

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

「住宅マーケットインデックス2009年下期」の調査結果

- ・ 都心5区のマンション価格は、下落から上昇に転換し、特に新築の上昇幅が大きい。
- ・ 東京23区のマンション価格は、新築の標準・小型タイプが下落から上昇に転換、大型タイプは下落幅縮小。中古の標準タイプは下落幅縮小、小型タイプは下落から上昇に転換。
- ・ 都心5区のマンション賃料は、下落が続いているが、標準・大型タイプは若干下落幅が縮小。東京23区も同様に標準と大型タイプは下落幅が縮小。

東京23区におけるマンション全般の市場動向を対象とした「住宅マーケットインデックス(2009年下期版/7～12月期)」をまとめた。

本調査は、東京23区の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東京23区、都心5区及び城西、城南、城北、城東別、各区分に調査・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、(財)日本不動産研究所が分析を行っている。1998年上期～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18回目である。

なお、前回から過去5年分の結果をまとめたデータファイル^{*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：データファイルの販売はアットホーム(株)(TEL:0570-01-1967)が担当し、4/1に発行予定。

I. 調査結果の概要

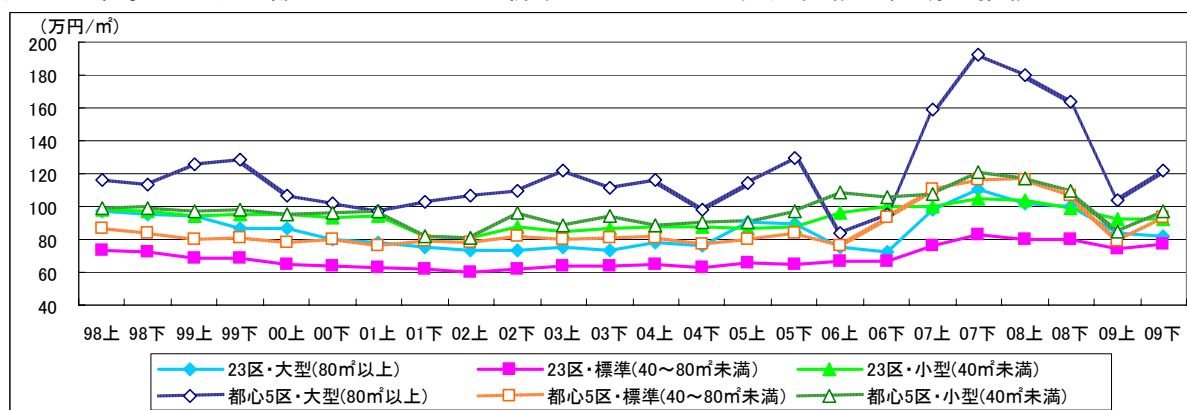
1) マンション価格(新築・中古)

- ・ 都心5区の価格を時系列で見ると、新築はどのタイプも概ね2007年下期をピークに下落していたが、今回は反転して10%を超える上昇に転換している。中古は概ね2007年下期をピークに下落していたが、大型・標準タイプは下落からほぼ横ばいに転換し、小型タイプはほぼ横ばいが続いている。(表1、図1参照)
- ・ 東京23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していたが、今回は大型タイプで下落幅が縮小、標準・小型タイプは下落から上昇に転換している。中古は標準・小型タイプが2008年上期をピーク、大型タイプは2008年下期をピークに下落しており、標準タイプは下落幅が縮小、小型タイプは下落から上昇に転換したが、大型タイプは下落幅が拡大とタイプで動向が異なる。(表1、図1参照)
- ・ 2009年下期の東京23区のマンション価格は、新築・中古ともに標準タイプが一番安く、次に大型タイプ、小型タイプと続き、大型タイプの変動幅が大きい。都心5区は、大型タイプが高く、標準・小型タイプはほぼ同水準で、大型タイプの変動幅が大きい。新築と中古(築10年)の価格差は、東京23区で小型が30～40万円/㎡、標準は10～20万円/㎡と小さく、大型は5～35万円/㎡と大きい。都心5区では小型・標準がほぼ同様であるが、大型は5～80万円/㎡と価格差が東京23区より大きい。(表1参照)
- ・ 2009年下期の事例数は、東京23区・都心5区ともに、新築・中古ともに減少傾向が続いており、今回は前年同期比で約6割と減少幅が大きく、市況の厳しさを反映している。ただ、上記のように平均価格は回復傾向にあり、このことは大手不動産会社の事例の割合が高くなっていることが影響していると考えられる。(参考1、2の結果表を参照)

