

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年下期」の調査結果

- ・東京の都心5区及び23区のマンション価格は、新築・中古ともに概ね上昇幅が縮小し、一部で下落に転換するなど、価格上昇に一服感がみられる。
- ・東京の都心5区及び23区のマンション賃料は、前期まで下落が続いていたが、全てのタイプでわずかであるが上昇に転換し、賃料の底打ち感がみられる。

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20回目である。

なお、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値を求め、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、3/15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・中古ともに概ね2007年下期をピークに下落したが、2009年下期から上昇に転換し、新築の上昇が大きかった。2010年下期はこれまで上昇が大きかった大型タイプで下落に転換し、標準・小型タイプも概ね上昇幅が縮小し、価格上昇に一服感がみられる。(表1、図1、図2参照)
- ・東京23区のマンション価格は、新築が2007年下期、中古は概ね2008年上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した。2010年下期は大型タイプで上昇幅が大きく縮小し、標準・小型タイプは横ばいないし若干の下落に転じ、都心5区と同様に価格上昇に一服感がみられる。(表1、図1、図2参照)
- ・2010年下期の新築の事例件数は都心5区・東京23区共に増加傾向が続き、前年同期比で都心5区は約4.5倍、東京23区は約3倍になり、市況の回復が伺える。一方、中古は前年同期比でほぼ同数となり、事例件数は特に増加していない。(参考1、2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	151.1	▲ 0.7%	25.3%	24.4%	101.7	5.5%	18.1%	24.6%
	標準タイプ	98.9	6.6%	▲ 0.6%	6.0%	78.0	▲ 1.5%	2.0%	0.5%
	小型タイプ	104.6	3.5%	4.3%	7.9%	95.0	▲ 0.9%	3.5%	2.6%
中古 (築10年)	大型タイプ	118.0	▲ 4.8%	18.8%	13.0%	70.1	1.9%	22.1%	24.3%
	標準タイプ	83.6	0.2%	7.7%	7.9%	58.6	▲ 2.7%	12.3%	9.3%
	小型タイプ	78.0	0.2%	3.1%	3.3%	66.0	3.2%	0.8%	3.9%

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

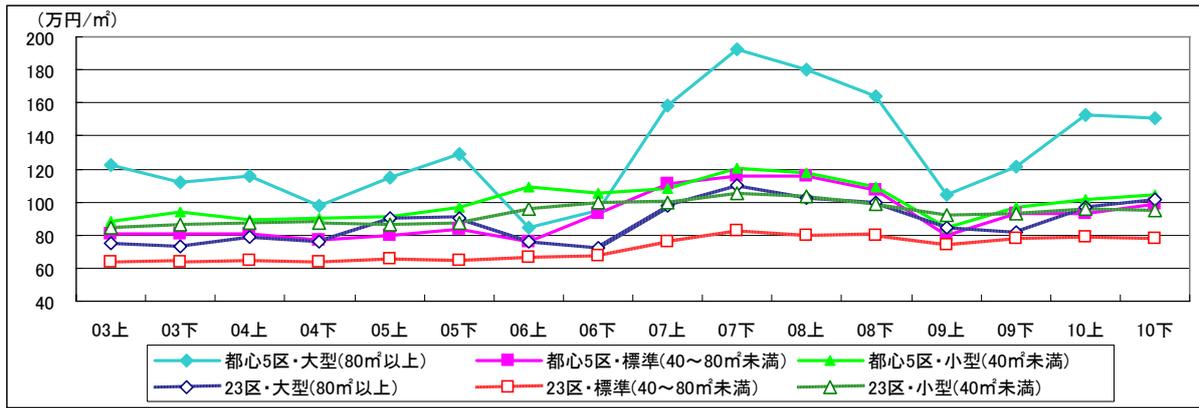
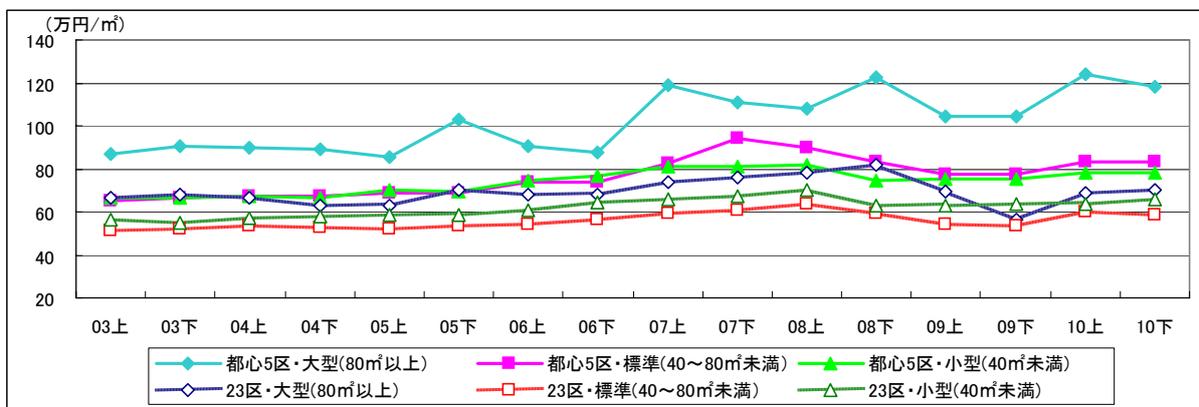


