

報道関係者各位

一般財団法人 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 2011 年下期」の調査結果

- ・都心5区及び23区のマンション価格は、政策効果等もあり、新築・中古ともに大型・標準タイプは横ばいないしやや上昇だが、それらの影響が少ない小型タイプはやや下落。
- ・都心5区及び23区のマンション賃料は、新築・中古ともに下落が継続しているものが多いが、都心5区の標準タイプは下げ止まり、概ね横ばいとなった。

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(2011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、各区分別に調査・集計している。事例データはアットホームとケン・コーポレーションの提供により、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22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、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、政策効果(税制上の優遇、低金利の継続等)と前期の震災による下落の反動等から、新築・中古ともに大型・標準タイプは前期比で横ばいないしやや上昇。しかし、それらの影響が少ない小型タイプはやや下落。(表1、図1、図2参照)
- ・東京23区のマンション価格も同様に、政策効果と前期の震災による下落の反動等から、新築・中古ともに大型・標準タイプは前期比で横ばいないし上昇。しかし、それらの影響が少ない小型タイプはやや下落。(表1、図1、図2参照)
- ・2011年下期の新築の事例件数は、新築・中古ともに都心5区・東京23区で前年同期比も前期比も増加しており、震災による市況低迷から脱却しつつあると考えられる。(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(単位：万円/㎡)

		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	127.3	2.5%	▲17.8%	▲15.8%	98.4	7.0%	▲9.7%	▲3.3%
	標準タイプ	98.8	2.9%	▲2.8%	0.0%	78.3	2.7%	▲2.2%	0.4%
	小型タイプ	100.9	▲6.1%	2.7%	▲3.5%	95.5	▲3.1%	3.7%	0.6%
中古 (築10年)	大型タイプ	103.1	5.2%	▲17.0%	▲12.6%	79.2	13.6%	▲0.6%	13.0%
	標準タイプ	81.1	0.3%	▲3.3%	▲3.0%	59.1	1.6%	▲0.8%	0.7%
	小型タイプ	75.7	▲2.5%	▲0.4%	▲3.0%	62.6	▲7.4%	2.5%	▲5.1%

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

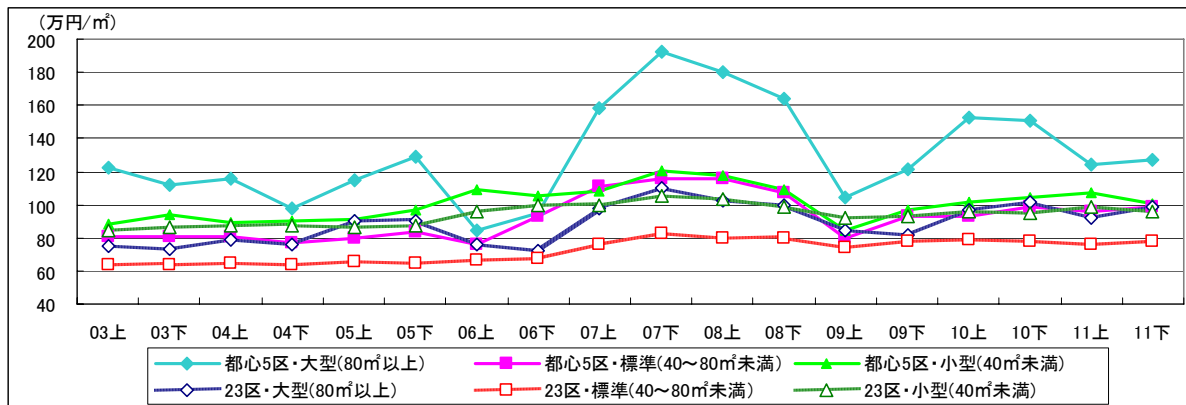
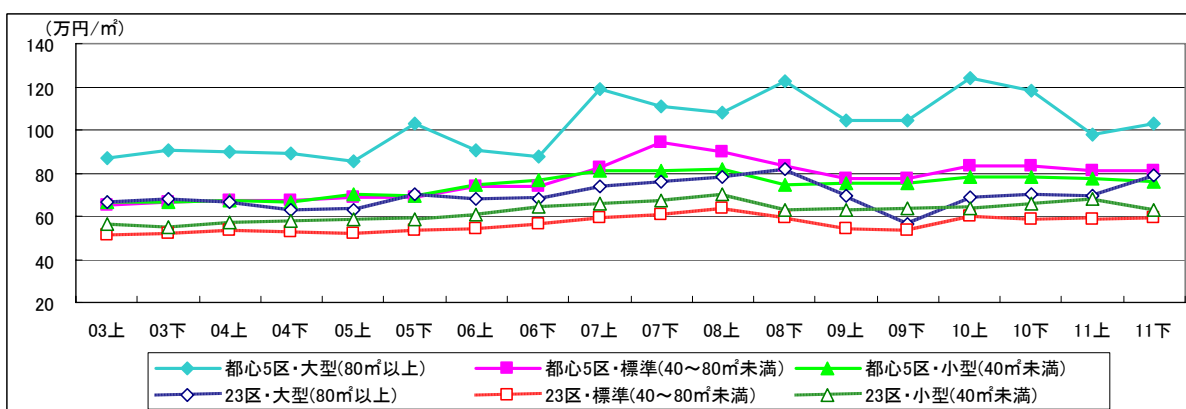


