

平成22年8月の東京圏マンションの流通価格は品質調整後で

前月比 +0.6%、前年同月比 +7.1%

1. 調査結果の概要

- ・調査対象: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県内の213市区町村における中古マンションの取引価格
(平成22年8月に東日本不動産流通機構に成約登録された892件)
- ・調査方法: 取引毎の取引価格を品質調整して推計
<推計システムについては下記参照>
- ・調査結果: 水準 91.2(1995年平均値=100)、前月比 +0.6%、前年同月比 +7.1% (都道府県内訳は付表参照)

東京圏マンションの流通価格(品質調整後)の推移



問い合わせ先:

(1) 調査全般と推定方法について
千代田区一番町10-2
(財)日本総合研究所 特別研究本部
松岡、清水 TEL 03-5275-1570
E-mail: research@jri.or.jp

(2) 取引データの性質について
千代田区鍛冶町2-3-2
神田センタービルディング2階
(財)東日本不動産流通機構 業務部
佐野 隆之 TEL 03-5296-9350
E-mail: sano@reins.or.jp

2. 調査の目的と経緯

財団法人日本総合研究所では、内閣府及び旧経済企画庁からの請負・委託調査として、平成11年度から13年度まで、「不動産価格指標整備に関する調査」を実施してきた。同調査では、不動産価格が日本経済に与える影響の重要性に鑑み、信頼性と速報性のある指標を整備する必要があるとの観点から、学識経験者と実務専門家等から構成された専門委員会(委員長:太田 誠筑波大学教授)での検討を踏まえて、不動産の中でも実際の取引価格が早期かつ相当規模で把握でき、質の調整も行いやすい東京圏の中古マンションを対象とした価格指数の推計システムを開発した。価格指数の推計に際しては、広さ、古さ、立地など物件毎の属性の影響を取り除くためにヘドニック法(価格が属性と取引時点とによって決まるとするモデルを推定する手法)によって品質調整を行っている。データは、国土交通大臣指定流通機構である「財団法人東日本不動産流通機構」(通称、東日本レインズ)の登録データを利用した。本指数は試算値ではあるが、一般の参考にも供するために毎月公表することとした。なお、手法の詳細については「不動産価格指標整備に関する調査報告書」(財)日本総合研究所、平成13年3月)等を参照。

付表 東京圏マンションの流通価格(品質調整後)

| 1995年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 112.18 | 109.57 | 106.31 | 102.97 | 101.27 | 99.40 | 96.02 | 95.93 | 95.45 | 93.86 | 94.11 | 92.92 |
| 埼玉県 | 112.99 | 110.61 | 105.92 | 101.78 | 101.97 | 99.15 | 96.43 | 96.15 | 95.66 | 95.08 | 92.42 | 92.66 |
| 千葉県 | 115.98 | 112.41 | 109.44 | 104.54 | 100.31 | 99.91 | 95.50 | 96.39 | 97.81 | 92.56 | 96.85 | 93.04 |
| 東京都 | 108.94 | 107.29 | 102.85 | 100.14 | 99.41 | 97.36 | 93.86 | 94.86 | 93.24 | 91.92 | 91.71 | 91.24 |
| 神奈川県 | 111.88 | 109.75 | 107.61 | 106.62 | 103.31 | 101.27 | 98.02 | 96.23 | 97.53 | 95.26 | 96.48 | 94.46 |

| 1996年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 93.25 | 93.18 | 93.73 | 93.83 | 93.12 | 94.04 | 94.28 | 94.42 | 93.39 | 93.42 | 94.29 | 92.79 |
| 埼玉県 | 92.72 | 93.63 | 93.43 | 94.13 | 93.00 | 93.83 | 93.18 | 93.38 | 92.43 | 93.61 | 95.08 | 93.01 |
| 千葉県 | 95.21 | 94.45 | 95.06 | 92.15 | 93.60 | 92.52 | 95.47 | 94.99 | 93.43 | 93.90 | 93.29 | 93.41 |
| 東京都 | 92.07 | 91.43 | 91.87 | 92.53 | 91.92 | 93.13 | 94.07 | 92.14 | 91.62 | 92.12 | 93.37 | 91.23 |
| 神奈川県 | 93.73 | 93.91 | 94.61 | 94.84 | 94.25 | 95.26 | 93.97 | 97.43 | 95.21 | 94.31 | 94.70 | 93.87 |