図2 都心5区及び東京23区における中古マンションの売買価格の長期的推移



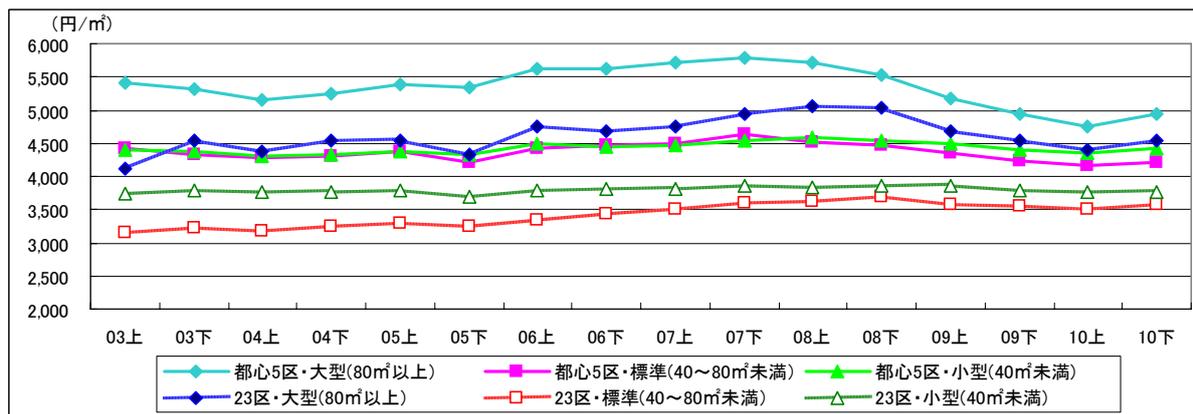
2) マンション賃料 (新築・中古)

- ・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いたが、今回はすべてのタイプでわずかであるが上昇に転換し、賃料の底打ち感がみられる。(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ていたが、今回はすべてのタイプでわずかであるが上昇に転換し、都心5区と同様に賃料の底打ち感がみられる。(表2、図3参照)
- ・2010年下期の事例件数は、2010年上期に引き続き東京23区も都心5区も前年同期比で減少しており、取引が少ない中での賃料の上昇になっており、本格的な回復となるかは、今後の事例数の動向に注視する必要がある。(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	4,933	3.9%	▲ 3.9%	▲ 0.1%	4,538	2.9%	▲ 2.7%	0.1%
	標準タイプ	4,202	0.9%	▲ 1.6%	▲ 0.8%	3,574	2.2%	▲ 1.8%	0.4%
	小型タイプ	4,420	1.4%	▲ 1.1%	0.3%	3,769	0.2%	▲ 1.0%	▲ 0.7%
中古 (築10年)	大型タイプ	4,357	4.6%	▲ 3.7%	0.8%	3,991	3.8%	▲ 2.4%	1.3%
	標準タイプ	3,778	0.7%	▲ 1.6%	▲ 0.9%	3,213	2.2%	▲ 1.8%	0.4%
	小型タイプ	4,098	1.3%	▲ 1.2%	0.1%	3,507	0.1%	▲ 1.0%	▲ 0.8%

