

# リクルート住宅価格指数 マンスリーレポート ＜2005年3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～

#### ＜参考資料＞

- ・中古マンション価格指数 (タイプ別 ～首都圏・関西圏～)
- ・マンション賃料指数 (タイプ別 ～首都圏・関西圏～)

※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
	:中古マンション価格指数、同賃料指数(タイプ別)	P.6～9
＜グラフデータ＞	:中古マンション価格指数、同賃料指数	P.10
	:マンション総合収益率	P.11

[本件に関するお問合せ先]

[http://www.recruit.co.jp/corporate/support/inquiry\\_press.html](http://www.recruit.co.jp/corporate/support/inquiry_press.html)

## 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、千葉県の上3県

### □ 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ALL0.94(0.03 ↓)、埼玉0.90(0.03 ↓)、千葉0.90(0.04 ↓)、都区部0.99(0.01 ↓)、都下0.90(0.02 ↓)、神奈川0.89(0.01 ↓)と、全エリアで下落した。千葉の0.04ポイント、埼玉の0.03ポイント下落は顕著。※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4.2%、埼玉1.0%、千葉1.4%、都区部3.9%、都下3.2%、神奈川2.4%と、前月に続き、全エリアで上昇した。

### □ 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ALL1.00(±0.00)、埼玉1.01(0.01 ↑)、千葉1.00(0.01 ↑)、都区部1.01(0.01 ↑)、都下1.00(0.01 ↓)、神奈川1.03(0.03 ↓)と、神奈川で0.03ポイント下落した他はほぼ横ばい。※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▲0.5%、埼玉1.0%、千葉1.3%、都区部▲1.4%、都下0.5%、神奈川0.4%と、都区部を除き上昇した。

### □ マンション総合収益率(粗利回り)(図表3・4, 補足1・2)

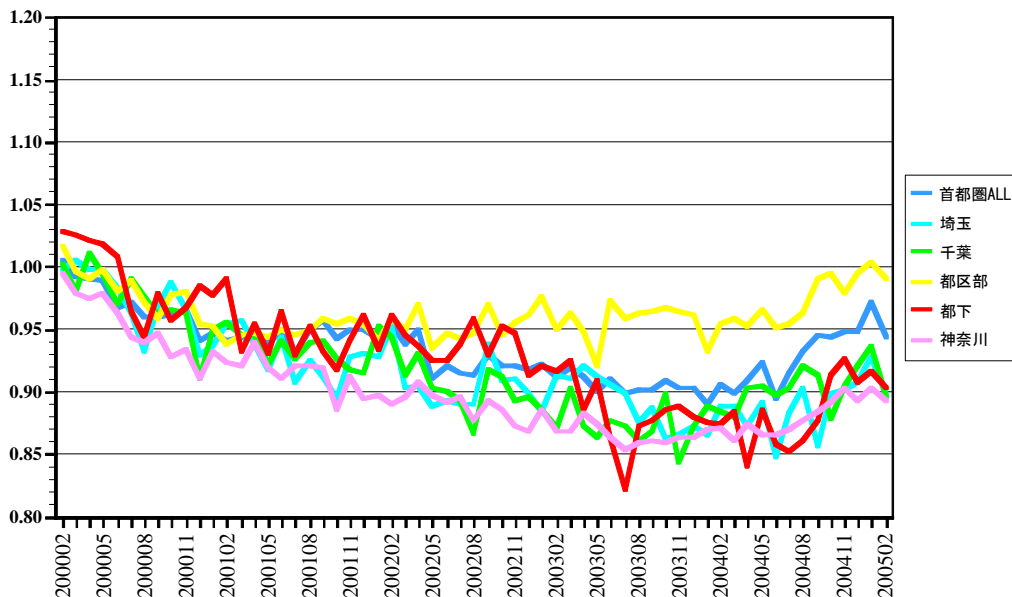
-今月の総合収益率は、埼玉10.5%(5.7ポイント ↓)、千葉15.0%(2.3ポイント ↓)、都区部10.3%(3.3ポイント ↓)、都下11.6%(0.6ポイント ↓)、神奈川11.8%(0.9ポイント ↓)と、全エリアで下落した。埼玉の5.7ポイント下落は顕著。埼玉の下落はキャピタルリターンの影響によるもの。※括弧内は前月からの変動

