

マンション賃料インデックス

対象期間 2009年1月～2011年9月

賃料インデックス（総合・半期ベース）は、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市で上昇し、横浜・川崎市、埼玉東南部、福岡市で横ばい、東京23区、千葉西部、大阪広域は下落となった。

各都市圏とも需給バランスの改善が見られるが、賃料の動きは都市により状況が異なっている。仙台市は大幅な上昇を示しているが、これは震災による需給ひっ迫の影響と考えられる。

賃料インデックス（総合）の動向

東京23区	:	下げ止まり傾向が継続
横浜・川崎市	:	横ばい状態で安定
千葉西部	:	小幅な下落傾向が継続
埼玉東南部	:	引き続き横ばい状態
札幌市	:	2004年度上期の水準にまで回復
仙台市	:	6ポイント超の上昇幅を記録
名古屋市	:	やや上昇
大阪市	:	今期も上昇
大阪広域	:	下落
福岡市	:	横ばいで推移

2011年12月21日公表

制作・編集・発行：アットホーム株式会社
レポート提供（概況・図表）：株式会社住信基礎研究所

目次

本インデックスをご覧いただく前に	P3
全体概況	P4 ~ 7
東京23区	P8
横浜・川崎市	P9
千葉西部 1	P10
埼玉東南部 2	P11
札幌市	P12
仙台市	P13
名古屋市	P14
大阪広域 3	P15
大阪市	P16
福岡市	P17
マンション賃料インデックスについて	P18
ご利用にあたって	P19

<対象エリアの詳細>

1 千葉西部

柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

2 埼玉東南部

さいたま市大宮区・中央区・浦和区・南区、川口市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、
鳩ヶ谷市、朝霞市、和光市

3 大阪広域

大阪市西区・浪速区・中央区・福島区・北区・都島区・天王寺区・阿倍野区・東淀川区、
吹田市、豊中市、高槻市、茨木市、尼崎市、西宮市、芦屋市

本インデックスをご覧いただく前に

1. マンション賃料インデックスとは

アットホーム及び住信基礎研究所が共同で開発した賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックスです。アットホームが蓄積しているマンションの成約事例に基づいて作成しており、成約賃料をヘドニックアプローチと言われる統計的手法を用いて品質調整を行い、四半期ごとの価格変化を指数化したものです。

2. 本資料の指数値（グラフ）

本インデックスでは、固定型と連鎖型を算出していますが、掲載している指数値（グラフ）は2009年第1四半期を基準点とした連鎖型のインデックスです。

< 連鎖型とは >

前期と比べてどれくらい上昇、下落したかを見ることが出来ます。前期と比較した要素を基にして基準を都度変更するので直近の変化に対応出来ます。この連鎖型の指数は、景気動向指数に適していると考えられており、GDP（国内総生産）等の国の統計データにも採用されています。

3. 本インデックスの補足説明

< Q(クォーター)とは >

1年を3か月ごとに分割したものです。本インデックスでは下記のような分割をしております。

第1四半期 (Q1)	1～3月	第2四半期 (Q2)	4～6月	第3四半期 (Q3)	7～9月	第4四半期 (Q4)	10～12月
------------	------	------------	------	------------	------	------------	--------

< 矢印について >

前期比、前年同期比等の数値の上下を視覚的にわかりやすくしたものです。

下記5段階に分け表示しています。

					
項目	大幅に下落	下落	横ばい	上昇	大幅に上昇
指数値	～ -5.00	-4.99～ -0.51	-0.50～ +0.50	+0.51～ +4.99	+5.00～

マンション賃料インデックスは、全国10都市/エリア（札幌市、仙台市、東京23区、横浜・川崎市、千葉西部、埼玉東南部、名古屋市、大阪市、大阪広域、福岡市）を公表しております。

なお、本インデックスに掲載するグラフの元となるデータ（指数）を無償でご提供しております。ご希望の方は、P19お問合せ先までご連絡ください。

データをご提供するにあたっては、申込書による申請が必要です。

アットホーム及び住信基礎研究所では、今後も情報内容の改善並びに精度の向上を図り、サービス内容を向上させるとともに、ユーザーの皆様がより利用しやすい情報提供を目指してまいります。

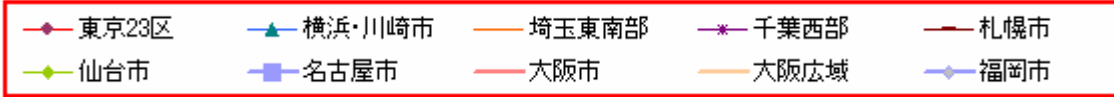
全体概況

2011年度上半期(2011年4月～2011年9月)の状況			
総合	札幌市	↗	<p>・賃料インデックス(総合)は、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市で上昇し、横浜・川崎市、埼玉東南部、福岡市で横ばい、東京23区、千葉西部、大阪広域は下落となった。</p> <p>・各都市圏とも需給バランスの改善が見られるが、賃料の動きは都市により状況が異なっている。</p> <p>・仙台市は大幅な上昇を示しているが、これは震災による需給ひっ迫の影響と考えられる。</p>
	仙台市	↑	
	東京23区	↘	
	横浜・川崎市	→	
	千葉西部	↘	
	埼玉東南部	→	
	名古屋市	↗	
	大阪市	↗	
	大阪広域	↘	
	福岡市	→	
シングル	札幌市	↗	<p>・シングルタイプの賃料インデックスは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪広域で上昇し、東京23区、横浜・川崎市、埼玉東南部、大阪市で横ばい、千葉西部と福岡市で下落となった。</p> <p>・下落となった千葉西部と福岡市でもその変動幅は小さく、賃料調整は収束の兆しが見られる。</p>
	仙台市	↑	
	東京23区	→	
	横浜・川崎市	→	
	千葉西部	↘	
	埼玉東南部	→	
	名古屋市	↗	
	大阪市	→	
	大阪広域	↗	
	福岡市	↘	
コンパクト	札幌市	↗	<p>・コンパクトタイプの賃料インデックスは、札幌市、仙台市、横浜・川崎市、大阪市で上昇し、東京23区、埼玉東南部、福岡市で横ばい、千葉西部と名古屋市、大阪広域で下落となった。</p> <p>・下落となった千葉西部と大阪広域でもその変動幅は小さく、需給バランスの改善が認められる。</p> <p>・大阪広域を除き、各都市ともシングルとコンパクトの動きに大きな違いは見られず、市況が安定的になってきている。</p>
	仙台市	↑	
	東京23区	→	
	横浜・川崎市	↗	
	千葉西部	↘	
	埼玉東南部	→	
	名古屋市	↘	
	大阪市	↗	
	大阪広域	↘	
	福岡市	→	
ファミリー	札幌市	↗	<p>・ファミリータイプの賃料インデックスは、札幌市、仙台市、大阪市、福岡市で上昇し、横浜・川崎市、埼玉東南部で横ばい、東京23区、千葉西部、名古屋市、大阪広域は下落となった。</p> <p>・下落した4都市のうち、大阪広域では下落幅が約4ポイントとやや大きく、2.5ポイント超の上昇となった大阪と対照的な動きを示している。</p>
	仙台市	↑	
	東京23区	↘	
	横浜・川崎市	→	
	千葉西部	↘	
	埼玉東南部	→	
	名古屋市	↘	
	大阪市	↗	
	大阪広域	↘	
	福岡市	↗	

