

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2010年上期」の調査結果

- ・都心5区のマンション価格は、新築・中古ともに概ね上昇傾向が継続し、大型タイプの上昇が顕著。東京23区では、新築・中古ともに全てのタイプで上昇。
- ・都心5区のマンション賃料は、下落が続いているが、全てのタイプで下落幅が縮小。東京23区もほぼ同様の傾向。

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(2010年上期版/1～6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\*<sup>1</sup>、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、(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19回目である。

なお、前々回から過去5年分の結果をまとめたデータファイル\*<sup>2</sup>を作成し、販売している。

\*<sup>1</sup>：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。

\*<sup>2</sup>：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、9/15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区のマンション価格は、新築でどのタイプも概ね2007年下期をピークに下落したが、2009年下期から10%を超える上昇に転換し、2010年上期は大型・小型タイプで上昇が継続、標準タイプは横ばい。中古は概ね2007年下期をピークに下落していたが、2009年下期にはほぼ横ばい、2010年上期は全てのタイプで上昇。また、新築・中古ともに大型タイプの上昇が15%を超えて顕著。(表1、図1、図2参照)
- ・東京23区のマンション価格は、新築でどのタイプも2007年下期をピークに下落したが、2009年下期に標準・小型タイプで上昇に転換し、2010年上期は全てのタイプで上昇。中古は標準・小型タイプが2008年上期、大型タイプは2008年下期をピークに下落しており、2009年下期に小型タイプで上昇に転換し、2010年上期は全てのタイプで上昇。(表1、図1、図2参照)
- ・2010年上期の発売・取引数は、都心5区の新築・中古が前期比で増加しているが、前年同期比は減少しており、平均価格の回復は引き続き大手不動産会社の割合が高いことが影響していると考えられる。東京23区の新築は前期比も前年同期比も増加しており、市況が比較的回復していると考えられるが、中古は前期比で増加だが前年同期比では減少しており、市況の回復が遅れていると考えられる。(参考1、2の結果表を参照)

表1 都心5区及び東京23区におけるマンション価格の動向

		都心5区			東京23区				
		前期比	前回の前期比	前年同期比	前期比	前回の前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	152.2	25.3%	16.5%	46.0%	96.5	18.2%	▲ 3.0%	14.7%
	標準タイプ	92.8	▲ 0.6%	17.4%	16.8%	79.2	2.0%	5.0%	7.1%
	小型タイプ	101.1	4.3%	14.8%	19.7%	96.1	3.8%	0.5%	4.3%
中古 (築10年)	大型タイプ	123.9	18.8%	▲ 0.0%	18.7%	68.8	22.1%	▲ 18.9%	▲ 1.0%
	標準タイプ	83.5	7.7%	0.2%	7.9%	60.3	12.3%	▲ 1.6%	10.5%
	小型タイプ	77.9	3.1%	0.2%	3.4%	64.0	0.8%	1.0%	1.7%

図1 都心5区及び東京23区における新築マンションの発売価格の長期的推移

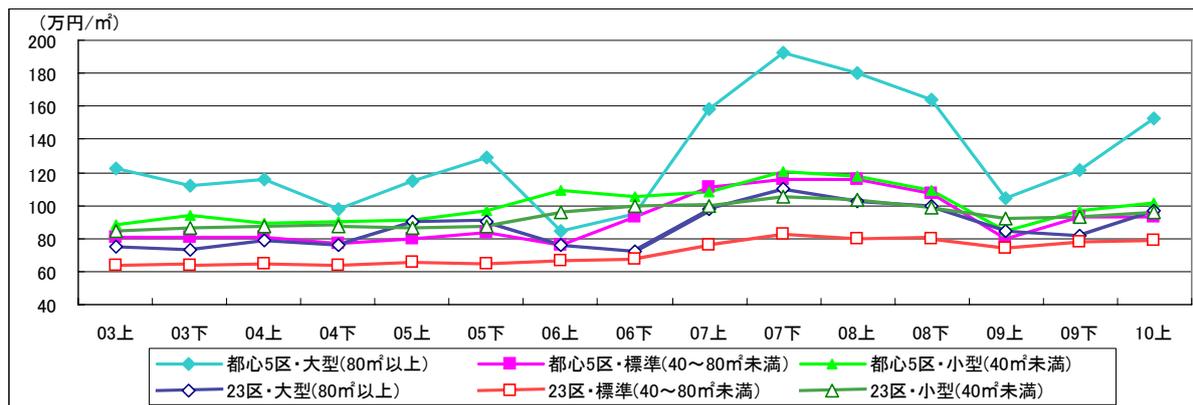
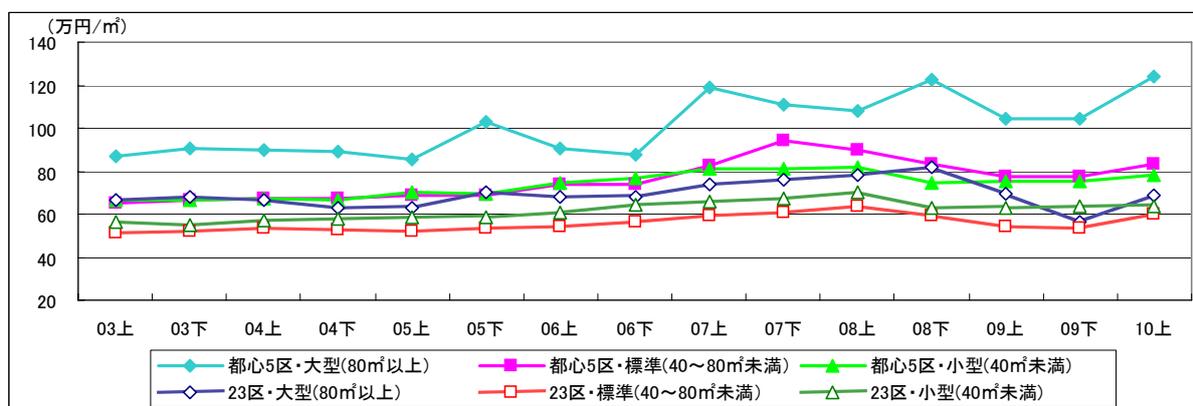


