

リクルート住宅価格指数 マンスリーレポート ＜2003年5月号＞

-Recruit Residential Price Index-

□ 調査目的

首都圏エリア(1都3県)における住居系不動産の価格指数、賃料指数を毎月公表し、その動向を把握することを目的とする

□ 対象データ

リクルート社の発行する『週刊住宅情報』、『住宅情報TOWNS』、『週刊住宅情報(賃貸版)』への登録物件のうち、成約等の理由により登録を抹消した物件の価格情報

□ 分析方法

統計的手法(ヘドニック・アプローチ)を用い、個別物件による属性の偏りを品質調整(排除)した上で、時系列的な価格変化を抽出し指数化

□ 指数系列

・中古マンション価格指数	1989.04～
・マンション賃料指数	1992.01～
・マンション総合収益率	1992.01～
・中古戸建住宅価格指数	1989.04～

※本レポートでは、直近5年間の指数を公表

-目次-

＜今月の概況＞	:各指数の動向	P.2
＜図表＞	:中古マンション価格指数、同賃料指数	P.3
	:マンション総合収益率(粗利回り)	P.4
	:(補足)同総合収益率の算出方法	P.5
	:中古戸建住宅価格指数	P.6
＜グラフデータ＞	:中古マンション価格指数、同賃料指数	P.7
	:マンション総合収益率	P.8
	:中古戸建住宅価格指数	P.9

株式会社リクルート 住宅ディビジョンカンパニー
住宅総合研究所

今月の概況

注1) 指数値は2000年1月を基準値1.00としている。

注2) 首都圏ALLとは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ。

□ 中古マンション価格指数 (図表1)

-今月のマンション価格指数(2000年1月=1.00)は、首都圏ALL0.91(0.01↓)、埼玉0.92(0.01↑)、千葉0.87(0.03↓)、都区部0.95(0.01↓)、都下0.89(0.03↓)、神奈川0.88(0.01↑)。

※括弧内は前月からの変動

-前年同月比を見ると、首都圏ALLは▲3.9%、埼玉1.7%、千葉▲6.4%、都区部▲2.3%、都下▲5.5%、神奈川▲2.7%と、全体的に弱含み。

□ マンション賃料指数 (図表2)

-今月のマンション賃料指数(2000年1月=1.00)は、首都圏ALL1.03(±0.00)、埼玉1.02(0.01↓)、千葉1.02(±0.00)、都区部1.03(±0.00)、都下1.00(0.01↓)、神奈川1.03(0.01↓)。

※括弧内は前月からの変動

-前年同月比を見ると、首都圏ALLは▲0.1%、埼玉▲1.0%、千葉▲1.9%、都区部0.4%、都下▲1.3%、神奈川▲0.1%と、全体的に横ばい。

□ マンション総合収益率(粗利回り)(図表3・4, 補足1・2)

-今月の総合収益率は、埼玉10.8%(0.7%↑)、千葉6.8%(4.9%↓)、都区部4.1%(3.8%↓)、都下2.8%(2.9%↓)、神奈川6.2%(0.2%↑)。特に千葉では、キャピタルリターン▲6.4%の影響が大きく4.9ポイント下落した。

※括弧内は、前月からの変動。

□ 中古戸建住宅価格指数 (図表5)