表1 東京23区及び都心5区におけるマンション価格の動向

		東京23区			都心5区				
		前期比	前回前期比	前年同期比	前期比	前回前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	81.7	▲ 3.0%	▲ 15.5%	▲ 18.0%	121.5	16.5%	▲ 36.4%	▲ 25.8%
	標準タイプ	77.6	5.0%	▲ 7.5%	▲ 2.9%	93.3	17.4%	▲ 25.7%	▲ 12.8%
	小型タイプ	92.6	0.5%	▲ 6.8%	▲ 6.3%	96.9	14.8%	▲ 22.7%	▲ 11.3%
中古 (築10年)	大型タイプ	56.4	▲ 18.9%	▲ 14.7%	▲ 30.8%	104.4	▲ 0.0%	▲ 15.0%	▲ 15.0%
	標準タイプ	53.7	▲ 1.6%	▲ 8.5%	▲ 10.0%	77.5	0.2%	▲ 7.4%	▲ 7.2%
	小型タイプ	63.5	1.0%	▲ 0.5%	0.5%	75.5	0.2%	0.7%	0.9%

図1 東京23区及び都心5区における新築マンションの発売価格の長期的推移



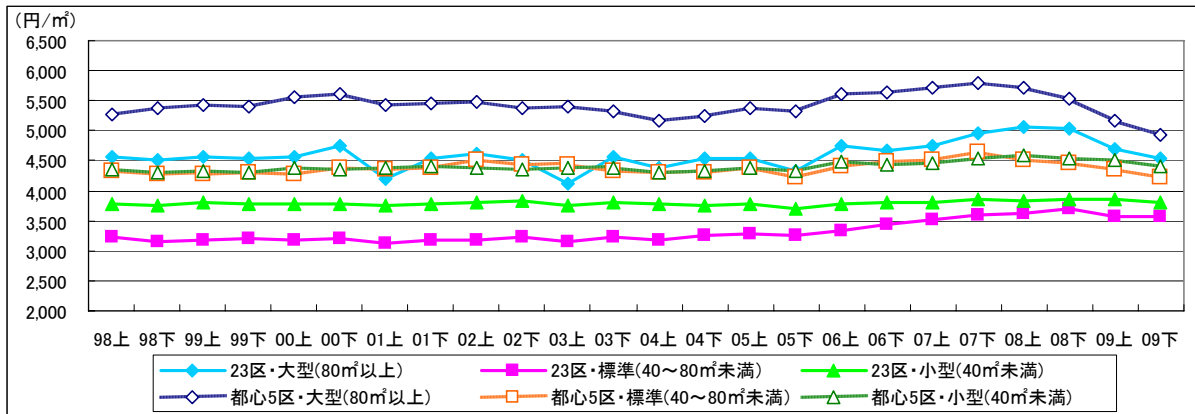
2) マンション賃料 (新築・中古)

- ・都心5区の賃料を時系列で見ると新築・中古ともに、標準・大型タイプは2007年下期をピーク、小型タイプは2008年上期をピークに下落しており、前期比は大型タイプと標準タイプで下落幅がやや縮小、小型タイプは下落幅がやや拡大。(表2、図2参照)
- ・東京23区の賃料を時系列で見ると新築・中古ともに、大型タイプは2008年上期をピーク、標準タイプは2008年下期をピークに下落しており、両方とも前期比の下落幅がやや縮小。小型タイプは前回ほぼ横ばいから今回1%強の下落にやや拡大。(表2、図2参照)
- ・2009年下期の賃料は、東京23区と都心5区で新築・中古ともに標準タイプが一番安く、次に小型タイプ、大型タイプの順にある。新築と中古の賃料差は東京23区で大型タイプが約600円/m²、標準タイプが約350円/m²、小型タイプが約250円/m²となり、都心5区は東京23区より50円/m²前後高い。(表2参照)
- ・2009年下期の成約事例数は、東京23区で2006年頃から前年同期比で減少が続いていたが、今回はほぼ横ばいになり、都心5区は前年同期比で前回から増加に転換し、今回も増加しており、市況回復の兆しがうかがえる。(参考1、2の結果表を参照)

表2 東京23区及び都心5区におけるマンション賃料の動向

		東京23区			都心5区				
		前期比	前回前期比	前年同期比	前期比	前回前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	4,534	▲ 3.4%	▲ 6.9%	▲ 10.1%	4,938	▲ 4.6%	▲ 6.3%	▲ 10.6%
	標準タイプ	3,558	▲ 0.5%	▲ 3.1%	▲ 3.6%	4,235	▲ 2.5%	▲ 2.9%	▲ 5.3%
	小型タイプ	3,797	▲ 1.4%	▲ 0.1%	▲ 1.5%	4,409	▲ 2.1%	▲ 0.9%	▲ 3.0%
中古 (築10年)	大型タイプ	3,940	▲ 4.1%	▲ 7.8%	▲ 11.6%	4,324	▲ 5.3%	▲ 7.2%	▲ 12.1%
	標準タイプ	3,202	▲ 0.7%	▲ 3.2%	▲ 3.9%	3,812	▲ 2.6%	▲ 2.9%	▲ 5.4%
	小型タイプ	3,537	▲ 1.6%	▲ 0.1%	▲ 1.8%	4,095	▲ 2.5%	▲ 1.1%	▲ 3.5%