図2 都心5区及び東京23区における中古マンションの売買価格の長期的推移



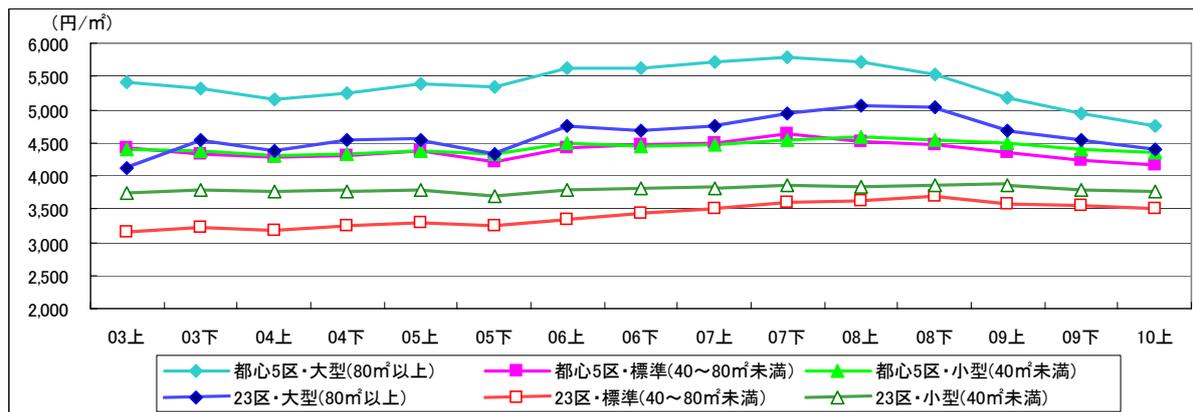
2) マンション賃料 (新築・中古)

- ・都心5区のマンション賃料は、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、前期比は全てのタイプで下落幅が縮小。(表2、図3参照)
- ・東京23区のマンション賃料は、新築・中古ともに大型タイプは2008年上期、標準タイプは2008年下期をピークに下落し、大型タイプは下落幅を縮小、標準タイプはやや下落幅が拡大。小型タイプは横ばいないし1%程度の増減で推移しており、今回は下落幅が若干縮小。(表2、図3参照)
- ・2009年下期の事例数は、東京23区も都心5区も前年同期比で横ばいないし増加して市況回復の兆しがうかがえたが、2010年上期は市況の低迷を反映して事例数は前年同期比でやや減少している。(参考1、2の結果表を参照)

表2 都心5区及び東京23区におけるマンション賃料の動向

		都心5区			東京23区				
		前期比	前回の前期比	前年同期比	前期比	前回の前期比	前年同期比		
新築	大型タイプ	4,746	▲ 3.9%	▲ 4.6%	▲ 8.3%	4,409	▲ 2.7%	▲ 3.4%	▲ 6.1%
	標準タイプ	4,165	▲ 1.6%	▲ 2.5%	▲ 4.1%	3,495	▲ 1.8%	▲ 0.5%	▲ 2.2%
	小型タイプ	4,361	▲ 1.1%	▲ 2.1%	▲ 3.2%	3,760	▲ 1.0%	▲ 1.4%	▲ 2.4%
中古 (築10年)	大型タイプ	4,164	▲ 3.7%	▲ 5.3%	▲ 8.8%	3,845	▲ 2.4%	▲ 4.1%	▲ 6.4%
	標準タイプ	3,750	▲ 1.6%	▲ 2.6%	▲ 4.2%	3,145	▲ 1.8%	▲ 0.7%	▲ 2.4%
	小型タイプ	4,045	▲ 1.2%	▲ 2.5%	▲ 3.7%	3,503	▲ 1.0%	▲ 1.6%	▲ 2.6%

