

2012年2月21日

報道関係者各位

アットホーム株式会社

## 市場動向 一首都圏の居住用賃貸物件(平成23年1年間)一

成約数、前年比5.9%増、4年ぶり増加に転じる。  
震災の影響は賃料に。マンション賃料の下落率が拡大。

不動産総合情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区、社長:松村文衛)の全国不動産情報ネットワークにおける、平成23年1年間の賃貸物件の物件登録数・登録賃料、および成約数・成約賃料についてお知らせします。

## ■マンションは7.6%の大幅増、この10年で最も高い伸び。

平成23年1年間の首都圏の居住用賃貸物件成約数は、前年比5.9%増の229,635件で、4年ぶりに増加に転じました。特に3年連続減と不振が続いていたマンションが7.6%の大幅増となり、増加率はこの10年で最大となりました。これは震災直後、安全面でマンションが人気化したこと、また震災前に比べ賃料調整が進んだことなどが大きく影響しています。一方、アパートも3.7%増加しましたが、神奈川県は前年の反動で減少しました。

## ■礼金・敷金の減少、さらに進む。

物件の成約は好調でしたが、礼金・敷金の減少はさらに進んでいます。礼金は、マンションでも「2か月」が1割を切り、アパートでは「0か月」が4割を超えました。敷金についても、マンション・アパートともに「2か月」の割合が6ポイント超低下、また23区のアパートは、「0か月」の割合が14.0%と最も高くなっています。(3ページご参照)

## 居住用賃貸物件成約数

	平成23年	前年比
東京23区	99,408件	9.4%
東京都下	19,579件	6.4%
神奈川県	73,207件	0.6%
埼玉県	19,288件	7.2%
千葉県	18,153件	8.6%
首都圏計	229,635件	5.9%

## 成約物件における礼金・敷金の月数別割合

(0、1、2か月以外は省略)

## ●礼金

マンション	0か月	1か月	2か月
割合	34.3%	54.7%	8.3%
前年比	5.4p	0.5p	▲6.1p

## ●敷金

マンション	0か月	1か月	2か月
割合	8.3%	54.3%	33.3%
前年比	1.1p	6.0p	▲6.2p

## ●アパート

アパート	0か月	1か月	2か月
割合	43.4%	49.2%	3.5%
前年比	9.6p	▲6.9p	▲3.1p

## ●アパート

アパート	0か月	1か月	2か月
割合	11.8%	59.6%	24.5%
前年比	3.8p	3.8p	▲6.1p

震災前後の成約数および賃料動向について

成約数を前年同期と比べると、首都圏全体では、マンションはプラスを維持し、震災後の後半は震災前を超えたが、アパートは回復が鈍い。  
 賃料については、マンションは震災直後人気化し上昇したエリアがあったものの、8月以降は一転、下落基調に。一方、アパートは下落率拡大が目立つエリアも。

(1) 震災後の成約動向の変化—成約数の前年同期比

	マンション			アパート		
	1/1～3/10	3/11～7/31	8/1～12/31	1/1～3/10	3/11～7/31	8/1～12/31
東京 23 区	10.4%	4.3%	11.6%	17.6%	9.3%	15.0%
東京都下	13.3%	3.8%	6.7%	15.5%	▲ 2.1%	8.6%
神奈川県	3.1%	2.9%	10.1%	▲ 4.6%	▲ 8.0%	▲ 1.7%
埼玉県	17.8%	▲ 5.5%	15.4%	27.7%	0.0%	8.0%
千葉県	22.2%	6.1%	13.3%	15.6%	2.8%	6.1%
首都圏	9.7%	3.2%	11.2%	8.7%	▲ 0.8%	5.7%

(2) 震災後の賃料動向の変化—面積帯別平均成約賃料(1 m<sup>2</sup>あたり)の震災前(1/1～3/10)比

●マンション

(単位: m<sup>2</sup>、%)