図2 東京23区及び都心5区におけるマンション賃料(新築補正值)の長期的推移



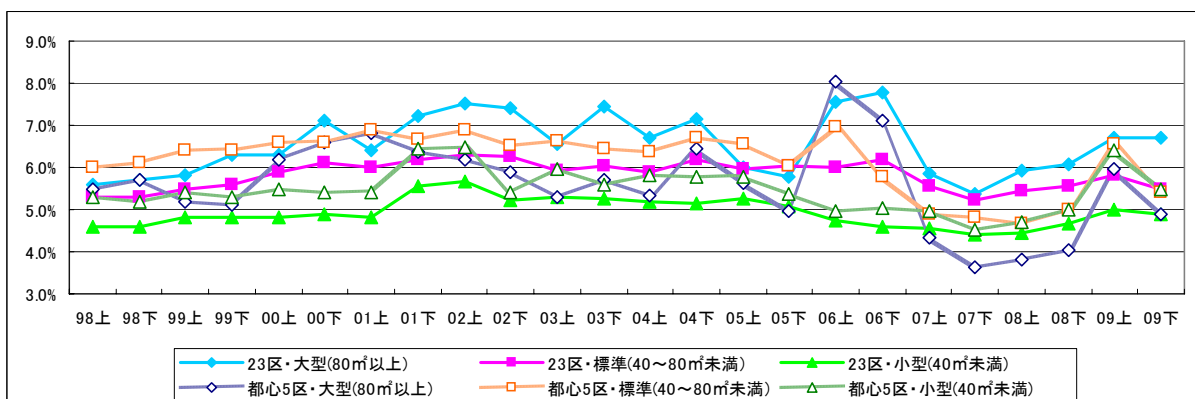
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 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、傾向が見にくいだが、東京23区・都心5区とも2007年下期頃まで概ね下落傾向で推移し、その後上昇に転じていたが、都心5区では今回新築・中古ともにどのタイプも下落に転換し、東京23区では中古の大型タイプ以外、上昇幅の縮小ないし上昇から下落に転換している。(表3、図3参照)
- 東京23区の新築の平均利回りをみると、大型タイプが6.7%、標準タイプが5.5%、小型タイプが4.9%と規模が小さいほど低い傾向にある。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等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区と異なっている。(表3参照)

表3 東京23区及び都心5区における平均利回りの動向

		東京23区			都心5区			
		前期差	前回前期差	前年同期差	前期差	前回前期差	前年同期差	
新築	大型タイプ	6.7%	▲0.0ポイント	▲0.6ポイント	4.9%	▲1.1ポイント	▲2.0ポイント	▲0.9ポイント
	標準タイプ	5.5%	▲0.3ポイント	▲0.3ポイント	5.4%	▲1.2ポイント	▲1.6ポイント	▲0.4ポイント
	小型タイプ	4.9%	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント	5.5%	▲0.9ポイント	▲1.4ポイント	▲0.5ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	8.4%	▲1.3ポイント	▲0.5ポイント	5.0%	▲0.2ポイント	▲0.4ポイント	▲0.2ポイント
	標準タイプ	7.2%	▲0.1ポイント	▲0.4ポイント	5.9%	▲0.2ポイント	▲0.3ポイント	▲0.1ポイント
	小型タイプ	6.7%	▲0.2ポイント	▲0.1ポイント	6.5%	▲0.2ポイント	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント

図3 東京23区及び都心5区における新築の平均利回りの長期的推移

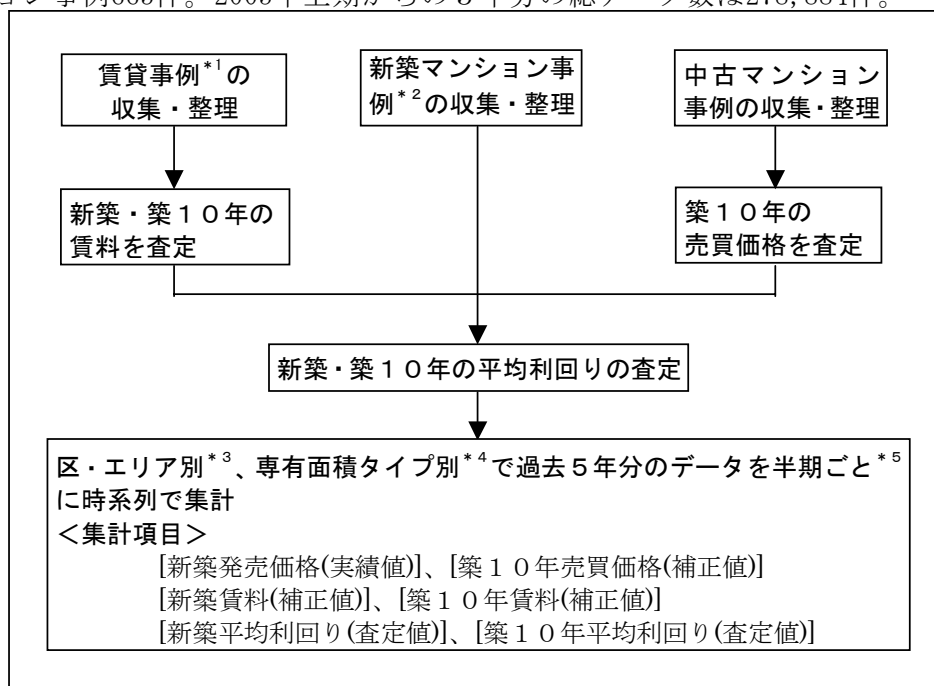


II. 調査の概要

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。

2009年下期のデータ数は賃貸マンション事例14,322件、新築マンション事例4,255件、中古マンション事例665件。2005年上期からの5年分の総データ数は278,884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) データファイル「住宅マーケットインデックス」の販売について