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



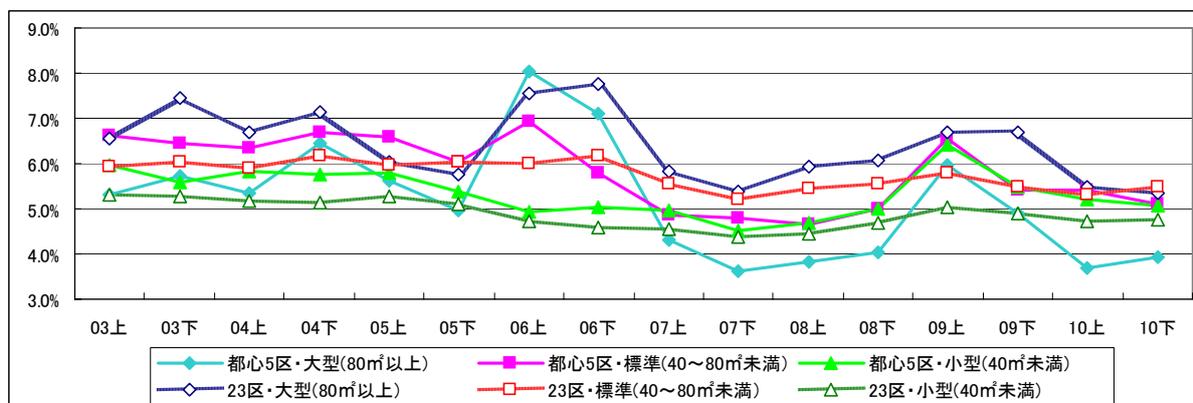
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- ・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年下期は概ね横ばい。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、2010年下期は概ね横ばい。(表3、図4参照)

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	前回の前期差	前年同期差	前期差	前回の前期差	前年同期差		
新築	大型タイプ	3.9%	▲0.2ポイント	▲1.2ポイント	▲1.0ポイント	5.4%	▲0.1ポイント	▲1.2ポイント	▲1.3ポイント
	標準タイプ	5.1%	▲0.3ポイント	▲0.0ポイント	▲0.3ポイント	5.5%	▲0.2ポイント	▲0.2ポイント	▲0.0ポイント
	小型タイプ	5.1%	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント	▲0.4ポイント	4.8%	▲0.1ポイント	▲0.2ポイント	▲0.1ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	4.4%	▲0.4ポイント	▲1.0ポイント	▲0.6ポイント	6.8%	▲0.1ポイント	▲1.7ポイント	▲1.6ポイント
	標準タイプ	5.4%	▲0.0ポイント	▲0.5ポイント	▲0.5ポイント	6.6%	▲0.3ポイント	▲0.9ポイント	▲0.6ポイント
	小型タイプ	6.3%	▲0.1ポイント	▲0.3ポイント	▲0.2ポイント	6.4%	▲0.2ポイント	▲0.1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

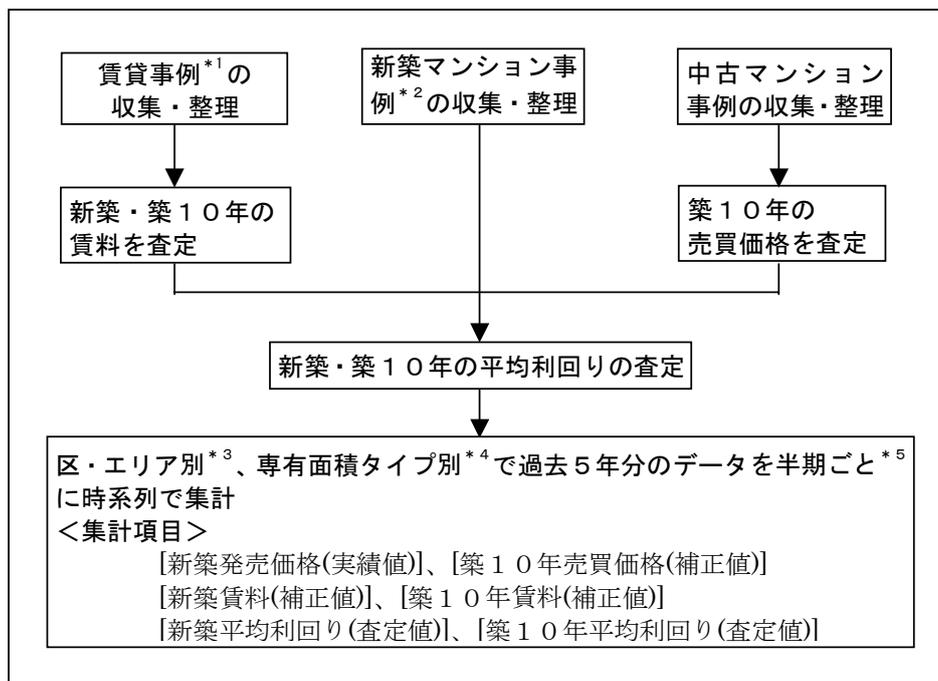


II. 調査の概要

1) 調査方法の概要

東京23区内の賃貸マンション事例^{*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。

2010年下期のデータ数は賃貸マンション事例11,407件、新築マンション事例10,844件、中古マンション事例717件。2006年上期からの5年分の総データ数は273,650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

