

リクルート住宅価格指数 マンスリーレポート ＜2009年7月号＞

-Recruit Residential Price Index-

※5月号より、新システムによるデータをお届けします。変更事項の詳細は、P.10～13をご覧ください。

□ 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『住宅情報タウンズ』、『住宅情報ナビ』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年以内の物件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)したうえで、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 1986.01～
- ・中古マンション賃料指数 1989.08～

＜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
＜データ＞	: 中古マンション価格指数、同賃料指数: 首都圏	P.3～6
	: 中古マンション価格指数、同賃料指数: 関西圏	P.7～9
＜お知らせ＞	: データ表示変更事項	P.10～13

※詳細データにつきましては(<http://www.ipdindex.co.jp/library/rrpi.html>)からご覧いただけます。

【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: enq@ipdindex.co.jp

6月の概況

注1) 指数値は2005年1月を基準値100.0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3県

□ 首都圏中古マンション価格指数

-2009年6月の中古マンション価格指数(2005年1月=100.0)は、首都圏ALL117.8(0.3↓)、都区部118.7(0.2↓)、都下110.9(0.6↓)、神奈川123.2(0.4↓)、埼玉114.8(0.1↓)、千葉111.4(0.1↓)と、すべてのエリアで下落を示した。

※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-6.9%、都区部-8.6%、都下-5.2%、神奈川-3.3%、埼玉-3.9%、千葉-3.6%と、すべてのエリアで大きく下落した。

□ 首都圏中古マンション賃料指数

-2009年6月の中古マンション賃料指数(2005年1月=100.0)は、首都圏ALL103.3(0.3↓)、都区部103.8(0.4↓)、都下99.0(±0.0)、神奈川109.0(0.3↓)、埼玉105.9(0.6↑)、千葉99.7(0.4↓)と、都下エリアで横ばい、埼玉エリアで上昇を示した。その他すべてのエリアで下落を示した。

※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-1.4%、都区部-0.8%、都下-2.4%、神奈川-0.6%、埼玉2.0%、千葉-1.7%と、埼玉エリアで上昇を示し、その他すべてのエリアで下落した。