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

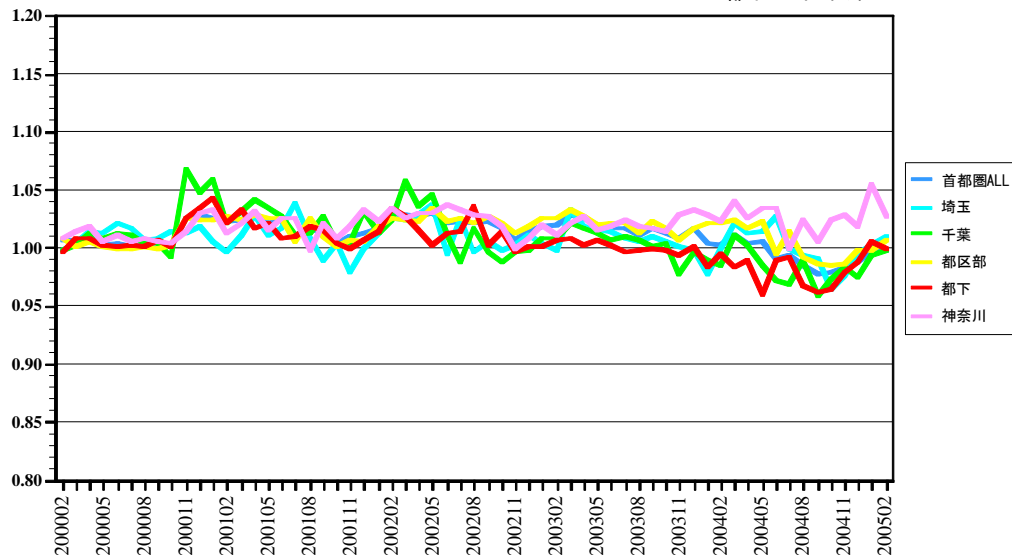


マンション賃料指数 図表2

(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

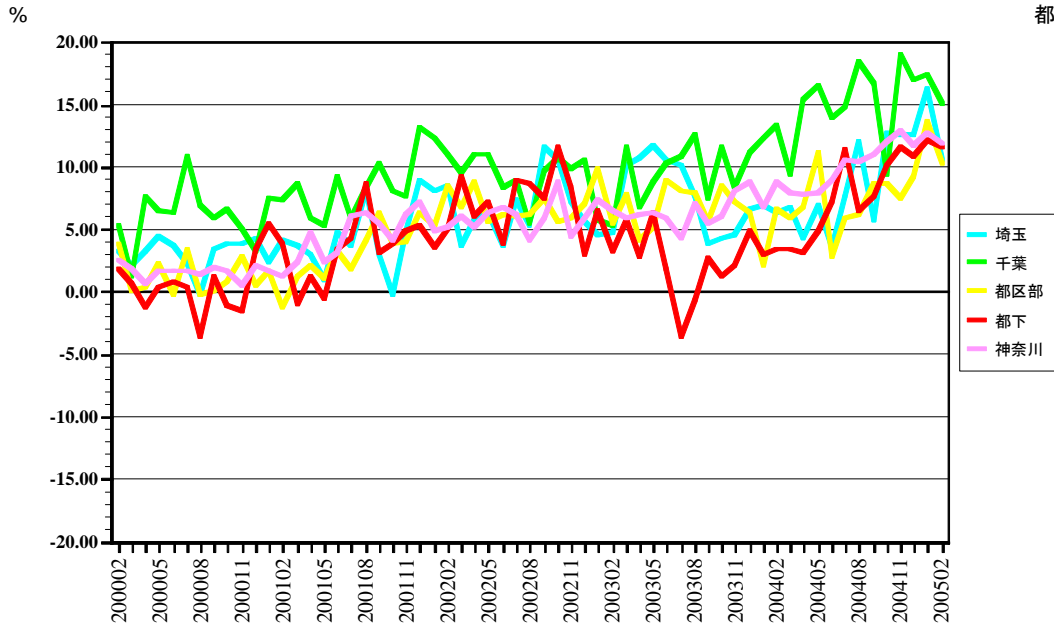


(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。

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)

