

# リクルート住宅価格指数 マンスリーレポート ＜2005年9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、成約等の理由に登録を抹消した物件の価格情報。築1年以内の成約データは除く。

### □ 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～
- ・中古マンション賃料指数 1992.01～
- ・中古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～)
- ・中古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   |
|          | :中古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  |
|          | :中古マンション総合収益率            | P.11  |

#### 【本件に関するお問い合わせ】

※本レポートに関するお問い合わせは、レポートを作成している株式会社IPDジャパンまでお願いいたします。

株式会社IPDジャパン

E-mail:info@ipdindex.co.jp

## 8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、千葉県の一都三県

## □ 中古マンション価格指数 (図表1)

-8月の中古マンション価格指数(2000年1月=1.00)は、首都圏ALL0.94(0.01 ↓)、埼玉0.93(0.01 ↑)、千葉0.89(± 0.00)、都区部1.01(0.02 ↑)、都下0.90(0.02 ↓)、神奈川0.90(± 0.00)と、都区部で0.02ポイント上昇、都下で0.02ポイント下落した。※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0.6%、埼玉3.0%、千葉▲3.1%、都区部4.9%、都下4.1%、神奈川2.4%と、前月に続き千葉を除く全エリアで上昇した。

## □ 中古マンション賃料指数 (図表2)

-8月の中古マンション賃料指数(2000年1月=1.00)は、首都圏ALL1.00(0.01 ↑)、埼玉0.99(0.01 ↑)、千葉0.95(0.01 ↓)、都区部1.01(0.01 ↑)、都下0.97(0.03 ↓)、神奈川1.03(0.01 ↑)と、都下の0.03ポイント下落が顕著。※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1.5%、埼玉▲0.4%、千葉▲3.9%、都区部2.1%、都下0.3%、神奈川0.5%と、埼玉、千葉を除き上昇した。

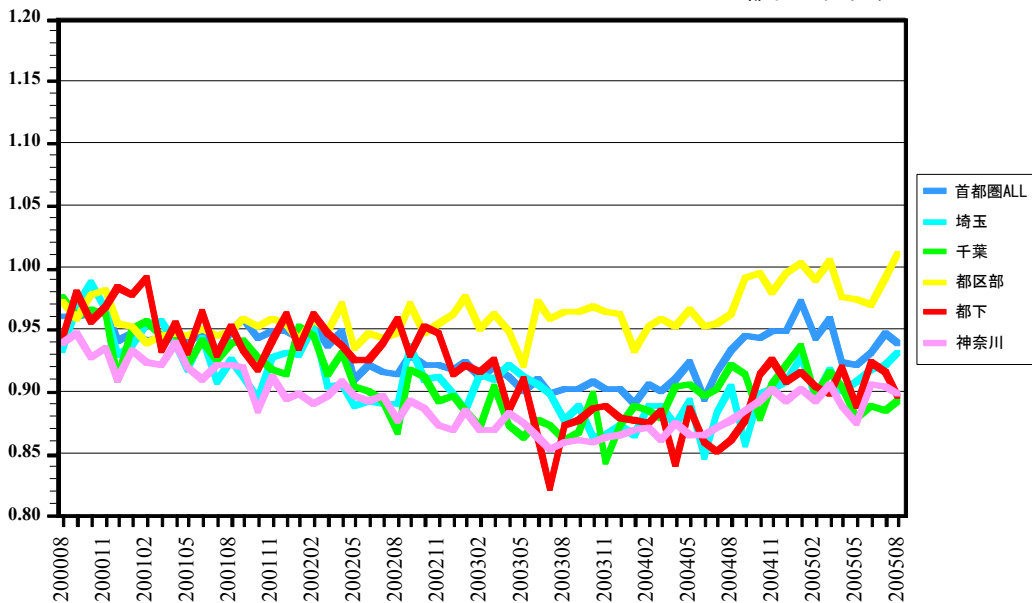
## □ 中古マンション総合収益率(粗利回り)(図表3・4, 補足1・2)