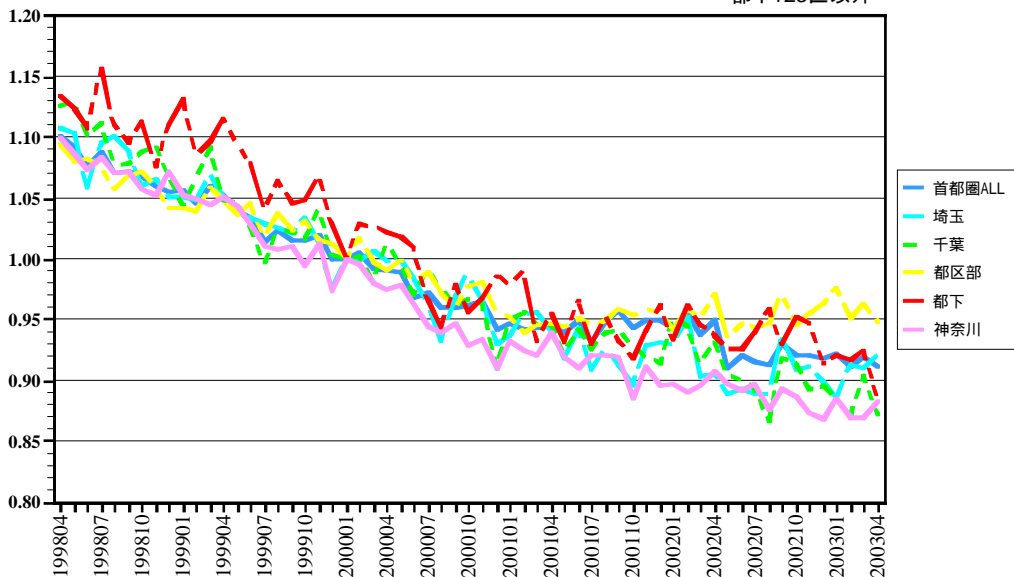
-今月の戸建住宅価格指数(2000年1月=1.00)は、首都圏ALL0.78(0.02↓)、埼玉0.82(0.03↑)、千葉0.70(0.02↓)、都区部0.89(0.02↓)、都下0.79(0.01↓)、神奈川0.77(0.03↓)。 ※括弧内は前月からの変動

-前年同月比を見ると、首都圏ALLは▲5.9%、埼玉▲2.4%、千葉▲8.9%、都区部0.1%、都下▲2.9%、神奈川▲9.9%と、都区部以外では継続的に下落傾向であり、特に千葉の落ち込みは大きい。

中古マンション価格指数 図表1

(注)
 首都圏ALL: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 都区部: 23区
 都下: 23区以外

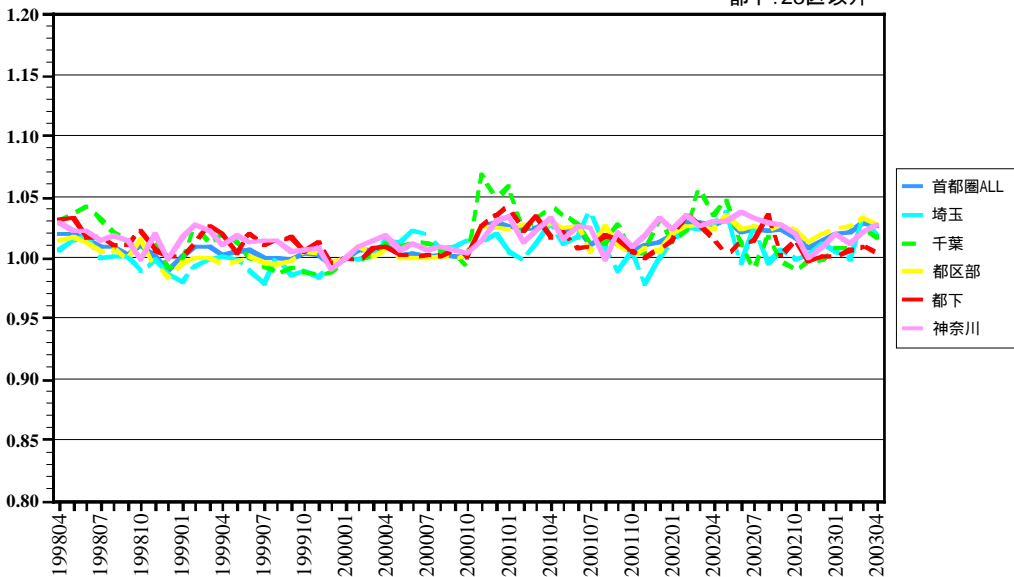
2000年1月=1.00



マンション賃料指数 図表2

(注)
 首都圏ALL: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 都区部: 23区
 都下: 23区以外