表1 首都圏中古マンション価格・賃料指数:タイプ区分無し

(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

2005年1月=100.0 (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	都区部	都下	神奈川	埼玉	千葉	首都圏ALL	都区部	都下	神奈川	埼玉	千葉
200406	97.8	97.8	100.8	97.6	99.1	99.9	100.5	100.6	100.6	100.1	100.7	100.3
200407	98.2	98.1	100.8	97.9	99.2	100.1	100.5	100.6	100.8	100.1	100.6	100.4
200408	98.5	98.3	101.2	98.3	99.2	100.4	100.4	100.5	100.8	100.1	100.6	100.4
200409	98.8	98.5	101.5	99.1	99.2	100.4	100.4	100.5	100.5	100.0	100.5	100.3
200410	99.0	98.5	101.3	99.2	99.6	100.7	100.2	100.4	100.0	99.9	100.4	100.2
200411	99.2	98.8	100.7	99.5	100.0	100.5	100.2	100.3	99.8	99.9	100.1	100.0
200412	99.5	99.3	100.1	99.5	100.1	100.4	100.1	100.1	99.8	99.9	100.0	100.0
200501	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200502	100.4	100.5	100.2	100.3	100.0	100.0	100.1	100.0	100.2	100.1	100.1	100.2
200503	100.8	100.9	100.4	100.7	100.0	100.0	100.2	100.2	100.3	100.4	100.1	100.3
200504	100.9	100.8	100.4	101.0	100.2	100.4	100.4	100.4	100.3	100.6	100.2	100.4
200505	100.9	100.9	100.3	101.0	100.4	100.8	100.6	100.5	100.4	100.8	100.1	100.3
200506	101.0	101.0	100.4	100.8	101.2	101.1	100.6	100.5	100.3	101.1	100.2	100.2
200507	101.1	101.1	100.5	100.7	101.3	101.3	100.6	100.5	100.6	101.2	100.2	100.2
200508	101.2	101.3	100.6	100.9	101.3	101.3	100.7	100.6	100.7	101.2	100.3	100.1
200509	101.6	101.8	100.6	101.2	101.1	101.7	100.7	100.6	100.6	101.1	100.2	100.1
200510	102.2	102.6	100.9	101.6	101.8	101.8	100.7	100.7	100.2	100.9	99.9	99.9
200511	102.8	103.4	101.0	102.0	102.6	102.1	100.6	100.7	99.8	100.9	99.5	99.8
200512	103.5	104.2	101.3	102.7	102.9	101.9	100.6	100.7	99.7	101.1	99.3	99.6
200601	104.1	104.9	101.5	103.5	102.7	102.1	100.7	100.6	100.0	101.5	99.2	99.4
200602	104.5	105.3	101.7	104.3	102.5	102.2	100.8	100.7	100.2	101.8	99.2	99.4
200603	104.7	105.5	102.0	104.6	102.7	103.1	100.9	100.8	100.5	102.1	99.5	99.5
200604	104.8	105.4	102.2	104.7	103.1	103.7	101.0	100.8	100.8	102.3	100.0	99.7
200605	105.0	105.7	102.3	104.8	103.5	104.0	101.1	100.8	101.2	102.7	100.8	99.8
200606	105.4	106.2	102.2	105.5	103.6	103.9	101.3	100.9	101.5	103.1	101.3	99.7
200607	106.1	107.0	102.2	106.4	103.8	103.8	101.5	101.3	101.5	103.4	101.5	99.7
200608	107.0	107.9	102.7	107.4	104.4	103.9	101.8	101.7	101.4	103.4	101.4	99.6
200609	108.0	109.0	103.8	107.9	106.0	104.5	101.9	101.9	101.2	103.5	101.1	99.6
200610	109.2	110.3	104.5	108.7	107.2	106.0	101.9	102.1	101.0	103.5	100.9	99.5
200611	110.3	111.6	105.1	109.4	108.4	107.4	101.9	102.0	100.6	103.5	100.7	99.5
200612	111.5	113.1	105.3	110.5	108.7	108.2	101.9	102.1	100.4	103.7	100.6	99.6
200701	112.4	114.2	105.9	111.4	109.5	108.4	102.0	102.2	100.0	103.9	100.4	99.9
200702	113.5	115.5	106.6	112.3	110.3	108.4	102.2	102.4	100.0	104.1	100.4	99.9
200703	114.6	117.0	107.4	113.0	111.3	108.9	102.4	102.6	100.1	104.2	100.6	99.8
200704	116.1	118.9	108.0	114.1	112.2	109.5	102.5	102.7	100.4	104.5	101.2	99.7
200705	117.7	120.8	108.8	115.7	113.0	110.7	102.7	102.7	100.6	105.1	101.5	100.0
200706	119.4	122.7	109.9	117.7	114.0	111.4	102.8	102.7	100.8	105.5	101.8	100.5
200707	120.9	124.4	111.3	119.4	115.3	111.8	102.9	102.9	100.9	105.6	101.8	100.8
200708	122.2	126.0	112.0	120.7	116.3	111.8	103.0	103.1	100.9	105.6	101.8	101.0
200709	123.3	127.3	112.7	121.5	117.3	112.3	103.1	103.3	101.0	105.4	101.8	101.0
200710	124.2	128.7	113.1	122.2	117.2	113.6	103.1	103.5	100.8	105.0	101.8	101.1
200711	125.0	129.5	114.1	123.0	117.3	115.1	103.2	103.7	100.6	104.8	101.6	101.1
200712	125.7	130.4	114.4	123.8	117.0	115.9	104.1	104.5	100.9	106.3	102.1	101.4
200801	126.3	130.9	114.7	125.0	117.6	116.1	105.0	105.2	101.6	108.1	102.6	101.7
200802	126.9	131.3	115.1	126.1	118.5	115.7	105.9	105.8	102.2	109.9	103.2	102.1
200803	127.2	131.3	115.8	127.2	119.5	115.9	105.7	105.6	102.2	109.7	103.3	101.9
200804	127.2	131.0	116.3	127.4	120.3	115.9	105.4	105.2	101.9	109.6	103.3	101.7
200805	126.8	130.4	116.6	127.4	120.0	116.0	105.1	104.9	101.7	109.4	103.5	101.5
200806	126.5	129.8	117.0	127.4	119.4	115.6	104.8	104.6	101.4	109.6	103.8	101.4
200807	126.0	129.1	117.1	127.4	118.2	115.6	104.7	104.5	101.5	109.5	104.1	101.5
200808	125.7	128.5	117.1	127.6	118.0	116.0	104.5	104.4	101.3	109.5	104.1	101.4
200809	124.9	127.3	116.9	127.3	118.0	117.0	104.5	104.5	101.3	109.5	104.3	101.6
200810	124.1	126.1	116.5	126.8	117.9	117.4	104.5	104.5	100.9	109.6	104.5	101.4
200811	122.9	124.7	115.8	125.8	117.5	116.9	104.5	104.7	100.7	109.5	104.8	101.0
200812	121.9	123.6	115.1	124.8	116.8	115.7	104.7	105.1	100.3	109.4	105.0	100.6
200901	120.9	122.7	114.6	123.8	116.5	114.0	104.7	105.5	100.0	109.1	105.0	100.3
200902	120.1	121.6	114.1	123.7	116.3	112.9	104.7	105.6	99.7	109.1	104.9	100.4
200903	119.3	120.4	113.5	123.8	116.0	112.1	104.4	105.2	99.4	109.2	104.8	100.4
200904	118.7	119.4	112.6	124.1	115.6	112.1	104.0	104.7	99.1	109.4	105.0	100.3
200905	118.1	118.9	111.5	123.6	114.9	111.5	103.6	104.2	99.0	109.3	105.3	100.1
200906	117.8	118.7	110.9	123.2	114.8	111.4	103.3	103.8	99.0	109.0	105.9	99.7