-8月の中古マンション総合収益率は、埼玉11.8%(1.7ポイント ↓)、千葉9.5%(1.2ポイント ↓)、都区部11.3%(1.0ポイント ↑)、都下12.3%(3.3ポイント ↓)、神奈川11.4%(1.5ポイント ↓)と、都区部を除き下落した。千葉では、5ヶ月連続でキャピタル・リターンがマイナスとなった。※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

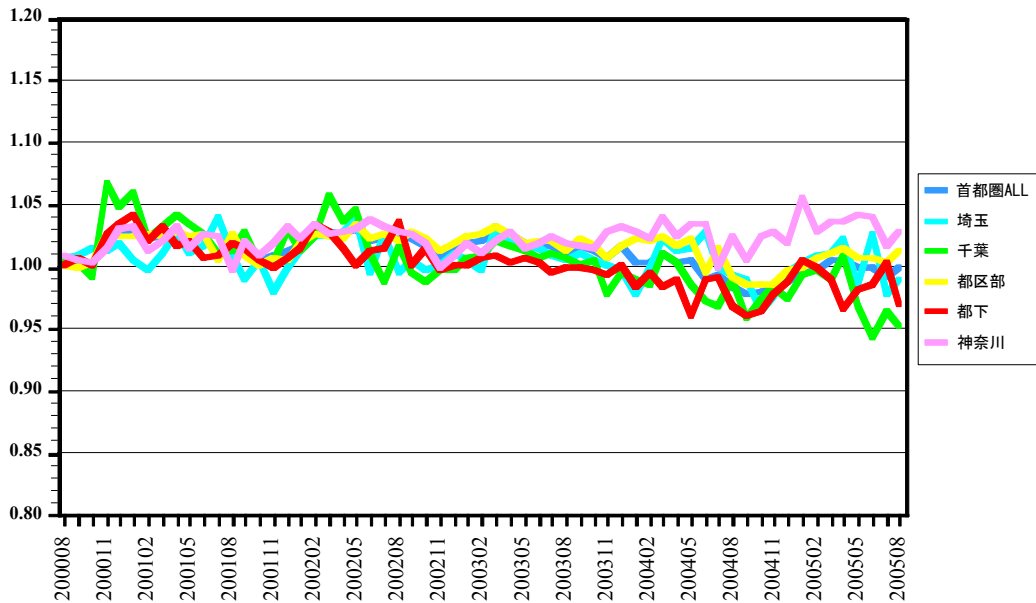
2000年1月=1.00



中古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



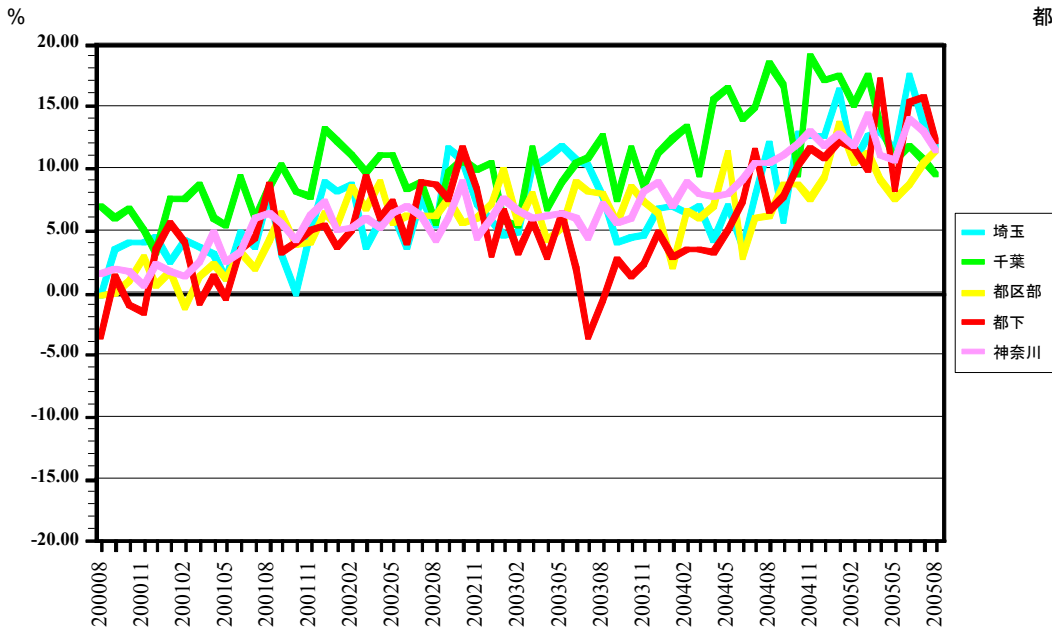
(注) 当データは直近6ヶ月を速報値として計算しているものであり、今後数値に変更が出る可能性があります。