| 1997年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 92.61 | 93.00 | 92.92 | 92.31 | 92.67 | 91.59 | 91.50 | 90.77 | 90.33 | 89.84 | 89.23 | 88.63 |
| 埼玉県 | 94.70 | 92.76 | 92.01 | 92.38 | 93.60 | 91.08 | 90.60 | 88.24 | 87.86 | 89.47 | 89.32 | 88.83 |
| 千葉県 | 91.50 | 88.85 | 89.85 | 91.42 | 89.49 | 89.94 | 90.92 | 90.31 | 88.35 | 86.21 | 85.16 | 84.68 |
| 東京都 | 92.20 | 93.26 | 92.02 | 90.83 | 93.46 | 91.63 | 91.60 | 90.40 | 90.60 | 90.51 | 90.17 | 88.99 |
| 神奈川県 | 91.63 | 94.22 | 95.71 | 94.18 | 93.10 | 92.64 | 92.15 | 92.40 | 92.00 | 90.76 | 89.54 | 88.73 |

| 1998年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 86.72 | 87.33 | 86.22 | 86.53 | 85.63 | 84.41 | 84.77 | 84.58 | 83.60 | 83.23 | 82.52 | 82.66 |
| 埼玉県 | 86.16 | 88.70 | 86.48 | 87.46 | 85.29 | 83.04 | 86.09 | 84.99 | 84.78 | 83.53 | 80.42 | 83.32 |
| 千葉県 | 82.82 | 85.78 | 83.91 | 83.03 | 85.24 | 82.31 | 81.74 | 82.60 | 80.16 | 79.01 | 80.32 | 80.52 |
| 東京都 | 87.97 | 87.94 | 86.16 | 85.96 | 85.70 | 85.52 | 85.98 | 85.37 | 84.42 | 83.94 | 82.94 | 83.28 |
| 神奈川県 | 87.03 | 86.85 | 86.55 | 87.80 | 85.51 | 84.35 | 84.47 | 84.30 | 83.25 | 84.38 | 83.22 | 82.51 |

| 1999年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 82.84 | 82.23 | 82.00 | 81.81 | 81.04 | 81.32 | 80.90 | 80.76 | 80.63 | 79.84 | 79.96 | 78.72 |
| 埼玉県 | 82.89 | 80.68 | 82.52 | 82.51 | 81.90 | 81.94 | 80.48 | 81.14 | 80.05 | 80.66 | 80.29 | 78.56 |
| 千葉県 | 80.12 | 79.97 | 81.52 | 78.17 | 79.54 | 77.39 | 76.50 | 78.89 | 77.87 | 78.86 | 78.40 | 76.59 |
| 東京都 | 83.47 | 82.40 | 83.07 | 83.53 | 81.86 | 82.22 | 82.31 | 81.58 | 81.61 | 81.39 | 80.46 | 80.27 |
| 神奈川県 | 83.12 | 83.29 | 80.59 | 80.33 | 80.23 | 80.76 | 80.68 | 80.02 | 80.83 | 79.09 | 79.22 | 78.21 |

| 2000年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 79.13 | 79.44 | 78.63 | 78.40 | 78.38 | 77.54 | 78.03 | 77.50 | 76.98 | 77.15 | 76.42 | 76.10 |
| 埼玉県 | 79.62 | 80.10 | 80.43 | 78.54 | 79.81 | 77.71 | 77.25 | 79.73 | 78.01 | 78.22 | 75.71 | 77.37 |
| 千葉県 | 77.79 | 77.09 | 77.20 | 75.52 | 74.85 | 74.86 | 75.85 | 73.17 | 75.12 | 74.62 | 74.11 | 73.22 |
| 東京都 | 79.99 | 80.70 | 79.51 | 80.49 | 79.70 | 78.62 | 80.32 | 78.36 | 77.81 | 79.04 | 79.08 | 78.15 |
| 神奈川県 | 78.78 | 79.17 | 77.65 | 76.55 | 78.30 | 77.51 | 77.46 | 77.14 | 76.92 | 75.55 | 74.69 | 74.12 |

| 2001年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 75.21 | 74.71 | 74.82 | 74.39 | 74.46 | 74.24 | 75.00 | 74.56 | 73.58 | 73.88 | 73.69 | 73.53 |
| 埼玉県 | 74.88 | 76.54 | 75.43 | 74.35 | 74.73 | 75.18 | 75.07 | 74.09 | 74.12 | 73.53 | 74.52 | 72.52 |
| 千葉県 | 72.83 | 72.04 | 71.80 | 72.87 | 70.15 | 69.73 | 69.91 | 69.68 | 69.89 | 70.71 | 72.04 | 70.38 |
| 東京都 | 77.27 | 76.81 | 77.07 | 76.86 | 78.33 | 77.45 | 78.54 | 77.65 | 76.44 | 76.96 | 75.66 | 76.28 |
| 神奈川県 | 74.08 | 72.92 | 73.22 | 72.22 | 71.96 | 72.41 | 73.11 | 73.21 | 71.82 | 72.13 | 71.64 | 72.06 |