図2 都心5区及び東京23区における中古マンションの売買価格の長期的推移



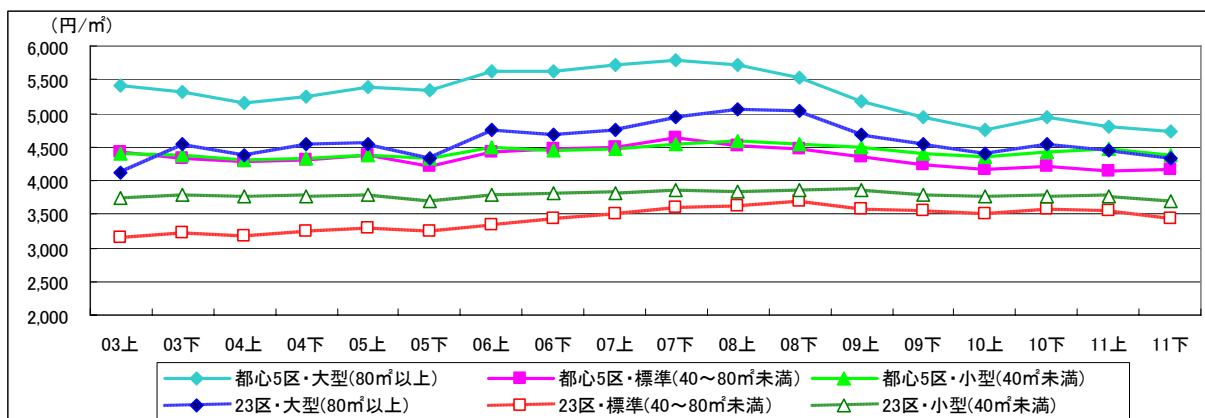
2) マンション賃料（新築・中古）

- ・都心5区のマンション賃料は、新築・中古ともに大型タイプは下落幅が縮小し、標準タイプは下落から概ね横ばいに転換するなど、下げ止まる傾向がみられる。しかし小型タイプは上昇から下落に転換している。（表2、図3参照）
- ・東京23区のマンション賃料は、新築・中古ともにどのタイプも下落が継続し、下げ止まり傾向はみられない。（表2、図3参照）
- ・2011年下期の事例件数は、新築・中古ともに都心5区・東京23区で前年同期比も前期比も増加しており、震災による市況低迷から脱却しつつあると考えられる。（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（単位：円/㎡）

		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	4,720	▲ 1.8%	▲ 2.6%	▲ 4.3%	4,338	▲ 2.6%	▲ 1.8%	▲ 4.4%
	標準タイプ	4,157	0.5%	▲ 1.5%	▲ 1.1%	3,447	▲ 3.0%	▲ 0.6%	▲ 3.5%
	小型タイプ	4,365	▲ 2.6%	1.4%	▲ 1.3%	3,704	▲ 1.4%	▲ 0.3%	▲ 1.7%
中古 (築10年)	大型タイプ	4,154	▲ 1.6%	▲ 3.1%	▲ 4.7%	3,803	▲ 2.4%	▲ 2.4%	▲ 4.7%
	標準タイプ	3,773	0.6%	▲ 0.7%	▲ 0.1%	3,117	▲ 2.8%	▲ 0.2%	▲ 3.0%
	小型タイプ	4,048	▲ 2.6%	1.4%	▲ 1.2%	3,449	▲ 1.4%	▲ 0.2%	▲ 1.6%

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



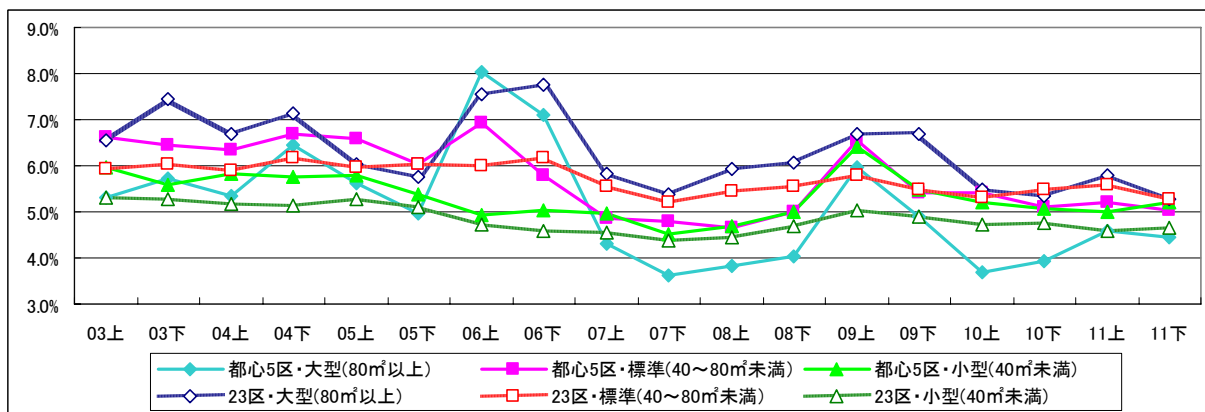
(参考) 平均利回り (= 賃貸マンションの年間賃料 ÷ 分譲マンションの価格)

