期の事例数は、東京23区・都心5区ともに、新築はデータ形式が変わった2006年以降で最低、中古は2004年頃から減少傾向で、今回は1998年の調査開始以来で最低と、ともに低水準となり、市況の厳しさを反映している。

図2 東京23区及び都心5区における新築の発売価格の推移



3) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

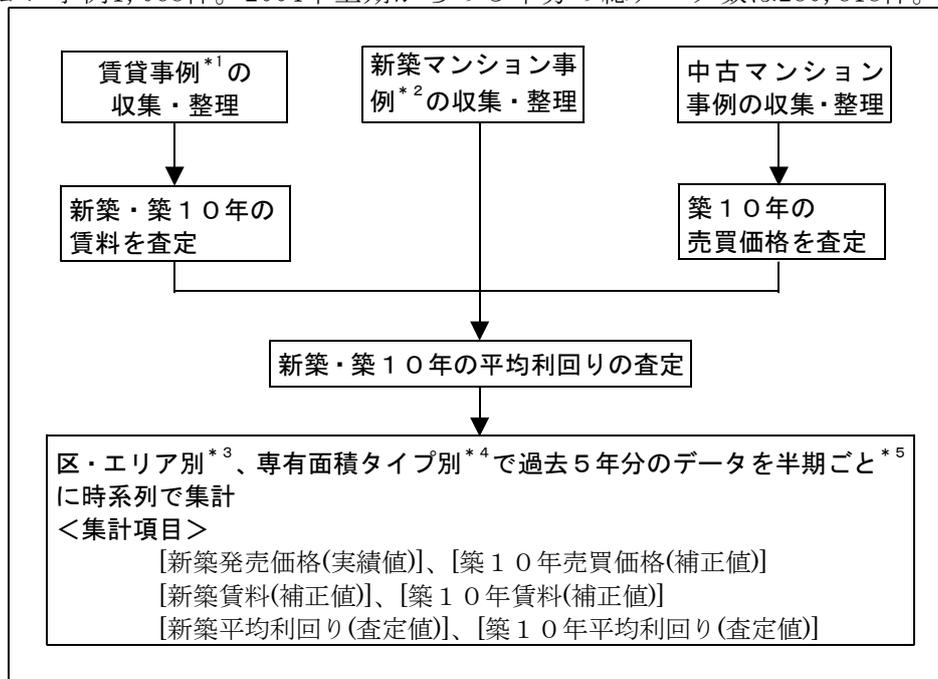
- 平均利回りとは賃貸マンションの年間賃料を同じ区分の分譲マンションの価格で除したもので、必要諸経費等を控除する前の粗利回りに似た数値であるが、一般に言う同一物件の粗利回りとは性質が異なるので注意が必要である。
- 各時期で物件が異なることなどから、変動が激しい時点もある(特に事例数が少ない大型タイプ)が、東京23区も都心5区も2007年下期頃まで概ね減少傾向で推移し、その後増加に転じている。(図5-1、5-2、8-1、8-2参照)
- 東京23区の新築の平均利回りをみると、大型タイプが6.1%、標準タイプが5.5%、小型タイプが4.7%と規模が小さい方が低い。これは小型タイプより大型タイプの方が空室のリスクが高いことなどが影響していると思われる。ただし、都心5区では最近小型タイプの供給過剰で空室リスクが高いことなどから、小型タイプの平均利回りが高くなり、タイプ別の傾向が東京23区と逆転している。

II. 調査の概要

1) 調査方法の概要

東京23区内の賃貸マンション事例^{*1}、新築マンション事例^{*2}、中古マンション事例をもとに、統計的手法で築年数について補正して、新築・築10年の賃料、新築発売価格、築10年の売買価格を区・エリア別^{*3}、専有面積タイプ別^{*4}で過去5年のデータを半期ごと^{*5}に時系列で集計し、賃貸マンションの年間賃料を分譲マンションの価格(新築発売価格及び築10年の売買価格)で除して新築・築10年の平均利回りを算出している。