* 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。

表2 首都圏中古マンション価格・賃料指数:1Rタイプ

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㎡を想定
注3)
埼玉・千葉は参考数字

2005年1月=100.0

	マンション価格指数						マンション賃料指数					
	首都圏ALL	都区部	都下	神奈川	埼玉	千葉	首都圏ALL	都区部	都下	神奈川	埼玉	千葉
200406	96.7	98.9	95.9	95.2	91.9	75.9	100.6	101.0	100.9	99.8	101.0	100.5
200407	97.0	98.9	95.9	96.1	92.4	82.4	100.7	100.9	101.1	99.9	100.9	100.6
200408	98.2	99.0	96.8	98.7	91.1	90.3	100.7	100.9	101.1	99.9	101.0	100.4
200409	99.2	99.0	99.7	98.8	89.5	86.2	100.5	100.8	100.7	99.6	100.9	100.3
200410	100.5	99.2	102.2	100.0	92.1	97.3	100.2	100.5	100.2	99.5	100.7	100.2
200411	100.7	99.4	103.1	99.6	94.7	100.0	100.1	100.3	99.9	99.6	100.4	100.2
200412	100.9	99.8	102.2	100.6	98.9	106.4	100.0	100.1	99.8	99.9	100.2	100.2
200501	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200502	98.7	100.2	96.4	99.6	98.2	103.1	100.0	100.0	100.0	100.1	100.0	99.9
200503	97.9	100.6	94.6	98.6	94.1	106.3	100.1	100.1	100.1	100.4	99.9	99.9
200504	97.5	100.9	92.9	98.6	90.8	106.4	100.2	100.3	99.9	100.7	99.9	100.0
200505	97.6	101.2	93.7	97.8	90.5	103.7	100.2	100.4	99.9	100.8	99.9	99.8
200506	97.5	101.4	93.7	97.5	90.5	99.4	100.1	100.3	99.8	100.8	100.1	99.5
200507	97.5	101.6	93.4	97.6	90.0	93.8	100.1	100.3	100.0	100.7	100.3	99.3
200508	97.6	101.8	93.1	97.9	92.5	88.2	100.1	100.3	100.1	100.6	100.4	99.1
200509	97.2	102.0	92.3	97.4	96.9	83.4	99.9	100.3	100.0	100.2	100.3	98.8
200510	97.7	102.3	93.4	97.5	103.2	85.0	99.6	100.4	99.5	99.9	100.0	98.4
200511	97.9	102.4	92.8	98.5	98.6	86.6	99.3	100.3	99.0	99.7	99.4	98.2
200512	97.7	102.3	90.5	100.4	91.5	86.6	99.1	100.2	98.7	99.7	99.0	98.0
200601	97.8	102.6	89.1	101.8	81.4	84.1	99.1	100.1	98.9	100.0	98.8	97.8
200602	98.3	103.3	88.9	102.6	76.6	81.9	99.3	100.1	99.2	100.3	98.8	98.0
200603	99.1	104.3	89.2	103.7	70.7	81.7	99.5	100.1	99.5	100.7	99.0	98.1
200604	98.9	104.6	87.5	104.5	65.7	82.6	99.7	100.1	99.8	101.0	99.3	98.2
200605	99.0	104.8	87.0	105.3	68.3	80.9	99.9	100.2	100.2	101.5	99.8	97.9
200606	99.2	104.9	88.3	104.3	74.4	79.3	100.0	100.3	100.3	101.8	100.2	97.6
200607	100.0	105.7	90.6	103.8	79.1	77.2	100.2	100.6	100.2	102.2	100.4	97.5
200608	100.6	107.2	90.9	103.7	77.7	77.0	100.1	100.9	99.9	102.2	100.2	97.5
200609	101.6	108.9	91.4	104.6	73.7	78.9	100.0	101.1	99.4	102.2	99.7	97.4
200610	103.0	110.6	91.4	107.0	72.4	101.4	99.7	101.2	99.2	101.9	99.3	97.0