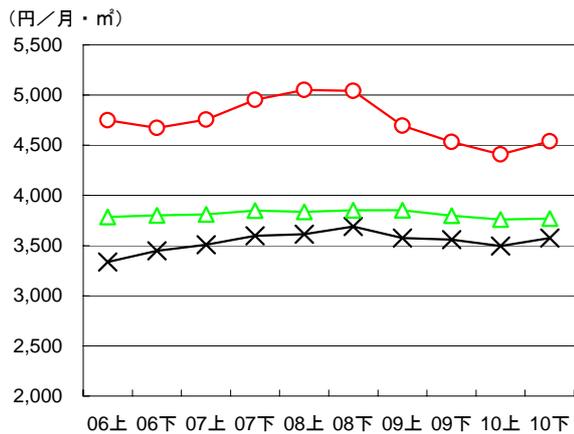
定価：2,100円(税込み)

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)

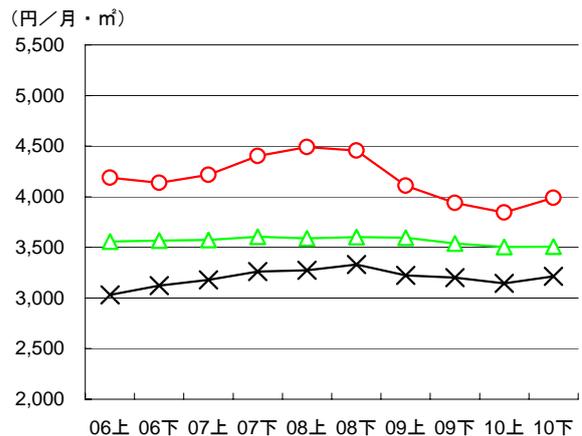
発行時期：2011年3月15日(火)

(参考1) 東京23区の結果グラフ・表

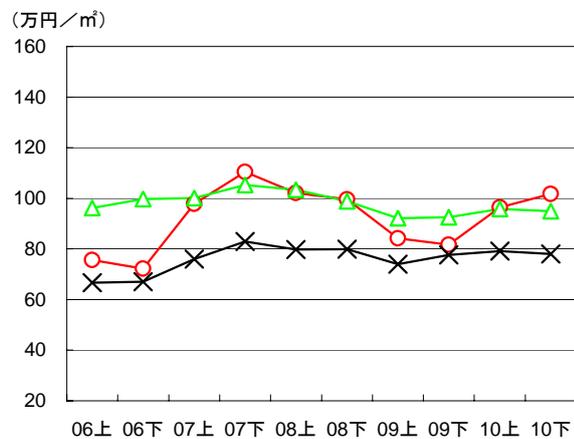
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



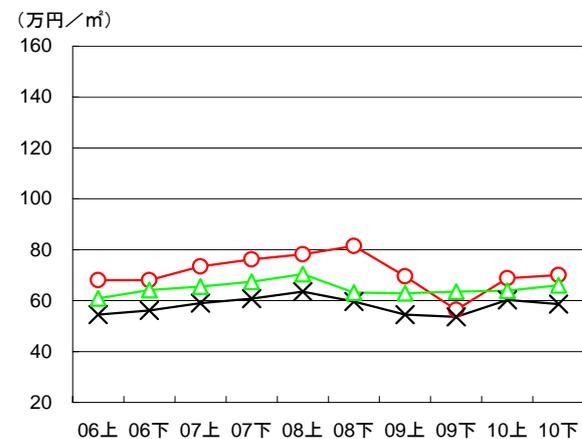
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



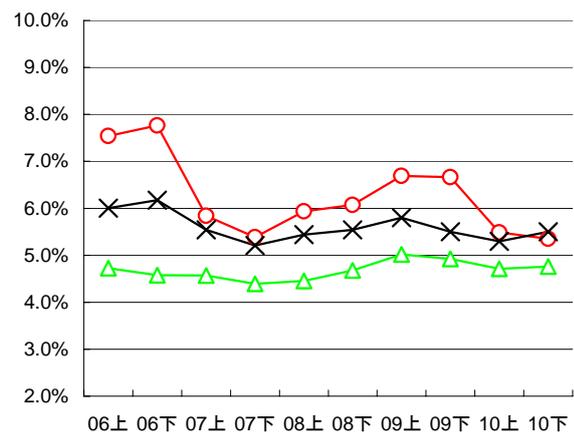
■ 新築マンション 価格 (発売時)