- 平均利回りとは賃貸マンションの年間賃料を同じタイプ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。
- 都心5区は、新築の大型・標準タイプと中古の大型タイプのマンション価格がやや上昇していることから、平均利回りはやや下落しているが、それ以外のタイプは概ね横ばい傾向で推移している。東京23区も同様で、新築・中古の大型・標準タイプのマンション価格がやや上昇していることから、平均利回りはやや下落しているが、それ以外のタイプは概ね横ばいしないしやや上昇している。(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

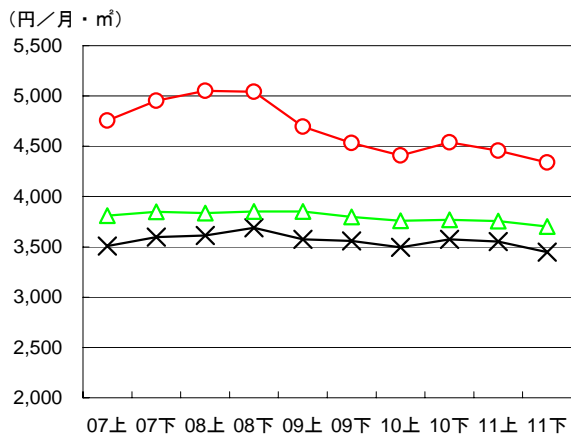
		都心5区			東京23区				
		前期差	前回の前期比	前年同期差	前期差	前回の前期比	前年同期差		
新築	大型タイプ	4.4%	▲0.2ポイント	0.7ポイント	0.5ポイント	5.3%	▲0.5ポイント	0.4ポイント	▲0.1ポイント
	標準タイプ	5.0%	▲0.2ポイント	0.1ポイント	▲0.1ポイント	5.3%	▲0.3ポイント	0.1ポイント	▲0.2ポイント
	小型タイプ	5.2%	0.2ポイント	▲0.1ポイント	0.1ポイント	4.7%	0.1ポイント	▲0.2ポイント	▲0.1ポイント
中古 (築10年)	大型タイプ	4.8%	▲0.4ポイント	0.8ポイント	0.4ポイント	5.8%	▲0.9ポイント	▲0.1ポイント	▲1.0ポイント
	標準タイプ	5.6%	0.0ポイント	0.2ポイント	0.2ポイント	6.3%	▲0.3ポイント	0.0ポイント	▲0.3ポイント
	小型タイプ	6.4%	0.0ポイント	0.1ポイント	0.1ポイント	6.6%	0.4ポイント	▲0.2ポイント	0.2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

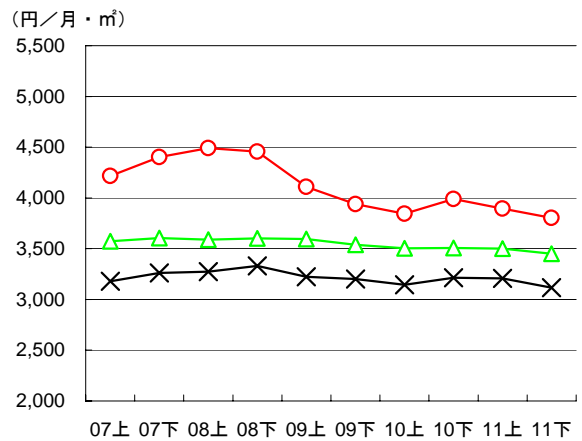


(参考1) 東京23区の結果グラフ・表

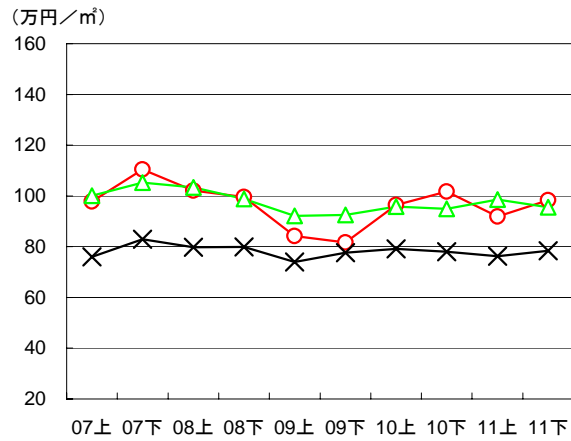
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



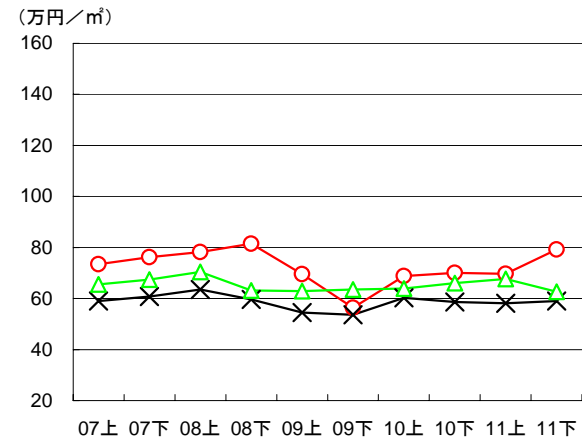
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