200611	104.8	111.6	93.1	109.6	74.9	116.6	99.5	101.1	98.7	101.8	99.1	96.8
200612	106.1	112.4	93.3	112.6	79.7	130.3	99.4	101.1	98.5	101.7	99.0	96.9
200701	106.7	112.9	94.1	113.0	82.3	122.6	99.4	101.2	98.1	101.6	98.9	97.3
200702	106.7	113.1	94.8	112.3	82.7	122.1	99.5	101.3	98.2	101.6	98.8	97.4
200703	107.2	113.7	96.4	111.5	81.6	119.0	99.5	101.4	98.3	101.8	98.9	97.0
200704	108.6	114.9	98.8	112.2	83.3	119.7	99.6	101.5	98.6	102.1	99.1	96.6
200705	111.3	117.0	102.2	114.6	85.6	120.7	99.6	101.5	98.7	102.5	99.1	96.4
200706	114.1	119.3	105.8	117.3	88.6	125.3	99.8	101.6	98.7	102.8	99.3	96.6
200707	116.8	121.1	109.1	120.2	87.7	118.3	99.9	101.8	98.6	102.9	99.3	96.8
200708	118.3	123.2	109.8	121.9	85.4	109.7	100.0	102.0	98.6	102.8	99.6	97.0
200709	119.6	124.7	110.7	123.3	84.6	97.0	100.0	102.3	98.4	102.4	99.5	97.3
200710	119.9	125.3	110.3	124.0	85.9	95.7	99.8	102.4	98.0	101.8	99.3	97.6
200711	120.9	124.9	111.6	126.2	90.9	94.3	99.7	102.7	97.6	101.5	98.9	97.7
200712	121.5	124.2	113.0	127.2	93.9	95.5	100.2	103.3	98.0	102.7	99.4	97.7
200801	123.1	124.2	115.2	129.9	96.8	93.2	100.9	103.9	98.8	104.0	100.0	97.6
200802	123.9	124.5	115.8	131.3	94.1	91.8	101.5	104.3	99.6	105.2	100.7	97.6
200803	124.5	124.9	114.6	134.0	90.4	86.9	101.3	104.1	99.7	104.9	100.6	97.4
200804	124.2	124.7	114.2	133.7	91.6	82.4	101.1	103.6	99.4	104.6	100.6	97.1
200805	124.2	124.2	115.3	133.0	96.2	79.6	100.9	103.1	99.2	104.4	100.7	97.0
200806	123.6	123.1	116.4	131.4	100.5	93.0	100.9	102.7	99.2	104.5	101.0	97.0
200807	123.2	122.5	117.0	130.0	103.5	99.4	101.1	102.8	99.6	104.6	101.3	97.1
200808	122.6	122.2	116.7	128.8	104.5	105.2	101.2	102.9	99.8	104.6	101.4	97.2
200809	122.8	121.7	117.6	129.0	108.0	98.9	101.3	103.0	99.9	104.7	101.6	97.2
200810	122.9	120.2	117.7	130.8	103.8	97.1	101.3	103.1	99.8	104.7	101.9	97.2
200811	123.1	118.4	119.6	131.2	99.5	95.3	101.2	103.2	99.4	104.5	102.3	96.8
200812	122.2	116.9	119.4	130.2	93.0	91.6	101.0	103.4	98.8	104.2	102.5	96.3
200901	120.4	116.2	118.7	126.2	93.5	90.1	100.7	103.5	98.2	103.9	102.3	95.8
200902	119.2	115.3	116.3	125.9	96.4	89.7	100.6	103.5	97.9	103.8	102.1	95.7
200903	119.8	114.4	118.2	126.7	99.5	91.5	100.5	103.2	98.0	103.9	102.0	95.5
200904	120.1	113.1	117.6	129.7	99.5	92.2	100.5	103.0	98.1	103.9	102.2	95.3
200905	120.3	112.4	119.9	128.5	96.4	89.3	100.5	102.7	98.1	103.8	102.8	95.0
200906	119.3	111.8	119.4	126.6	95.5	87.6	100.4	102.3	97.7	103.5	104.1	94.4