| 2002年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 72.88 | 73.63 | 72.59 | 73.73 | 72.35 | 74.17 | 73.23 | 74.42 | 73.91 | 73.98 | 73.82 | 73.39 |
| 埼玉県 | 73.25 | 72.22 | 72.84 | 71.15 | 68.95 | 72.22 | 72.20 | 71.50 | 72.72 | 73.04 | 73.16 | 71.91 |
| 千葉県 | 71.95 | 69.83 | 67.55 | 70.31 | 68.91 | 70.40 | 69.62 | 72.08 | 70.96 | 70.73 | 69.30 | 70.46 |
| 東京都 | 75.48 | 77.13 | 77.13 | 78.18 | 76.97 | 78.01 | 76.90 | 78.22 | 78.46 | 76.67 | 78.01 | 77.20 |
| 神奈川県 | 70.24 | 71.47 | 69.98 | 71.16 | 69.83 | 71.78 | 70.63 | 71.91 | 70.52 | 72.80 | 71.15 | 70.67 |

(注1) 1995年の平均を100としている。

(注2) 1995年1月から2000年10月のヘドニックモデルの推定期間に関しては推定された品質調整後価格指数。

2000年11月以降については同モデルを用いた月次補外指数。

(注3) 都県別指数は東京圏指数の内訳であり、当該月の物件数で加重平均すると東京圏指数になる。

付表 東京圏マンションの流通価格(品質調整後)

| 2003年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 73.35 | 72.75 | 73.03 | 73.36 | 72.50 | 73.50 | 73.08 | 71.90 | 73.41 | 73.25 | 73.16 | 72.90 |
| 埼玉県 | 72.04 | 71.97 | 73.26 | 71.32 | 70.40 | 70.87 | 71.62 | 69.08 | 70.03 | 70.67 | 71.38 | 70.43 |
| 千葉県 | 70.95 | 70.36 | 69.64 | 71.72 | 68.63 | 71.93 | 70.22 | 68.39 | 70.05 | 71.04 | 70.39 | 70.47 |
| 東京都 | 76.80 | 76.50 | 77.31 | 76.01 | 76.61 | 76.64 | 76.58 | 75.48 | 77.41 | 76.52 | 76.78 | 76.72 |
| 神奈川県 | 70.74 | 70.44 | 69.54 | 71.50 | 69.96 | 71.46 | 70.75 | 70.33 | 71.69 | 71.05 | 70.62 | 70.58 |

| 2004年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 73.31 | 74.01 | 73.62 | 74.13 | 74.28 | 74.63 | 73.96 | 73.97 | 74.30 | 74.58 | 74.83 | 74.55 |
| 埼玉県 | 71.32 | 72.56 | 70.34 | 71.84 | 71.79 | 73.49 | 72.51 | 73.30 | 72.04 | 72.09 | 71.92 | 71.35 |
| 千葉県 | 70.62 | 71.20 | 69.64 | 69.46 | 71.63 | 68.99 | 70.49 | 68.85 | 67.82 | 71.91 | 71.54 | 70.55 |
| 東京都 | 77.22 | 78.12 | 77.70 | 78.66 | 78.41 | 77.90 | 77.39 | 77.03 | 78.45 | 77.77 | 79.68 | 79.05 |
| 神奈川県 | 70.68 | 70.33 | 71.20 | 70.55 | 71.01 | 72.50 | 70.96 | 72.68 | 72.21 | 72.33 | 70.85 | 71.60 |

| 2005年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 75.42 | 74.48 | 74.82 | 75.52 | 76.61 | 75.80 | 75.81 | 75.39 | 76.92 | 76.51 | 77.24 | 76.99 |
| 埼玉県 | 72.16 | 71.65 | 73.58 | 69.31 | 74.09 | 73.90 | 71.74 | 72.42 | 76.19 | 72.24 | 71.67 | 74.41 |
| 千葉県 | 73.35 | 69.63 | 72.17 | 73.57 | 71.81 | 70.26 | 71.56 | 71.28 | 72.75 | 73.60 | 73.10 | 70.45 |
| 東京都 | 78.73 | 78.41 | 78.63 | 79.47 | 81.45 | 79.79 | 79.03 | 79.55 | 81.39 | 81.30 | 82.86 | 82.02 |
| 神奈川県 | 72.72 | 72.64 | 71.25 | 72.53 | 72.82 | 73.53 | 74.76 | 72.67 | 72.92 | 72.88 | 73.52 | 73.46 |