	3/11～7/31 の震災前比				8/1～12/31 の震災前比			
	30 未満	30～50	50～70	70 以上	30 未満	30～50	50～70	70 以上
東京 23 区	▲0.3	▲0.9	0.4	2.1	▲0.8	▲2.0	▲2.3	▲1.1
東京都下	▲1.0	▲0.6	▲0.8	1.9	▲0.6	▲0.3	▲1.6	2.0
神奈川県	▲1.4	0.2	▲1.0	0.8	▲1.5	▲0.6	▲1.3	▲2.9
埼玉県	1.7	▲0.2	0.3	1.9	▲0.3	0.6	▲1.8	▲1.7
千葉県	0.2	▲0.9	▲0.3	▲9.5	▲3.0	▲1.1	▲0.5	▲8.4
首都圏	0.0	▲0.0	1.1	3.5	0.4	▲0.5	▲0.3	1.0

●アパート※70 m<sup>2</sup>以上は件数が少ないため省略

	3/11～7/31 の震災前比			8/1～12/31 の震災前比		
	30 未満	30～50	50～70	30 未満	30～50	50～70
東京 23 区	▲1.3	▲1.6	▲0.3	▲1.3	▲1.1	▲3.8
東京都下	▲2.8	▲1.7	▲5.2	▲3.4	▲2.3	▲4.2
神奈川県	▲2.1	▲0.2	▲0.4	▲4.2	▲1.3	▲3.4
埼玉県	1.1	0.3	▲0.3	▲1.3	1.0	2.7
千葉県	▲4.3	▲2.8	▲1.1	▲2.2	▲2.5	1.5
首都圏	▲1.5	▲0.1	▲1.5	▲1.7	▲0.9	▲2.1

成約物件における礼金・敷金の月数別割合および前年比 (0、1、2か月以外は省略) (単位: %、ポイント)

	礼 金						敷 金					
	マンション			アパート			マンション			アパート		
	0か月	1か月	2か月	0か月	1か月	2か月	0か月	1か月	2か月	0か月	1か月	2か月
東京23区	30.8 ( 4.1)	<b>55.2</b> (▲4.8)	11.1 (▲9.3)	33.8 (▲14.0)	<b>58.2</b> (▲5.5)	4.9 (▲8.5)	6.3 ( 0.5)	<b>57.2</b> ( 8.4)	32.4 (▲7.4)	14.0 ( 8.9)	<b>73.7</b> ( 4.6)	9.7 (▲10.1)
東京都下	39.2 ( 8.0)	<b>51.7</b> (▲5.6)	6.6 (▲2.5)	38.4 ( 5.0)	<b>50.9</b> (▲4.3)	4.5 (▲1.0)	5.5 ( 0.6)	<b>61.8</b> ( 4.1)	28.8 (▲3.9)	8.1 ( 4.1)	<b>71.3</b> ( 9.0)	16.5 (▲9.9)
神奈川県	32.2 ( 4.6)	<b>59.0</b> (▲1.2)	6.1 (▲3.4)	41.4 ( 8.5)	<b>51.2</b> (▲7.5)	2.3 (▲2.4)	11.7 ( 2.4)	<b>47.0</b> ( 3.7)	37.2 (▲5.8)	13.6 ( 3.5)	<b>50.2</b> ( 3.1)	32.6 (▲6.0)
埼玉県	<b>50.1</b> ( 13.1)	43.1 (▲10.3)	5.2 (▲2.7)	<b>60.7</b> ( 4.8)	31.8 (▲4.6)	6.1 ( 0.9)	8.5 ( 1.1)	<b>62.4</b> ( 6.1)	24.4 (▲6.8)	4.9 (▲1.7)	<b>64.4</b> ( 4.6)	22.9 (▲2.5)
千葉県	<b>47.3</b> ( 7.5)	45.7 (▲5.9)	5.2 (▲0.8)	<b>54.1</b> ( 7.7)	43.9 (▲6.5)	0.6 (▲0.1)	8.7 (▲0.9)	<b>52.5</b> ( 4.9)	34.9 (▲3.4)	12.9 ( 0.3)	<b>56.2</b> ( 6.4)	28.0 (▲3.8)