* 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。

表5 関西圏中古マンション価格・賃料指数：1Rタイプ

注1)
関西圏ALL:大阪府、兵庫県、京都府
注2)
1Rタイプ:25㎡を想定

2005年1月=100.0

	マンション価格指数				マンション賃料指数			
	関西圏ALL	大阪	兵庫	京都	関西圏ALL	大阪	兵庫	京都
200406	93.6	95.7	100.5	84.6	100.8	100.4	101.0	101.0
200407	97.8	95.1	107.7	90.7	101.1	99.9	100.8	102.5
200408	101.5	96.1	111.6	96.8	101.1	99.4	99.6	104.4
200409	101.4	94.0	110.8	99.4	100.9	99.1	97.9	105.6
200410	100.5	95.1	107.2	99.3	100.1	99.2	96.6	104.5
200411	99.4	96.1	101.1	100.9	99.6	99.5	97.1	102.3
200412	100.5	101.1	99.0	101.3	99.7	99.8	98.4	100.8
200501	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200502	100.1	98.7	103.7	98.0	100.3	100.2	101.1	99.5
200503	99.6	95.0	106.2	97.6	100.2	100.4	101.7	98.6
200504	101.7	96.5	109.0	99.7	100.4	101.2	102.0	98.1
200505	104.8	99.2	115.1	100.1	101.1	102.4	102.6	98.3
200506	107.1	102.8	118.4	100.2	102.4	103.3	104.4	99.5
200507	110.4	109.8	122.8	98.6	102.8	103.1	105.6	99.8
200508	111.9	115.3	121.5	98.9	103.0	102.2	106.0	100.7
200509	113.4	118.4	121.6	100.2	102.4	101.9	104.9	100.5
200510	113.4	118.7	118.3	103.3	102.4	102.3	104.2	100.7
200511	113.5	114.8	118.8	107.0	101.7	103.2	103.3	98.6
200512	115.2	114.1	117.8	113.7	100.9	103.2	102.5	97.0
200601	118.9	115.1	119.8	121.8	100.4	103.3	102.0	96.0
200602	122.5	124.0	119.2	124.3	100.8	103.2	101.9	97.3
200603	122.5	126.8	120.1	120.7	101.4	103.6	101.9	98.6
200604	122.1	131.2	121.1	113.9	101.5	103.4	102.0	99.0
200605	123.8	138.8	120.8	111.7	101.9	103.3	103.2	99.1
200606	126.0	150.6	118.2	109.1	102.0	103.0	104.1	98.8
200607	127.6	159.0	114.7	109.0	102.3	103.3	104.8	98.8
200608	127.6	160.7	111.2	110.8	101.7	103.7	104.3	97.0
200609	133.6	164.3	119.8	116.7	101.9	104.2	104.5	97.0
200610	136.7	167.4	123.0	119.7	102.0	104.3	104.3	97.5
200611	139.7	165.0	130.2	123.9	102.9	104.6	104.1	99.9
200612	141.0	161.8	131.0	130.3	102.6	104.9	103.6	99.4
200701	139.2	145.2	135.8	136.5	102.5	105.3	103.4	98.9
200702	135.9	133.8	140.5	133.4	102.5	105.6	103.7	98.2
200703	131.3	124.6	142.8	126.6	103.7	106.0	104.8	100.2
200704	134.3	133.1	143.8	126.0	105.3	106.7	105.9	103.3
200705	138.1	138.1	145.0	131.2	106.7	107.6	106.5	105.9
200706	138.4	140.9	140.3	133.9	107.3	108.4	106.3	107.2
200707	133.7	135.1	140.6	125.3	107.5	109.3	105.7	107.5
200708	128.5	131.5	139.5	114.6	107.8	110.1	105.5	107.7
200709	126.1	125.4	146.7	106.2	108.2	111.1	105.5	107.9
200710	128.8	125.9	152.9	107.7	108.9	112.1	105.6	109.0
200711	131.5	127.5	155.1	111.8	109.1	112.6	105.5	109.1
200712	132.0	129.4	151.3	115.2	109.1	112.6	105.7	109.0
200801	130.7	125.0	144.2	122.8	108.6	112.1	105.8	107.9
200802	128.8	118.2	140.4	127.9	108.4	111.5	105.9	107.8
200803	127.8	113.6	139.4	130.5	108.0	111.0	105.1	107.8
200804	121.1	106.7	136.1	120.6	107.6	109.9	104.7	108.3
200805	115.5	102.9	131.5	112.0	107.5	109.0	104.8	108.6
200806	112.5	101.3	128.6	107.7	107.6	108.6	105.3	109.0
200807	112.7	103.0	125.3	109.8	107.9	109.0	105.7	108.9
200808	113.9	105.9	123.7	112.2	108.0	109.4	105.7	108.9
200809	109.4	102.6	116.1	109.5	108.3	109.6	106.3	108.9
200810	106.8	103.0	112.6	104.7	108.5	109.6	106.8	109.2
200811	106.4	99.1	118.8	101.3	108.5	109.6	107.2	108.7
200812	110.1	99.5	129.3	101.6	107.8	109.5	106.4	107.5
200901	115.5	102.9	139.3	104.2	106.9	109.5	105.6	105.5
200902	117.3	105.7	142.5	103.8	106.4	108.7	105.0	105.6
200903	117.1	107.3	139.4	104.5	106.5	107.9	105.2	106.5
200904	115.6	102.2	141.5	103.2	106.9	106.9	105.6	108.2
200905	113.1	100.4	134.4	104.6	107.1	107.0	106.1	108.1
200906	112.7	100.2	134.5	103.3	107.0	107.8	106.2	106.9