暫定値

中古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)

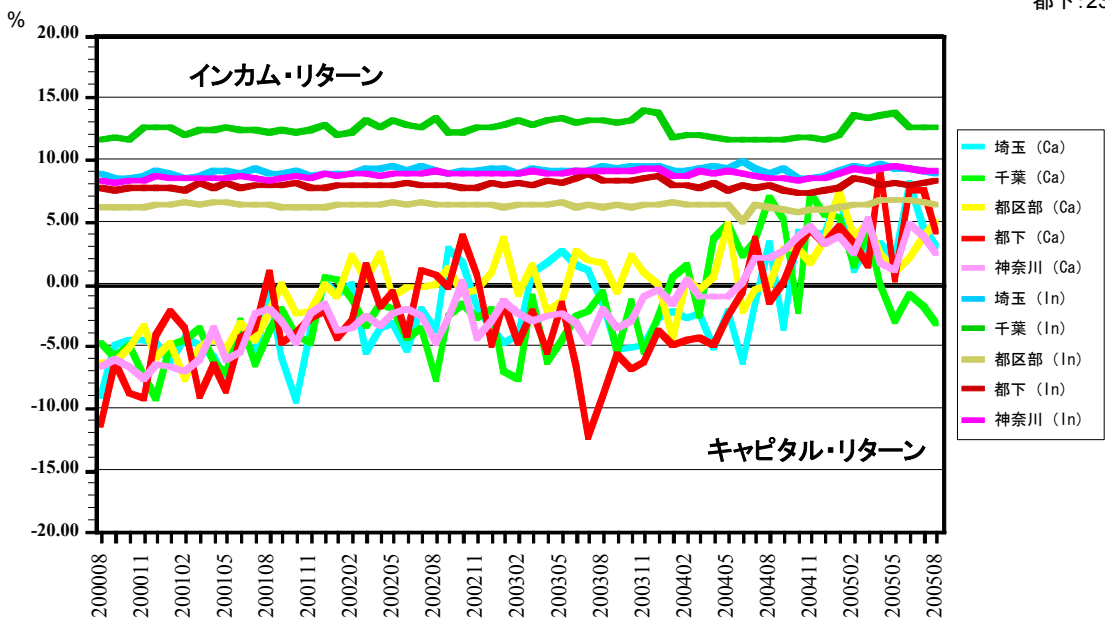
(注)  
都区部:23区  
都下:23区以外



暫定値

中古マンション 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。

『リクルート住宅価格指数マンスリーレポート』は株式会社リクルートの算出するインデックスデータをもとに、株式会社IPDジャパンが作成したものです。本レポートの著作権は、株式会社リクルート及び株式会社IPDジャパンにあります。両社への許可なく無断での複製・転載を禁じます。