図3 都心5区及び東京23区におけるマンション賃料(新築補正值)の長期的推移



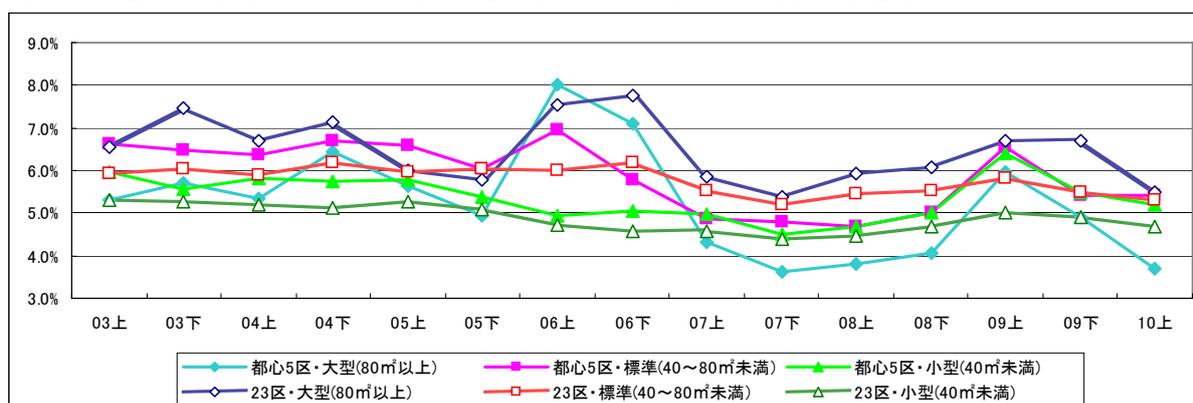
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 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、一般にい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、傾向がつかみにくいですが、都心5区・東京23区とも2007年下期頃まで概ね低下傾向で推移し、その後上昇に転じたが、都心5区では2009年下期から新築・中古ともにどのタイプも低下に転換し、2010年上期は低下傾向が継続。東京23区では2009年下期に中古の大型タイプ以外は横ばいないし低下に転換し、2010年上期は全てのタイプで低下した。(表3、図4参照)
- 東京23区の新築の平均利回りをみると、大型タイプが5.5%、標準タイプが5.3%、小型タイプが4.7%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 都心5区及び東京23区における平均利回りの動向

		都心5区			東京23区				
		前期差	前回の前期比	前年同期差	前期差	前回の前期比	前年同期差		
新築	大型タイプ	3.7%	▲1.2ポイント	▲1.1ポイント	▲2.3ポイント	5.5%	▲1.2ポイント	0.0ポイント	▲1.2ポイント
	標準タイプ	5.4%	0.0ポイント	▲1.2ポイント	▲1.2ポイント	5.3%	▲0.2ポイント	▲0.3ポイント	▲0.5ポイント
	小型タイプ	5.2%	▲0.3ポイント	▲0.9ポイント	▲1.2ポイント	4.7%	▲0.2ポイント	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	4.0%	▲1.0ポイント	▲0.2ポイント	▲1.2ポイント	6.7%	▲1.7ポイント	1.3ポイント	▲0.4ポイント
	標準タイプ	5.4%	▲0.5ポイント	▲0.2ポイント	▲0.7ポイント	6.3%	▲0.9ポイント	0.1ポイント	▲0.8ポイント
	小型タイプ	6.2%	▲0.3ポイント	▲0.2ポイント	▲0.5ポイント	6.6%	▲0.1ポイント	▲0.2ポイント	▲0.3ポイント