2008年下期のデータ数は賃貸マンション事例14,341件、新築マンション事例7,301件、中古マンション事例1,068件。2004年上期からの5年分の総データ数は280,818件。



*1：賃料は支払賃料で、管理費・共益費は含まない。

*2：新築マンションの事例件数は、2005年下期までは分譲物件数で表示、2006年上期以降は住戸数での表示に変更。また各データについてはアットホーム(株)、(株)ケン・コーポレーション、(株)不動産経済研究所(2005年下期まで)より提供。

*3：東京23区、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、城西2区(中野区、杉並区)、城南4区(品川区、目黒区、大田区、世田谷区)、城北6区(文京区、台東区、豊島区、北区、板橋区、練馬区)、城東6区(墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区)、各区の29区分。

*4：専有面積で40㎡未満(小型タイプ)、40㎡以上80㎡未満(標準タイプ)、80㎡以上(大型タイプ)に分類。

*5：賃貸事例及び中古マンション事例については成約日、新築マンション事例は発売日を基準として、半期ごと(上期1～6月、下期7～12月)に集計。

2) 冊子レポート「住宅マーケットインデックス」の購入について

内容：東京23区、都心5区、城西2区、城南4区、城北6区、城東6区、および各区における新築・中古、大型・標準・小型の各マンションタイプの価格、賃料、平均利回りなど

仕様：A4判、本文64ページ

定価：2,100円(税込み)

購入の問合せ：アットホーム(株) カスタマーセンター  0570-01-1967
(ナビダイヤルをご利用になれない場合は045-330-3410)

発行時期：2009年4月1日(予定)

(参考) 東京23区の結果グラフ

図3-1 新築マンション 賃料 (新築補正值)

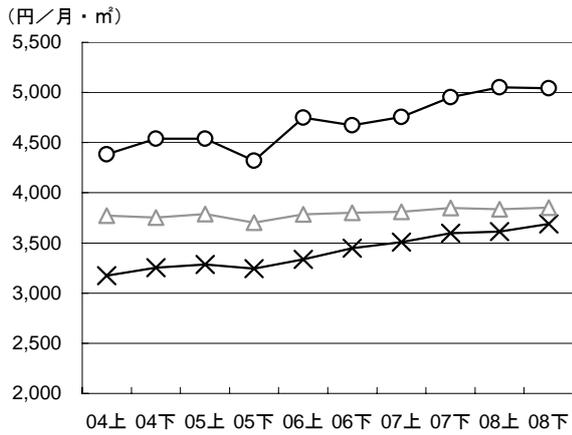


図3-2 中古マンション 賃料 (築10年補正值)

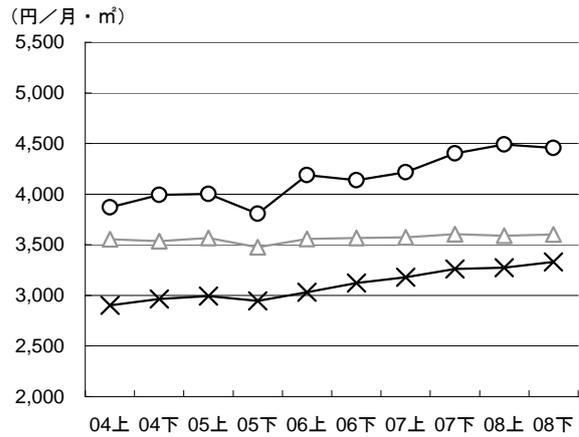


図4-1 新築マンション 価格 (発売時)