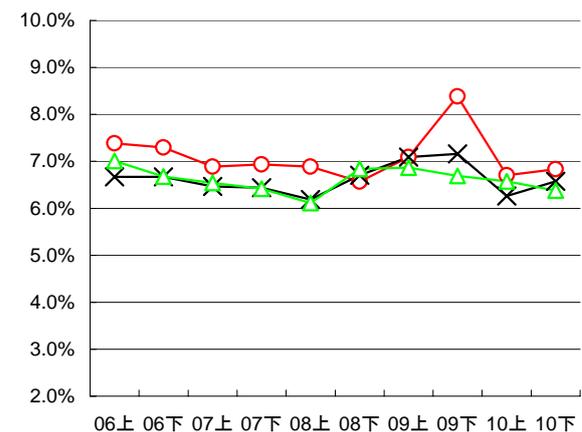
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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

賃貸マンション（賃料）		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	2010年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,200	4,057	4,182	4,478	4,513	4,506	4,037	3,928	3,735	3,822
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,035	3,126	3,180	3,289	3,289	3,384	3,240	3,213	3,142	3,208
		～40㎡	3,558	3,575	3,577	3,633	3,605	3,608	3,592	3,550	3,497	3,495
	平均徒歩時間	80㎡～	7.6分	7.9分	7.5分	7.9分	6.9分	7.0分	7.0分	6.9分	6.7分	7.0分
		40㎡～80㎡	6.4分	6.4分	6.5分	6.5分	6.4分	6.4分	6.4分	6.6分	6.6分	6.4分
		～40㎡	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	6.1分
	平均築年数	80㎡～	9.8年	10.9年	10.4年	8.6年	9.7年	9.2年	11.2年	10.4年	12.0年	13.4年
		40㎡～80㎡	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	10.7年
		～40㎡	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	10.5年
	事例件数（件）	80㎡～	1,287	1,056	1,273	1,105	1,036	951	1,235	1,161	1,358	1,199
		40㎡～80㎡	8,075	5,863	7,024	5,366	5,843	4,813	5,734	4,734	5,435	3,823
		～40㎡	17,030	11,179	16,071	10,606	13,311	8,577	12,021	8,427	10,886	6,385
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	4,750	4,674	4,756	4,953	5,051	5,041	4,694	4,534	4,409	4,538
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,338	3,446	3,510	3,598	3,614	3,690	3,576	3,558	3,495	3,574
		～40㎡	3,784	3,801	3,810	3,849	3,835	3,853	3,851	3,797	3,760	3,769
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,188	4,137	4,217	4,402	4,491	4,456	4,109	3,940	3,845	3,991
	[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,032	3,122	3,181	3,262	3,275	3,330	3,223	3,202	3,145	3,213
	～40㎡	3,557	3,567	3,573	3,606	3,590	3,601	3,596	3,537	3,503	3,507	

新築マンション（発売価格）		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	2010年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	75.6	72.2	97.8	110.4	102.1	99.6	84.2	81.7	96.4	101.7
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	66.7	67.0	76.0	82.9	79.8	79.9	74.0	77.6	79.2	78.0
		～40㎡	96.1	99.7	100.1	105.2	103.4	98.8	92.1	92.6	95.8	95.0
	平均徒歩時間	80㎡～	7.7分	7.5分	8.6分	6.8分	8.0分	6.7分	8.6分	9.0分	7.8分	6.3分
		40㎡～80㎡	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	6.0分
		～40㎡	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	4.9分
	事例件数（件）	80㎡～	2,786	1,744	1,981	1,696	1,552	1,358	870	532	916	1,061
		40㎡～80㎡	6,566	4,006	3,714	4,147	4,382	3,863	3,555	2,451	5,057	7,664
		～40㎡	2,701	2,119	2,132	2,365	2,207	2,080	1,723	1,272	1,694	2,119