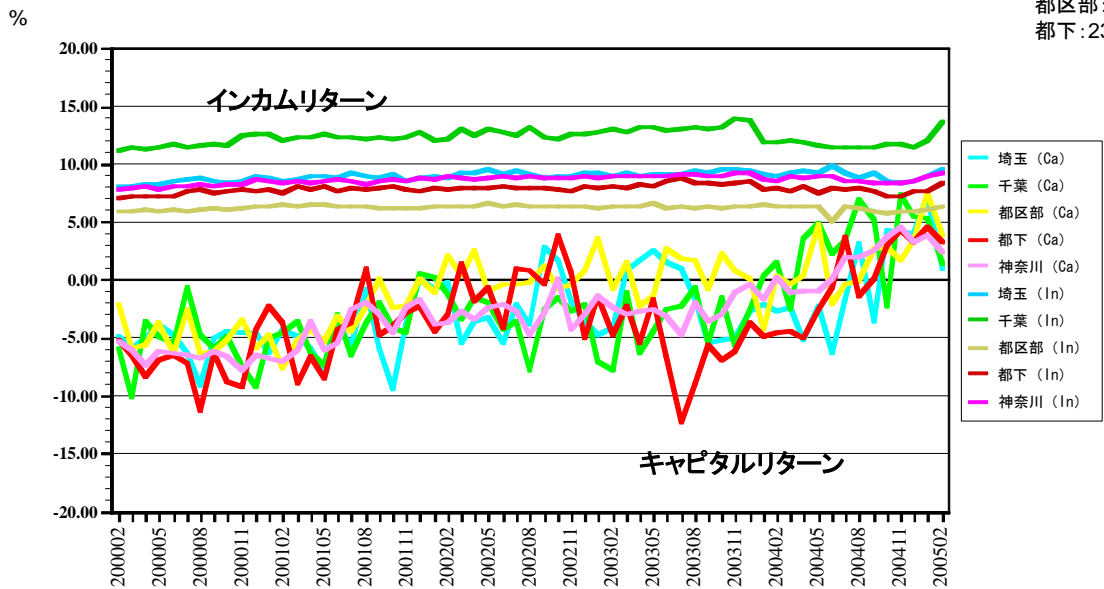
(注)  
都区部:23区  
都下:23区以外



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



(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。

**(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	: 40m <sup>2</sup>
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	: 10m <sup>2</sup>

【参考資料】

注1)

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

注2)

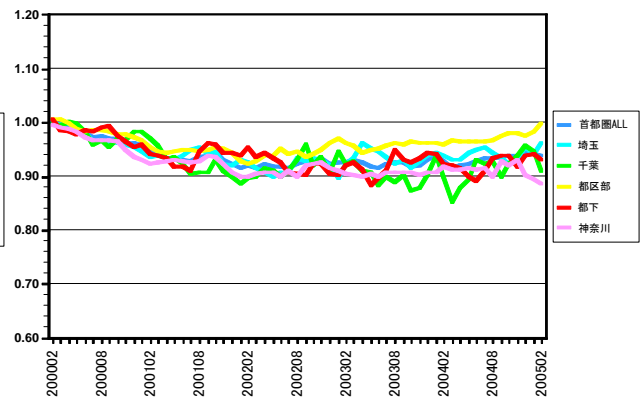
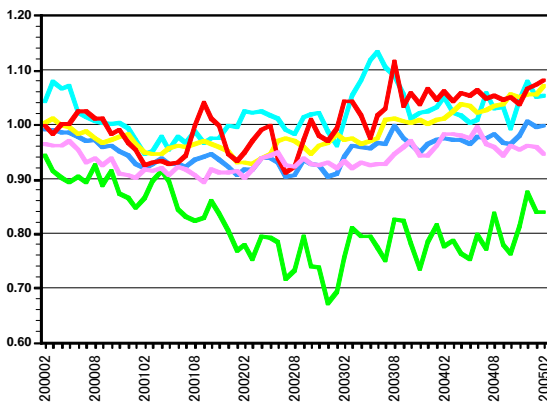
1Rタイプ: 25㎡ DKタイプ: 45㎡ FAタイプ: 65㎡  
 を想定