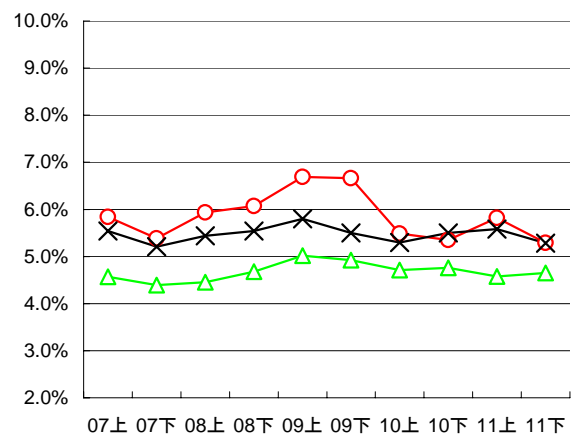
■ 新築マンション 価格 (発売時)



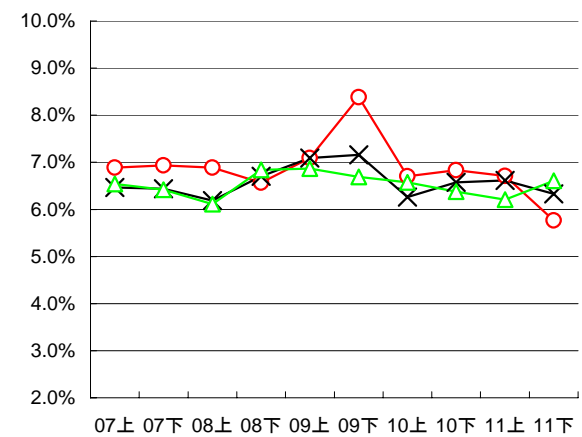
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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）		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	4,182	4,478	4,513	4,506	4,037	3,928	3,735	3,822	3,794	3,642
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	3,180	3,289	3,289	3,384	3,240	3,213	3,142	3,208	3,189	2,992
		～40㎡	3,577	3,633	3,605	3,608	3,592	3,550	3,497	3,495	3,454	3,339
	平均徒歩時間	80㎡～	7.5分	7.9分	6.9分	7.0分	7.0分	6.9分	6.7分	7.0分	7.2分	7.2分
		40㎡～80㎡	6.5分	6.5分	6.4分	6.4分	6.4分	6.6分	6.6分	6.4分	6.0分	6.2分
		～40㎡	5.9分	6.1分	6.2分	6.0分	6.1分	6.0分	6.1分	6.1分	6.0分	6.0分
	平均築年数	80㎡～	10.4年	8.6年	9.7年	9.2年	11.2年	10.4年	12.0年	13.4年	12.1年	13.2年
		40㎡～80㎡	10.1年	9.9年	10.2年	9.3年	10.1年	10.1年	10.4年	10.7年	10.9年	14.0年
		～40㎡	9.3年	8.9年	9.4年	9.9年	10.2年	9.4年	10.3年	10.5年	11.8年	14.2年
	事例件数（件）	80㎡～	1,273	1,105	1,036	951	1,235	1,161	1,358	1,199	1,191	1,170
		40㎡～80㎡	7,024	5,366	5,843	4,813	5,734	4,734	5,435	3,823	4,084	4,695
		～40㎡	16,071	10,606	13,311	8,577	12,021	8,427	10,886	6,385	7,559	9,226
補 正 値	賃料（新築補正）	80㎡～	4,756	4,953	5,051	5,041	4,694	4,534	4,409	4,538	4,455	4,338
	[A]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,510	3,598	3,614	3,690	3,576	3,558	3,495	3,574	3,552	3,447
		～40㎡	3,810	3,849	3,835	3,853	3,851	3,797	3,760	3,769	3,758	3,704
	賃料（築10年補正）	80㎡～	4,217	4,402	4,491	4,456	4,109	3,940	3,845	3,991	3,896	3,803
		[B]（円/月・㎡）	40㎡～80㎡	3,181	3,262	3,275	3,330	3,223	3,202	3,145	3,213	3,207
～40㎡	3,573	3,606	3,590	3,601	3,596	3,537	3,503	3,507	3,499	3,449		

新築マンション（発売価格）		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	97.8	110.4	102.1	99.6	84.2	81.7	96.4	101.7	91.9	98.4
	[C]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	76.0	82.9	79.8	79.9	74.0	77.6	79.2	78.0	76.3	78.3
		～40㎡	100.1	105.2	103.4	98.8	92.1	92.6	95.8	95.0	98.5	95.5
		平均徒歩時間	80㎡～	8.6分	6.8分	8.0分	6.7分	8.6分	9.0分	7.8分	6.3分	6.4分
	40㎡～80㎡	7.1分	6.6分	7.0分	6.2分	7.4分	6.6分	6.2分	6.0分	6.3分	5.8分	
		～40㎡	5.8分	5.6分	6.4分	5.8分	6.1分	5.8分	6.1分	4.9分	5.5分	5.7分
	事例件数（件）	80㎡～	1,981	1,696	1,552	1,358	870	532	916	1,061	1,045	1,007
		40㎡～80㎡	3,714	4,147	4,382	3,863	3,555	2,451	5,057	7,664	7,947	8,229
		～40㎡	2,132	2,365	2,207	2,080	1,723	1,272	1,694	2,119	1,299	1,805