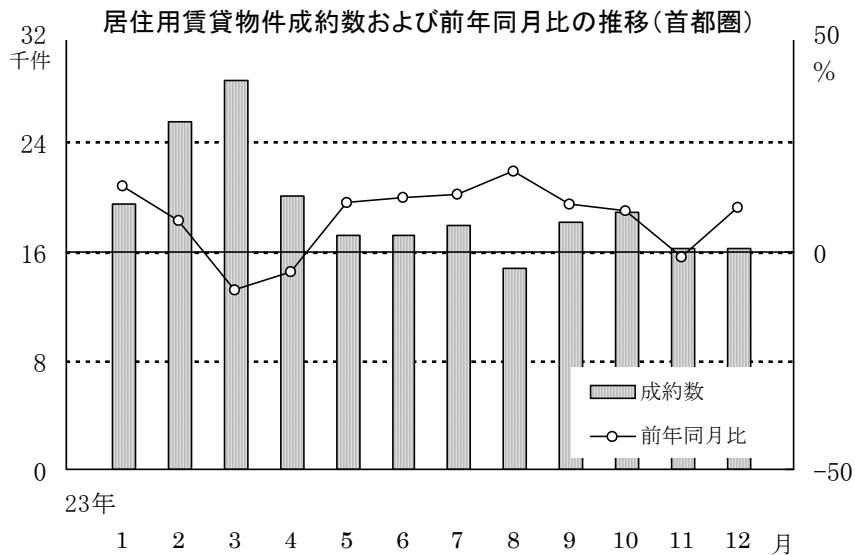
新築・中古別成約数の前年比および平均賃料(1戸あたり)・前年比

	マンション (万円、%)						アパート (万円、%)					
	新 築			中 古			新 築			中 古		
	成約 前年比	平均賃料	前年比	成約 前年比	平均賃料	前年比	成約 前年比	平均賃料	前年比	成約 前年比	平均賃料	前年比
東京23区	<b>▲19.4</b>	11.28	0.9	<b>11.4</b>	10.11	▲ 3.9	<b>▲19.0</b>	8.11	▲ 0.7	<b>17.1</b>	6.83	▲ 2.3
東京都下	<b>▲25.8</b>	9.12	5.2	<b>10.1</b>	7.41	▲ 2.6	<b>▲ 3.0</b>	7.71	1.2	<b>6.6</b>	5.86	▲ 2.7
神奈川県	<b>▲14.7</b>	8.67	▲ 0.9	<b>7.0</b>	7.89	▲ 1.9	<b>▲18.7</b>	7.38	▲ 3.4	<b>▲ 3.8</b>	5.99	▲ 2.8
埼玉県	<b>▲38.1</b>	7.50	▲ 3.1	<b>11.7</b>	7.13	▲ 1.0	<b>8.3</b>	6.95	2.4	<b>8.7</b>	5.39	▲ 1.5
千葉県	<b>▲23.6</b>	8.38	2.8	<b>17.1</b>	7.16	▲ 2.5	<b>0.7</b>	6.98	3.6	<b>7.8</b>	5.31	0.0
首都圏計	<b>▲20.5</b>	10.10	1.0	<b>10.4</b>	8.92	▲ 3.0	<b>▲11.0</b>	7.47	▲ 1.1	<b>5.3</b>	6.09	▲ 1.9

## 成約物件

- 首都圏の平成23年1年間の居住用賃貸物件成約数は、前年比5.9%増の22万9,635件。4年ぶり増加に転じる。賃料調整が進んだマンションは7.6%の大幅増に。

首都圏の平成23年1年間の居住用賃貸物件成約数は、4年ぶりに増加に転じました。特に、不振が続いたマンションが7.6%増と、この10年で最も高い伸びを見せていました。これはマンションが、震災直後に安全面で人気化したこと、震災前に比べ賃料調整が進んだことなどによるものです。また、成約数が最も多い東京23区では、アパートも二ヶタ増と好調で、震災後の職住近接志向が数字に表れています。



居住用賃貸物件所在地別成約数および前年比(首都圏)