中古マンション価格指数(タイプ別 ~首都圏~) 図表5,6,7

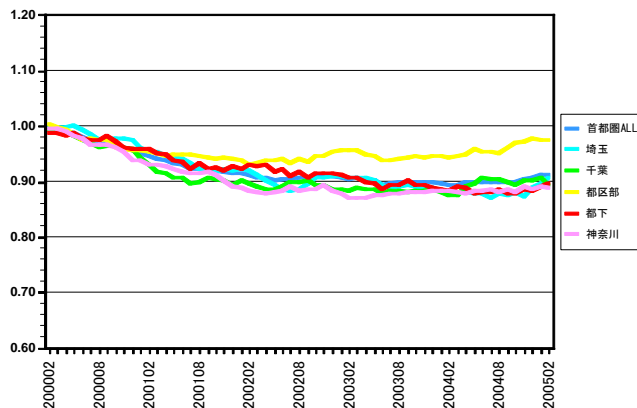
2000年1月=1.00

中古マンション価格指数(1Rタイプ) 図表5

中古マンション価格指数(DKタイプ) 図表6



中古マンション価格指数(FAタイプ) 図表7



(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。  
 当タイプ別データは試験的に配信しているものです。

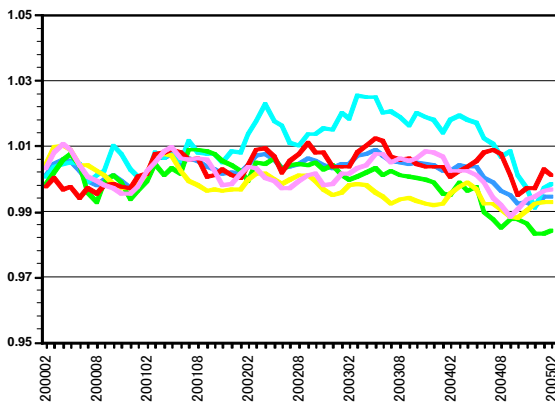
注1)  
 首都圏ALL: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県  
 都区部: 23区  
 都下: 23区以外

注2)  
 1Rタイプ: 25㎡ DKタイプ: 45㎡ FAタイプ: 65㎡  
 を想定

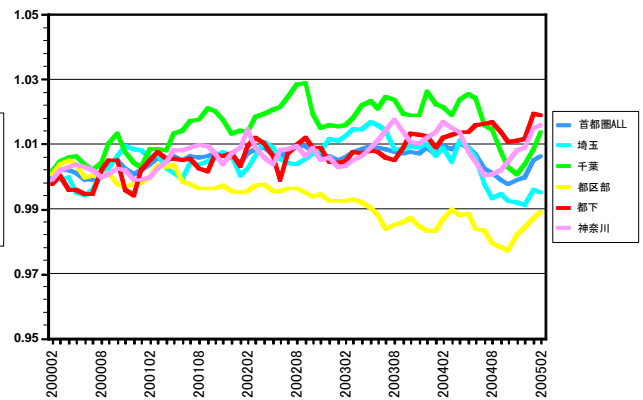
中古マンション賃料指数(タイプ別 ~首都圏~ ) 図表8,9,10

2000年1月=1.00

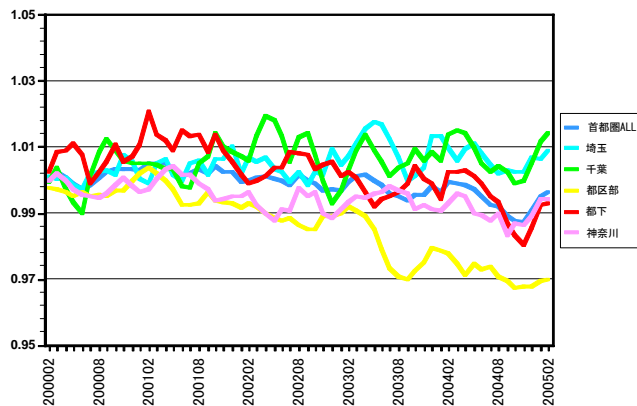
中古マンション賃料指数(1Rタイプ) 図表8



中古マンション賃料指数(DKタイプ) 図表9



中古マンション賃料指数(FAタイプ) 図表10



(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。  
 当タイプ別データは試験的に配信しているものです。