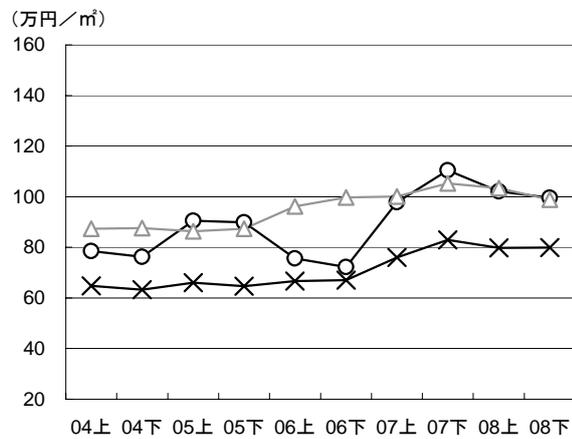


図4-2 中古マンション 価格 (築10年補正值)

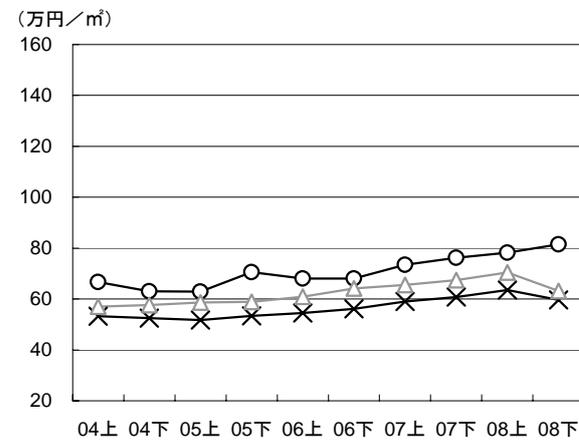


図5-1 新築マンション 平均利回り

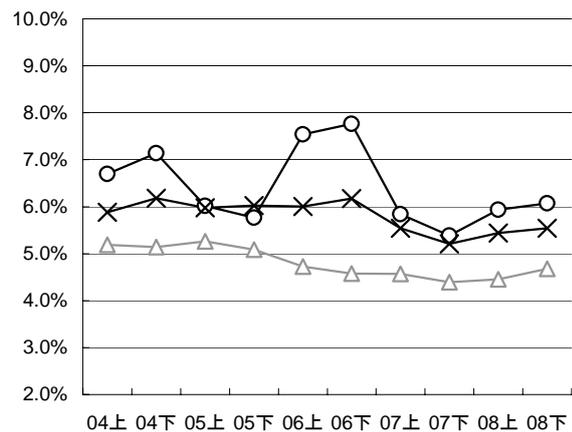
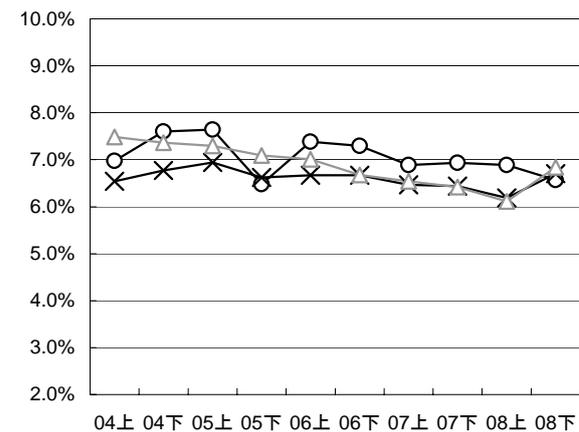