	成約数	前年比	うちマンション	うちアパート
東京23区	99,408件	9.4%	8.4%	13.3%
東京都下	19,579件	6.4%	7.1%	5.8%
神奈川県	73,207件	0.6%	5.4%	▲5.0%
埼玉県	19,288件	7.2%	6.6%	8.6%
千葉県	18,153件	8.6%	12.8%	6.9%
首都圏計	229,635件	5.9%	7.6%	3.7%

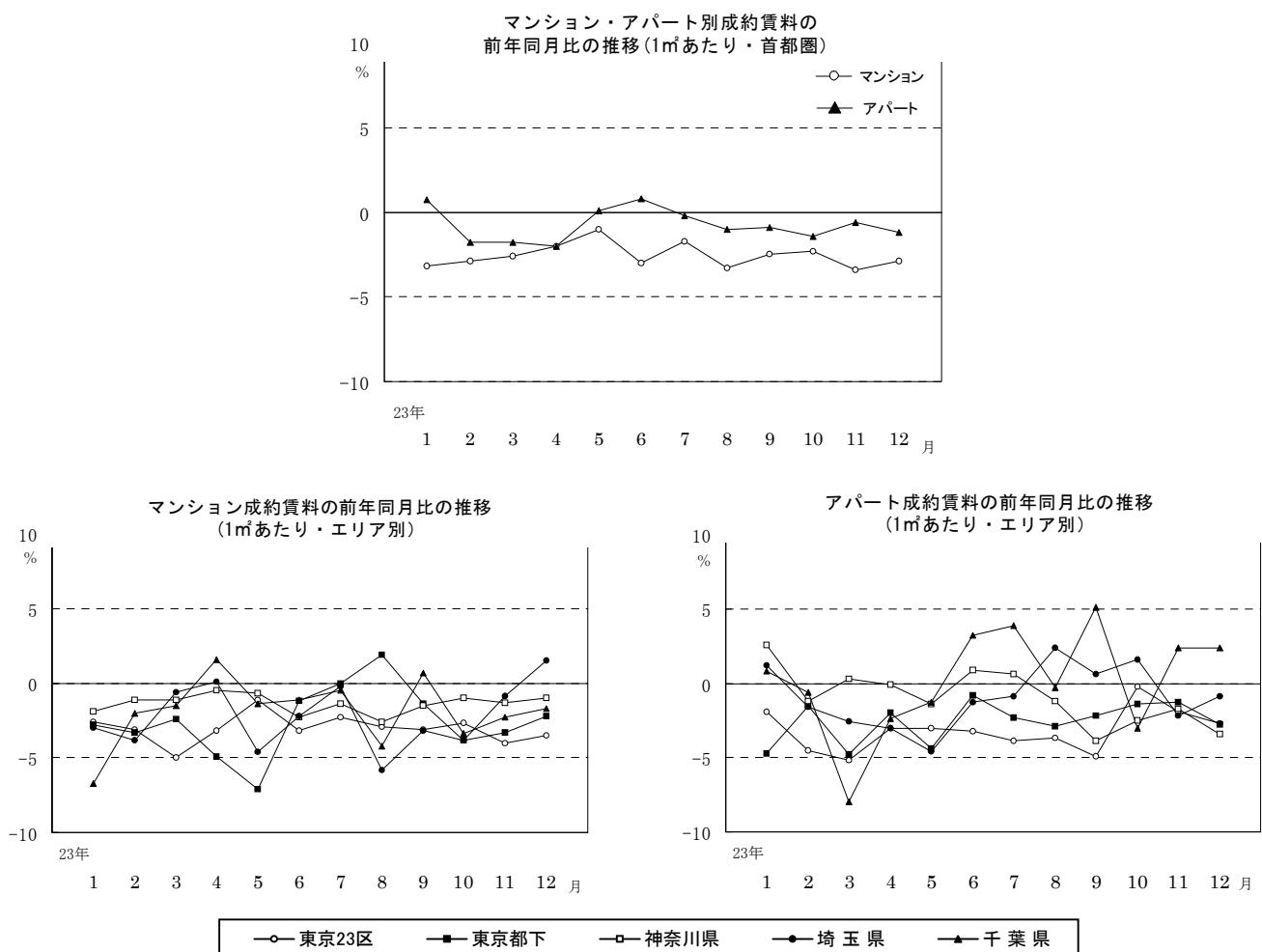
居住用賃貸物件成約数における所在地別件数の割合(首都圏)