* 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。

表6 関西圏中古マンション価格・賃料指数：DKタイプ

注1)
 関西圏ALL：大阪府、兵庫県、京都府
 注2)
 DKタイプ：50㎡を想定

2005年1月=100.0

	マンション価格指数				マンション賃料指数			
	関西圏ALL	大阪	兵庫	京都	関西圏ALL	大阪	兵庫	京都
200406	97.7	98.5	96.7	97.9	101.0	97.8	102.2	103.1
200407	98.3	98.6	97.8	98.6	100.6	97.4	101.6	102.9
200408	99.3	98.9	99.6	99.3	100.5	97.3	100.9	103.2
200409	99.5	98.0	100.8	99.6	99.9	97.2	99.6	103.0
200410	99.5	97.4	101.4	99.8	99.7	97.4	99.5	102.3
200411	99.5	97.6	100.7	100.2	99.3	98.0	99.2	100.7
200412	99.7	99.1	100.2	99.9	99.6	99.0	99.5	100.2
200501	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200502	100.6	100.1	101.2	100.6	100.5	100.3	100.7	100.4
200503	101.5	99.6	101.7	103.2	100.4	100.4	101.1	99.8
200504	102.6	99.9	102.7	105.3	100.4	100.5	101.3	99.5
200505	103.6	100.3	103.2	107.2	101.1	101.6	102.0	99.6
200506	104.0	100.7	104.0	107.4	101.8	102.2	103.3	100.0
200507	104.1	100.7	104.0	107.7	101.9	102.4	104.3	99.1
200508	103.7	101.0	102.9	107.1	101.7	101.6	105.3	98.2
200509	103.5	101.0	102.9	106.7	101.3	101.3	106.0	96.7
200510	104.1	101.1	103.7	107.6	101.3	101.3	106.8	95.9
200511	105.3	101.3	105.3	109.3	100.9	102.1	106.5	94.0
200512	106.3	101.4	105.7	111.9	100.3	102.8	105.6	92.4
200601	106.7	101.2	105.9	113.0	100.2	103.9	103.9	92.8
200602	107.2	100.9	106.4	114.2	101.0	104.9	102.8	95.3
200603	107.9	101.0	107.1	115.7	102.3	105.8	101.9	99.3
200604	108.7	101.2	107.4	117.5	102.7	105.9	101.5	100.7
200605	109.2	101.7	106.8	119.1	102.8	105.8	102.3	100.4
200606	109.3	102.5	105.6	119.8	102.4	105.7	103.0	98.6
200607	109.9	104.2	104.7	120.7	102.7	106.6	104.1	97.3
200608	110.4	105.5	105.5	120.2	102.7	107.2	104.1	96.8
200609	110.5	106.0	107.9	117.5	103.7	107.9	105.3	97.8
200610	110.6	105.6	110.6	115.5	104.6	107.5	105.3	100.9
200611	111.1	105.5	112.4	115.5	105.5	107.6	105.4	103.6
200612	112.4	105.7	113.3	118.1	106.0	107.7	104.7	105.6
200701	113.8	106.8	113.9	120.8	106.4	108.1	104.9	106.2
200702	115.0	107.7	114.3	123.1	107.3	108.6	105.2	108.1
200703	116.3	108.7	115.2	124.9	107.7	109.3	106.0	107.8
200704	117.1	109.2	116.1	126.0	108.4	110.1	107.0	108.1
200705	117.8	110.2	116.7	126.5	108.6	110.8	108.0	107.1
200706	118.0	111.0	116.5	126.4	109.5	111.4	108.3	108.9
200707	117.9	111.8	116.5	125.4	110.3	112.4	108.3	110.3
200708	117.8	112.3	117.3	123.7	111.1	113.5	108.3	111.5
200709	118.3	113.3	118.8	122.7	111.3	114.6	107.9	111.4
200710	118.9	114.5	120.3	121.9	111.9	115.6	107.7	112.4
200711	119.7	115.9	120.7	122.5	112.3	116.7	107.1	113.1
200712	120.2	116.8	120.9	122.8	112.9	117.5	107.3	114.0
200801	120.6	117.5	121.2	123.0	113.0	117.7	107.4	113.9
200802	120.9	117.9	122.1	122.7	113.3	117.6	107.7	114.6
200803	121.2	118.0	123.3	122.2	113.6	117.3	107.3	116.1
200804	121.1	118.1	123.1	122.0	114.3	117.4	107.5	118.1
200805	120.6	118.2	122.4	121.2	114.7	117.3	107.6	119.2
200806	120.1	118.8	120.6	120.8	114.9	117.5	107.9	119.4
200807	120.2	119.5	120.6	120.6	114.5	117.3	107.5	118.8
200808	120.9	120.2	121.2	121.3	114.6	117.1	107.7	118.9
200809	121.0	119.9	121.9	121.2	114.4	116.2	108.5	118.6
200810	120.7	119.8	120.4	121.8	114.4	115.5	109.0	118.8
200811	120.3	119.4	118.7	122.9	114.0	115.0	108.6	118.5
200812	120.3	119.7	116.3	124.8	113.3	114.9	107.1	118.0
200901	120.4	119.9	115.3	126.0	112.5	114.8	106.0	116.7
200902	120.2	120.6	114.5	125.6	111.6	113.7	105.5	115.6
200903	120.0	121.0	114.5	124.5	111.6	112.3	106.6	115.9
200904	119.3	121.1	114.8	122.1	111.9	111.1	107.8	116.9
200905	118.9	120.7	114.3	121.6	112.8	111.1	109.3	117.9
200906	118.4	120.2	113.9	121.1	113.0	111.6	109.7	117.8