中古マンション価格指数(タイプ別 ~関西圏~ ) 図表11,12,13

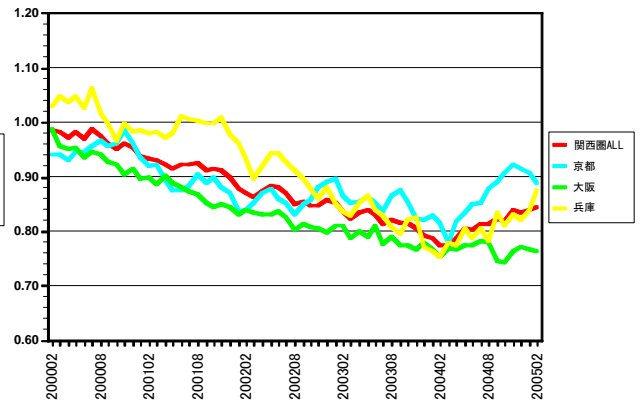
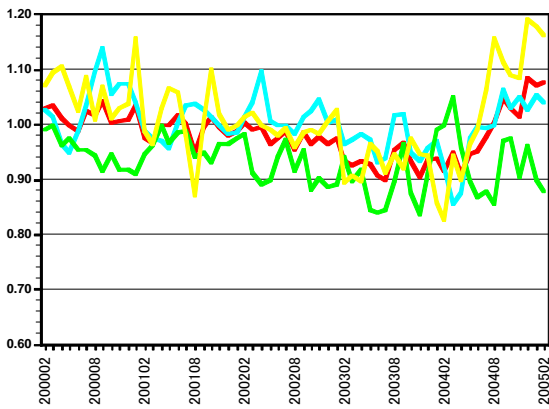
注1)  
関西圏ALL:大阪府、兵庫県、京都府

2000年1月=1.00

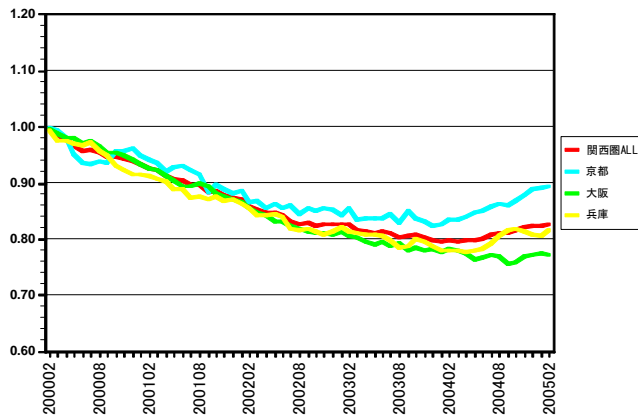
注2)  
1Rタイプ:25㎡ DKタイプ:45㎡ FAタイプ:65㎡  
を想定

中古マンション価格指数(1Rタイプ) 図表11

中古マンション価格指数(DKタイプ) 図表12



中古マンション価格指数(FAタイプ) 図表13



(注)当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。  
当タイプ別データは試験的に配信しているものです。



中古マンション賃料指数(タイプ別 ~関西圏~) 図表14,15,16

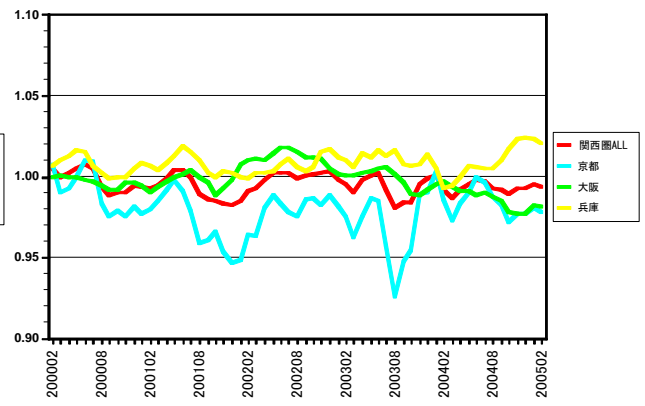
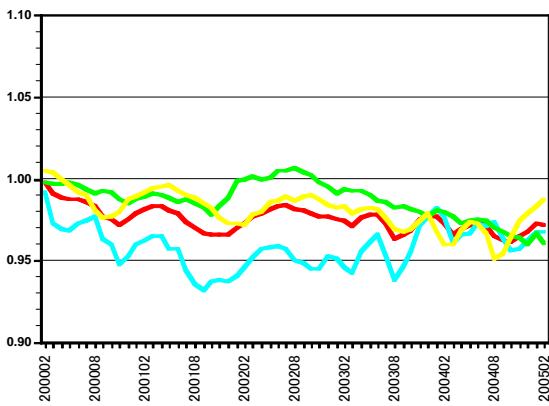
注1)  
関西圏ALL:大阪府、兵庫県、京都府