図4 都心5区及び東京23区における新築の平均利回りの長期的推移

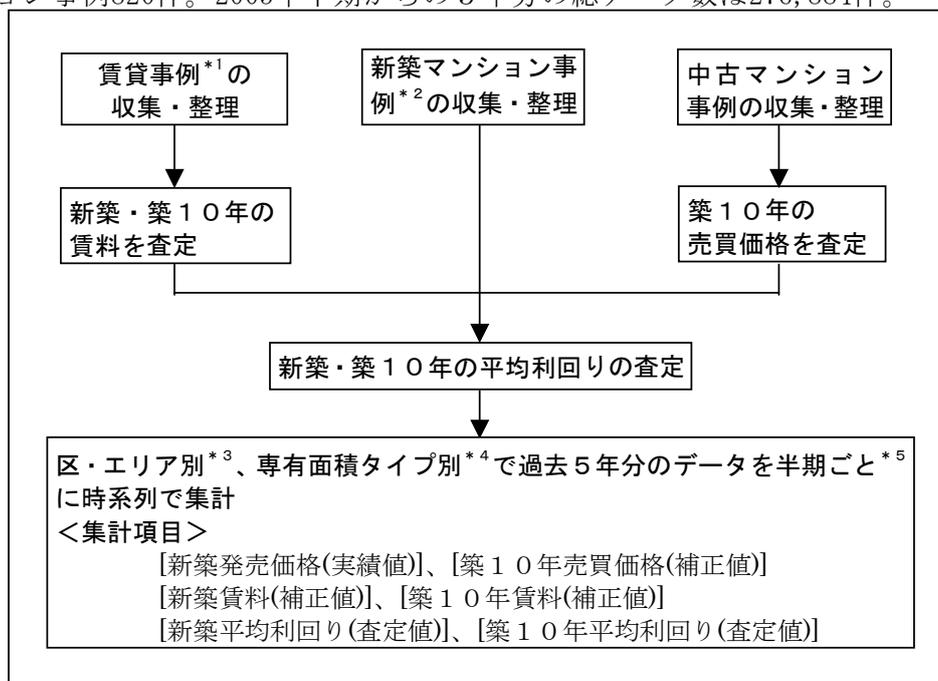


## II. 調査の概要

### 1) 調査方法の概要

東京23区内の賃貸マンション事例<sup>\*1</sup>、新築マンション事例<sup>\*2</sup>、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<sup>\*3</sup>、専有面積タイプ別<sup>\*4</sup>で過去5年のデータを半期ごと<sup>\*5</sup>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。

2010年上期のデータ数は賃貸マンション事例17,679件、新築マンション事例7,667件、中古マンション事例820件。2005年下期からの5年分の総データ数は276,884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)

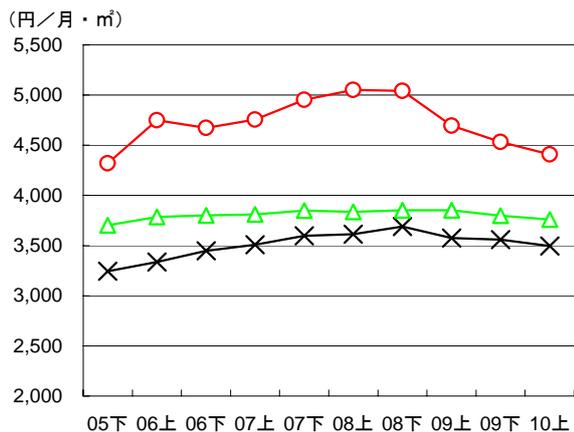
定価：2,100円(税込み)

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)

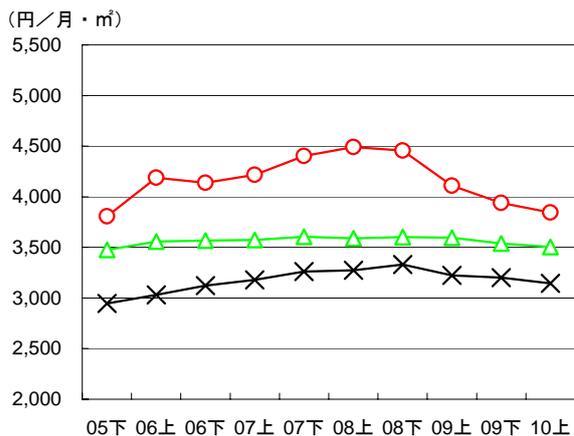
発行時期：2010年9月15日(水)

(参考1) 東京23区の結果グラフ・表

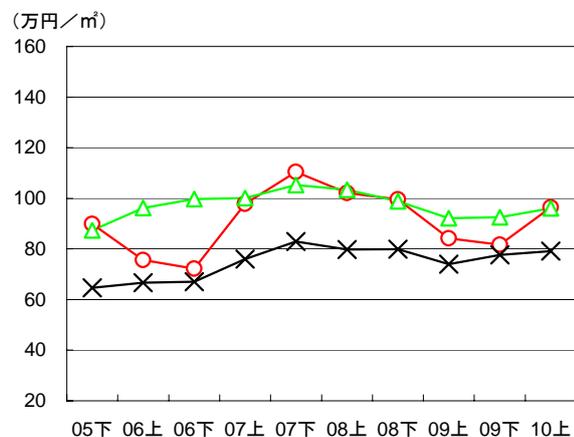
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



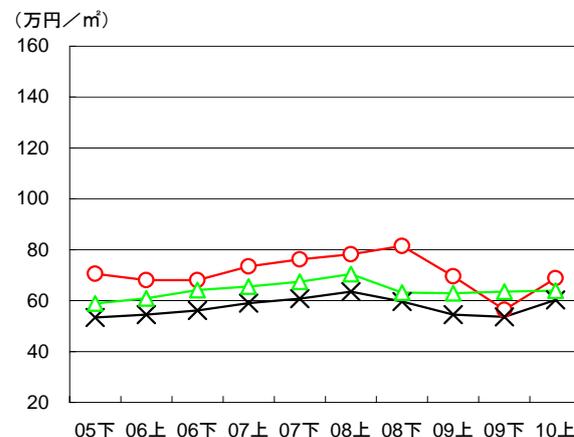
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