* 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。

表7 関西圏中古マンション価格・賃料指数：FAタイプ

注1)
関西圏ALL：大阪府、兵庫県、京都府
注2)
FAタイプ：80㎡を想定

2005年1月=100.0

	マンション価格指数				マンション賃料指数			
	関西圏ALL	大阪	兵庫	京都	関西圏ALL	大阪	兵庫	京都
200406	96.9	98.7	94.0	98.1	101.7	99.0	101.6	104.6
200407	97.8	99.1	95.0	99.2	101.0	98.6	101.5	102.9
200408	98.5	99.0	96.5	99.9	100.6	98.2	101.1	102.6
200409	99.0	98.3	98.3	100.5	100.0	97.9	100.1	101.9
200410	99.1	97.9	99.5	100.0	99.7	97.9	100.1	101.2
200411	99.3	98.2	99.8	99.9	99.3	98.2	100.2	99.6
200412	99.6	99.3	99.8	99.6	99.5	98.9	100.2	99.4
200501	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
200502	101.0	100.2	101.8	100.9	100.3	100.5	100.1	100.4
200503	101.9	100.3	102.7	102.7	100.3	100.8	100.4	99.8
200504	103.1	100.9	104.0	104.4	100.2	100.9	100.9	98.8
200505	104.0	101.7	104.2	106.0	100.7	101.6	102.4	98.0
200506	104.7	102.1	105.5	106.4	101.1	102.3	103.6	97.3
200507	105.1	102.4	106.5	106.4	101.2	103.1	104.6	95.8
200508	104.9	102.4	106.9	105.5	101.2	103.3	105.0	95.3
200509	105.3	102.6	107.9	105.4	101.1	102.9	106.3	94.2
200510	105.8	102.9	108.4	106.1	101.0	101.8	107.4	93.8
200511	106.8	103.3	109.4	107.8	100.4	101.4	107.5	92.3
200512	107.4	103.7	109.5	109.1	99.6	101.8	106.0	91.1
200601	108.0	104.0	110.3	109.6	99.5	102.9	103.6	92.0
200602	108.8	104.4	111.5	110.4	100.2	104.4	101.7	94.5
200603	110.0	105.2	112.8	112.0	101.6	105.9	100.6	98.4
200604	111.0	105.8	113.4	113.7	102.1	106.9	100.2	99.3
200605	111.2	106.2	112.9	114.4	102.6	107.4	101.0	99.3
200606	111.2	106.7	112.5	114.5	102.5	107.5	101.4	98.7
200607	111.8	108.1	112.8	114.5	103.4	108.6	102.7	99.0
200608	112.5	109.4	114.3	113.7	103.7	109.4	102.8	98.8
200609	112.4	109.9	116.0	111.2	104.7	109.9	104.0	100.2
200610	112.4	109.5	117.7	110.0	105.1	109.1	103.9	102.4
200611	112.7	109.3	118.7	110.0	105.9	108.2	104.1	105.4
200612	114.0	109.6	119.4	113.0	106.0	107.8	103.8	106.5
200701	115.2	110.5	119.7	115.3	106.3	108.0	104.3	106.7
200702	116.8	111.5	120.6	118.4	106.8	108.4	104.8	107.2
200703	118.0	112.4	121.8	119.8	107.1	108.6	105.6	107.2
200704	118.8	113.4	122.9	120.1	108.2	109.6	106.8	108.1
200705	119.0	114.6	123.7	118.6	109.1	110.8	108.2	108.4
200706	119.4	115.8	124.4	117.9	110.7	112.7	109.0	110.5
200707	119.8	116.9	125.0	117.5	112.0	114.5	109.3	112.2
200708	120.3	117.5	126.3	117.1	113.0	115.9	109.4	113.7
200709	120.6	117.9	127.9	116.1	113.7	117.3	109.1	114.7
200710	121.4	118.6	130.1	115.4	114.7	118.3	108.6	117.3
200711	122.4	119.8	131.7	115.6	115.8	120.2	107.8	119.3
200712	123.7	121.2	133.3	116.5	117.0	121.8	107.9	121.3
200801	124.3	122.0	134.0	117.0	117.6	123.0	108.1	121.7
200802	124.5	122.7	133.7	117.1	118.5	123.3	108.6	123.5
200803	124.6	123.0	133.8	117.0	118.9	123.5	108.3	124.9
200804	125.0	123.6	133.9	117.5	120.0	124.0	108.7	127.4
200805	125.5	124.1	134.9	117.4	120.7	124.3	109.0	128.7
200806	125.4	125.0	134.3	117.0	121.2	124.4	109.6	129.7
200807	125.1	125.4	133.6	116.2	120.8	124.1	109.5	128.8
200808	125.0	125.7	133.3	115.9	120.6	123.8	109.8	128.1
200809	125.0	125.3	133.3	116.3	120.0	123.1	110.5	126.5
200810	125.1	125.5	132.6	117.3	119.6	122.2	110.7	125.8
200811	125.1	125.6	130.6	119.0	119.2	121.6	110.2	125.8
200812	125.0	126.0	128.2	120.9	119.2	121.8	108.4	127.3
200901	124.7	125.8	126.2	122.1	118.9	122.0	107.2	127.5
200902	124.3	125.6	125.3	122.0	118.0	121.1	106.6	126.3
200903	123.9	125.4	125.3	120.9	117.5	119.4	107.8	125.3
200904	123.2	124.8	126.2	118.5	117.5	118.5	108.9	125.1
200905	122.6	123.9	126.3	117.7	118.6	118.9	110.3	126.6
200906	122.5	123.1	126.5	117.8	119.2	119.6	110.1	128.0

* 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 (RRPI) のシステム改定について

株式会社リクルート・株式会社IPDジャパン

この度、リクルート住宅価格指数のシステムを改定し、新しいインデックスを公表することになりました。主なポイントについて、新旧システムの比較を行うと次のとおりになります。

1. 推定方法

これまでと同様に、ヘドニックモデルによる推定を行います。このヘドニックモデルは、時間による価格構造の変化を加味したOverlapping Period Hedonic Model: OPHMと呼ばれています。

2. 推定期間

従来利用されていなかったデータを掘り起こし、1986年1月までのデータを活用しました。

3. エリア区分

・ 市町村別インデックス

本インデックスは、有料購読会員のみにお渡ししているものです。

従来の行政区分から、RRPIの独自エリア区分に変更しました。この区分は、リクルート住宅カンパニーが発刊している『住宅情報タウンズ』のエリア設定をベースとし、適宜変更を加えたものです(詳細は、「資料1」を参照ください)。