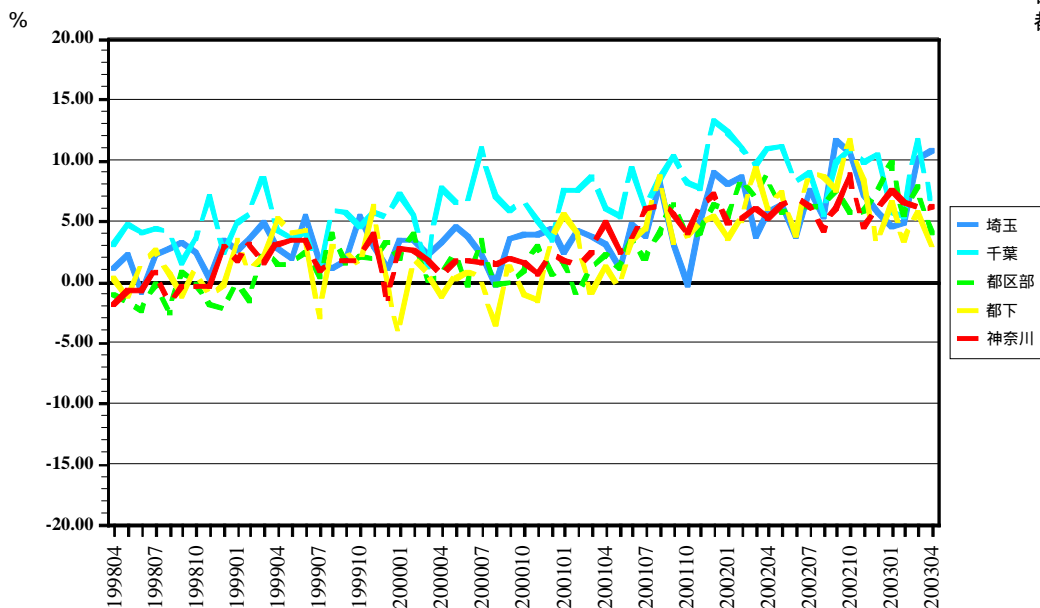
2000年1月=1.00



暫定値

マンション総合収益率(粗利回り) 図表3 (P.3-図表4, P.4-補足1・2参照)