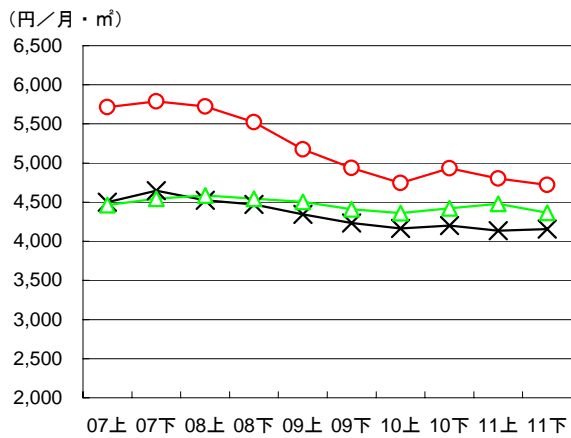
中古マンション（売買価格）		2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月	2010年 7-12月	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	64.8	70.5	69.7	74.6	58.0	49.0	54.2	54.1	57.3	58.8
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	50.1	52.6	54.4	50.7	45.6	45.3	50.0	48.2	47.9	47.9
		～40㎡	51.0	53.4	56.5	50.1	46.6	49.2	49.2	50.1	51.8	48.4
		平均徒歩時間	80㎡～	7.3分	8.2分	7.4分	7.6分	7.4分	8.4分	6.9分	7.7分	7.8分
	40㎡～80㎡	7.3分	7.3分	7.3分	7.5分	7.5分	7.7分	7.4分	7.8分	7.9分	7.3分	
		～40㎡	5.4分	5.6分	5.8分	6.0分	5.5分	6.2分	6.0分	5.7分	5.6分	5.6分
	平均築年数	80㎡～	17.0年	15.5年	16.7年	16.0年	18.2年	16.8年	21.7年	22.0年	20.2年	24.2年
		40㎡～80㎡	21.4年	20.2年	21.2年	20.7年	21.3年	20.8年	22.7年	23.1年	22.8年	23.8年
		～40㎡	24.9年	24.6年	25.1年	24.5年	27.7年	25.5年	27.0年	27.4年	27.3年	25.2年
	事例件数（件）	80㎡～	106	94	132	99	76	58	75	37	43	56
		40㎡～80㎡	805	800	860	766	657	457	574	488	575	628
		～40㎡	349	314	339	203	201	150	171	192	169	196
補 正 値	価格（築10年補正）	80㎡～	73.5	76.2	78.2	81.5	69.5	56.4	68.8	70.1	69.7	79.2
	[D]（万円/㎡）	40㎡～80㎡	59.0	60.8	63.5	59.6	54.5	53.7	60.3	58.6	58.2	59.1
		～40㎡	65.5	67.4	70.5	63.2	62.9	63.5	64.0	66.0	67.7	62.6

平均利回り		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	5.8%	5.4%	5.9%	6.1%	6.7%	6.7%	5.5%	5.4%	5.8%	5.3%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	5.5%	5.2%	5.4%	5.5%	5.8%	5.5%	5.3%	5.5%	5.6%	5.3%
	～40㎡	4.6%	4.4%	4.5%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	4.8%	4.6%	4.7%	
築10年マンション	80㎡～	6.9%	6.9%	6.9%	6.6%	7.1%	8.4%	6.7%	6.8%	6.7%	5.8%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	6.5%	6.4%	6.2%	6.7%	7.1%	7.2%	6.3%	6.6%	6.6%	6.3%
	～40㎡	6.5%	6.4%	6.1%	6.8%	6.9%	6.7%	6.6%	6.4%	6.2%	6.6%	