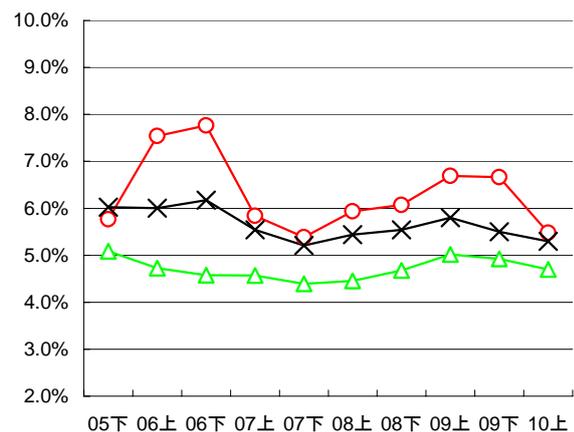
■ 新築マンション 価格 (発売時)



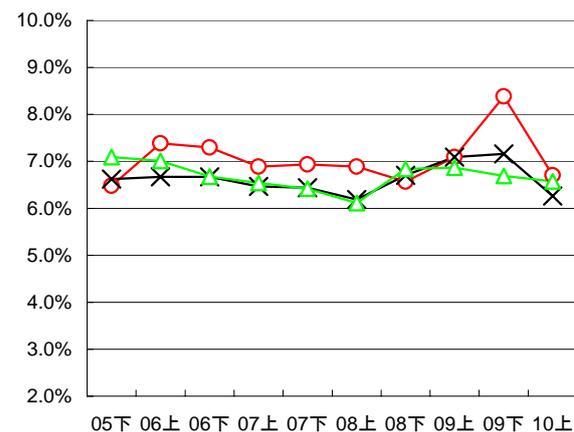
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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 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	2010年 1-6月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	3,799	4,200	4,057	4,182	4,478	4,513	4,506	4,037	3,928	3,735
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	2,935	3,035	3,126	3,180	3,289	3,289	3,384	3,240	3,213	3,142
		～40㎡	3,449	3,558	3,575	3,577	3,633	3,605	3,608	3,592	3,550	3,497
		平均徒歩時間	80㎡～	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㎡	6.8分	6.4分	6.4分	6.5分	6.5分	6.4分	6.4分	6.4分	6.4分	6.6分	6.6分
		～40㎡	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	6.1分
		平均築年数	80㎡～	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㎡	10.1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	10.4年
		～40㎡	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	10.3年
		事例件数（件）	80㎡～	1,377	1,287	1,056	1,273	1,105	1,036	951	1,235	1,161
	40㎡～80㎡	6,835	8,075	5,863	7,024	5,366	5,843	4,813	5,734	4,734	4,734	5,435
		～40㎡	16,018	17,030	11,179	16,071	10,606	13,311	8,577	12,021	8,427	10,886
賃料（新築補正）		80㎡～	4,319	4,750	4,674	4,756	4,953	5,051	5,041	4,694	4,534	4,409
補 正 値	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,244	3,338	3,446	3,510	3,598	3,614	3,690	3,576	3,558	3,495
		～40㎡	3,701	3,784	3,801	3,810	3,849	3,835	3,853	3,851	3,797	3,760
	賃料（築10年補正）	80㎡～	3,808	4,188	4,137	4,217	4,402	4,491	4,456	4,109	3,940	3,845
		[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	2,946	3,032	3,122	3,181	3,262	3,275	3,330	3,223	3,202
～40㎡	3,476	3,557	3,567	3,573	3,606	3,590	3,601	3,596	3,537	3,503		

新築マンション（発売価格）		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	2010年 1-6月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	89.9	75.6	72.2	97.8	110.4	102.1	99.6	84.2	81.7	96.5
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	64.6	66.7	67.0	76.0	82.9	79.8	79.9	74.0	77.6	79.2
		～40㎡	87.3	96.1	99.7	100.1	105.2	103.4	98.8	92.1	92.6	96.1
		平均徒歩時間	80㎡～	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㎡	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	6.2分	6.2分
		～40㎡	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	6.1分
		事例件数（件）	80㎡～	76	2,786	1,744	1,981	1,696	1,552	1,358	870	532
	40㎡～80㎡	451	6,566	4,006	3,714	4,147	4,382	3,863	3,555	2,451	5,051	
		～40㎡	15	2,701	2,119	2,132	2,365	2,207	2,080	1,723	1,272	1,702