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：CD-R(昨年までの冊子のPDFと各データ表のエクセル)

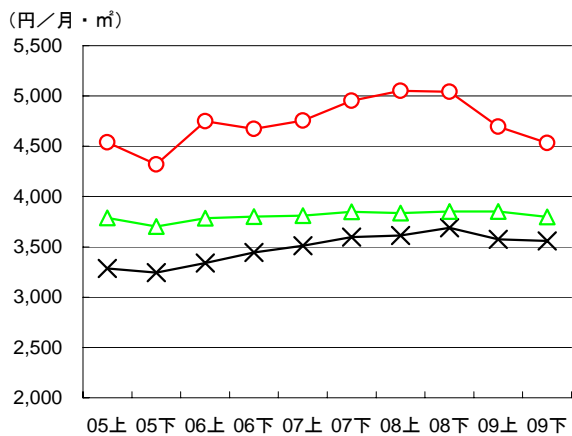
定価：2,100円(税込み)

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)

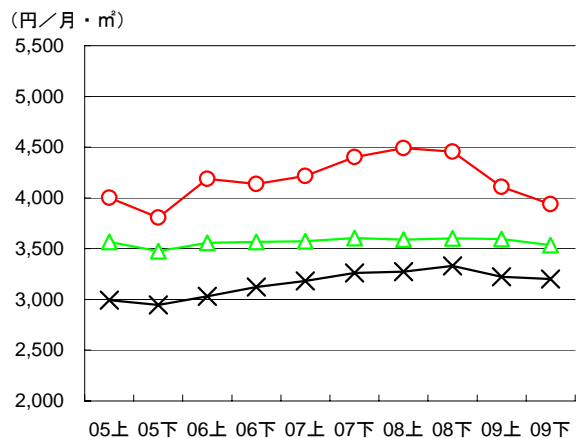
発行時期：2010年4月1日(予定)

(参考1) 東京23区の結果グラフ・表

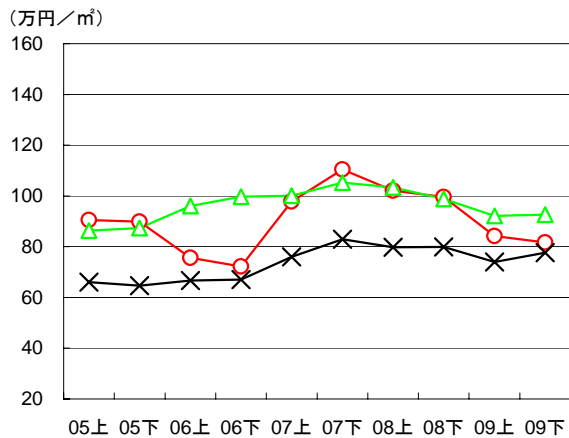
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



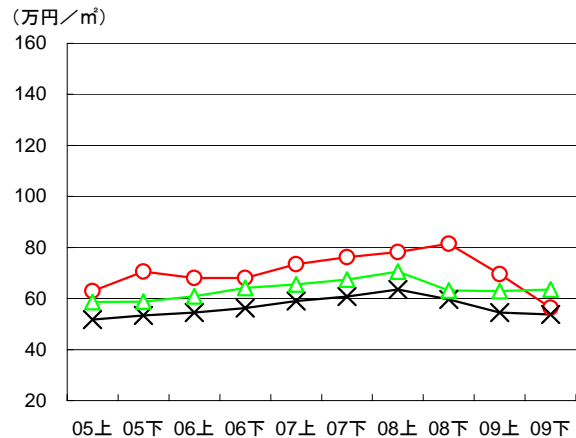
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



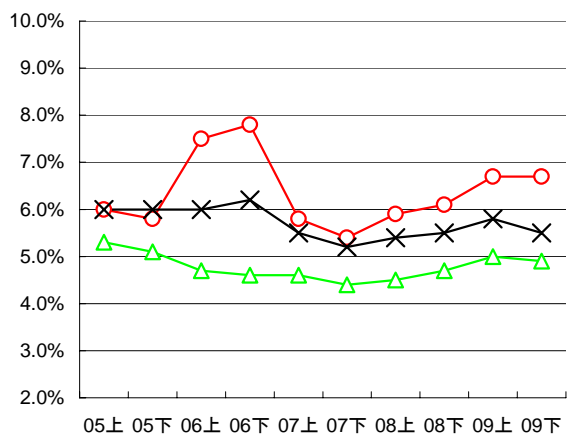
■ 新築マンション 価格 (発売時)