上記矢印の内容については、P3をご参照ください。

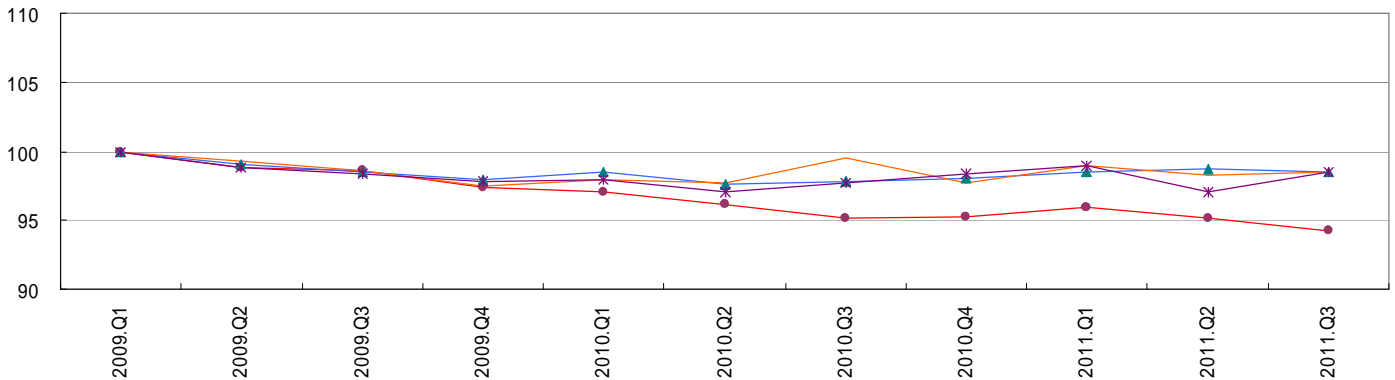
マンション賃料インデックス

全体概況



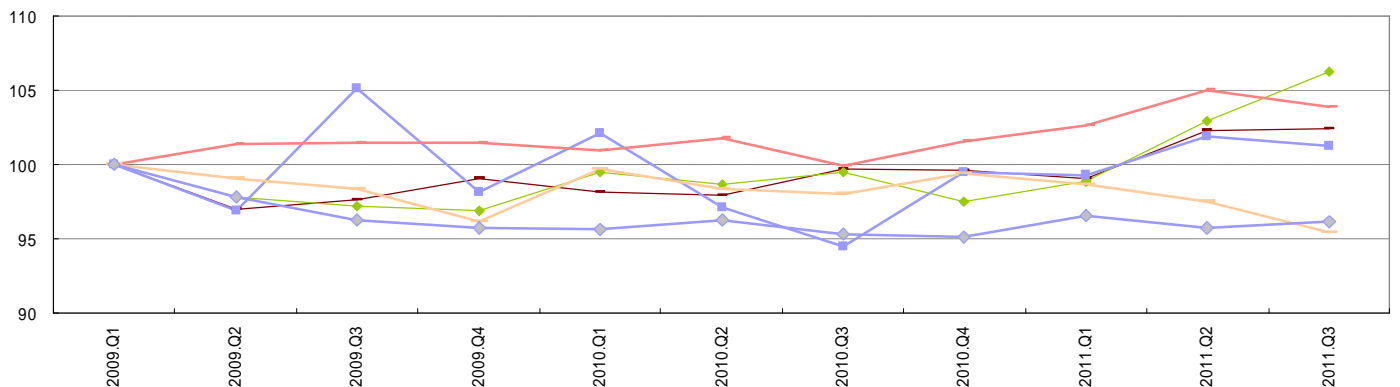
図表1-1-(1)：[首都圏] 賃料インデックスの推移（総合・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]

(2009.Q1=100)



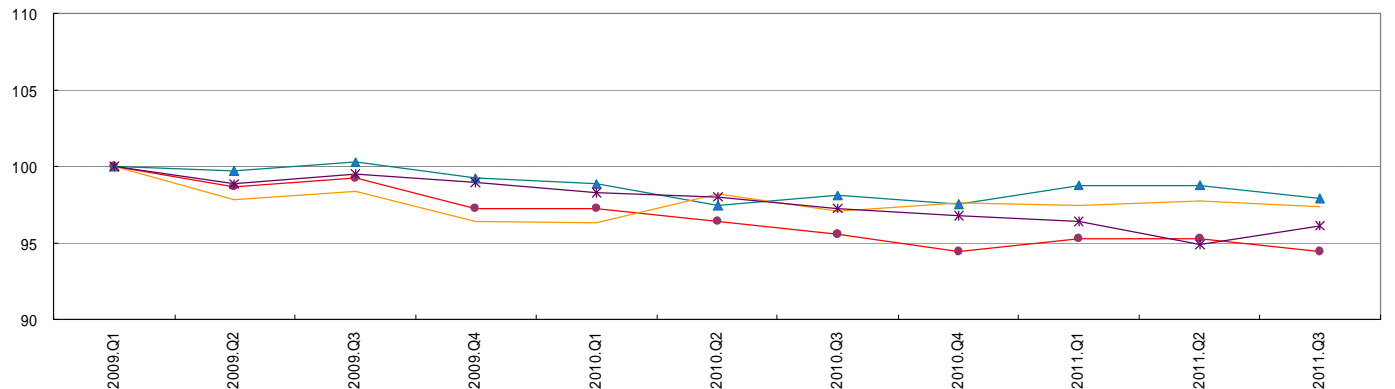
図表1-1-(2)：[地方都市] 賃料インデックスの推移（総合・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]

(2009.Q1=100)



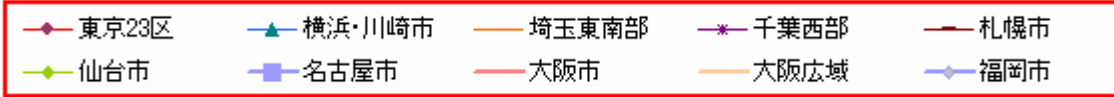
図表1-2-(1)：[首都圏] 賃料インデックスの推移（シングル・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]

(2009.Q1=100)

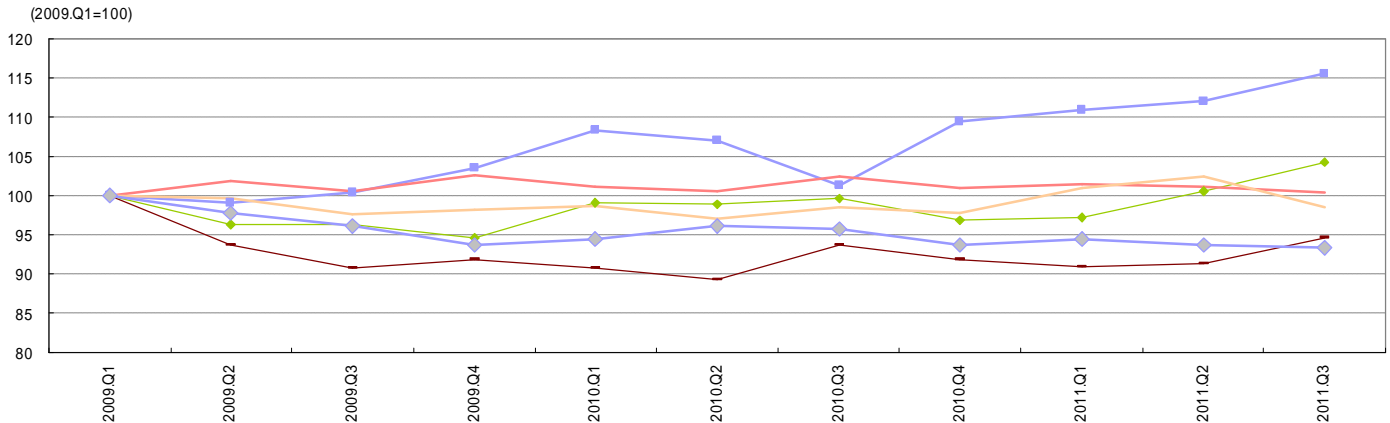


マンション賃料インデックス

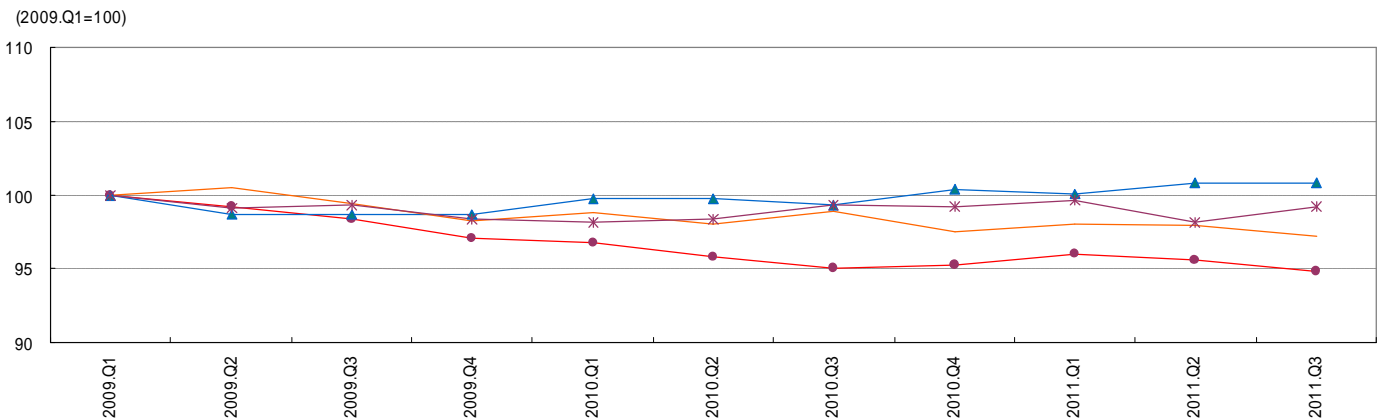
全体概況



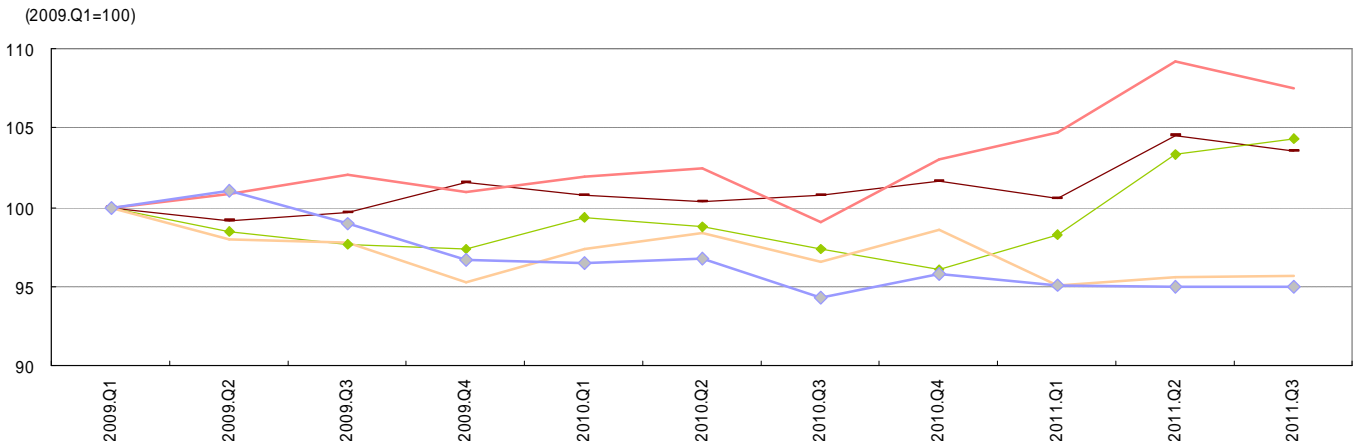
図表1-2-(2)：[地方都市] 賃料インデックスの推移（シングル・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]