図5-2 中古マンション 平均利回り



凡例

○—○ 大型タイプ
(80㎡以上)
≒高級タイプ

×—× 標準タイプ
(40㎡以上80㎡未満)
≒ファミリータイプ

△—△ 小型タイプ
(40㎡未満)
≒ワンルームマンション等

東京23区の結果表

賃貸マンション（賃料）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月		
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	3,816	3,961	3,998	3,799	4,200	4,057	4,182	4,478	4,513	4,506	
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	2,856	2,923	2,971	2,935	3,035	3,126	3,180	3,289	3,289	3,289	3,384
		～40㎡	3,539	3,523	3,565	3,449	3,558	3,575	3,577	3,633	3,605	3,608	3,608
		平均徒歩時間	80㎡～	7.2分	7.3分	7.4分	8.1分	7.6分	7.9分	7.5分	7.9分	6.9分	7.0分
	40㎡～80㎡	6.8分	6.6分	6.7分	6.8分	6.4分	6.4分	6.5分	6.5分	6.5分	6.4分	6.4分	
		～40㎡	6.0分	5.9分	6.0分	6.2分	6.0分	6.1分	5.9分	6.1分	6.2分	6.0分	
		平均築年数	80㎡～	10.2年	10.4年	9.7年	9.6年	9.8年	10.9年	10.4年	8.6年	9.7年	9.2年
	40㎡～80㎡	11.4年	11.0年	10.7年	10.1年	10.1年	10.1年	10.1年	9.9年	10.2年	10.2年	9.3年	
		～40㎡	10.0年	9.5年	9.0年	10.1年	9.2年	9.2年	9.3年	8.9年	9.4年	9.9年	
		事例件数（件）	80㎡～	1,255	1,000	1,172	1,377	1,287	1,056	1,273	1,105	1,036	951
	40㎡～80㎡	7,283	5,291	7,224	6,835	8,075	5,863	7,024	5,366	5,843	4,813		
		～40㎡	17,141	11,079	17,720	16,018	17,030	11,179	16,071	10,606	13,311	8,577	
賃料（新築補正）		80㎡～	4,384	4,540	4,538	4,319	4,750	4,674	4,756	4,953	5,051	5,041	
補 正 値	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,173	3,254	3,286	3,244	3,338	3,446	3,510	3,598	3,614	3,690	
		～40㎡	3,773	3,754	3,788	3,701	3,784	3,801	3,810	3,849	3,835	3,853	
	賃料（築10年補正）	80㎡～	3,870	3,994	4,003	3,808	4,188	4,137	4,217	4,402	4,491	4,456	
		[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	2,900	2,965	2,992	2,946	3,032	3,122	3,181	3,262	3,275	3,330
～40㎡	3,555	3,534	3,566	3,476	3,557	3,567	3,573	3,606	3,590	3,601			

新築マンション（発売価格）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	78.6	76.3	90.5	89.9	75.6	72.2	97.8	110.4	102.1	99.6
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	64.8	63.2	66.0	64.6	66.7	67.0	76.0	82.9	79.8	79.9
		～40㎡	87.3	87.7	86.4	87.3	96.1	99.7	100.1	105.2	103.4	98.8
		平均徒歩時間	80㎡～	8.0分	7.8分	7.0分	8.3分	7.7分	7.5分	8.6分	6.8分	8.0分
	40㎡～80㎡	6.7分	7.2分	6.7分	7.1分	6.8分	7.5分	7.1分	6.6分	7.0分	6.2分	
		～40㎡	4.8分	4.2分	4.3分	2.7分	5.6分	5.5分	5.8分	5.6分	6.4分	5.8分
		事例件数（件）	80㎡～	58	107	59	76	2,786	1,744	1,981	1,696	1,552
	40㎡～80㎡	253	576	475	451	6,566	4,006	3,714	4,147	4,382	3,863	
		～40㎡	17	41	21	15	2,701	2,119	2,132	2,365	2,207	2,080