注2)  
1Rタイプ:25㎡ DKタイプ:45㎡ FAタイプ:65㎡  
を想定

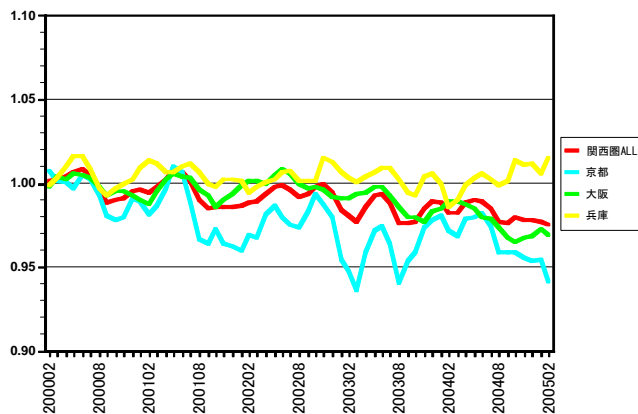
2000年1月=1.00

中古マンション賃料指数(1Rタイプ) 図表14

中古マンション賃料指数(DKタイプ) 図表15



中古マンション賃料指数(FAタイプ) 図表16



(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。  
当タイプ別データは試験的に配信しているものです。

## 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
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
200305	0.90	0.91	0.86	0.92	0.91	0.87	1.02	1.02	1.01	1.02	1.01	1.02
200306	0.91	0.91	0.88	0.97	0.86	0.86	1.02	1.01	1.01	1.02	1.00	1.02
200307	0.90	0.90	0.87	0.96	0.82	0.85	1.02	1.01	1.01	1.02	1.00	1.02
200308	0.90	0.88	0.86	0.96	0.87	0.86	1.01	1.01	1.01	1.01	1.00	1.02
200309	0.90	0.89	0.87	0.96	0.88	0.86	1.02	1.01	1.00	1.02	1.00	1.02
200310	0.91	0.86	0.90	0.97	0.89	0.86	1.01	1.00	1.00	1.02	1.00	1.01
200311	0.90	0.87	0.84	0.96	0.89	0.86	1.01	1.00	0.98	1.01	0.99	1.03
200312	0.90	0.87	0.87	0.96	0.88	0.86	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.03
200401	0.89	0.87	0.89	0.93	0.88	0.87	1.00	0.98	0.99	1.02	0.98	1.03
200402	0.91	0.89	0.88	0.95	0.87	0.87	1.00	1.00	0.99	1.02	0.99	1.02
200403	0.90	0.89	0.88	0.96	0.88	0.86	1.01	1.02	1.01	1.02	0.98	1.04
200404	0.91	0.87	0.90	0.95	0.84	0.87	1.00	1.01	1.00	1.02	0.99	1.02
200405	0.92	0.89	0.91	0.97	0.89	0.87	1.01	1.01	0.98	1.02	0.96	1.03
200406	0.89	0.85	0.90	0.95	0.86	0.87	0.99	1.03	0.97	1.00	0.99	1.03
200407	0.92	0.88	0.90	0.95	0.85	0.87	0.99	1.00	0.97	1.01	0.99	1.00
200408	0.93	0.90	0.92	0.96	0.86	0.88	0.98	0.99	0.99	0.99	0.97	1.02
200409	0.94	0.86	0.91	0.99	0.88	0.88	0.98	0.99	0.96	0.99	0.96	1.01
200410	0.94	0.90	0.88	0.99	0.91	0.89	0.98	0.96	0.97	0.99	0.96	1.02
200411	0.95	0.90	0.90	0.98	0.93	0.90	0.98	0.98	0.98	0.99	0.98	1.03
200412	0.95	0.91	0.92	1.00	0.91	0.89	0.99	1.00	0.97	1.00	0.99	1.02
200501	0.97	0.93	0.94	1.00	0.92	0.90	1.00	1.00	0.99	1.00	1.01	1.06
200502	0.94	0.90	0.90	0.99	0.90	0.89	1.00	1.01	1.00	1.01	1.00	1.03

(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。