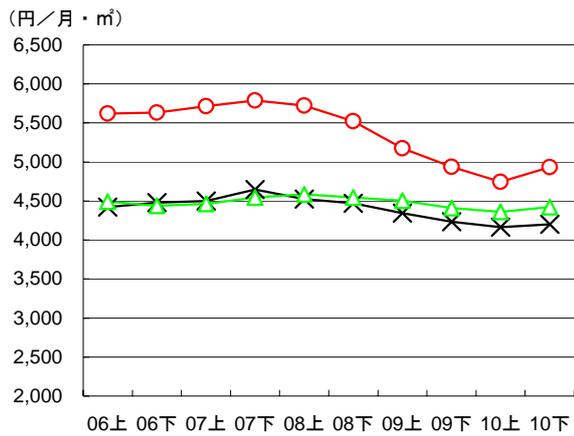
中古マンション（売買価格）		2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月	2010年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	59.7	61.1	64.8	70.5	69.7	74.6	58.0	49.0	54.2	54.1
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	45.1	46.4	50.1	52.6	54.4	50.7	45.6	45.3	50.0	48.2
		～40㎡	47.5	50.0	51.0	53.4	56.5	50.1	46.6	49.2	49.2	50.1
	平均徒歩時間	80㎡～	7.7分	7.2分	7.3分	8.2分	7.4分	7.6分	7.4分	8.4分	6.9分	7.7分
		40㎡～80㎡	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	7.8分
		～40㎡	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	5.7分
	平均築年数	80㎡～	16.8年	15.3年	17.0年	15.5年	16.7年	16.0年	18.2年	16.8年	21.7年	22.0年
		40㎡～80㎡	21.9年	22.2年	21.4年	20.2年	21.2年	20.7年	21.3年	20.8年	22.7年	23.1年
		～40㎡	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	27.4年
	事例件数（件）	80㎡～	114	114	106	94	132	99	76	58	75	37
		40㎡～80㎡	783	738	805	800	860	766	657	457	574	488
		～40㎡	375	346	349	314	339	203	201	150	171	192
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	68.1	68.1	73.5	76.2	78.2	81.5	69.5	56.4	68.8	70.1
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	54.5	56.2	59.0	60.8	63.5	59.6	54.5	53.7	60.3	58.6
	～40㎡	60.9	64.1	65.5	67.4	70.5	63.2	62.9	63.5	64.0	66.0	

平均利回り		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	2010年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	7.5%	7.8%	5.8%	5.4%	5.9%	6.1%	6.7%	6.7%	5.5%	5.4%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	6.0%	6.2%	5.5%	5.2%	5.4%	5.5%	5.8%	5.5%	5.3%	5.5%
	～40㎡	4.7%	4.6%	4.6%	4.4%	4.5%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	4.8%	
築10年マンション	80㎡～	7.4%	7.3%	6.9%	6.9%	6.9%	6.6%	7.1%	8.4%	6.7%	6.8%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.7%	6.7%	6.5%	6.4%	6.2%	6.7%	7.1%	7.2%	6.3%	6.6%
	～40㎡	7.0%	6.7%	6.5%	6.4%	6.1%	6.8%	6.9%	6.7%	6.6%	6.4%	

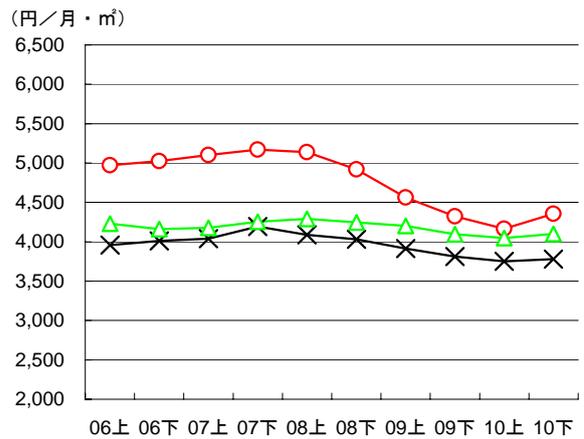
価格変動率（前年同期比）		2006年 1-6月	2006年 7-12月	2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月	2010年 7-12月
新築マンション	80㎡～	-16.5%	-19.6%	29.3%	52.9%	4.4%	-9.8%	-17.6%	-18.0%	14.6%	24.6%
	40㎡～80㎡	1.1%	3.7%	14.0%	23.8%	4.9%	-3.6%	-7.3%	-2.9%	7.1%	0.5%
	～40㎡	11.3%	14.1%	4.1%	5.6%	3.3%	-6.1%	-10.9%	-6.3%	4.0%	2.6%
築10年マンション	80㎡～	8.2%	-3.5%	8.0%	11.9%	6.4%	6.9%	-11.1%	-30.8%	-1.0%	24.3%
	40㎡～80㎡	5.4%	5.2%	8.2%	8.2%	7.6%	-1.9%	-14.2%	-10.0%	10.5%	9.3%
	～40㎡	3.8%	9.0%	7.6%	5.1%	7.5%	-6.3%	-10.8%	0.5%	1.7%	3.9%