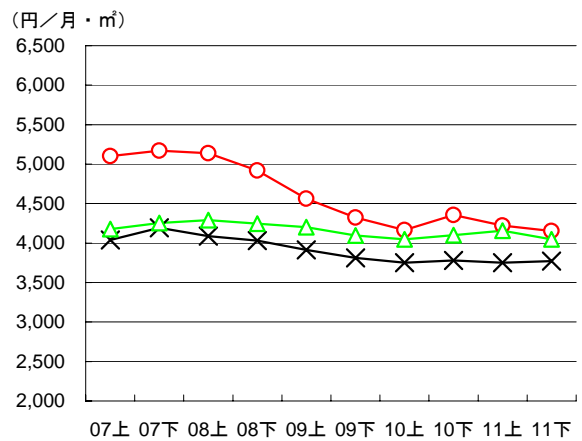
価格動（年期）		2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月	2010年 7-12月	2011年 1-6月	2011年 7-12月
新築マンション	80㎡～	29.3%	52.9%	4.4%	-9.8%	-17.6%	-18.0%	14.6%	24.6%	-4.7%	-3.3%
	40㎡～80㎡	14.0%	23.8%	4.9%	-3.6%	-7.3%	-2.9%	7.1%	0.5%	-3.6%	0.4%
	～40㎡	4.1%	5.6%	3.3%	-6.1%	-10.9%	-6.3%	4.0%	2.6%	2.9%	0.6%
築10年マンション	80㎡～	8.0%	11.9%	6.4%	6.9%	-11.1%	-30.8%	-1.0%	24.3%	1.3%	13.0%
	40㎡～80㎡	8.2%	8.2%	7.6%	-1.9%	-14.2%	-10.0%	10.5%	9.3%	-3.5%	0.7%
	～40㎡	7.6%	5.1%	7.5%	-6.3%	-10.8%	0.5%	1.7%	3.9%	5.8%	-5.1%

(参考2) 都心5区の結果グラフ・表

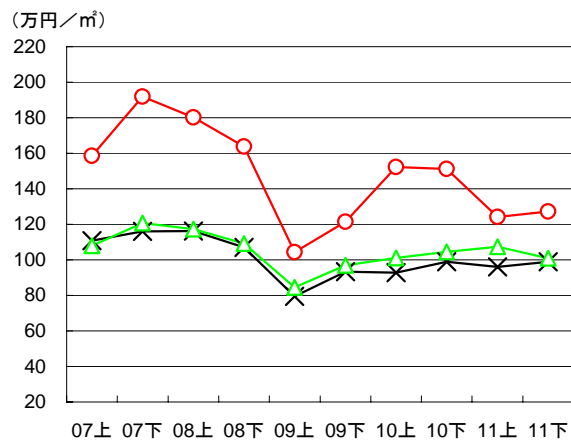
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



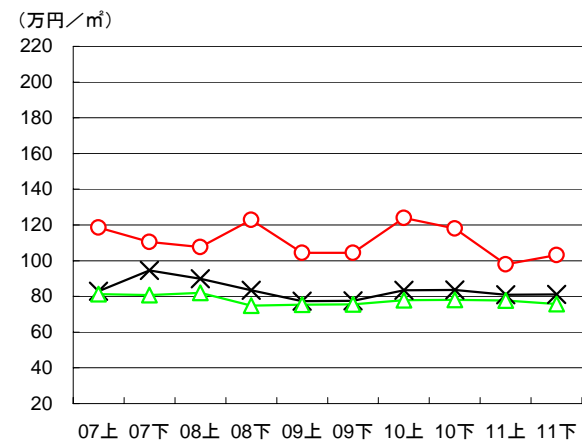
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



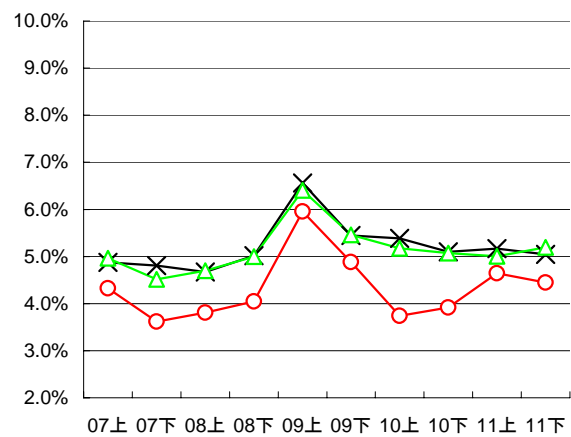
■ 新築マンション 価格 (発売時)



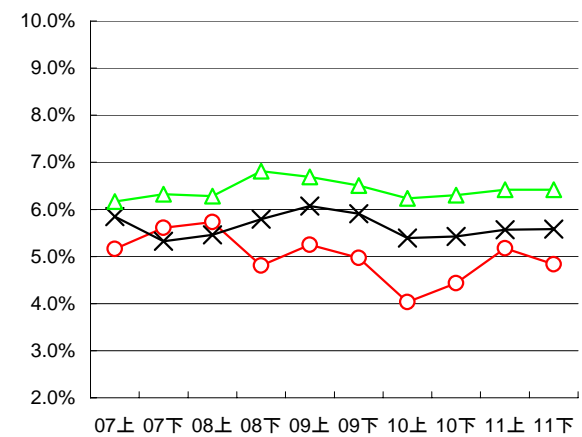
■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