・ 都道府県別インデックス

- エリア区分の変更はありません。
- 推定方法:各エリアの取引件数による加重平均に変更しました(詳細は、別紙「県別リニューアルの概要」を参照ください)。

4. 系列

従来は、中古マンション価格、中古マンション賃料、アパート賃料のインデックスを作成していました(無償で公表していたものは、中古マンション価格インデックスと同賃料インデックスのみ、詳しくは「資料2」を参照)。

今回新たに、戸建て価格インデックスが加わりました(有償にて購読可)。

また、従来公表してきましたグラフ及び各種リターン(インカム・リターン、キャピタル・リターン、トータル・リターン)は、新システムへの移行に伴い、作成を中止することといたしました。

5. その他

- 旧システムによるインデックスは、2009年6月分まで公表いたします。
- 新システムによるインデックスの都道府県別インデックスを、エクセルにてダウンロードできるようにします。

資料1 エリア区分

<エリア区分と県区分>

首都圏エリア名	近畿圏エリア名	県名
東京23区(各区分別)	南大阪エリア	東京23区
横浜・横須賀エリア	東大阪・奈良エリア	東京23区以外
湘南エリア	京阪・学研都市沿線エリア	神奈川県
神奈川・町田エリア01	北摂エリア	埼玉県
神奈川・町田エリア02	阪神間エリア	千葉県
京王線沿線エリア01	京都市	首都圏全体
中央線沿線エリア01	大阪市	大阪府
中央線沿線エリア02	堺市	京都府
西武線沿線エリア01	神戸市	兵庫県
西武線沿線エリア02		奈良県
東武東上線沿線エリア01		近畿圏全体
東武東上線沿線エリア02		
さいたま・南エリア		
さいたま・北エリア		
足立・埼玉東エリア		
東葛・茨城県南エリア		
市川・船橋・松戸エリア		
京成・北総線沿線エリア		
総武・京葉線沿線エリア		
さいたま市		
千葉市		
横浜市		
川崎市		

資料2 種別とタイプ<データの有無>

		マンション				戸建て	
		1R	DK	FA	LU	タイプ分け	
						無し	
価格							
	エリア別*	◎	◎	◎	×	×	◎
	県別	○	○	○	×	◎	◎
	駅別**	◎	◎	◎	×	×	◎
賃料							
	エリア別*	◎	◎	◎	◎	×	×
	県別	○	○	○	×	◎	×
	駅別**	◎	◎	◎	×	×	×

* 一部データ提供不可エリア有り

** 主要駅：首都圏110駅、近畿圏50駅

◎は有償購読者のみに提供

<標準物件の設定条件（首都圏、近畿圏共通）>

マンション		戸建	
専有面積 1R	25 m ²	専有面積	100 m ²
専有面積 DK	50 m ²	土地面積	120 m ²
専有面積 FA	80 m ²		
専有面積 LU			
築後年数	8年	築後年数	8年
駅からの距離	7分	駅からの距離	15分
都心への接近性	各駅の値	都心への接近性	各駅の値
市場滞留時間	12週間	建蔽率/容積率	50%/100%
		道路幅	6m
		市場滞留時間	12週間
用途ダミー	0	用途ダミー	0
市町村ダミー	0	市町村ダミー	0
沿線ダミー	0	沿線ダミー	1
時間ダミーターゲット四半期	1	時間ダミーターゲット四半期	1

都道府県別指数の計算方法の変更

株式会社リクルート・株式会社IPDジャパン

2000年基準指数の推定において、都道府県別指数の推計を行い、2001年から公表してきた。その後2003年に、区・市町村別指数の推計を実施した。それぞれを別々に開発し公表してきたため(区・市町村指数は有料購読会員のみに配信)、都道府県別指数と区・市町村別指数の整合性が取れていなかった。そこで、米国・英国で公表されている住宅価格指数の推計方法を参考としつつ、都道府県別指数と区・市町村指数の整合性をとることとした。

まず区・市町村指数については、行政区ごとに推定するのではなく、都市圏を設定したうえで、エリア単位で推計を行うこととした。そのため、以下「エリア指数」と呼ぶ。都市圏の設定は、リクルート住宅カンパニーが発刊している『住宅情報タウンズ』のエリア設定をベースとし、適宜変更を加えた(詳細は別表を参照)。また、価格指数の推定は、OPHM:O Period Hedonic Modelによる推定を行う。このような変更により、従来推計ができなかった地域に関する情報も提供が可能となった。

都道府県別指数は、下記の式によって推計する。

$$IndexPre_j = \sum_{k=1}^K IndexArea_{it} \times \frac{N_{it}}{N_{jt}}$$

$IndexPre_j$: j 地域のインデックス(埼玉県・千葉県・東京23区・東京23区以外の東京都・神奈川県・大阪府・京都府・兵庫県・奈良県)

$IndexArea_{it}$: i 地域の t 時点のエリア別価格指数

N_{jt} : j 地域 t 時点のサンプル数

N_{it} : i 地域 t 時点のサンプル数

つまり、エリア別指数のサンプル数(市場規模)に基づく加重平均となる。