(参考2) 都心5区の結果グラフ・表

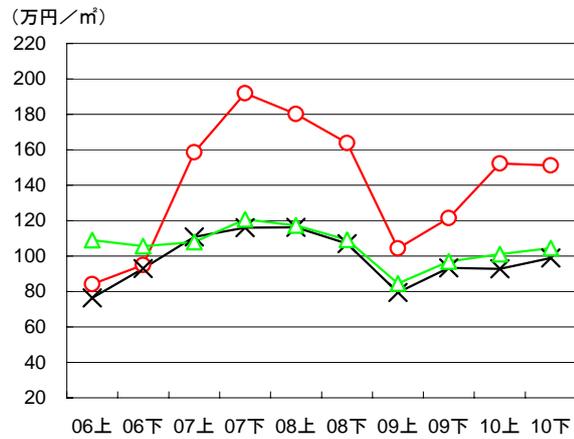
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



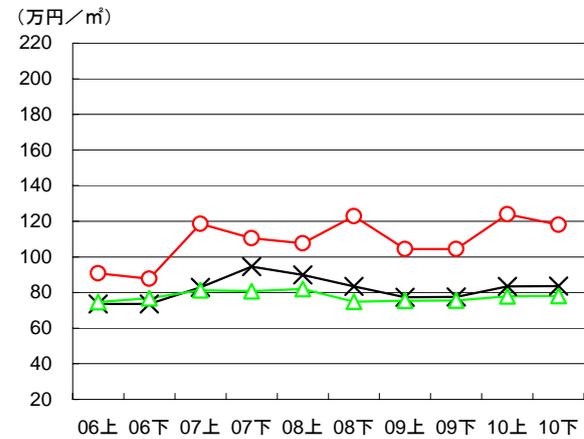
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



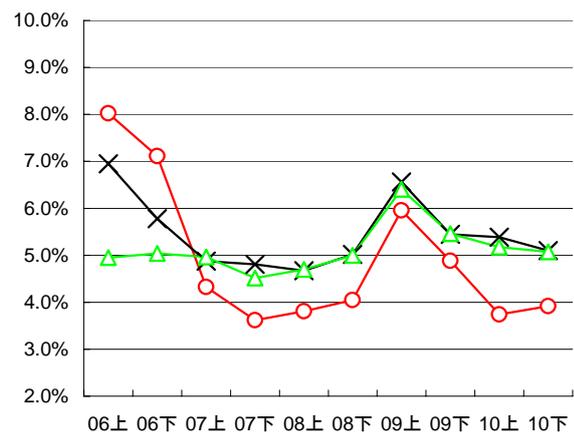
■ 新築マンション 価格 (発売時)



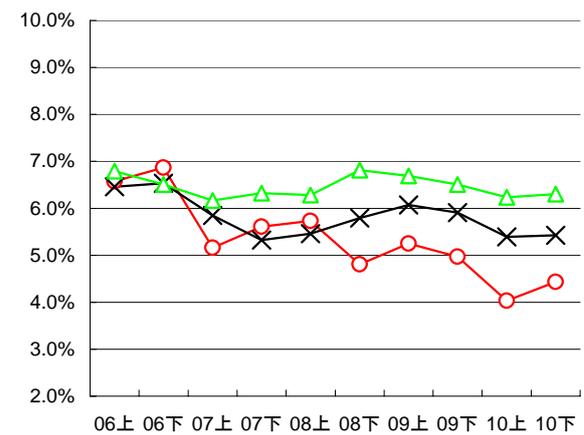
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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

賃貸マンション（賃料）		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	2010年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,960	4,916	5,108	5,277	5,194	4,975	4,496	4,329	4,071	4,199
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,095	4,154	4,195	4,362	4,234	4,231	4,039	3,926	3,823	3,837
		～40㎡	4,254	4,208	4,206	4,312	4,334	4,276	4,214	4,109	4,053	4,086
		平均徒歩時間	80㎡～	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㎡	5.1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	5.6分
		～40㎡	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	5.5分
		平均築年数	80㎡～	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㎡	6.4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	8.5年
		～40㎡	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	10.4年
		事例件数(件)	80㎡～	640	564	651	679	633	659	834	779	925
		40㎡～80㎡	2,243	1,893	2,156	1,815	1,966	1,898	2,084	1,803	1,935	1,440
		～40㎡	3,783	2,925	3,492	2,521	2,660	2,092	3,020	2,166	2,549	1,688
賃料(新築補正)		80㎡～	5,621	5,631	5,713	5,788	5,721	5,521	5,174	4,938	4,746	4,933
補 正 値	[A] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,420	4,478	4,501	4,646	4,524	4,472	4,344	4,235	4,165	4,202
	～40㎡	4,491	4,437	4,462	4,544	4,586	4,546	4,505	4,409	4,361	4,420	
	賃料(築10年補正)	80㎡～	4,972	5,025	5,102	5,170	5,140	4,917	4,564	4,324	4,164	4,357
	[B] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,958	4,012	4,038	4,193	4,089	4,029	3,914	3,812	3,750	3,778
～40㎡	4,228	4,162	4,176	4,254	4,290	4,245	4,200	4,095	4,045	4,098		