図表1-3-(1)：[首都圏] 賃料インデックスの推移（コンパクト・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]

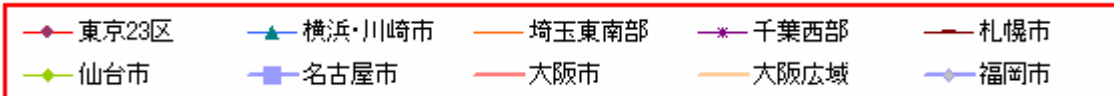


図表1-3-(2)：[地方都市] 賃料インデックスの推移（コンパクト・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]



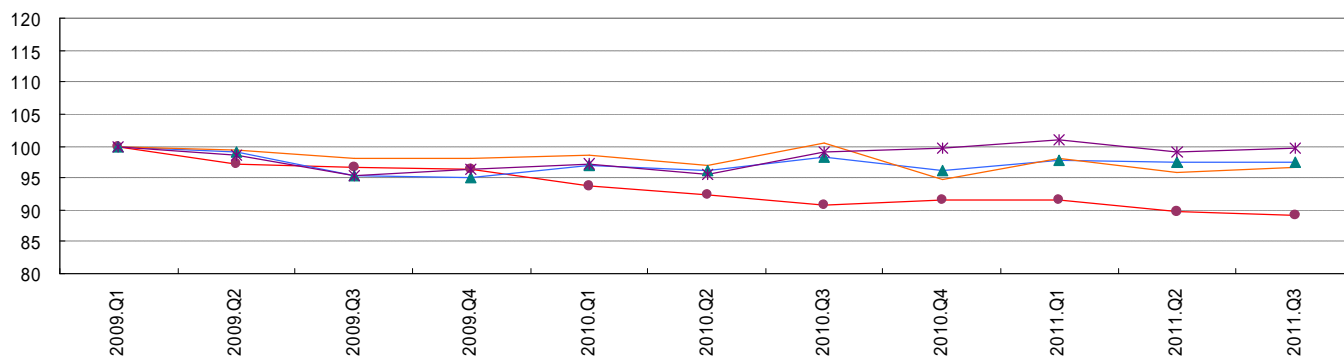
マンション賃料インデックス

全体概況



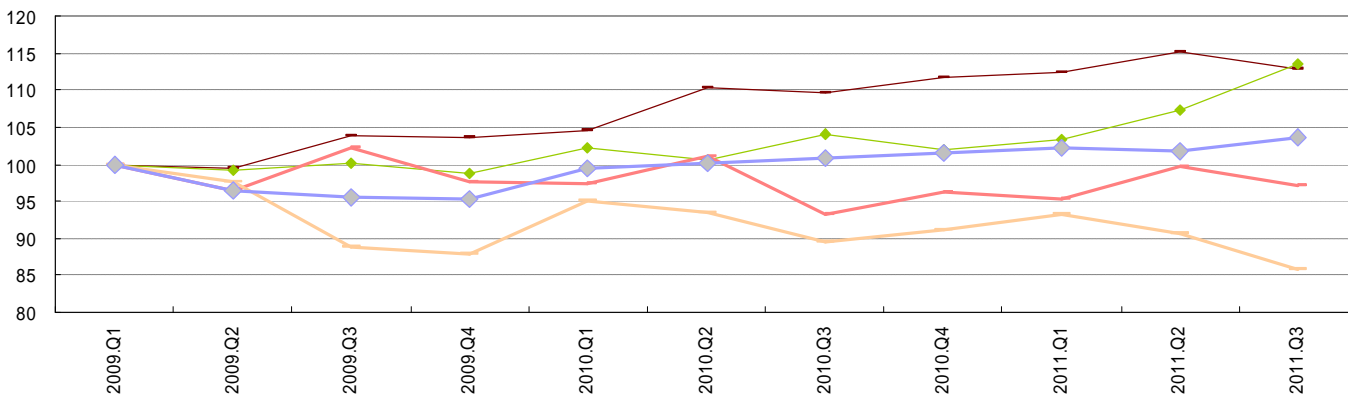
図表1-4-(1)：[首都圏] 賃料インデックスの推移（ファミリー・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]

(2009.Q1=100)



図表1-4-(2)：[地方都市] 賃料インデックスの推移（ファミリー・連鎖型）[2009.Q1～2011.Q3]

(2009.Q1=100)



東京23区

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	94.40	👇 -0.91	👇 -1.19	👇 -4.81	95.87	👉 -0.02	👇 -1.16	👇 -4.13
コンパクト	94.82	👇 -0.70	👉 -0.20	👇 -3.56	96.35	👉 -0.46	👉 -0.25	👇 -3.65
ファミリー	89.18	👉 -0.46	👇 -1.60	👇 -7.56	92.27	👇 -2.10	👇 -2.27	👇 -7.73
総合	94.28	👇 -0.82	👇 -0.88	👇 -4.28	95.96	👇 -0.89	👇 -0.99	👇 -4.04

賃料インデックス(総合)は下げ止まり傾向が継続

東京23区における賃料インデックス(総合・半期ベース)は今期若干下落したものの、下落幅は小さく、下げ止まり傾向は継続している。(図表2-2参照)。

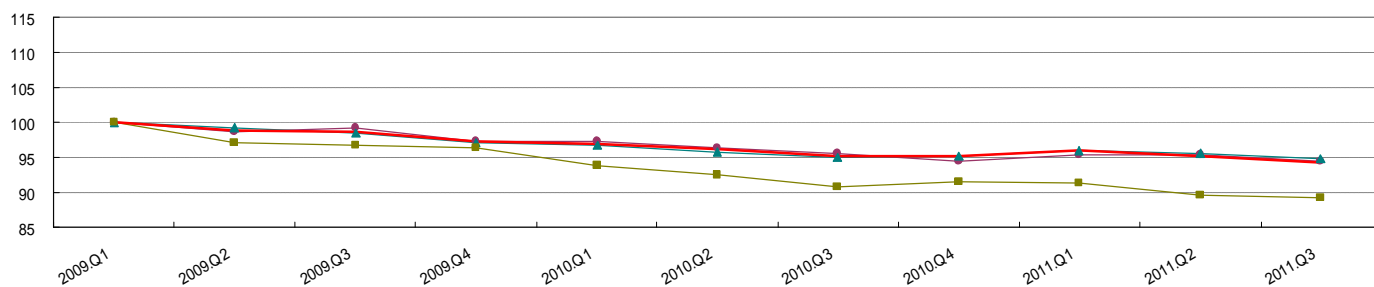
タイプ別で見ると、シングルとコンパクトはほぼ横ばいで推移しているものの、ファミリーはやや下落している(図表2-2参照)。四半期で見ても、ファミリータイプは2011.Q2と比べてQ3ではさらに下落している。広めのタイプは景気低迷による賃料負担力の低下もあり、需要が減少していることに対応して賃料調整が引き続き行われているものと考えられる(図表2-1参照)。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

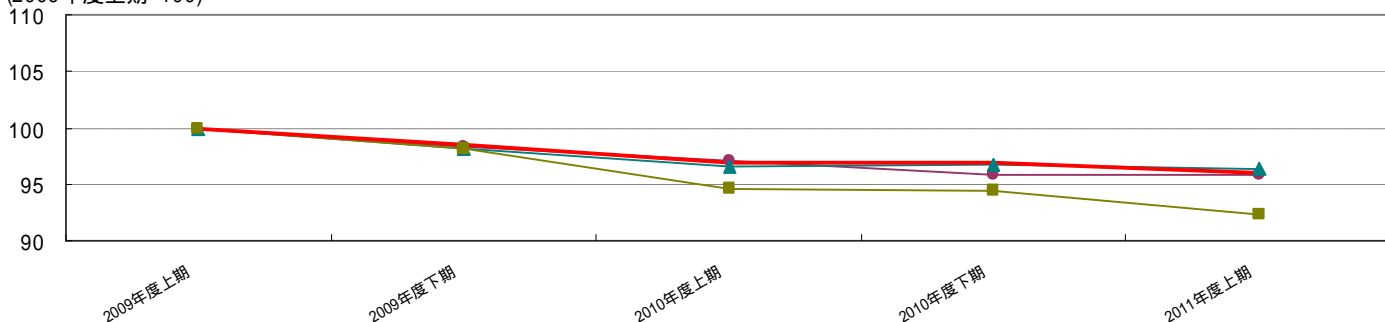
図表2-1: [東京23区] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表2-2: [東京23区] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