中古マンション（売買価格）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	55.7	57.6	53.0	61.0	59.7	61.1	64.8	70.5	69.7	74.6
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	46.2	45.0	43.4	44.9	45.1	46.4	50.1	52.6	54.4	50.7
		～40㎡	47.8	45.8	47.0	45.5	47.5	50.0	51.0	53.4	56.5	50.1
		平均徒歩時間	80㎡～	7.5分	7.7分	7.5分	7.2分	7.7分	7.2分	7.3分	8.2分	7.4分
	40㎡～80㎡	7.0分	7.1分	7.1分	6.9分	7.0分	7.4分	7.3分	7.3分	7.3分	7.3分	7.5分
		～40㎡	5.4分	5.7分	5.6分	5.7分	5.5分	5.6分	5.4分	5.6分	5.8分	6.0分
		平均築年数	80㎡～	17.2年	14.3年	17.0年	18.1年	16.8年	15.3年	17.0年	15.5年	16.7年
	40㎡～80㎡	18.5年	19.1年	20.4年	21.1年	21.9年	22.2年	21.4年	20.2年	21.2年	20.7年	
		～40㎡	21.3年	23.0年	23.1年	24.2年	24.1年	24.4年	24.9年	24.6年	25.1年	24.5年
		事例件数（件）	80㎡～	211	133	123	120	114	114	106	94	132
	40㎡～80㎡	1,073	813	938	874	783	738	805	800	860	766	
		～40㎡	512	405	434	436	375	346	349	314	339	203
価格（築10年補正）		80㎡～	66.6	63.0	62.9	70.5	68.1	68.1	73.5	76.2	78.2	81.5
補 正 値	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	53.2	52.5	51.7	53.4	54.5	56.2	59.0	60.8	63.5	59.6
		～40㎡	57.0	57.6	58.7	58.8	60.9	64.1	65.5	67.4	70.5	63.2

平均利回り		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	6.7%	7.1%	6.0%	5.8%	7.5%	7.8%	5.8%	5.4%	5.9%	6.1%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	5.9%	6.2%	6.0%	6.0%	6.0%	6.2%	5.5%	5.2%	5.4%	5.5%
	～40㎡	5.2%	5.1%	5.3%	5.1%	4.7%	4.6%	4.6%	4.4%	4.5%	4.7%	
築10年マンション	80㎡～	7.0%	7.6%	7.6%	6.5%	7.4%	7.3%	6.9%	6.9%	6.9%	6.6%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.5%	6.8%	6.9%	6.6%	6.7%	6.7%	6.5%	6.4%	6.2%	6.7%
	～40㎡	7.5%	7.4%	7.3%	7.1%	7.0%	6.7%	6.5%	6.4%	6.1%	6.8%	

価格変動率（前年同期比）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月
新築マンション	80㎡～	4.1%	4.2%	15.2%	17.8%	-16.5%	-19.6%	29.3%	52.9%	4.4%	-9.8%
	40㎡～80㎡	1.8%	-1.4%	1.9%	2.2%	1.1%	3.7%	14.0%	23.8%	4.9%	-3.6%
	～40㎡	3.0%	1.3%	-1.1%	-0.4%	11.3%	14.1%	4.1%	5.6%	3.3%	-6.1%
築10年マンション	80㎡～	0.0%	-7.2%	-5.6%	11.9%	8.2%	-3.5%	8.0%	11.9%	6.4%	6.9%
	40㎡～80㎡	3.6%	0.4%	-2.9%	1.6%	5.4%	5.2%	8.2%	8.2%	7.6%	-1.9%
	～40㎡	1.6%	4.9%	2.9%	2.2%	3.8%	9.0%	7.6%	5.1%	7.5%	-6.3%