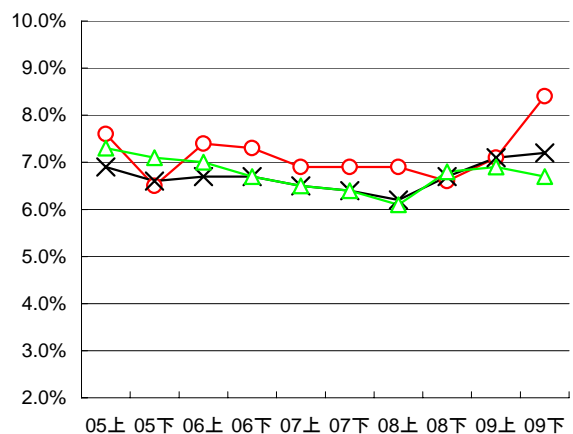
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 新築マンション 平均利回り



■ 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）		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	3,998	3,799	4,200	4,057	4,182	4,478	4,513	4,506	4,037	3,928
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	2,971	2,935	3,035	3,126	3,180	3,289	3,289	3,384	3,240	3,213
		～40㎡	3,565	3,449	3,558	3,575	3,577	3,633	3,605	3,608	3,592	3,550
	平均徒歩時間	80㎡～	7.4分	8.1分	7.6分	7.9分	7.5分	7.9分	6.9分	7.0分	7.0分	6.9分
		40㎡～80㎡	6.7分	6.8分	6.4分	6.4分	6.5分	6.5分	6.4分	6.4分	6.4分	6.6分
		～40㎡	6.0分	6.2分	6.0分	6.1分	5.9分	6.1分	6.2分	6.0分	6.1分	6.0分
	平均築年数	80㎡～	9.7年	9.6年	9.8年	10.9年	10.4年	8.6年	9.7年	9.2年	11.2年	10.4年
		40㎡～80㎡	10.7年	10.1年	10.1年	10.1年	10.1年	9.9年	10.2年	9.3年	10.1年	10.1年
		～40㎡	9.0年	10.1年	9.2年	9.2年	9.3年	8.9年	9.4年	9.9年	10.2年	9.4年
	事例件数（件）	80㎡～	1,172	1,377	1,287	1,056	1,273	1,105	1,036	951	1,235	1,161
		40㎡～80㎡	7,224	6,835	8,075	5,863	7,024	5,366	5,843	4,813	5,734	4,734
		～40㎡	17,720	16,018	17,030	11,179	16,071	10,606	13,311	8,577	12,021	8,427
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	4,538	4,319	4,750	4,674	4,756	4,953	5,051	5,041	4,694	4,534
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,286	3,244	3,338	3,446	3,510	3,598	3,614	3,690	3,576	3,558
		～40㎡	3,788	3,701	3,784	3,801	3,810	3,849	3,835	3,853	3,851	3,797
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,003	3,808	4,188	4,137	4,217	4,402	4,491	4,456	4,109	3,940
	[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	2,992	2,946	3,032	3,122	3,181	3,262	3,275	3,330	3,223	3,202
	～40㎡	3,566	3,476	3,557	3,567	3,573	3,606	3,590	3,601	3,596	3,537	

新築マンション（発売価格）		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	90.5	89.9	75.6	72.2	97.8	110.4	102.1	99.6	84.2	81.7
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	66.0	64.6	66.7	67.0	76.0	82.9	79.8	79.9	74.0	77.6
		～40㎡	86.4	87.3	96.1	99.7	100.1	105.2	103.4	98.8	92.1	92.6
	平均徒歩時間	80㎡～	7.0分	8.3分	7.7分	7.5分	8.6分	6.8分	8.0分	6.7分	8.6分	9.0分
		40㎡～80㎡	6.7分	7.1分	6.8分	7.5分	7.1分	6.6分	7.0分	6.2分	7.4分	6.6分
		～40㎡	4.3分	2.7分	5.6分	5.5分	5.8分	5.6分	6.4分	5.8分	6.1分	5.8分
	事例件数（件）	80㎡～	59	76	2,786	1,744	1,981	1,696	1,552	1,358	870	532
		40㎡～80㎡	475	451	6,566	4,006	3,714	4,147	4,382	3,863	3,555	2,451
		～40㎡	21	15	2,701	2,119	2,132	2,365	2,207	2,080	1,723	1,272