■ 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）		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
原 デ ー タ	事例平均賃料	80㎡～	5,108	5,277	5,194	4,975	4,496	4,329	4,071	4,199	4,128	3,999
	(円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,195	4,362	4,234	4,231	4,039	3,926	3,823	3,837	3,835	3,746
		～40㎡	4,206	4,312	4,334	4,276	4,214	4,109	4,053	4,086	4,128	3,931
		平均徒歩時間	80㎡～	6.6分	6.4分	6.3分	6.2分	6.2分	6.0分	5.9分	6.4分	6.1分
		40㎡～80㎡	5.6分	5.4分	5.2分	5.7分	5.5分	5.4分	5.6分	5.6分	4.8分	5.1分
		～40㎡	5.3分	5.4分	5.2分	5.2分	5.4分	5.5分	5.4分	5.5分	5.3分	5.2分
		平均築年数	80㎡～	9.4年	8.4年	8.5年	8.9年	10.8年	10.0年	11.4年	12.9年	11.7年
		40㎡～80㎡	6.2年	6.2年	6.4年	5.3年	6.9年	7.1年	8.1年	8.5年	7.3年	10.3年
		～40㎡	8.2年	7.8年	8.4年	8.9年	9.4年	9.4年	9.7年	10.4年	11.5年	13.4年
		事例件数(件)	80㎡～	651	679	633	659	834	779	925	789	785
		40㎡～80㎡	2,156	1,815	1,966	1,898	2,084	1,803	1,935	1,440	1,711	1,602
		～40㎡	3,492	2,521	2,660	2,092	3,020	2,166	2,549	1,688	1,797	2,154
賃料(新築補正)		80㎡～	5,713	5,788	5,721	5,521	5,174	4,938	4,746	4,933	4,804	4,720
補 正 値	[A] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,501	4,646	4,524	4,472	4,344	4,235	4,165	4,202	4,137	4,157
	～40㎡	4,462	4,544	4,586	4,546	4,505	4,409	4,361	4,420	4,481	4,365	
	賃料(築10年補正)	80㎡～	5,102	5,170	5,140	4,917	4,564	4,324	4,164	4,357	4,222	4,154
	[B] (円/月・㎡)	40㎡～80㎡	4,038	4,193	4,089	4,029	3,914	3,812	3,750	3,778	3,750	3,773
～40㎡	4,176	4,254	4,290	4,245	4,200	4,095	4,045	4,098	4,157	4,048		

新築マンション（発売価格）		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
原 デ ー タ	発売価格	80㎡～	158.6	192.0	180.1	163.8	104.2	121.5	152.2	151.1	124.2	127.3
	[C] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	110.8	116.0	116.2	107.0	79.4	93.3	92.8	98.9	96.1	98.8
		～40㎡	107.9	120.8	117.2	109.2	84.4	96.9	101.1	104.6	107.4	100.9
		平均徒歩時間	80㎡～	7.0分	5.8分	6.9分	4.7分	8.6分	6.2分	3.4分	3.0分	6.1分
		40㎡～80㎡	5.7分	4.2分	6.2分	3.8分	7.5分	4.7分	3.9分	3.3分	5.4分	4.4分
		～40㎡	4.7分	4.4分	5.5分	5.5分	6.9分	6.3分	5.8分	3.8分	4.5分	3.9分
		事例件数(件)	80㎡～	406	300	259	129	174	72	92	273	298
		40㎡～80㎡	447	642	411	383	906	308	608	1,426	1,699	1,706
		～40㎡	479	605	421	172	346	170	204	466	397	400

中古マンション（売買価格）		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
原 デ ー タ	売買時価格	80㎡～	97.2	101.9	93.4	116.4	75.4	74.0	78.9	70.8	77.0	71.7
	(万円/㎡)	40㎡～80㎡	70.0	80.6	76.0	68.8	61.7	62.6	66.0	62.1	62.0	63.8
		～40㎡	62.0	62.8	66.0	57.3	55.6	56.8	58.6	59.3	60.7	57.0
		平均徒歩時間	80㎡～	5.1分	6.4分	6.2分	5.3分	7.0分	6.9分	5.1分	5.3分	5.4分
		40㎡～80㎡	5.9分	5.6分	5.6分	5.8分	5.5分	5.5分	5.4分	6.0分	5.3分	5.1分
		～40㎡	4.6分	4.8分	5.5分	5.2分	4.7分	5.9分	5.3分	5.5分	4.7分	4.8分
		平均築年数	80㎡～	22.0年	14.6年	18.3年	13.5年	24.0年	24.5年	27.9年	32.6年	20.4年
		40㎡～80㎡	22.3年	22.2年	21.8年	22.4年	23.7年	23.2年	25.1年	28.3年	25.9年	24.3年
		～40㎡	25.4年	24.9年	24.5年	26.3年	28.5年	26.7年	28.2年	27.4年	26.5年	26.5年
		事例件数(件)	80㎡～	19	28	45	30	21	8	10	8	10
		40㎡～80㎡	144	132	151	153	94	65	91	58	71	88
		～40㎡	130	116	143	71	63	50	51	68	64	61
価格(築10年補正)		80㎡～	118.6	110.6	107.7	122.8	104.4	104.4	123.9	118.0	98.0	103.1
補 正 値	[D] (万円/㎡)	40㎡～80㎡	82.8	94.5	89.9	83.5	77.3	77.5	83.5	83.6	80.9	81.1
	～40㎡	81.2	80.8	82.0	74.8	75.3	75.5	77.9	78.0	77.7	75.7	