都心5区の結果グラフ

図6-1 新築マンション 賃料（新築補正值）

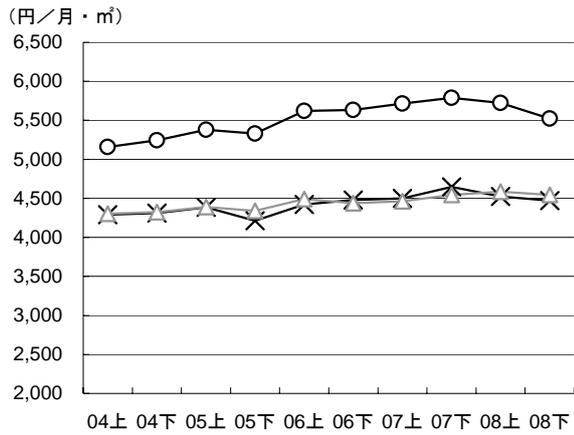


図6-2 中古マンション 賃料（築10年補正值）

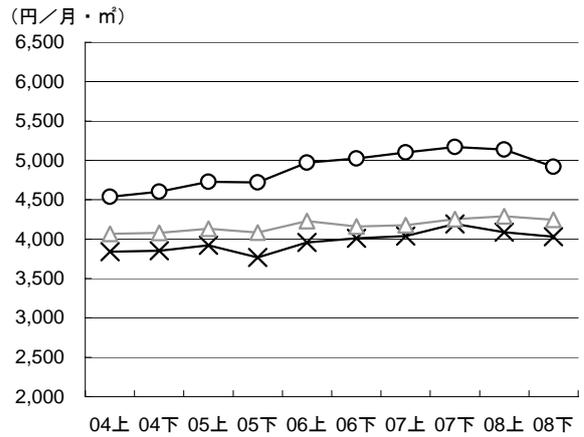


図7-1 新築マンション 価格（発売時）

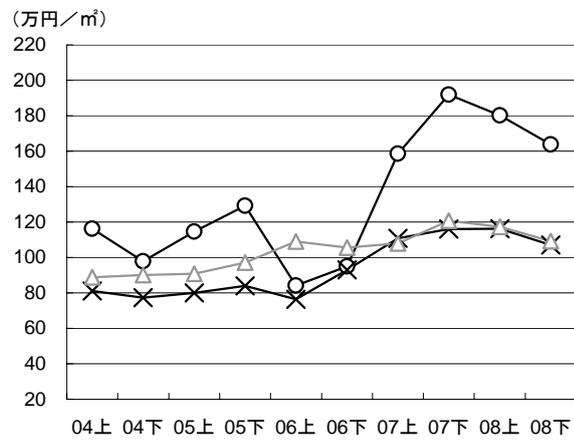


図7-2 中古マンション 価格（築10年補正值）

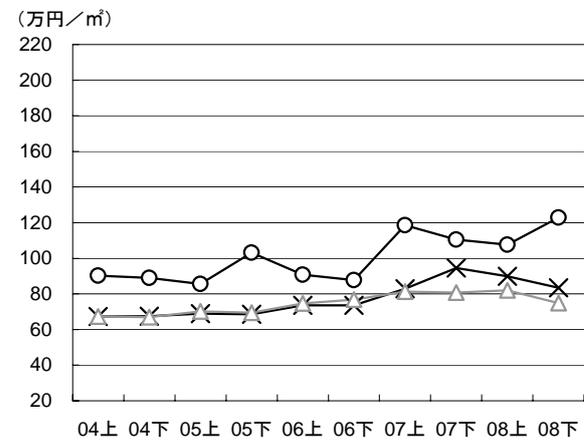


図8-1 新築マンション 平均利回り

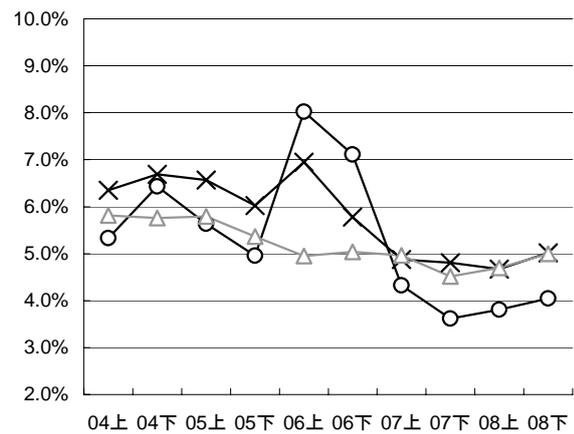
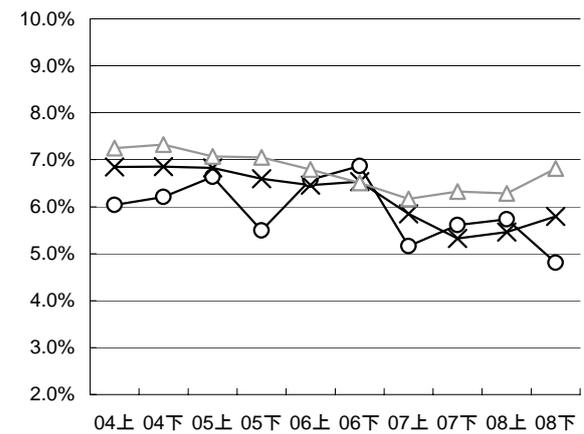