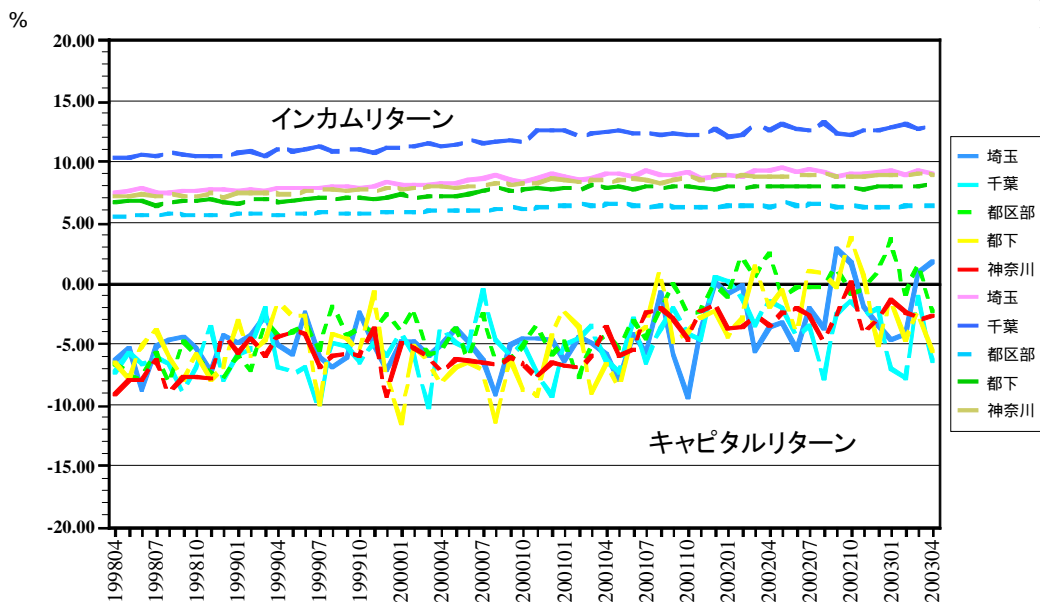
(注)
都区部:23区
都下:23区以外



暫定値

マンション・キャピタルリターン、インカムリターン 図表4

(注)
都区部:23区
都下:23区以外



(補足1) マンション総合収益率の算出方法

$$[\text{マンション総合収益率}] = \frac{[\text{キャピタルリターン}]}{(\text{マンション価格対前年同期変動率})} + \frac{[\text{インカムリターン}]}{(\text{月間粗賃料収入}^* \times 12 / \text{マンション価格})}$$

$$^*[\text{月間粗賃料収入}] = [\text{月賃料}] + [\text{礼金の月間相当額}]^{**} + [\text{敷金の月間運用益}]^{***}$$

$$^{**}[\text{礼金の月間相当額}] = [\text{月賃料}] \times [\text{礼金月数}] / 24 \quad \text{※契約更新期間を2年(24ヶ月)と想定}$$

$$^{***}[\text{敷金の月間運用益}] = [\text{月賃料}] \times [\text{敷金月数}] \times [\text{全国銀行貸出約定平均金利}^{***}] / 12$$

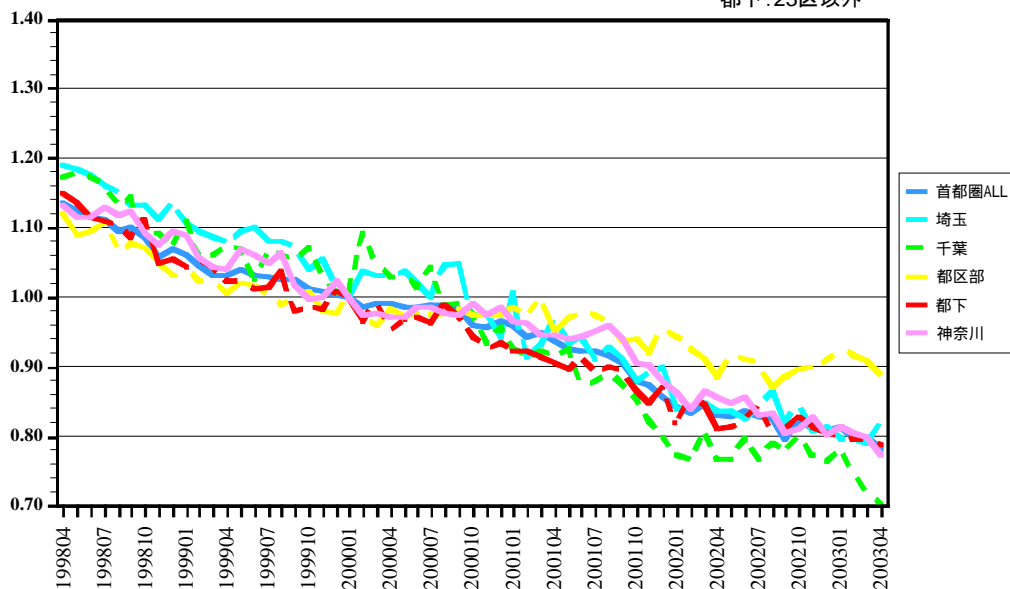
(補足2) 想定マンションタイプ

専有面積	: 40㎡
駅までの距離	: 徒歩5分
築後年数	: 5年
向き	: 南向き
バルコニー面積	: 10㎡

中古戸建住宅価格指数 图表5

2000年1月=1.00

(注)
 首都圏ALL: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 都区部: 23区
 都下: 23区以外