## (補足1) 中古マンション総合収益率の算出方法

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

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

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

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

## (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

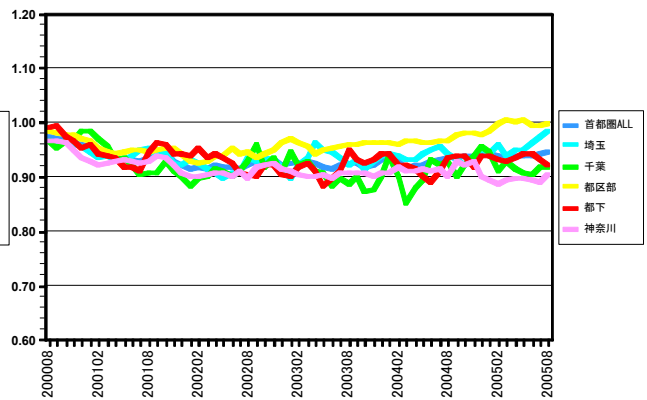
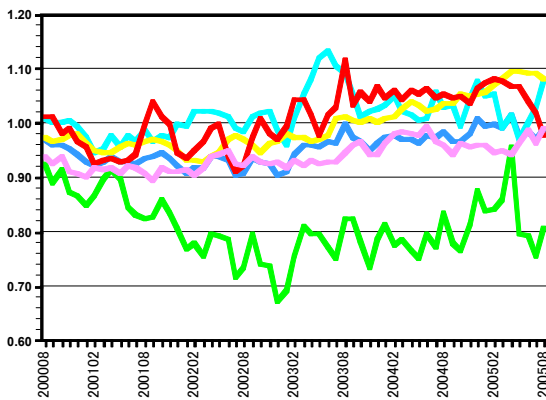
注2)  
1Rタイプ: 25㎡ DKタイプ: 45㎡ FAタイプ: 65㎡  
を想定

中古マンション価格指数(タイプ別 ~首都圏~) 図表5,6,7

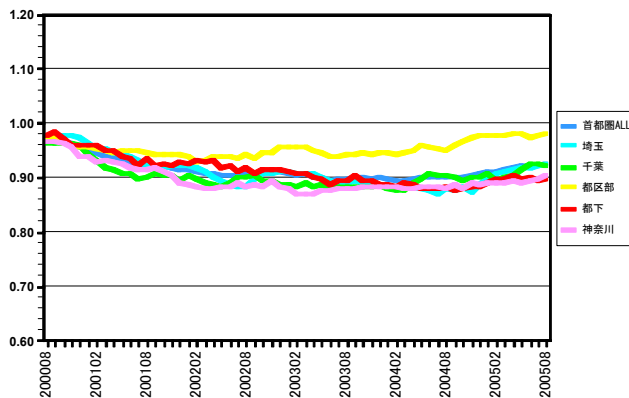
2000年1月=1.00

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)

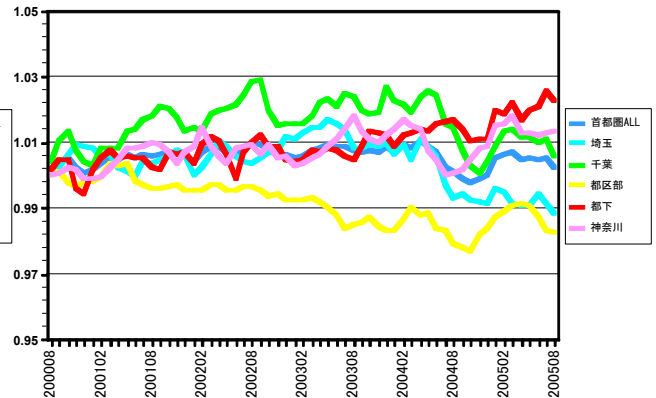
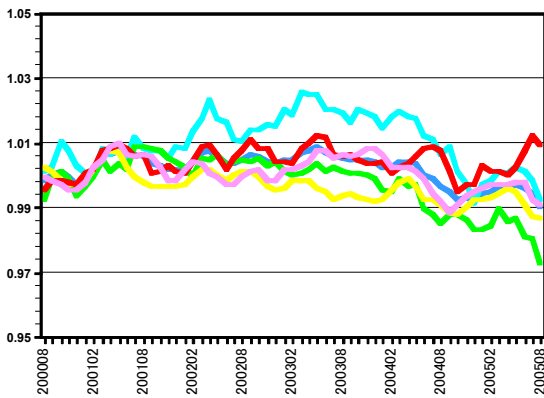
1Rタイプ: 25㎡ DKタイプ: 45㎡ FAタイプ: 65㎡  
 を想定