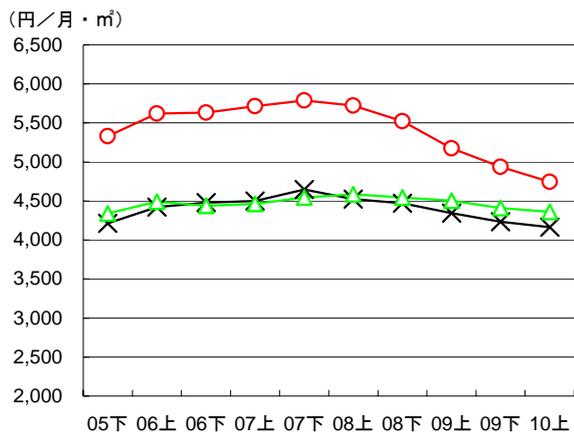
中古マンション（売買価格）		2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	61.0	59.7	61.1	64.8	70.5	69.7	74.6	58.0	49.0	54.2
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	44.9	45.1	46.4	50.1	52.6	54.4	50.7	45.6	45.3	50.0
		～40㎡	45.5	47.5	50.0	51.0	53.4	56.5	50.1	46.6	49.2	49.2
		平均徒歩時間	80㎡～	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㎡	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	7.4分	7.4分
		～40㎡	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	6.0分
		平均築年数	80㎡～	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㎡	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	20.8年	22.7年
		～40㎡	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	27.0年
		事例件数（件）	80㎡～	120	114	114	106	94	132	99	76	58
	40㎡～80㎡	874	783	738	805	800	860	766	657	457	574	
		～40㎡	436	375	346	349	314	339	203	201	150	171
価格（築10年補正）		80㎡～	70.5	68.1	68.1	73.5	76.2	78.2	81.5	69.5	56.4	68.8
補 正 値	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	53.4	54.5	56.2	59.0	60.8	63.5	59.6	54.5	53.7	60.3
		～40㎡	58.8	60.9	64.1	65.5	67.4	70.5	63.2	62.9	63.5	64.0

平均利回り		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	2010年 1-6月	
新築マンション	80㎡～	5.8%	7.5%	7.8%	5.8%	5.4%	5.9%	6.1%	6.7%	6.7%	5.5%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	6.0%	6.0%	6.2%	5.5%	5.2%	5.4%	5.5%	5.8%	5.5%	5.3%
	～40㎡	5.1%	4.7%	4.6%	4.6%	4.4%	4.5%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	
築10年マンション	80㎡～	6.5%	7.4%	7.3%	6.9%	6.9%	6.9%	6.6%	7.1%	8.4%	6.7%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.6%	6.7%	6.7%	6.5%	6.4%	6.2%	6.7%	7.1%	7.2%	6.3%
	～40㎡	7.1%	7.0%	6.7%	6.5%	6.4%	6.1%	6.8%	6.9%	6.7%	6.6%	

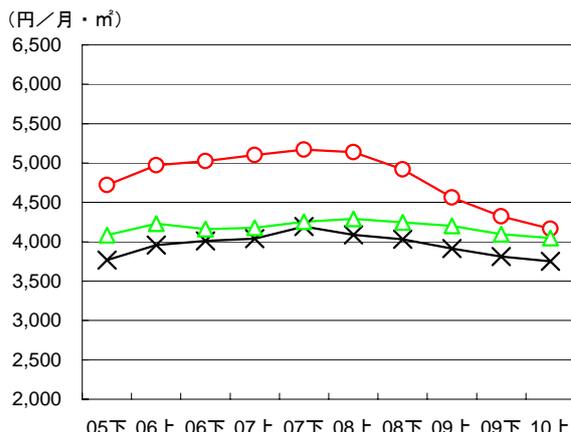
価格変動率（前年同期比）		2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月
新築マンション	80㎡～	17.8%	-16.5%	-19.6%	29.3%	52.9%	4.4%	-9.8%	-17.6%	-18.0%	14.7%
	40㎡～80㎡	2.2%	1.1%	3.7%	14.0%	23.8%	4.9%	-3.6%	-7.3%	-2.9%	7.1%
	～40㎡	-0.4%	11.3%	14.1%	4.1%	5.6%	3.3%	-6.1%	-10.9%	-6.3%	4.3%
築10年マンション	80㎡～	11.9%	8.2%	-3.5%	8.0%	11.9%	6.4%	6.9%	-11.1%	-30.8%	-1.0%
	40㎡～80㎡	1.6%	5.4%	5.2%	8.2%	8.2%	7.6%	-1.9%	-14.2%	-10.0%	10.5%
	～40㎡	2.2%	3.8%	9.0%	7.6%	5.1%	7.5%	-6.3%	-10.8%	0.5%	1.7%