図8-2 中古マンション 平均利回り



凡例

○—○ 大型タイプ
(80㎡以上)
≒高級タイプ

×—× 標準タイプ
(40㎡以上80㎡未満)
≒ファミリータイプ

△—△ 小型タイプ
(40㎡未満)
≒ワンルームマンション等

都心5区の結果表

賃貸マンション（賃料）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,521	4,611	4,767	4,743	4,960	4,916	5,108	5,277	5,194	4,975
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,803	3,857	3,986	3,884	4,095	4,154	4,195	4,362	4,234	4,231
		～40㎡	4,064	4,110	4,166	4,103	4,254	4,208	4,206	4,312	4,334	4,276
		平均徒歩時間	80㎡～	6.3分	6.7分	6.3分	6.4分	5.9分	6.2分	6.6分	6.4分	6.3分
		40㎡～80㎡	5.7分	5.3分	5.7分	5.4分	5.1分	5.4分	5.6分	5.4分	5.2分	5.7分
		～40㎡	5.2分	5.0分	5.2分	5.2分	5.4分	5.5分	5.3分	5.4分	5.2分	5.2分
		平均築年数	80㎡～	10.0年	9.8年	9.3年	9.2年	10.3年	11.6年	9.4年	8.4年	8.5年
		40㎡～80㎡	9.2年	8.9年	7.4年	6.5年	6.4年	6.4年	6.2年	6.2年	6.4年	5.3年
		～40㎡	8.7年	7.7年	7.2年	7.9年	7.7年	7.9年	8.2年	7.8年	8.4年	8.9年
		事例件数（件）	80㎡～	686	602	627	649	640	564	651	679	633
		40㎡～80㎡	1,603	1,421	1,948	1,960	2,243	1,893	2,156	1,815	1,966	1,898
		～40㎡	3,817	2,808	4,370	3,599	3,783	2,925	3,492	2,521	2,660	2,092
賃料（新築補正）		80㎡～	5,158	5,246	5,380	5,332	5,621	5,631	5,713	5,788	5,721	5,521
補 正 値	[A] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,291	4,309	4,383	4,215	4,420	4,478	4,501	4,646	4,524	4,472
	～40㎡	4,305	4,325	4,388	4,340	4,491	4,437	4,462	4,544	4,586	4,546	
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,538	4,602	4,729	4,719	4,972	5,025	5,102	5,170	5,140	4,917
	[B] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,842	3,852	3,920	3,766	3,958	4,012	4,038	4,193	4,089	4,029
～40㎡	4,068	4,081	4,133	4,084	4,228	4,162	4,176	4,254	4,290	4,245		

新築マンション（発売価格）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	116.2	97.9	114.6	129.1	84.1	95.0	158.6	192.0	180.1	163.8
	[C] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	81.1	77.3	80.1	83.9	76.3	93.0	110.8	116.0	116.2	107.0
		～40㎡	88.8	90.1	90.9	97.1	108.9	105.6	107.9	120.8	117.2	109.2
		平均徒歩時間	80㎡～	6.8分	7.9分	6.5分	6.1分	8.6分	7.0分	7.0分	5.8分	6.9分
		40㎡～80㎡	4.9分	5.4分	5.0分	5.1分	7.0分	5.0分	5.7分	4.2分	6.2分	3.8分
		～40㎡	3.7分	4.1分	3.4分	2.5分	3.8分	4.2分	4.7分	4.4分	5.5分	5.5分
		事例件数（件）	80㎡～	14	30	22	24	1,079	389	406	300	259
		40㎡～80㎡	59	113	88	51	1,038	411	447	642	411	383
		～40㎡	11	27	7	8	355	504	479	605	421	172