	割合	前年比
東京23区	43.3%	1.4ポイント
東京都下	8.5%	0.0ポイント
神奈川県	31.9%	▲1.7ポイント
埼玉県	8.4%	0.1ポイント
千葉県	7.9%	0.2ポイント

成約物件の面積帯別割合、前年比、および新築・中古別平均面積、前年比(単位: m<sup>2</sup>、%、ポイント)

		マンション					アパート※70 m <sup>2</sup> 以上は少数のため省略				
		30未満	30~50	50~70	70以上	平均(上新築下中古)	30未満	30~50	50~70	平均(上新築下中古)	
東京23区	割合	53.1	31.1	11.6	4.2	33.29 m <sup>2</sup> (0.5)	78.3	18.6	2.7	28.70 m <sup>2</sup> (5.7)	
	前年比	0.3	0.0	▲0.3	0.0	34.11 m <sup>2</sup> (▲0.8)	0.3	▲0.7	0.3	24.36 m <sup>2</sup> (0.4)	
東京都下	割合	49.4	27.2	19.1	4.3	37.15 m <sup>2</sup> (7.7)	63.4	30.0	6.1	35.89 m <sup>2</sup> (4.2)	
	前年比	▲1.0	2.0	▲0.4	▲0.6	35.69 m <sup>2</sup> (▲0.6)	▲0.2	0.6	▲0.4	27.99 m <sup>2</sup> (▲0.6)	
神奈川県	割合	43.7	30.5	21.5	4.3	34.52 m <sup>2</sup> (3.9)	53.1	37.5	9.1	33.75 m <sup>2</sup> (▲2.0)	
	前年比	0.2	0.7	▲0.8	▲0.1	37.62 m <sup>2</sup> (▲0.9)	2.3	▲0.9	▲1.3	31.19 m <sup>2</sup> (▲2.0)	
埼玉県	割合	35.2	27.2	32.5	5.1	35.92 m <sup>2</sup> (▲1.1)	40.4	43.8	15.3	41.67 m <sup>2</sup> (5.1)	
	前年比	▲0.1	▲0.2	0.6	▲0.3	42.02 m <sup>2</sup> (▲0.1)	0.4	▲0.9	0.4	34.15 m <sup>2</sup> (▲1.1)	
千葉県	割合	40.2	27.0	25.6	7.2	39.97 m <sup>2</sup> (14.6)	44.7	40.2	14.4	40.85 m <sup>2</sup> (4.3)	
	前年比	0.4	▲1.1	1.8	▲1.1	40.63 m <sup>2</sup> (▲1.9)	▲0.6	0.1	0.5	33.78 m <sup>2</sup> (0.2)	
首都圏計	割合	48.3	30.1	17.1	4.5	34.40 m <sup>2</sup> (2.4)	59.2	32.2	8.2	35.04 m <sup>2</sup> (4.0)	
	前年比	0.2	0.2	▲0.3	▲0.1	36.11 m <sup>2</sup> (▲0.8)	1.7	▲1.1	▲0.6	29.44 m <sup>2</sup> (▲1.6)	

2. 首都圏の1m<sup>2</sup>あたり年平均成約賃料は、  
 賃貸マンションが2,501円で、前年比2.6%下落し4年連続のマイナス。  
 賃貸アパートは2,075円で、同1.0%下落し5年連続のマイナス。



居住用賃貸物件成約賃料(1m<sup>2</sup>あたり・首都圏平均)