(参考2) 都心5区の結果グラフ・表

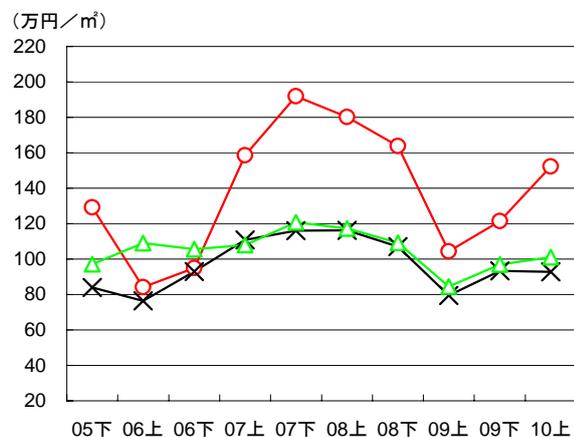
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



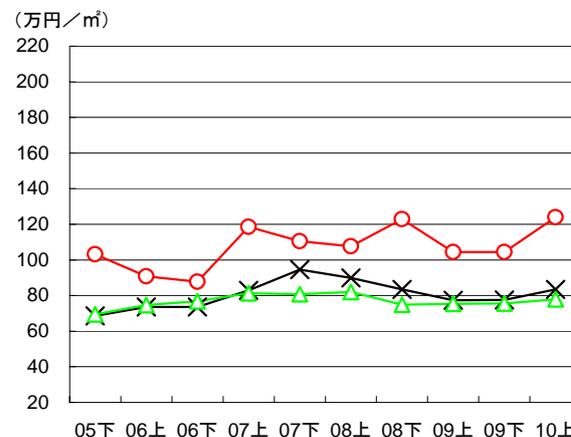
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



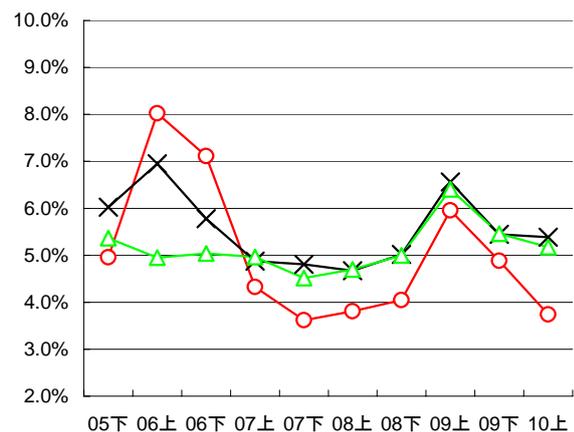
■ 新築マンション 価格 (発売時)



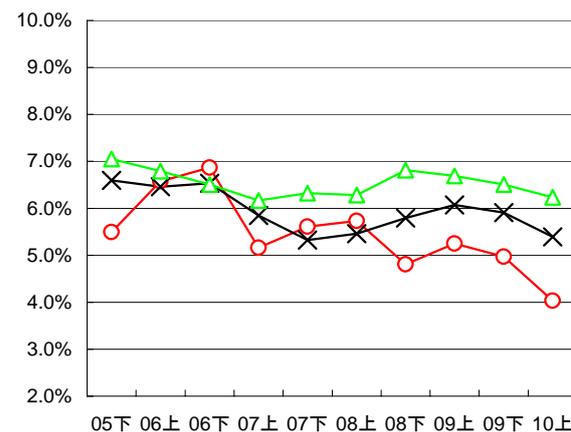
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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 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	2010年 1-6月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,743	4,960	4,916	5,108	5,277	5,194	4,975	4,496	4,329	4,071
		(円/月・㎡)										
		40㎡～80㎡	3,884	4,095	4,154	4,195	4,362	4,234	4,231	4,039	3,926	3,823
		～40㎡	4,103	4,254	4,208	4,206	4,312	4,334	4,276	4,214	4,109	4,053
	平均徒歩時間	80㎡～	6.4分	5.9分	6.2分	6.6分	6.4分	6.3分	6.2分	6.2分	6.0分	5.9分
		40㎡～80㎡	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	5.6分
		～40㎡	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	5.4分
	平均築年数	80㎡～	9.2年	10.3年	11.6年	9.4年	8.4年	8.5年	8.9年	10.8年	10.0年	11.4年
		40㎡～80㎡	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	8.1年
		～40㎡	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	9.7年
	事例件数（件）	80㎡～	649	640	564	651	679	633	659	834	779	925
		40㎡～80㎡	1,960	2,243	1,893	2,156	1,815	1,966	1,898	2,084	1,803	1,935
	～40㎡	3,599	3,783	2,925	3,492	2,521	2,660	2,092	3,020	2,166	2,549	
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	5,332	5,621	5,631	5,713	5,788	5,721	5,521	5,174	4,938	4,746
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	4,215	4,420	4,478	4,501	4,646	4,524	4,472	4,344	4,235	4,165
		～40㎡	4,340	4,491	4,437	4,462	4,544	4,586	4,546	4,505	4,409	4,361
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,719	4,972	5,025	5,102	5,170	5,140	4,917	4,564	4,324	4,164
	[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,766	3,958	4,012	4,038	4,193	4,089	4,029	3,914	3,812	3,750
	～40㎡	4,084	4,228	4,162	4,176	4,254	4,290	4,245	4,200	4,095	4,045	