グラフデータ 1

2000年1月=1.00(基準値)

	マンション価格指数						マンション賃料指数					
	首都圏ALL	埼玉	千葉	都区部	都下	神奈川	首都圏ALL	埼玉	千葉	都区部	都下	神奈川
199804	1.10	1.11	1.13	1.09	1.13	1.10	1.02	1.01	1.03	1.01	1.03	1.03
199805	1.09	1.10	1.13	1.08	1.12	1.09	1.02	1.01	1.04	1.02	1.03	1.02
199806	1.08	1.06	1.10	1.08	1.11	1.07	1.02	1.02	1.04	1.01	1.02	1.02
199807	1.09	1.10	1.11	1.07	1.16	1.08	1.01	1.00	1.03	1.00	1.02	1.01
199808	1.07	1.10	1.08	1.06	1.11	1.07	1.01	1.00	1.02	1.01	1.01	1.02
199809	1.07	1.09	1.08	1.07	1.10	1.07	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01	1.01
199810	1.07	1.06	1.09	1.07	1.11	1.06	1.01	0.99	1.00	1.01	1.02	1.00
199811	1.06	1.07	1.09	1.06	1.08	1.05	1.00	1.00	1.02	0.99	1.01	1.02
199812	1.05	1.05	1.07	1.04	1.11	1.07	0.99	0.99	0.99	0.98	1.00	1.00
199901	1.06	1.05	1.04	1.04	1.13	1.05	1.00	0.98	1.00	0.99	1.00	1.02
199902	1.05	1.05	1.06	1.04	1.08	1.05	1.01	0.99	1.03	1.00	1.01	1.03
199903	1.06	1.07	1.09	1.06	1.10	1.04	1.01	1.00	1.01	1.00	1.03	1.02
199904	1.05	1.05	1.05	1.05	1.12	1.05	1.00	1.00	1.02	0.99	1.02	1.01
199905	1.04	1.04	1.05	1.04	1.09	1.04	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.02
199906	1.03	1.03	1.03	1.05	1.08	1.03	1.01	0.99	1.00	1.00	1.02	1.01
199907	1.01	1.03	1.00	1.02	1.04	1.01	1.00	0.98	0.99	1.00	1.01	1.01
199908	1.02	1.03	1.02	1.04	1.06	1.01	1.00	1.00	0.99	0.99	1.01	1.01
199909	1.02	1.02	1.02	1.02	1.04	1.01	1.00	0.99	0.99	1.00	1.02	1.00
199910	1.02	1.03	1.02	1.03	1.05	0.99	1.00	0.99	0.99	1.00	1.00	1.01
199911	1.02	1.01	1.04	1.02	1.07	1.01	1.00	0.98	0.99	1.00	1.01	1.01
199912	1.00	0.98	1.00	1.01	1.03	0.97	0.99	0.99	0.99	1.00	1.00	0.99
200001	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
200002	1.01	1.00	1.00	1.02	1.03	0.99	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01
200003	0.99	1.01	0.98	1.00	1.03	0.98	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01
200004	0.99	1.00	1.01	0.99	1.02	0.97	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.02
200005	0.99	1.00	0.99	1.00	1.02	0.98	1.00	1.01	1.01	1.00	1.00	1.01
200006	0.97	0.98	0.97	0.98	1.01	0.96	1.00	1.02	1.01	1.00	1.00	1.01
200007	0.97	0.96	0.99	0.99	0.96	0.94	1.00	1.02	1.01	1.00	1.00	1.01
200008	0.96	0.93	0.98	0.97	0.94	0.94	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01