中古マンション賃料指数(タイプ別 ~首都圏~) 図表8,9,10

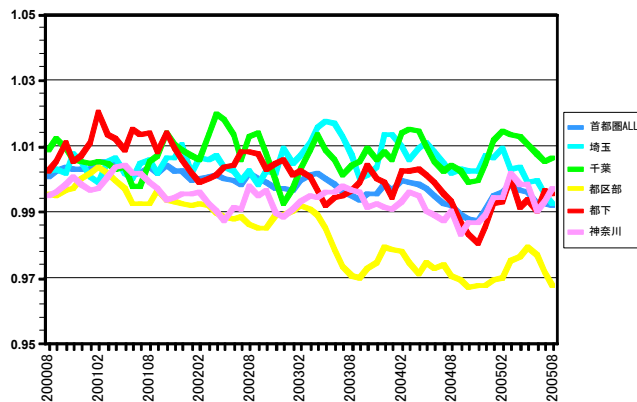
2000年1月=1.00

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

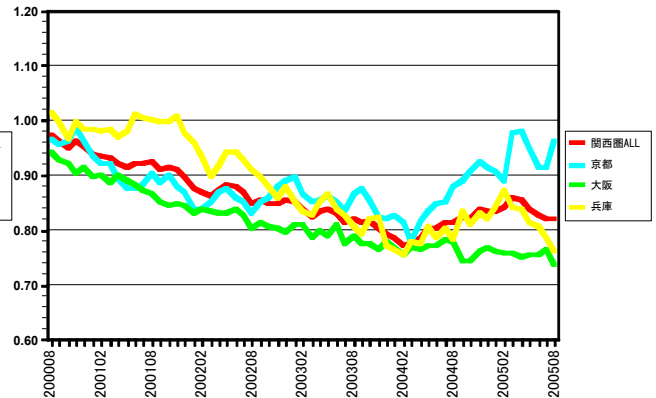
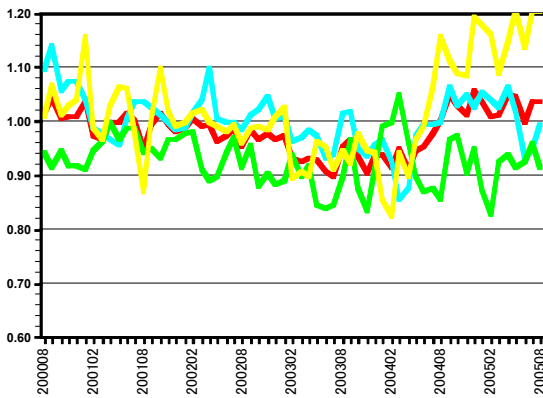
注1)  
関西圏ALL:大阪府、兵庫県、京都府