新築マンション（発売価格）		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	2010年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	84.1	95.0	158.6	192.0	180.1	163.8	104.2	121.5	152.2	151.1
	[C] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	76.3	93.0	110.8	116.0	116.2	107.0	79.4	93.3	92.8	98.9
		～40㎡	108.9	105.6	107.9	120.8	117.2	109.2	84.4	96.9	101.1	104.6
		平均徒歩時間	80㎡～	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㎡	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	3.3分
		～40㎡	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	3.8分
		事例件数(件)	80㎡～	1,079	389	406	300	259	129	174	72	92
		40㎡～80㎡	1,038	411	447	642	411	383	906	308	608	1,426
		～40㎡	355	504	479	605	421	172	346	170	204	466

中古マンション（売買価格）		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	2010年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	72.7	73.7	97.2	101.9	93.4	116.4	75.4	74.0	78.9	70.8
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	58.3	58.6	70.0	80.6	76.0	68.8	61.7	62.6	66.0	62.1
		～40㎡	55.6	58.5	62.0	62.8	66.0	57.3	55.6	56.8	58.6	59.3
		平均徒歩時間	80㎡～	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㎡	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	6.0分
		～40㎡	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	5.5分
		平均築年数	80㎡～	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㎡	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	28.3年
		～40㎡	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	27.4年
		事例件数(件)	80㎡～	34	39	19	28	45	30	21	8	10
		40㎡～80㎡	137	148	144	132	151	153	94	65	91	58
		～40㎡	130	142	130	116	143	71	63	50	51	68
価格(築10年補正)		80㎡～	90.8	87.8	118.6	110.6	107.7	122.8	104.4	104.4	123.9	118.0
補 正 値	[D] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	73.5	73.7	82.8	94.5	89.9	83.5	77.3	77.5	83.5	83.6
	～40㎡	74.7	76.8	81.2	80.8	82.0	74.8	75.3	75.5	77.9	78.0	

平均利回り		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	2010年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	8.0%	7.1%	4.3%	3.6%	3.8%	4.0%	6.0%	4.9%	3.7%	3.9%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	6.9%	5.8%	4.9%	4.8%	4.7%	5.0%	6.6%	5.4%	5.4%	5.1%
	～40㎡	4.9%	5.0%	5.0%	4.5%	4.7%	5.0%	6.4%	5.5%	5.2%	5.1%	
築10年マンション	80㎡～	6.6%	6.9%	5.2%	5.6%	5.7%	4.8%	5.2%	5.0%	4.0%	4.4%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.5%	6.5%	5.8%	5.3%	5.5%	5.8%	6.1%	5.9%	5.4%	5.4%
	～40㎡	6.8%	6.5%	6.2%	6.3%	6.3%	6.8%	6.7%	6.5%	6.2%	6.3%	

価格変動率(前年同期比)		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	2010年 7-12月
新築マンション	80㎡～	-26.6%	-26.4%	88.6%	102.1%	13.6%	-14.7%	-42.1%	-25.8%	46.0%	24.4%
	40㎡～80㎡	-4.6%	10.8%	45.2%	24.7%	4.8%	-7.8%	-31.6%	-12.8%	16.8%	6.0%
	～40㎡	19.9%	8.8%	-0.9%	14.3%	8.6%	-9.5%	-28.0%	-11.3%	19.7%	7.9%
築10年マンション	80㎡～	6.1%	-14.8%	30.6%	25.9%	-9.2%	11.0%	-3.0%	-15.0%	18.7%	13.0%
	40㎡～80㎡	6.6%	7.5%	12.7%	28.3%	8.5%	-11.7%	-14.0%	-7.2%	7.9%	7.9%
	～40㎡	6.4%	10.4%	8.7%	5.2%	0.9%	-7.4%	-8.1%	0.9%	3.4%	3.3%