200009	0.96	0.97	0.96	0.96	0.98	0.95	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	1.01
200010	0.96	0.99	0.97	0.98	0.96	0.93	1.00	1.01	0.99	1.00	1.00	1.00
200011	0.97	0.96	0.96	0.98	0.97	0.93	1.03	1.01	1.07	1.03	1.03	1.01
200012	0.94	0.93	0.91	0.95	0.98	0.91	1.03	1.02	1.05	1.02	1.03	1.03
200101	0.95	0.94	0.95	0.95	0.98	0.93	1.03	1.00	1.06	1.02	1.04	1.03
200102	0.94	0.95	0.96	0.94	0.99	0.92	1.02	1.00	1.02	1.03	1.02	1.01
200103	0.94	0.96	0.95	0.95	0.93	0.92	1.02	1.01	1.03	1.02	1.03	1.02
200104	0.94	0.94	0.95	0.95	0.95	0.94	1.03	1.03	1.04	1.03	1.02	1.03
200105	0.94	0.92	0.92	0.94	0.93	0.92	1.02	1.01	1.03	1.02	1.02	1.02
200106	0.95	0.94	0.94	0.95	0.96	0.91	1.02	1.02	1.03	1.03	1.01	1.03
200107	0.93	0.91	0.93	0.95	0.93	0.92	1.01	1.04	1.01	1.00	1.01	1.02
200108	0.95	0.93	0.94	0.95	0.95	0.92	1.02	1.01	1.01	1.03	1.02	1.00
200109	0.96	0.91	0.94	0.96	0.93	0.92	1.01	0.99	1.03	1.01	1.01	1.02
200110	0.94	0.89	0.93	0.95	0.92	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01
200111	0.95	0.93	0.92	0.96	0.94	0.91	1.01	0.98	1.00	1.01	1.00	1.02
200112	0.95	0.93	0.91	0.95	0.96	0.89	1.01	1.00	1.03	1.00	1.01	1.03
200201	0.94	0.93	0.95	0.94	0.93	0.90	1.02	1.01	1.01	1.02	1.01	1.02
200202	0.95	0.95	0.94	0.96	0.96	0.89	1.03	1.02	1.02	1.03	1.03	1.03
200203	0.94	0.90	0.91	0.95	0.95	0.90	1.03	1.02	1.06	1.02	1.03	1.03
200204	0.95	0.90	0.93	0.97	0.94	0.91	1.03	1.03	1.04	1.02	1.02	1.03
200205	0.91	0.89	0.90	0.93	0.93	0.90	1.03	1.04	1.05	1.03	1.00	1.03
200206	0.92	0.89	0.90	0.95	0.93	0.89	1.02	1.00	1.01	1.02	1.01	1.04
200207	0.91	0.89	0.89	0.94	0.94	0.90	1.02	1.03	0.99	1.03	1.01	1.03
200208	0.91	0.89	0.87	0.95	0.96	0.88	1.02	1.00	1.02	1.02	1.04	1.03
200209	0.93	0.94	0.92	0.97	0.93	0.89	1.02	1.01	1.00	1.03	1.00	1.03
200210	0.92	0.91	0.91	0.95	0.95	0.89	1.02	1.00	0.99	1.02	1.01	1.02
200211	0.92	0.91	0.89	0.96	0.95	0.87	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00
200212	0.92	0.90	0.90	0.96	0.91	0.87	1.01	1.01	1.00	1.02	1.00	1.01
200301	0.92	0.88	0.88	0.98	0.92	0.88	1.02	1.00	1.01	1.02	1.00	1.02
200302	0.91	0.91	0.87	0.95	0.92	0.87	1.02	1.00	1.01	1.03	1.01	1.01
200303	0.92	0.91	0.90	0.96	0.92	0.87	1.03	1.03	1.02	1.03	1.01	1.02
200304	0.91	0.92	0.87	0.95	0.89	0.88	1.03	1.02	1.02	1.03	1.00	1.03