平均利回り		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	2011年 1-6月	2011年 7-12月	
新築マンション	80㎡～	4.3%	3.6%	3.8%	4.0%	6.0%	4.9%	3.7%	3.9%	4.6%	4.4%	
	[A/C]	40㎡～80㎡	4.9%	4.8%	4.7%	5.0%	6.6%	5.4%	5.4%	5.1%	5.2%	5.0%
	～40㎡	5.0%	4.5%	4.7%	5.0%	6.4%	5.5%	5.2%	5.1%	5.0%	5.2%	
築10年マンション	80㎡～	5.2%	5.6%	5.7%	4.8%	5.2%	5.0%	4.0%	4.4%	5.2%	4.8%	
	[B/D]	40㎡～80㎡	5.8%	5.3%	5.5%	5.8%	6.1%	5.9%	5.4%	5.4%	5.6%	5.6%
	～40㎡	6.2%	6.3%	6.3%	6.8%	6.7%	6.5%	6.2%	6.3%	6.4%	6.4%	

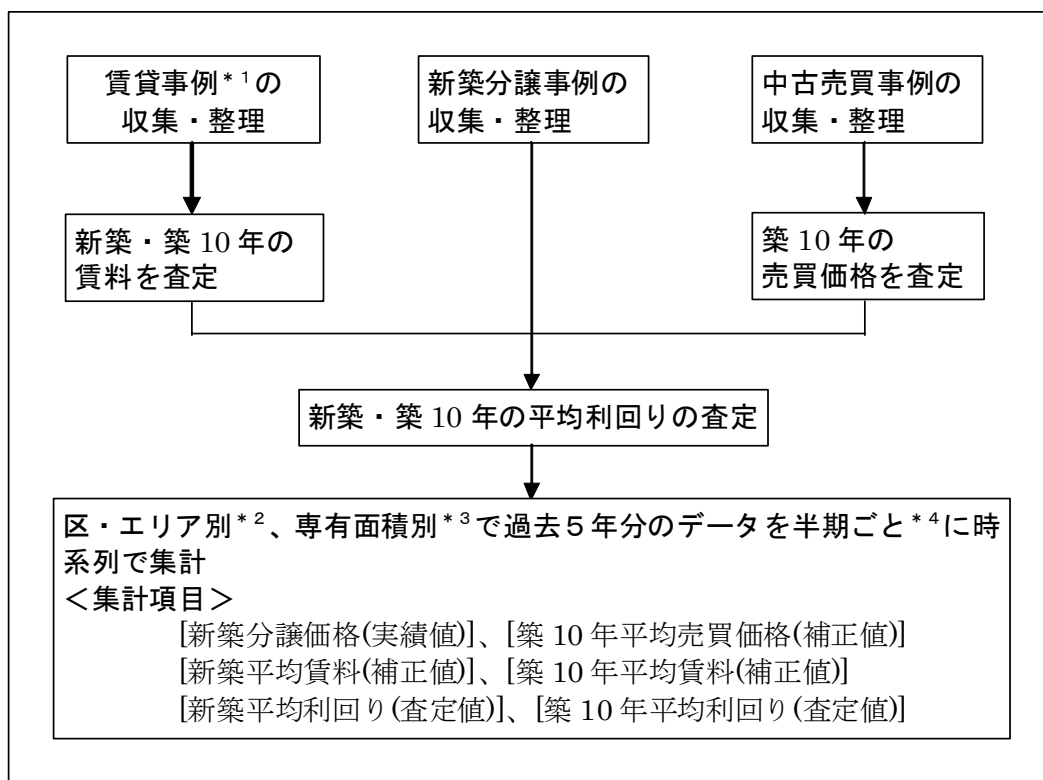
価格動(年期)		2007年 1-6月	2007年 7-12月	2008年 1-6月	2008年 7-12月	2009年 1-6月	2009年 7-12月	2010年 1-6月	2010年 7-12月	2011年 1-6月	2011年 7-12月
新築マンション	80㎡～	88.6%	102.1%	13.6%	-14.7%	-42.1%	-25.8%	46.0%	24.4%	-18.4%	-15.8%
	40㎡～80㎡	45.2%	24.7%	4.8%	-7.8%	-31.6%	-12.8%	16.8%	6.0%	3.6%	0.0%
	～40㎡	-0.9%	14.3%	8.6%	-9.5%	-28.0%	-11.3%	19.7%	7.9%	6.2%	-3.5%
築10年マンション	80㎡～	30.6%	25.9%	-9.2%	11.0%	-3.0%	-15.0%	18.7%	13.0%	-21.0%	-12.6%
	40㎡～80㎡	12.7%	28.3%	8.5%	-11.7%	-14.0%	-7.2%	7.9%	7.9%	-3.1%	-3.0%
	～40㎡	8.7%	5.2%	0.9%	-7.4%	-8.1%	0.9%	3.4%	3.3%	-0.2%	-3.0%

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、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*²、専有面積タイプ別*³で過去 5 年のデータを半期ごと*⁴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。

2011 年下期のデータ数は賃貸マンション事例 15,091 件、新築マンション事例 11,041 件、中古マンション事例 880 件。2007 年上期からの 5 年分の総データ数は 257,692 件。



* 1 : 賃料は支払賃料で、管理費・共益費は含まない。

* 2 : 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。

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


* 4 : 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：2012 年 3 月 15 日(木)