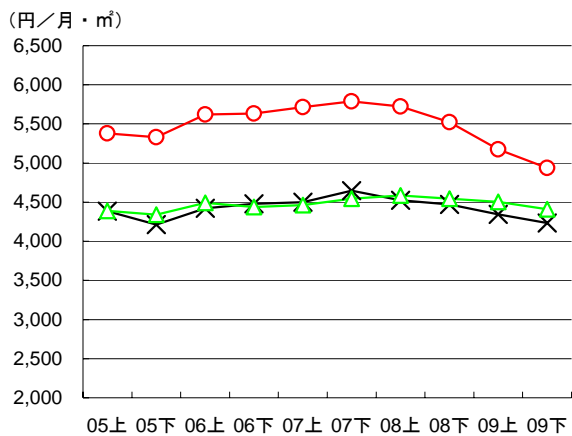
中古マンション（売買価格）		2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	53.0	61.0	59.7	61.1	64.8	70.5	69.7	74.6	58.0	49.0
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	43.4	44.9	45.1	46.4	50.1	52.6	54.4	50.7	45.6	45.3
		～40㎡	47.0	45.5	47.5	50.0	51.0	53.4	56.5	50.1	46.6	49.2
	平均徒歩時間	80㎡～	7.5分	7.2分	7.7分	7.2分	7.3分	8.2分	7.4分	7.6分	7.4分	8.4分
		40㎡～80㎡	7.1分	6.9分	7.0分	7.4分	7.3分	7.3分	7.3分	7.5分	7.5分	7.7分
		～40㎡	5.6分	5.7分	5.5分	5.6分	5.4分	5.6分	5.8分	6.0分	5.5分	6.2分
	平均築年数	80㎡～	17.0年	18.1年	16.8年	15.3年	17.0年	15.5年	16.7年	16.0年	18.2年	16.8年
		40㎡～80㎡	20.4年	21.1年	21.9年	22.2年	21.4年	20.2年	21.2年	20.7年	21.3年	20.8年
		～40㎡	23.1年	24.2年	24.1年	24.4年	24.9年	24.6年	25.1年	24.5年	27.7年	25.5年
	事例件数（件）	80㎡～	123	120	114	114	106	94	132	99	76	58
		40㎡～80㎡	938	874	783	738	805	800	860	766	657	457
		～40㎡	434	436	375	346	349	314	339	203	201	150
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	62.9	70.5	68.1	68.1	73.5	76.2	78.2	81.5	69.5	56.4
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	51.7	53.4	54.5	56.2	59.0	60.8	63.5	59.6	54.5	53.7
		～40㎡	58.7	58.8	60.9	64.1	65.5	67.4	70.5	63.2	62.9	63.5

平均利回り		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	6.0%	5.8%	7.5%	7.8%	5.8%	5.4%	5.9%	6.1%	6.7%	6.7%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	6.0%	6.0%	6.0%	6.2%	5.5%	5.2%	5.4%	5.5%	5.8%	5.5%
	～40㎡	5.3%	5.1%	4.7%	4.6%	4.6%	4.4%	4.5%	4.7%	5.0%	4.9%	
築10年マンション	80㎡～	7.6%	6.5%	7.4%	7.3%	6.9%	6.9%	6.9%	6.6%	7.1%	8.4%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.9%	6.6%	6.7%	6.7%	6.5%	6.4%	6.2%	6.7%	7.1%	7.2%
	～40㎡	7.3%	7.1%	7.0%	6.7%	6.5%	6.4%	6.1%	6.8%	6.9%	6.7%	

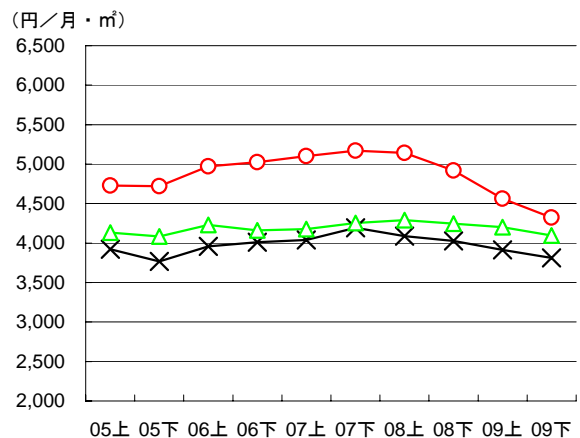
価格動（年同期）		2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月
新築マンション	80㎡～	15.2%	17.8%	-16.5%	-19.6%	29.3%	52.9%	4.4%	-9.8%	-17.6%	-18.0%
	40㎡～80㎡	1.9%	2.2%	1.1%	3.7%	14.0%	23.8%	4.9%	-3.6%	-7.3%	-2.9%
	～40㎡	-1.1%	-0.4%	11.3%	14.1%	4.1%	5.6%	3.3%	-6.1%	-10.9%	-6.3%
築10年マンション	80㎡～	-5.6%	11.9%	8.2%	-3.5%	8.0%	11.9%	6.4%	6.9%	-11.1%	-30.8%
	40㎡～80㎡	-2.9%	1.6%	5.4%	5.2%	8.2%	8.2%	7.6%	-1.9%	-14.2%	-10.0%
	～40㎡	2.9%	2.2%	3.8%	9.0%	7.6%	5.1%	7.5%	-6.3%	-10.8%	0.5%

(参考2) 都心5区の結果グラフ・表

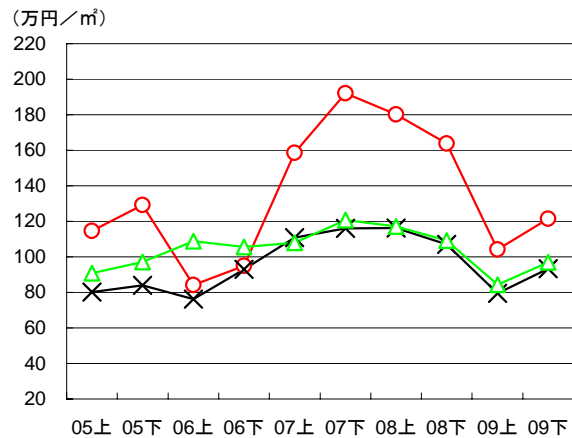
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