グラフデータ 3

2000年1月=1.00(基準値)

	戸建住宅価格指数					
	首都圏ALL	埼玉	千葉	都区部	都下	神奈川
199804	1.13	1.19	1.17	1.12	1.15	1.13
199805	1.12	1.18	1.18	1.09	1.13	1.11
199806	1.11	1.18	1.17	1.10	1.11	1.12
199807	1.11	1.16	1.16	1.11	1.11	1.13
199808	1.09	1.15	1.13	1.07	1.10	1.12
199809	1.10	1.13	1.14	1.08	1.09	1.12
199810	1.09	1.13	1.09	1.07	1.11	1.09
199811	1.06	1.11	1.09	1.05	1.05	1.07
199812	1.07	1.14	1.07	1.03	1.05	1.10
199901	1.06	1.11	1.11	1.04	1.04	1.09
199902	1.04	1.09	1.06	1.02	1.05	1.06
199903	1.03	1.09	1.06	1.02	1.04	1.04
199904	1.03	1.08	1.07	1.01	1.02	1.04
199905	1.04	1.10	1.07	1.02	1.02	1.07
199906	1.03	1.10	1.03	1.02	1.01	1.06
199907	1.03	1.08	1.07	1.00	1.01	1.05
199908	1.03	1.08	1.06	0.99	1.04	1.06
199909	1.03	1.07	1.05	1.00	0.98	1.02
199910	1.01	1.04	1.07	1.01	0.99	1.00
199911	1.01	1.06	1.03	0.98	0.98	1.00
199912	1.00	1.02	1.01	0.98	1.01	1.02
200001	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
200002	0.99	1.04	1.09	0.97	0.97	0.97
200003	0.99	1.03	1.05	0.96	0.99	0.98
200004	0.99	1.03	1.03	0.98	0.95	0.97
200005	0.99	1.04	1.03	0.97	0.97	0.97
200006	0.99	1.02	1.02	0.98	0.97	0.99
200007	0.99	1.00	1.04	0.97	0.96	0.99
200008	0.99	1.05	0.99	0.98	0.99	0.98
200009	0.98	1.05	0.99	0.98	0.97	0.97
200010	0.96	0.97	0.97	0.97	0.94	0.99
200011	0.96	0.98	0.94	0.98	0.93	0.97
200012	0.96	0.94	0.95	0.98	0.94	0.98
200101	0.96	1.01	0.92	0.99	0.92	0.96
200102	0.94	0.91	0.91	0.97	0.92	0.96
200103	0.95	0.93	0.92	1.00	0.91	0.95
200104	0.94	0.97	0.92	0.95	0.91	0.95
200105	0.93	0.93	0.92	0.97	0.90	0.94
200106	0.92	0.94	0.88	0.98	0.91	0.94
200107	0.92	0.91	0.88	0.97	0.89	0.95
200108	0.92	0.93	0.89	0.96	0.90	0.96
200109	0.91	0.91	0.87	0.94	0.89	0.94
200110	0.88	0.88	0.85	0.94	0.87	0.90
200111	0.87	0.89	0.82	0.92	0.85	0.90
200112	0.86	0.90	0.80	0.95	0.87	0.88
200201	0.84	0.84	0.77	0.94	0.82	0.86
200202	0.83	0.84	0.76	0.92	0.85	0.84
200203	0.85	0.85	0.81	0.91	0.84	0.86
200204	0.83	0.84	0.77	0.89	0.81	0.86
200205	0.83	0.84	0.77	0.92	0.81	0.85
200206	0.84	0.83	0.80	0.91	0.82	0.86
200207	0.83	0.84	0.77	0.90	0.84	0.83
200208	0.83	0.87	0.79	0.87	0.81	0.83
200209	0.80	0.82	0.78	0.89	0.81	0.80
200210	0.82	0.84	0.80	0.90	0.83	0.81
200211	0.81	0.81	0.77	0.90	0.81	0.83
200212	0.81	0.81	0.76	0.91	0.80	0.80
200301	0.81	0.80	0.78	0.93	0.80	0.81
200302	0.80	0.79	0.75	0.92	0.80	0.80
200303	0.80	0.79	0.72	0.91	0.80	0.80
200304	0.78	0.82	0.70	0.89	0.79	0.77