新築マンション（発売価格）		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	2010年 1-6月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	129.1	84.1	95.0	158.6	192.0	180.1	163.8	104.2	121.5	152.2
		[C]（万円/㎡）										
		40㎡～80㎡	83.9	76.3	93.0	110.8	116.0	116.2	107.0	79.4	93.3	92.8
		～40㎡	97.1	108.9	105.6	107.9	120.8	117.2	109.2	84.4	96.9	101.1
	平均徒歩時間	80㎡～	6.1分	8.6分	7.0分	7.0分	5.8分	6.9分	4.7分	8.6分	6.2分	3.4分
		40㎡～80㎡	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	3.9分
		～40㎡	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	5.8分
	事例件数（件）	80㎡～	24	1,079	389	406	300	259	129	174	72	92
		40㎡～80㎡	51	1,038	411	447	642	411	383	906	308	608
		～40㎡	8	355	504	479	605	421	172	346	170	204

中古マンション（売買価格）		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	2010年 1-6月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	84.5	72.7	73.7	97.2	101.9	93.4	116.4	75.4	74.0	78.9
		(万円/㎡)										
		40㎡～80㎡	55.7	58.3	58.6	70.0	80.6	76.0	68.8	61.7	62.6	66.0
		～40㎡	51.2	55.6	58.5	62.0	62.8	66.0	57.3	55.6	56.8	58.6
	平均徒歩時間	80㎡～	5.3分	6.6分	7.5分	5.1分	6.4分	6.2分	5.3分	7.0分	6.9分	5.1分
		40㎡～80㎡	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	5.4分
		～40㎡	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	5.3分
	平均築年数	80㎡～	20.1年	19.9年	18.2年	22.0年	14.6年	18.3年	13.5年	24.0年	24.5年	27.9年
		40㎡～80㎡	22.9年	24.8年	24.9年	22.3年	22.2年	21.8年	22.4年	23.7年	23.2年	25.1年
		～40㎡	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	28.2年
	事例件数（件）	80㎡～	38	34	39	19	28	45	30	21	8	10
		40㎡～80㎡	164	137	148	144	132	151	153	94	65	91
	～40㎡	163	130	142	130	116	143	71	63	50	51	
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	103.1	90.8	87.8	118.6	110.6	107.7	122.8	104.4	104.4	123.9
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	68.6	73.5	73.7	82.8	94.5	89.9	83.5	77.3	77.5	83.5
	～40㎡	69.5	74.7	76.8	81.2	80.8	82.0	74.8	75.3	75.5	77.9	

平均利回り		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	2010年 1-6月	
新築マンション	80㎡～	5.0%	8.0%	7.1%	4.3%	3.6%	3.8%	4.0%	6.0%	4.9%	3.7%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	6.0%	6.9%	5.8%	4.9%	4.8%	4.7%	5.0%	6.6%	5.4%	5.4%
	～40㎡	5.4%	4.9%	5.0%	5.0%	4.5%	4.7%	5.0%	6.4%	5.5%	5.2%	
築10年マンション	80㎡～	5.5%	6.6%	6.9%	5.2%	5.6%	5.7%	4.8%	5.2%	5.0%	4.0%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.6%	6.5%	6.5%	5.8%	5.3%	5.5%	5.8%	6.1%	5.9%	5.4%
	～40㎡	7.0%	6.8%	6.5%	6.2%	6.3%	6.3%	6.8%	6.7%	6.5%	6.2%	

価格変動率（前年同期比）		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	2010年 1-6月
新築マンション	80㎡～	31.9%	-26.6%	-26.4%	88.6%	102.1%	13.6%	-14.7%	-42.1%	-25.8%	46.0%
	40㎡～80㎡	8.5%	-4.6%	10.8%	45.2%	24.7%	4.8%	-7.8%	-31.6%	-12.8%	16.8%
	～40㎡	7.7%	19.9%	8.8%	-0.9%	14.3%	8.6%	-9.5%	-28.0%	-11.3%	19.7%
築10年マンション	80㎡～	15.8%	6.1%	-14.8%	30.6%	25.9%	-9.2%	11.0%	-3.0%	-15.0%	18.7%
	40㎡～80㎡	1.7%	6.6%	7.5%	12.7%	28.3%	8.5%	-11.7%	-14.0%	-7.2%	7.9%
	～40㎡	4.0%	6.4%	10.4%	8.7%	5.2%	0.9%	-7.4%	-8.1%	0.9%	3.4%