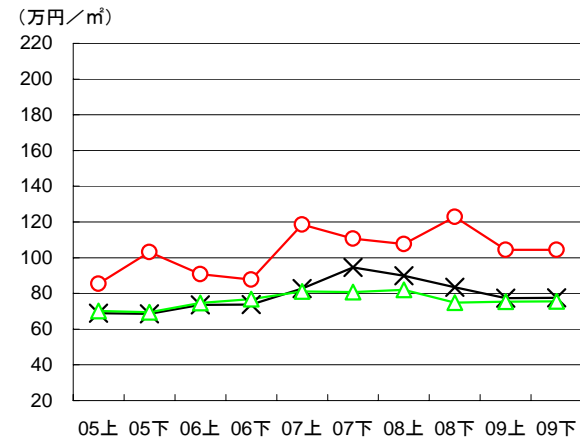
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



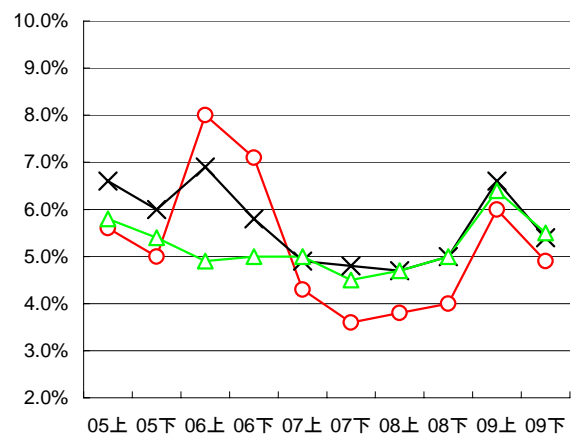
■ 新築マンション 価格 (発売時)



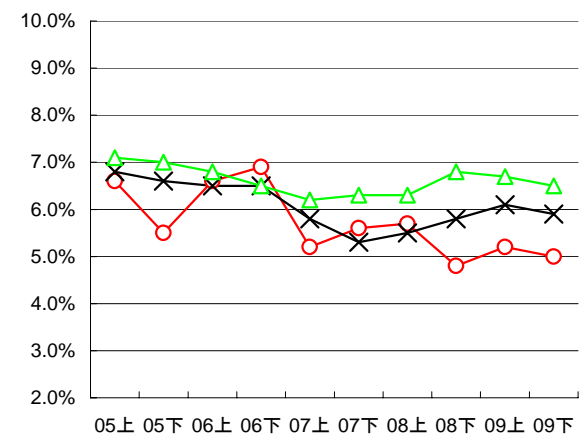
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 新築マンション 平均利回り



■ 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）		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,767	4,743	4,960	4,916	5,108	5,277	5,194	4,975	4,496	4,329
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,986	3,884	4,095	4,154	4,195	4,362	4,234	4,231	4,039	3,926
		～40㎡	4,166	4,103	4,254	4,208	4,206	4,312	4,334	4,276	4,214	4,109
		平均徒歩時間	80㎡～	6.3分	6.4分	5.9分	6.2分	6.6分	6.4分	6.3分	6.2分	6.2分
	～40㎡	40㎡～80㎡	5.7分	5.4分	5.1分	5.4分	5.6分	5.4分	5.2分	5.7分	5.5分	5.4分
		～40㎡	5.2分	5.2分	5.4分	5.5分	5.3分	5.4分	5.2分	5.2分	5.4分	5.5分
		平均築年数	80㎡～	9.3年	9.2年	10.3年	11.6年	9.4年	8.4年	8.5年	8.9年	10.8年
	～40㎡	40㎡～80㎡	7.4年	6.5年	6.4年	6.4年	6.2年	6.2年	6.4年	5.3年	6.9年	7.1年
		～40㎡	7.2年	7.9年	7.7年	7.9年	8.2年	7.8年	8.4年	8.9年	9.4年	9.4年
		事例件数(件)	80㎡～	627	649	640	564	651	679	633	659	834
	～40㎡	40㎡～80㎡	1,948	1,960	2,243	1,893	2,156	1,815	1,966	1,898	2,084	1,803
		～40㎡	4,370	3,599	3,783	2,925	3,492	2,521	2,660	2,092	3,020	2,166
賃料(新築補正)		80㎡～	5,380	5,332	5,621	5,631	5,713	5,788	5,721	5,521	5,174	4,938
補 正 値	[A] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,383	4,215	4,420	4,478	4,501	4,646	4,524	4,472	4,344	4,235
		～40㎡	4,388	4,340	4,491	4,437	4,462	4,544	4,586	4,546	4,505	4,409
	賃料(築10年補正)	80㎡～	4,729	4,719	4,972	5,025	5,102	5,170	5,140	4,917	4,564	4,324
		[B] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,920	3,766	3,958	4,012	4,038	4,193	4,089	4,029	3,914
～40㎡	4,133	4,084	4,228	4,162	4,176	4,254	4,290	4,245	4,200	4,095		