横浜・川崎市

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	97.94	🔻 -0.79	🔼 -0.20	🔻 -2.36	98.34	🔼 +0.16	🔼 +0.53	🔻 -1.66
コンパクト	100.82	🔼 +0.05	🔼 +1.48	🔼 +2.13	102.12	🔼 +0.61	🔼 +1.26	🔼 +2.12
ファミリー	97.46	🔼 +0.12	🔻 -0.78	🔼 +2.26	100.30	🔼 +0.50	🔼 +0.18	🔼 +0.30
総合	98.53	🔼 -0.15	🔼 +0.68	🔼 +0.08	99.86	🔼 +0.32	🔼 +0.91	🔼 -0.14

賃料インデックス(総合)は横ばい状態で安定

横浜・川崎市の賃料インデックス(総合・半期ベース)は、底打ち感が見られ今期は横ばいとなっている(図表3-2参照)。需要は法人、個人ともに低位安定の状態が続いているが、一方で新規供給も低調なまま推移しているため、需給バランスは安定的な状態にある。

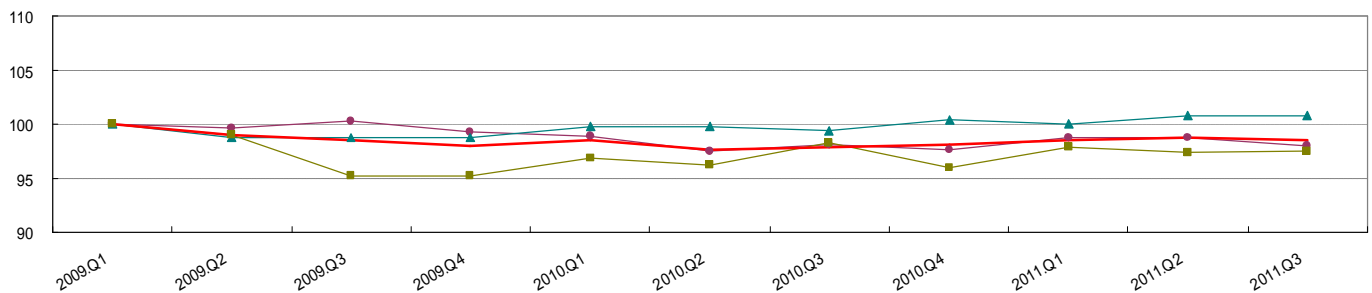
タイプ別に見ても、コンパクトでは若干賃料が上昇しているが、シングルとファミリーではほとんど変化がなく、総じて横ばいで推移している(図表3-2参照)。成約件数も過去の年次と同水準で安定的に推移しており、賃料に大きな影響を与えるような市場の動きが見られない状況にある。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

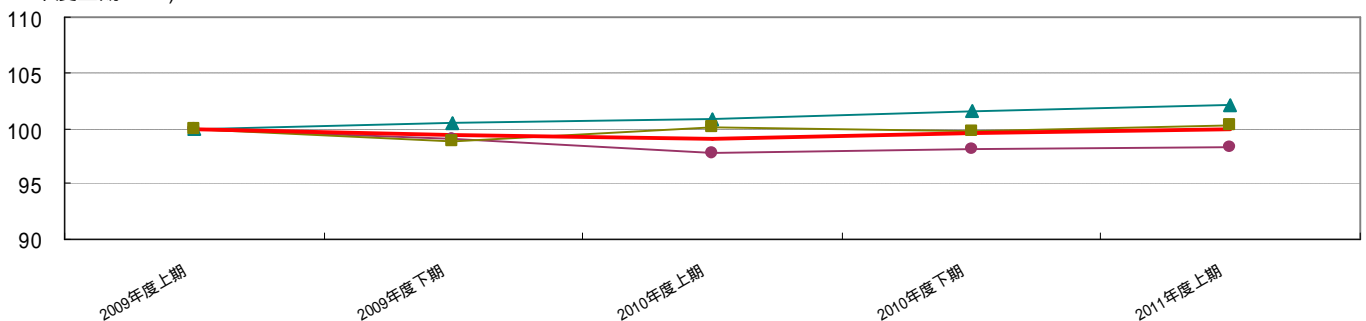
図表3-1: [横浜・川崎市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表3-2: [横浜・川崎市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



千葉西部

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	96.16	▲ +1.12	▼ -1.08	▼ -3.40	96.30	▼ -1.07	▼ -2.08	▼ -3.70
コンパクト	99.24	▲ +1.15	▲ -0.10	▲ -0.11	99.44	▼ -0.79	▲ -0.19	▼ -0.56
ファミリー	99.65	▲ +0.71	▲ +0.68	▲ +4.39	102.54	▼ -1.00	▲ +2.07	▲ +2.54
総合	98.46	▲ +1.47	▲ +0.69	▲ +0.11	+99.11	▼ -0.93	▲ +0.31	▼ -0.89

賃料は小幅な下落傾向が継続

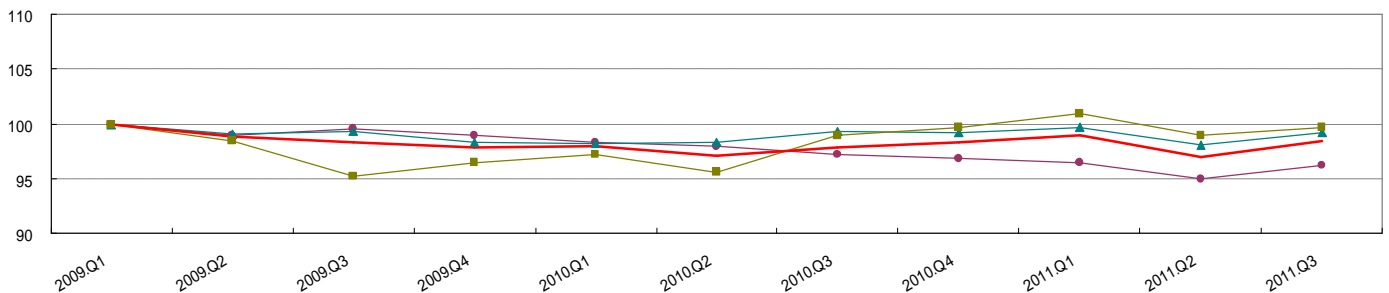
千葉西部の賃料インデックス（総合・半期ベース）は小幅な下落傾向が続いている（図表4-2参照）。需要が競合している都区部エリアの下げ止まり感が見られる一方で、千葉西部では賃料が引き続き緩やかな調整過程にあると考えられる。タイプ別に見ると、いずれのタイプも賃料インデックスの下落幅は小さいが、その中でシングルは下落幅がやや大きい。四半期で見ると、いずれのタイプも2011.Q1からQ2にかけて賃料水準が下がった後、Q3ではやや上昇に転じている。（図表4-1参照）。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

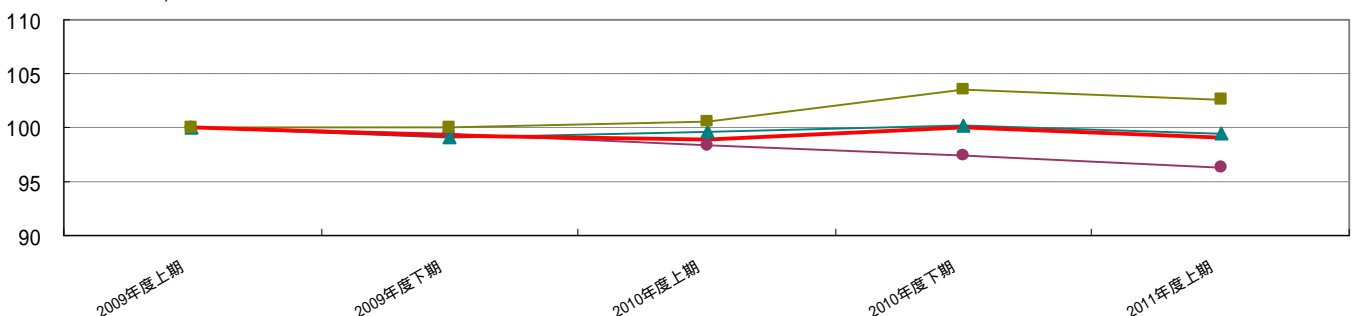
図表4-1：[千葉西部] 賃料インデックス（連鎖型）の推移（四半期ベース）

(2009.Q1=100)



図表4-2：[千葉西部] 賃料インデックス（連鎖型）の推移（半期ベース）

(2009年度上期=100)



埼玉東南部

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年同期比
シングル	97.40	➡ -0.37	➡ +0.29	⬇ -1.00	99.47	➡ +0.02	➡ -0.08	⬇ -0.53
コンパクト	97.19	⬇ -0.78	⬇ -1.73	⬇ -2.28	97.58	➡ -0.21	⬇ -0.90	⬇ -2.42
ファミリー	96.57	⬆ 0.84	⬇ -3.80	⬇ -1.38	97.54	➡ -0.19	⬇ -2.57	⬇ -2.46
総合	98.44	➡ 0.18	⬇ -1.03	➡ -0.15	99.38	➡ +0.07	➡ -0.25	⬇ -0.62