| 2006年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 76.72 | 78.49 | 77.85 | 78.37 | 78.84 | 78.64 | 81.05 | 80.42 | 80.68 | 81.78 | 83.10 | 83.73 |
| 埼玉県 | 73.76 | 74.41 | 75.09 | 71.91 | 74.66 | 73.55 | 76.99 | 76.45 | 76.51 | 78.22 | 76.73 | 77.49 |
| 千葉県 | 72.36 | 74.49 | 73.29 | 72.36 | 72.69 | 76.15 | 74.00 | 74.04 | 73.80 | 77.76 | 75.55 | 77.41 |
| 東京都 | 81.28 | 84.03 | 82.63 | 83.87 | 84.64 | 82.99 | 85.89 | 85.48 | 86.05 | 87.34 | 90.94 | 90.76 |
| 神奈川県 | 73.66 | 73.17 | 73.84 | 74.76 | 74.30 | 74.94 | 78.21 | 77.12 | 78.01 | 77.40 | 78.41 | 79.32 |

| 2007年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 84.56 | 84.43 | 85.02 | 86.31 | 85.53 | 87.27 | 88.71 | 89.24 | 90.46 | 89.63 | 90.47 | 89.86 |
| 埼玉県 | 78.21 | 79.97 | 77.44 | 78.72 | 77.81 | 78.32 | 78.99 | 79.51 | 82.06 | 79.88 | 80.96 | 82.80 |
| 千葉県 | 76.53 | 76.78 | 77.42 | 77.84 | 76.84 | 79.07 | 78.29 | 76.46 | 81.99 | 79.12 | 80.74 | 78.86 |
| 東京都 | 92.17 | 92.13 | 91.80 | 93.30 | 94.21 | 94.46 | 97.07 | 97.70 | 97.37 | 97.64 | 98.71 | 97.40 |
| 神奈川県 | 80.11 | 78.76 | 80.88 | 81.58 | 80.96 | 83.67 | 84.81 | 85.96 | 87.54 | 86.33 | 85.69 | 85.64 |

| 2008年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 91.83 | 90.15 | 90.03 | 89.45 | 88.95 | 89.43 | 87.99 | 87.94 | 86.06 | 85.79 | 85.74 | 85.03 |
| 埼玉県 | 85.15 | 80.22 | 81.34 | 81.74 | 81.51 | 83.17 | 82.42 | 79.11 | 81.80 | 79.81 | 78.64 | 78.85 |
| 千葉県 | 82.28 | 81.51 | 80.95 | 82.55 | 77.58 | 82.47 | 78.43 | 77.78 | 77.62 | 78.21 | 81.43 | 78.28 |
| 東京都 | 99.10 | 97.56 | 97.17 | 95.54 | 95.59 | 95.25 | 95.00 | 94.32 | 91.95 | 91.92 | 90.21 | 90.10 |
| 神奈川県 | 87.70 | 86.77 | 87.03 | 85.01 | 86.12 | 85.46 | 83.87 | 85.37 | 82.71 | 82.21 | 82.86 | 82.24 |

| 2009年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 84.02 | 83.83 | 83.46 | 83.04 | 84.39 | 85.25 | 85.01 | 85.11 | 86.55 | 85.62 | 88.42 | 88.32 |
| 埼玉県 | 81.42 | 79.05 | 77.63 | 75.45 | 79.66 | 75.63 | 76.94 | 76.92 | 77.33 | 78.73 | 82.03 | 78.76 |
| 千葉県 | 78.93 | 78.01 | 76.47 | 77.14 | 77.67 | 76.55 | 76.74 | 76.65 | 79.79 | 77.54 | 80.15 | 79.98 |
| 東京都 | 87.44 | 88.90 | 88.38 | 87.85 | 89.60 | 89.96 | 91.60 | 91.17 | 92.09 | 90.35 | 94.20 | 94.85 |
| 神奈川県 | 82.07 | 79.76 | 80.73 | 80.11 | 80.43 | 84.65 | 80.42 | 81.85 | 83.97 | 84.11 | 84.74 | 86.17 |

| 2010年 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 東京圏 | 88.70 | 88.29 | 89.88 | 90.35 | 89.07 | 89.83 | 90.67 | 91.17 |
| 埼玉県 | 80.88 | 83.43 | 81.02 | 83.09 | 81.51 | 81.50 | 82.40 | 84.02 |
| 千葉県 | 80.56 | 80.93 | 80.65 | 85.62 | 81.31 | 83.74 | 79.50 | 82.40 |
| 東京都 | 95.54 | 93.68 | 95.65 | 95.39 | 94.22 | 95.81 | 98.36 | 97.13 |
| 神奈川県 | 84.52 | 84.99 | 88.79 | 86.58 | 88.32 | 86.61 | 86.96 | 88.98 |

(注1) 1995年の平均を100としている。

(注2) 1995年1月から2000年10月のヘドニックモデルの推定期間に関しては推定された品質調整後価格指数。
2000年11月以降については同モデルを用いた月次補外指数。

(注3) 都県別指数は東京圏指数の内訳であり、当該月の物件数で加重平均すると東京圏指数になる。

付図 マンションの流通価格(品質調整後)の推移(4都県別)