新築マンション（発売価格）		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	114.6	129.1	84.1	95.0	158.6	192.0	180.1	163.8	104.2	121.5
	[C] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	80.1	83.9	76.3	93.0	110.8	116.0	116.2	107.0	79.4	93.3
		～40㎡	90.9	97.1	108.9	105.6	107.9	120.8	117.2	109.2	84.4	96.9
		平均徒歩時間	80㎡～	6.5分	6.1分	8.6分	7.0分	7.0分	5.8分	6.9分	4.7分	8.6分
	～40㎡	40㎡～80㎡	5.0分	5.1分	7.0分	5.0分	5.7分	4.2分	6.2分	3.8分	7.5分	4.7分
		～40㎡	3.4分	2.5分	3.8分	4.2分	4.7分	4.4分	5.5分	5.5分	6.9分	6.3分
		事例件数(件)	80㎡～	22	24	1,079	389	406	300	259	129	174
	～40㎡	40㎡～80㎡	88	51	1,038	411	447	642	411	383	906	308
		～40㎡	7	8	355	504	479	605	421	172	346	170

中古マンション（売買価格）		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	65.7	84.5	72.7	73.7	97.2	101.9	93.4	116.4	75.4	74.0
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	54.7	55.7	58.3	58.6	70.0	80.6	76.0	68.8	61.7	62.6
		～40㎡	53.8	51.2	55.6	58.5	62.0	62.8	66.0	57.3	55.6	56.8
		平均徒歩時間	80㎡～	5.5分	5.3分	6.6分	7.5分	5.1分	6.4分	6.2分	5.3分	7.0分
	～40㎡	40㎡～80㎡	5.9分	6.0分	5.6分	5.5分	5.9分	5.6分	5.6分	5.8分	5.5分	5.5分
		～40㎡	5.0分	5.2分	5.1分	4.9分	4.6分	4.8分	5.5分	5.2分	4.7分	5.9分
		平均築年数	80㎡～	21.9年	20.1年	19.9年	18.2年	22.0年	14.6年	18.3年	13.5年	24.0年
	～40㎡	40㎡～80㎡	24.1年	22.9年	24.8年	24.9年	22.3年	22.4年	21.8年	24.4年	23.7年	23.2年
		～40㎡	23.6年	24.8年	25.4年	24.7年	25.4年	24.9年	24.5年	26.3年	28.5年	26.7年
		事例件数(件)	80㎡～	123	120	114	114	106	94	132	99	76
	～40㎡	40㎡～80㎡	938	874	783	738	805	800	860	766	657	457
		～40㎡	434	436	375	346	349	314	339	203	201	150
価格(築10年補正)		80㎡～	85.5	103.1	90.8	87.8	118.6	110.6	107.7	122.8	104.4	104.4
補 正 値	[D] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	69.0	68.6	73.5	73.7	82.8	94.5	89.9	83.5	77.3	77.5
		～40㎡	70.2	69.5	74.7	76.8	81.2	80.8	82.0	74.8	75.3	75.5

平均利回り		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	5.6%	5.0%	8.0%	7.1%	4.3%	3.6%	3.8%	4.0%	6.0%	4.9%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	6.6%	6.0%	6.9%	5.8%	4.9%	4.8%	4.7%	5.0%	6.6%	5.4%
	～40㎡	5.8%	5.4%	4.9%	5.0%	5.0%	4.5%	4.7%	5.0%	6.4%	5.5%	
築10年マンション	80㎡～	6.6%	5.5%	6.6%	6.9%	5.2%	5.6%	5.7%	4.8%	5.2%	5.0%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.8%	6.6%	6.5%	6.5%	5.8%	5.3%	5.5%	5.8%	6.1%	5.9%
	～40㎡	7.1%	7.0%	6.8%	6.5%	6.2%	6.3%	6.3%	6.8%	6.7%	6.5%	

価格動(年同期)		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	2009年 1-6月	2009年 7-12月
新築マンション	80㎡～	-1.4%	31.9%	-26.6%	-26.4%	88.6%	102.1%	13.6%	-14.7%	-42.1%	-25.8%
	40㎡～80㎡	-1.2%	8.5%	-4.6%	10.8%	45.2%	24.7%	4.8%	-7.8%	-31.6%	-12.8%
	～40㎡	2.3%	7.7%	19.9%	8.8%	-0.9%	14.3%	8.6%	-9.5%	-28.0%	-11.3%
築10年マンション	80㎡～	-5.1%	15.8%	6.1%	-14.8%	30.6%	25.9%	-9.2%	11.0%	-3.0%	-15.0%
	40㎡～80㎡	2.4%	1.7%	6.6%	7.5%	12.7%	28.3%	8.5%	-11.7%	-14.0%	-7.2%
	～40㎡	4.2%	4.0%	6.4%	10.4%	8.7%	5.2%	0.9%	-7.4%	-8.1%	0.9%