賃料インデックス(総合)は引き続き横ばい状態

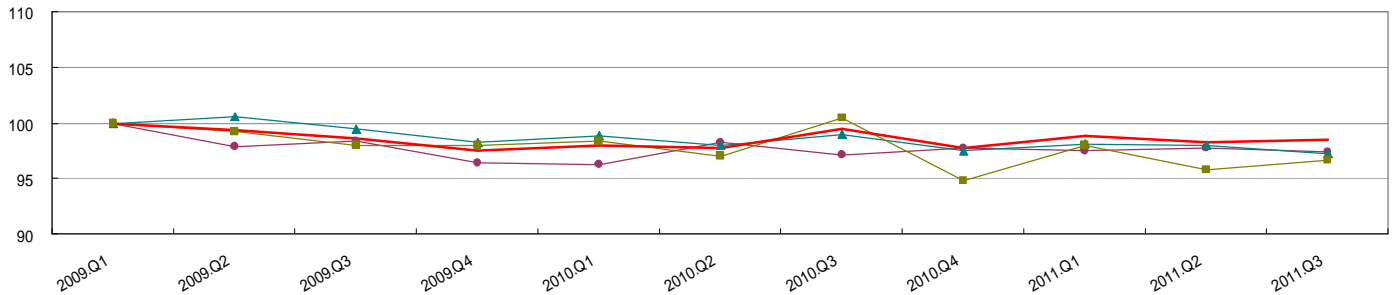
埼玉東南部の賃料インデックス(総合・半期ベース)は、今期も前期同様、横ばい状態が継続している。(図表5-2参照)。タイプ別で見ても、いずれのタイプも概ね0.2ポイント前後の極めて小幅な変動に留まっており、シングルとコンパクトは前期同様、ほとんど変化が見られない状態である。ファミリータイプは前期にやや下落傾向が見られたが、今期は横ばいとなっている(図表5-2参照)。四半期で見ても大きな変化はなく、今期は成約件数がシングルタイプとコンパクトタイプでやや増加しているものの、賃料水準に影響が出るほどの動きにはなっていない(図表5-1参照)。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

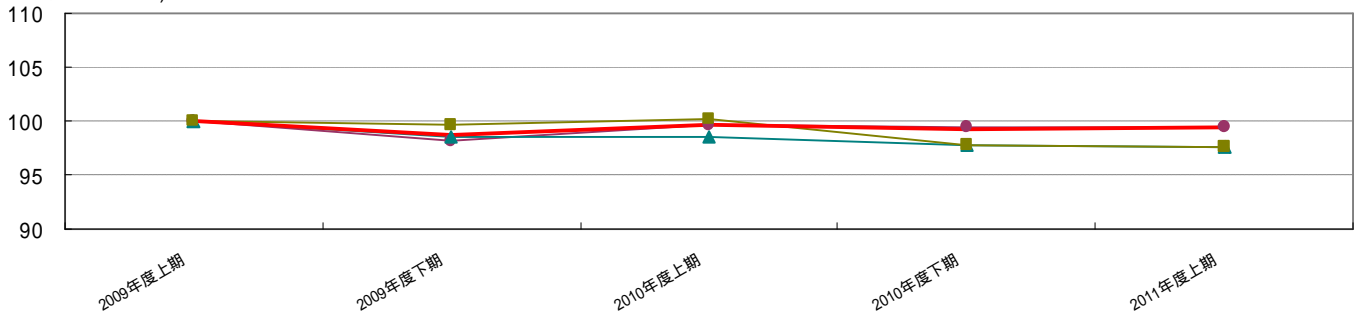
図表5-1: [埼玉東南部] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表5-2: [埼玉東南部] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



札幌市

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年同期比
シングル	94.68	▲ +3.30	▲ +0.99	▲ +3.94	100.85	▲ +1.78	▲ +1.70	▲ +0.85
コンパクト	103.57	▲ -0.96	▲ +2.78	▲ +3.96	104.68	▲ +2.97	▲ +3.52	▲ +4.68
ファミリー	112.88	▲ -2.18	▲ +3.25	▲ +8.97	112.04	▲ +1.87	▲ +3.92	▲ +12.04
総合	102.36	▲ +0.03	▲ +2.67	▲ +4.76	105.18	▲ +3.10	▲ +3.65	▲ +5.18

賃料インデックス(総合)は2004年度上期の水準にまで回復

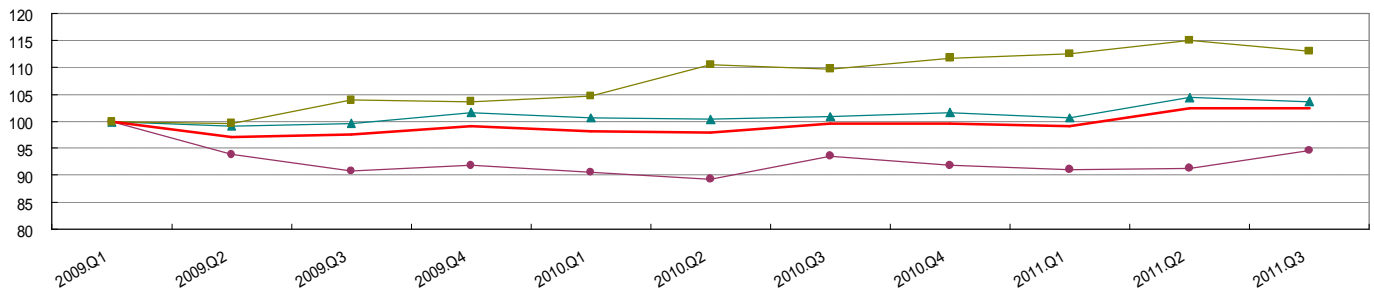
札幌市の賃料インデックス(総合)を半期ベースの推移で見ると、今期は上昇に転じ、2004年度上期の水準にまで戻った。タイプ別に見ると、今期はシングル、コンパクト、ファミリーのいずれも上昇している。これが四半期では、コンパクトとファミリーは2011年Q2に上昇した後、Q3はやや下落しており、シングルは2011年Q2は横ばいだったものの、Q3には上昇している(図表6-1参照)。コンパクトタイプとファミリータイプは半期ベースで3期連続の上昇となっており、需給バランスの改善傾向が伺える(図表6-2参照)。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

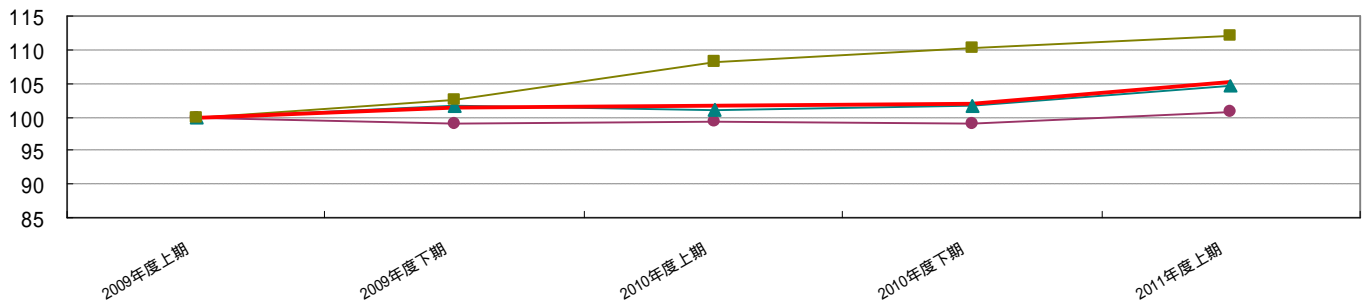
図表6-1: [札幌市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表6-2: [札幌市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



仙台市

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	104.17	↑ +3.68	↑ +4.53	↑ +7.94	106.32	↑ +5.53	↑ +3.19	↑ +6.32
コンパクト	104.33	↑ +1.03	↑ +6.92	↑ +6.63	105.87	↑ +6.77	↑ +5.85	↑ +5.87
ファミリー	113.42	↑ +6.02	↑ +9.27	↑ +13.37	110.82	↑ +7.86	↑ +8.13	↑ +10.82
総合	106.27	↑ +3.38	↑ +6.77	↑ +9.04	107.25	↑ +6.55	↑ +5.64	↑ +7.25

賃料インデックス(総合)は6ポイント超の上昇幅を記録

仙台市の賃料インデックス(総合・半期ベース)は、前期比で6ポイント超の上昇となった。これは2006年度下期以来の高水準で、過去10年間で最低水準だった前期から一転して急上昇している。