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

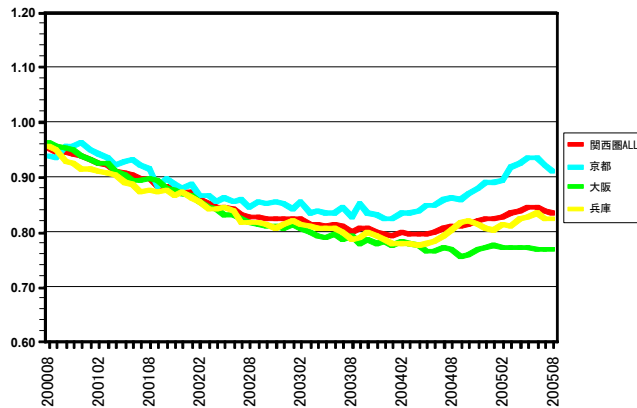
2000年1月=1.00

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

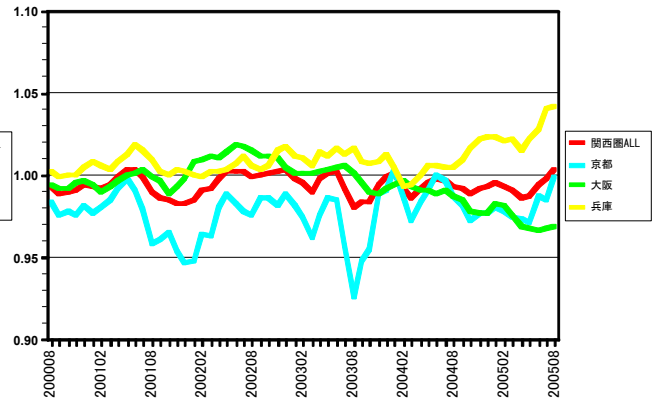
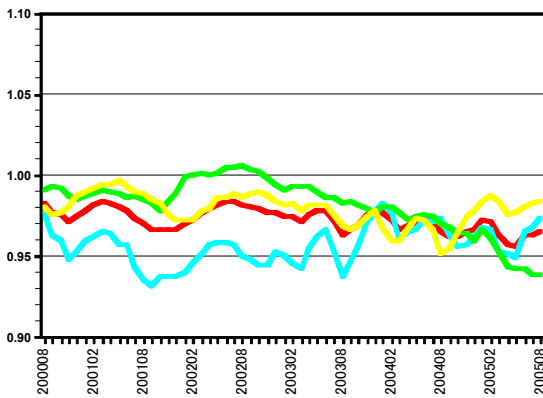
注1)  
関西圏ALL:大阪府、兵庫県、京都府

2000年1月=1.00

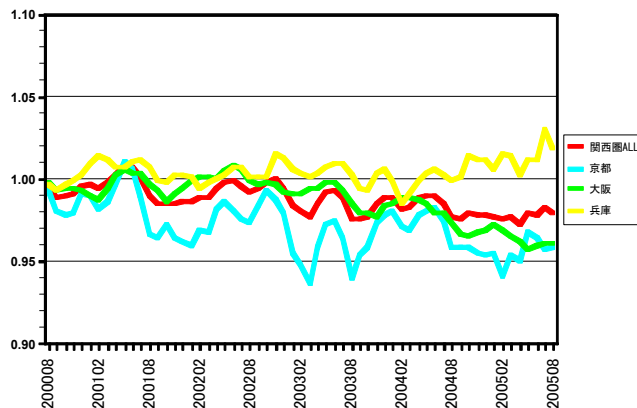
注2)  
1Rタイプ:25㎡ DKタイプ:45㎡ FAタイプ:65㎡  
を想定

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)

|        | 中古マンション価格指数 |      |      |      |      |      | 中古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  |
| 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 |
| 200503 | 0.96        | 0.92 | 0.92 | 1.00 | 0.90 | 0.91 | 1.00        | 1.01 | 0.99 | 1.01 | 0.99 | 1.04 |
| 200504 | 0.92        | 0.90 | 0.90 | 0.98 | 0.92 | 0.89 | 1.00        | 1.02 | 1.01 | 1.02 | 0.97 | 1.04 |
| 200505 | 0.92        | 0.91 | 0.88 | 0.97 | 0.89 | 0.88 | 1.00        | 0.99 | 0.97 | 1.01 | 0.98 | 1.04 |
| 200506 | 0.93        | 0.92 | 0.89 | 0.97 | 0.92 | 0.91 | 1.00        | 1.03 | 0.94 | 1.01 | 0.99 | 1.04 |
| 200507 | 0.95        | 0.92 | 0.89 | 0.99 | 0.92 | 0.90 | 0.99        | 0.98 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 1.02 |
| 200508 | 0.94        | 0.93 | 0.89 | 1.01 | 0.90 | 0.90 | 1.00        | 0.99 | 0.95 | 1.01 | 0.97 | 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。