中古マンション（売買価格）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	67.7	75.1	65.7	84.5	72.7	73.7	97.2	101.9	93.4	116.4
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	57.7	54.6	54.7	55.7	58.3	58.6	70.0	80.6	76.0	68.8
		～40㎡	55.4	49.9	53.8	51.2	55.6	58.5	62.0	62.8	66.0	57.3
		平均徒歩時間	80㎡～	5.9分	5.7分	5.5分	5.3分	6.6分	7.5分	5.1分	6.4分	6.2分
		40㎡～80㎡	4.8分	5.5分	5.9分	6.0分	5.6分	5.5分	5.9分	5.6分	5.6分	5.8分
		～40㎡	4.8分	5.2分	5.0分	5.2分	5.1分	4.9分	4.6分	4.8分	5.5分	5.2分
		平均築年数	80㎡～	23.2年	17.9年	21.9年	20.1年	19.9年	18.2年	22.0年	14.6年	18.3年
		40㎡～80㎡	20.2年	23.1年	24.1年	22.9年	24.8年	24.9年	22.3年	22.2年	21.8年	22.4年
		～40㎡	20.9年	24.3年	23.6年	24.8年	25.4年	24.7年	25.4年	24.9年	24.5年	26.3年
		事例件数（件）	80㎡～	67	38	45	38	34	39	19	28	45
		40㎡～80㎡	253	169	171	164	137	148	144	132	151	153
		～40㎡	213	169	162	163	130	142	130	116	143	71
価格（築10年補正）		80㎡～	90.2	89.0	85.5	103.1	90.8	87.8	118.6	110.6	107.7	122.8
補 正 値	[D] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	67.3	67.4	69.0	68.6	73.5	73.7	82.8	94.5	89.9	83.5
	～40㎡	67.3	66.9	70.2	69.5	74.7	76.8	81.2	80.8	82.0	74.8	

平均利回り		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月
新築マンション	80㎡～	5.3%	6.4%	5.6%	5.0%	8.0%	7.1%	4.3%	3.6%	3.8%	4.0%
	[A/C] 40㎡～80㎡	6.4%	6.7%	6.6%	6.0%	6.9%	5.8%	4.9%	4.8%	4.7%	5.0%
	～40㎡	5.8%	5.8%	5.8%	5.4%	4.9%	5.0%	5.0%	4.5%	4.7%	5.0%
築10年マンション	80㎡～	6.0%	6.2%	6.6%	5.5%	6.6%	6.9%	5.2%	5.6%	5.7%	4.8%
	[B/D] 40㎡～80㎡	6.8%	6.9%	6.8%	6.6%	6.5%	6.5%	5.8%	5.3%	5.5%	5.8%
	～40㎡	7.3%	7.3%	7.1%	7.0%	6.8%	6.5%	6.2%	6.3%	6.3%	6.8%

価格変動率（前年同期比）		2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月
新築マンション	80㎡～	-4.9%	-12.3%	-1.4%	31.9%	-26.6%	-26.4%	88.6%	102.1%	13.6%	-14.7%
	40㎡～80㎡	0.9%	-4.0%	-1.2%	8.5%	-4.6%	10.8%	45.2%	24.7%	4.8%	-7.8%
	～40㎡	0.4%	-4.1%	2.3%	7.7%	19.9%	8.8%	-0.9%	14.3%	8.6%	-9.5%
築10年マンション	80㎡～	3.4%	-1.8%	-5.1%	15.8%	6.1%	-14.8%	30.6%	25.9%	-9.2%	11.0%
	40㎡～80㎡	2.8%	1.1%	2.4%	1.7%	6.6%	7.5%	12.7%	28.3%	8.5%	-11.7%
	～40㎡	1.5%	0.0%	4.2%	4.0%	6.4%	10.4%	8.7%	5.2%	0.9%	-7.4%