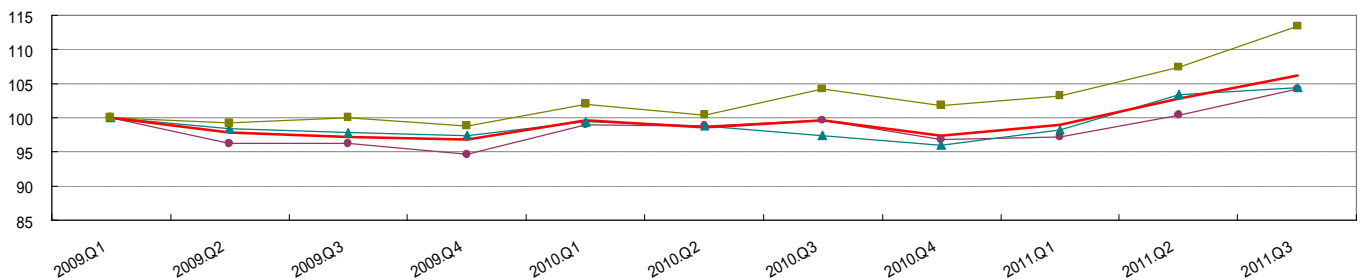
タイプ別に見ても、シングル、コンパクト、ファミリーのすべてで前期比5ポイント以上の上昇となっている。コンパクトタイプでは成約件数が2011.Q1とQ2でそれまでの2倍以上の水準に急増しており、東日本大震災以降の賃貸住宅需要の増加が寄与したものとみられる。四半期ベースで見ると、2011.Q2から2011.Q3にかけて、特にファミリータイプの賃料が急上昇して過去10年間で最高の水準に達している(図表7-1参照)。仙台市は、震災前までは賃貸需要が減少傾向にあったが、震災により市況は大きく変化した。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

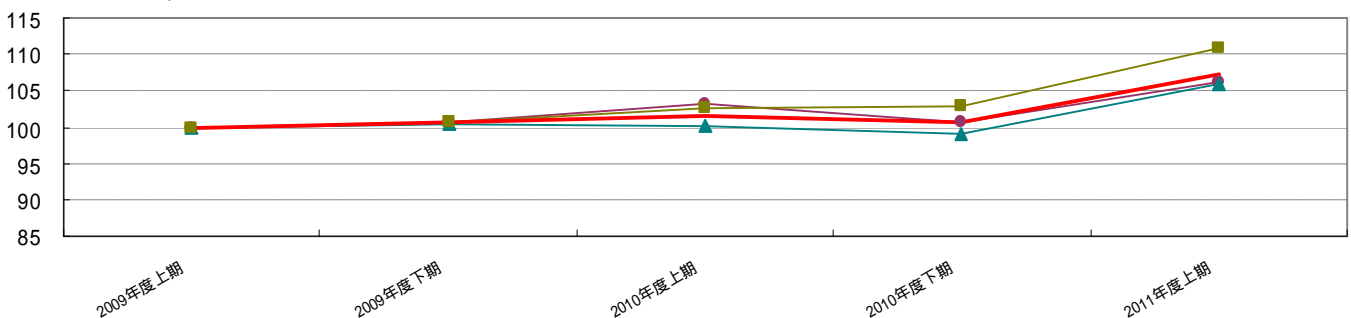
図表7-1: [仙台市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表7-2: [仙台市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



名古屋市

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	115.57	▲ +3.61	▲ +14.21	▲ +15.21	114.07	▲ +3.63	▲ +9.60	▲ +14.07
コンパクト	92.58	▼ -1.21	▼ -1.02	▼ -19.61	88.63	▼ -0.54	▲ +0.27	▼ -11.37
ファミリー	84.96	▼ -4.46	▲ -0.26	▼ -16.02	88.67	▼ -2.20	▲ +0.63	▼ -11.33
総合	101.27	▼ -0.63	▲ +6.75	▼ -3.88	100.57	▲ +2.19	▲ +5.75	▲ +0.57

賃料インデックス(総合)はやや上昇

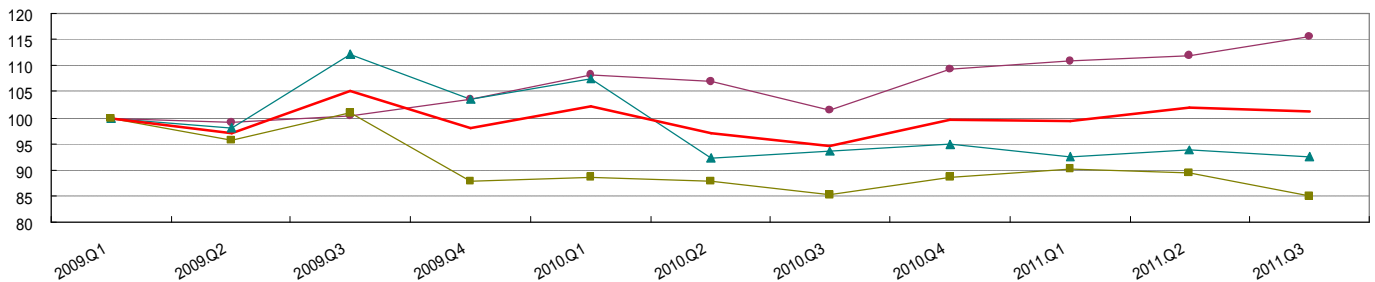
名古屋市の賃料インデックス(総合)を半期ベースの推移で見ると、今期はやや上昇している(図表8-2参照)。タイプ別に見ると、シングルは上昇しているものの、コンパクトとファミリーはやや下落している。相対的にシングルの上昇幅が大きかったため、総合はやや上昇との結果になっている(図表8-2参照)。名古屋市の賃貸市場は景気の影響を受けやすく、リーマン・ショック以降に大きく下げた賃料水準がなかなか安定しない状況にあったが、供給が減少していることもあり、需給バランスの悪化に一定の歯止めがかかって賃料水準に落ち着きが見られるようになってきている。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

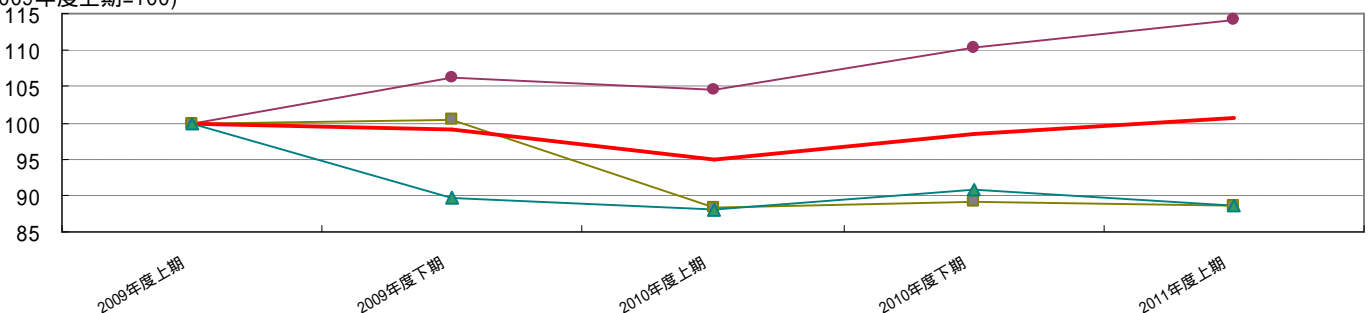
図表8-1: [名古屋市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表8-2: [名古屋市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



大阪市

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2010.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	100.30	👉 -0.78	👉 -2.11	👈 -0.34	99.44	👈 -0.43	👉 -0.76	👉 -0.56
コンパクト	107.48	👉 -1.77	👈 +8.40	👈 +5.47	106.85	👈 +4.41	👈 +7.47	👈 +6.85
ファミリー	97.18	👉 -2.43	👈 +4.02	👉 -4.93	99.15	👈 +2.63	👈 +1.27	👉 -0.85
総合	103.90	👉 -1.09	👈 +4.05	👈 +2.44	102.99	👈 +2.29	👈 +3.61	👈 +2.99

賃料インデックス(総合)は今期も上昇

大阪市の賃料インデックス(総合・半期ベース)は前期に上昇に転じ、今期も上昇となった(図表9-2参照)。需給バランスが堅調に推移しているものと考えられる。

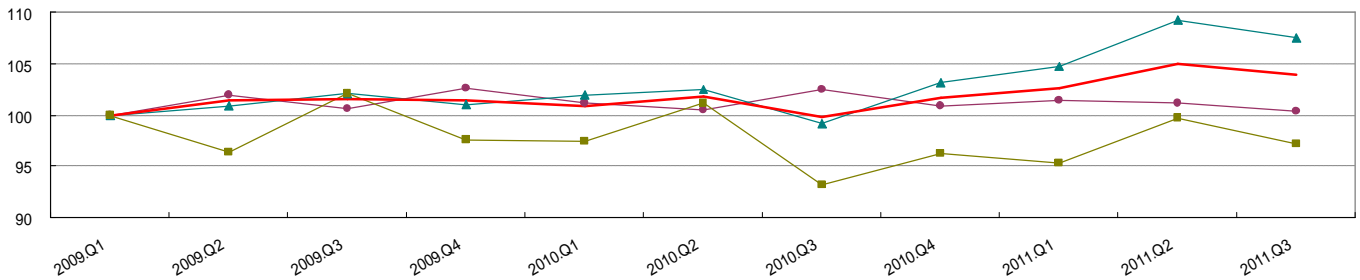
タイプ別に見ると、シングルタイプは前期から横ばい傾向が続いており、コンパクトタイプは前期から、ファミリータイプは今期から上昇に転じている。特にコンパクトタイプは今期、5ポイント近い上昇幅を示しており、その影響で総合インデックスも前期よりさらに上昇幅が拡大している(図表9-2参照)。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

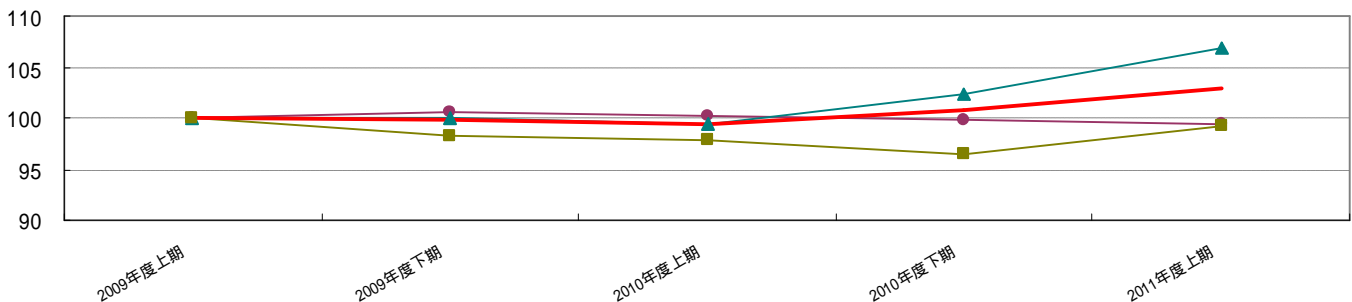
図表9-1: [大阪市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表9-2: [大阪市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



大阪広域

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	98.59	👉 -3.77	👈 +0.04	👈 +0.93	101.89	👈 +1.23	👈 +2.71	👈 +1.89
コンパクト	95.64	👈 +0.09	👉 -0.98	👉 -2.17	97.64	👉 -1.25	👉 -1.93	👉 -2.36
ファミリー	85.72	👉 -4.83	👉 -3.80	👉 -3.16	94.48	👉 -4.23	👉 -3.61	👇 -5.52
総合	95.45	👉 -2.05	👉 -2.58	👉 -2.85	97.74	👉 -2.57	👉 -1.73	👉 -2.26

賃料インデックス(総合)は下落

大阪広域の賃料インデックス(総合・半期ベース)は、横ばい傾向から前期にやや上昇したものの、今期は下落に転じている(図表10-2参照)。

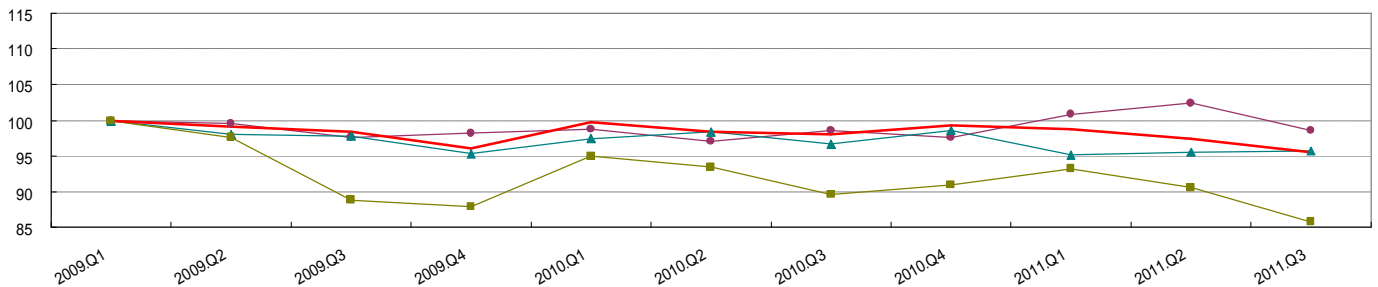
タイプ別にみると、シングルタイプが前期と比べやや上昇し、コンパクトタイプとファミリータイプが下落しており、シングルが横ばいでコンパクトとファミリーが上昇している大阪市と対照的な状況を示している。(図表10-2参照)。四半期で見ると、シングルとファミリーで2011.Q2からQ3にかけての下落幅が大きく、2010年にほぼ横ばいで推移していた賃料水準が、2011年に入ってから不安定な動きを見せるようになっている(図表10-1参照)。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

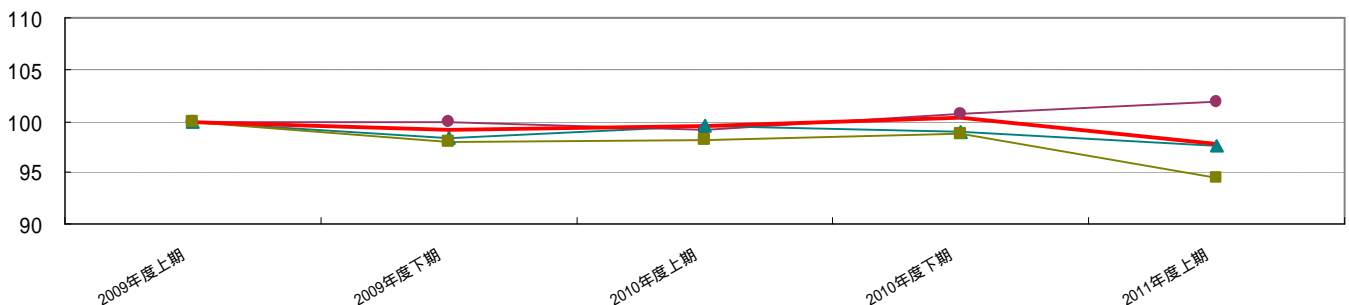
図表10-1: [大阪広域] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表10-2: [大阪広域] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



福岡市

1. 概況

	連鎖型(四半期ベース)				連鎖型(半期ベース)			
	今期 (2011.Q3)	前期比	前年同期比	前々年 同期比	今期 (2011年上期)	前期比	前年同期比	前々年 同期比
シングル	93.29	➡ -0.43	⬇ -2.47	⬇ -2.87	96.43	⬇ -0.55	⬇ -2.47	⬇ -3.57
コンパクト	95.00	➡ 0.00	⬆ +0.71	⬇ -3.91	95.03	➡ -0.42	⬇ -0.52	⬇ -4.97
ファミリー	103.62	⬆ +1.87	⬆ +2.86	⬆ +8.17	107.07	⬆ +0.97	⬆ +2.30	⬆ +7.07
総合	96.19	➡ +0.42	⬆ +0.92	➡ -0.07	98.93	➡ +0.17	➡ +0.23	⬇ -1.07

賃料インデックス(総合)は横ばいで推移

福岡市の賃料インデックス(総合・半期ベース)は2010年度上期から横ばいで推移している(図表11-2参照)。人口の転入超過傾向が続いて需要量が安定しているものと考えられる。

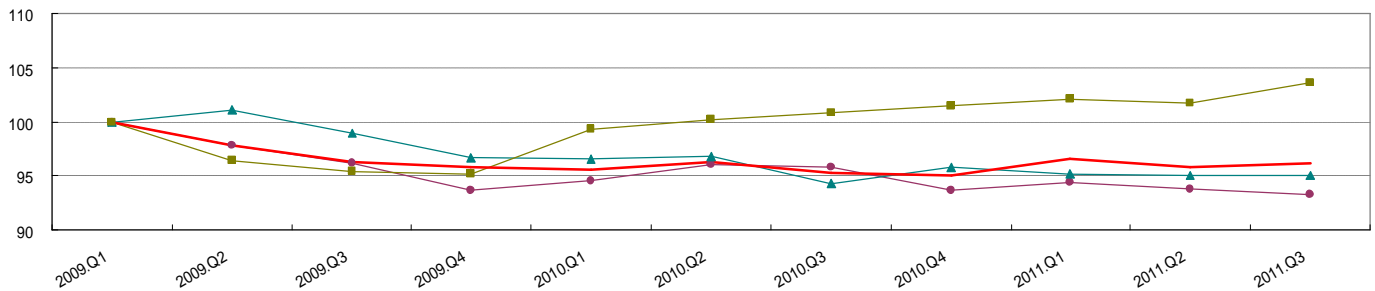
タイプ別に見ると、シングルとコンパクトがやや下落している一方で、ファミリーがそれらを上回る上昇幅を見せており、総合インデックスは前期とほぼ同じ値となっている(図表11-2参照)。四半期で見ると、シングルタイプやコンパクトタイプが小幅に上下しながら横ばいで推移しているのに対し、ファミリータイプは2010年から緩やかな上昇傾向を示している(図表11-1参照)。

2. タイプ別住宅賃料インデックス

凡例 ● シングルタイプ ▲ コンパクトタイプ ■ ファミリータイプ — 総合

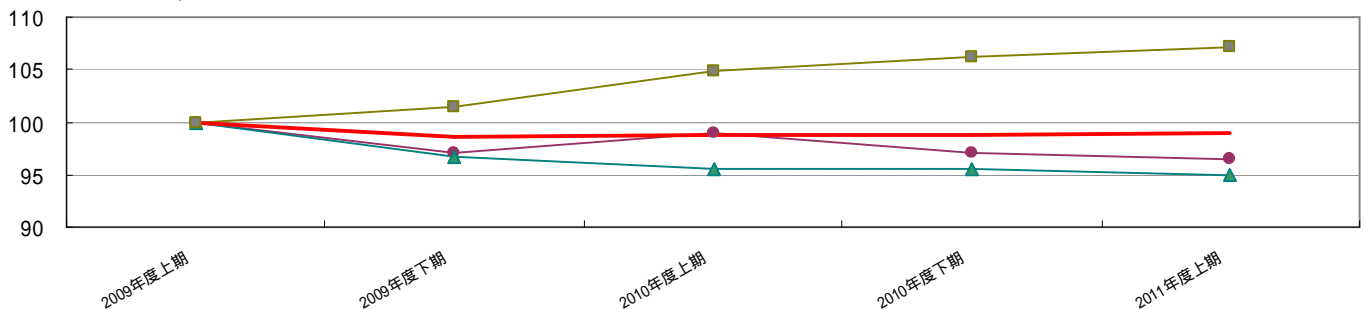
図表11-1: [福岡市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(四半期ベース)

(2009.Q1=100)



図表11-2: [福岡市] 賃料インデックス(連鎖型)の推移(半期ベース)

(2009年度上期=100)



マンション賃料インデックスについて

1. 概要

マンション賃料インデックスは、アットホーム（株）及び（株）住信基礎研究所が共同で開発した賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックスです。ヘドニックアプローチと言われる統計的手法を用いて個別の成約事例について品質調整を行い、四半期ごとの価格変化を指数化したものです。

2. 本インデックスの特徴

- 成約事例に基づく賃料インデックス
- アットホーム（株）が蓄積しているマンション成約事例に基づいて作成しており、成約ベースの賃料や成約時期等、賃貸マンション市場動向を反映したインデックスとなっております。
- ヘドニックアプローチにより品質調整された賃料インデックス
- 駅距離等の主要な賃料形成要因について、ヘドニックアプローチという統計的手法を用いて品質調整を行っており、不動産の個性性による影響を軽減した賃料動向を表すインデックスとなっております。
- エリア別、タイプ別の賃料推計モデルにより算出された賃料インデックス
- エリア別、タイプ別に賃料推計モデル式を構築しております。この賃料推計モデル式により、エリア別、タイプ別の推計を表すインデックスを算出しております。
- 固定型と連鎖型の2種類の賃料インデックス
- 比較時点として2009年第1四半期にした固定型、前期と比較した連鎖型の2種類を算出しております。
- 別途お申込みいただく公表数値、及び「東京版（都心部主要21エリア）」、「横浜・川崎版（主要9エリア）」の指数地の期間は2001年第4四半期（10月～12月）移行の固定型・連鎖型をご提供いたします。

3. 公表内容（2011年10月21日以降）

2009年第1四半期以降の各主要都市に関してタイプ別（シングル・コンパクト・ファミリー）に連鎖型の賃料インデックスを公表しております。

エリア、タイプについて

1. エリア

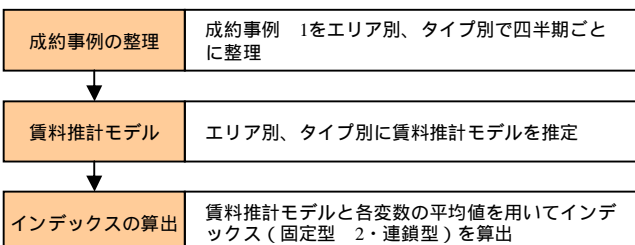
東京23区、横浜・川崎市、千葉西部、埼玉東南部、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、大阪広域、福岡市

2. タイプ

シングルタイプ 18㎡以上30㎡未満
 コンパクトタイプ 30㎡以上60㎡未満
 ファミリータイプ 60㎡以上100㎡未満
 タイプは、住戸面積別に3タイプを設定し、区分しております。

インデックス算出方法

1. 概要



- 成約事例については、アットホーム（株）が所持するデータです。
- 固定型については、別途お申込みいただく公表数値、及び「東京版（都心部主要21エリア）」、「横浜・川崎版（主要9エリア）」に収録いたします。

2. 成約事例の抽出及び整理

<抽出条件>

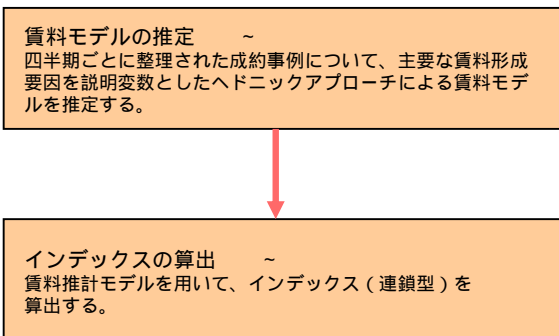
建物構造	駅距離	住戸面積
R C・S R C	駅徒歩15分以内	18㎡以上100㎡未満

対象エリアの賃貸マンション成約事例をエリア別、専有面積別で四半期ごとに時系列で整理する。四半期の対象期間は以下のとおり。

<対象期間>

第1四半期（Q1）	1月～3月	第3四半期（Q3）	7月～9月
第2四半期（Q2）	4月～6月	第4四半期（Q4）	10月～12月

インデックス算出の流れ



外れ値の除去
 成約賃料に関して検定を行い、推定に使用するデータから外れ値の除去を行なう。
 最適な関数形の選択
 各変数について3種類（対数・1次・2次）の形を取った場合の全パターンの賃料推計モデルを推定する。全パターンから統計基準により最適な関数形を選択する。
 賃料モデルの推定
 3年でローリングしたデータ（例2007.Q1～2009.Q4、2007.Q2～2010.Q1...）について、上記で選択した関数形で賃料推計モデルを推定する。
 説明変数の平均値の算出
 各変数について、平均値を時点ごと（四半期平均）に算出する。
 インデックス（固定型・連鎖型）の算出
 上記において算出した基準時点の平均値と賃料推計モデルを用いてインデックスを作成する。まず、賃料モデルに基準時点の平均値を代入する指数と比較時点の平均値を代入する指数を算出する。この2つの指数を幾何平均した指数を算出し、本インデックスで採用している。また、この採用している指数について、比較時点と比較する固定型と今期と前期と比較する連鎖型を算出している。

ご利用にあたって

マンション賃料インデックスは、アットホーム(株)と(株)住信基礎研究所が共同で開発したものです。マンション賃料インデックスに記載された情報を第三者に提供する場合、または金融商品の組成等に利用する場合は、あらかじめ下記お問合せ先にご照会のうえ、所定の手続きにより許諾を得てください。

マンション賃料インデックスの公表は、記載された情報を利用者に提供することのみを目的とするものであり、商品(金融商品を含みます)、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、斡旋、媒介等を目的とするものではありません。

アットホーム(株)と(株)住信基礎研究所は、自らの判断により、利用者の皆様に事前の通知をすることなく、マンション賃料インデックスの内容の更新、追加、変更、削除または改廃等を行うことがあります。

アットホーム(株)と(株)住信基礎研究所は、マンション賃料インデックスの内容の更新、追加、変更、削除もしくは改廃等、マンション賃料インデックスの提供に関するシステムの保守点検、機器・回線等の故障もしくは停止または停電、天災地変その他のやむを得ない事由の発生等により、利用者の皆様に事前の通知をすることなく、マンション賃料インデックスの提供を中断または停止することがあります。なお、アットホーム(株)と(株)住信基礎研究所は、当該マンション賃料インデックスの提供の中断または停止により利用者の皆様が損害を被った場合であっても一切責任を負いません。

アットホーム(株)と(株)住信基礎研究所は、マンション賃料インデックスに記載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、マンション賃料インデックスに数値的な誤り等があり、利用者の皆様が損害を被った場合であっても一切責任を負いません。

マンション賃料インデックスをご利用になる場合は、以下の特性を充分にご理解のうえご利用ください。

マンション賃料インデックスに記載された数値は、過去の実績に基づき計算された数値であること。また、社会情勢や周辺の環境が変化することにより対象不動産の収益性はいかにようにも変化すること。したがって、インデックスが将来の収益等を保証するものではないこと。

マンション賃料インデックスは、対象とする範囲の平均的な物件の賃料を示すものであり、個別の不動産の賃料は、個別の事情により影響を受けることアットホーム(株)の許可なく、マンション賃料インデックスに記載された情報を転載、複製することを固く禁じます。

2011年12月21日発行

制作・編集・発行 アットホーム株式会社 〒144-0056 東京都大田区西六郷4-34-12
(賃料指数の制作・図表提供 株式会社住信基礎研究所)

【お問合せ先】

アットホームカスタマーセンター TEL : 0570-01-4967 (PHS・IP電話の方はTEL : 045-330-3410まで)
受付時間 9:00~17:00〔土、日、祝祭日、特定日を除く〕 FAX : 045-330-3415

< 「マンション賃料インデックス」販売商品のお知らせ >

東京23区、横浜・川崎市をより詳細にエリア分けした、「東京版(都心部主要21エリア)」、「横浜・川崎版(主要9エリア)」の「マンション賃料インデックス」を販売しております。

同インデックスでは、公表資料と同様の「賃料インデックス」に加え、「モデル物件理論賃料」及び「モデル物件理論賃料㎡単価」を提供しています。(データ形式: Microsoft Excel)

< 販売価格 >

マンション賃料インデックス
東京版 / 横浜・川崎版

定価

各 3,150円(税込)

アットホーム会員価格

各 2,100円(税込)

宅配便納品(CD-R)の場合は、別途送料が必要です。

お申込み等につきましては、

上記アットホームカスタマーセンターまでお問い合わせください。

商品イメージ