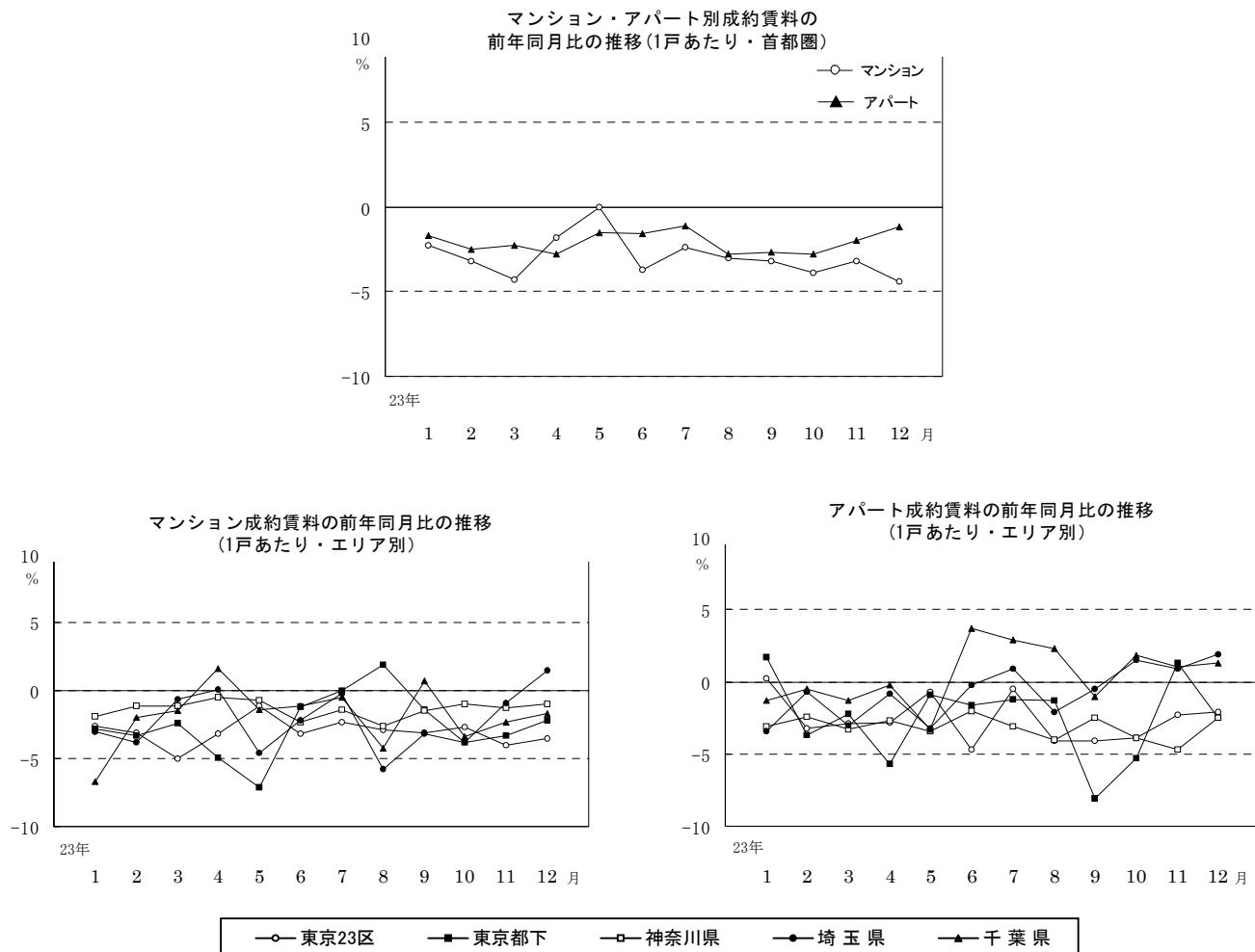
	平成22年	平成23年	前年比
マンション	2,567円	2,501円	▲ 2.6%
アパート	2,096円	2,075円	▲ 1.0%
合 計	2,416円	2,368円	▲ 2.0%

居住用賃貸マンション・アパートにおける所在地別成約賃料および前年比(1m<sup>2</sup>あたり)

(単位:円)

	マンション			アパート		
	平成22年	平成23年	前年比	平成22年	平成23年	前年比
東京23区	3,093	2,995	▲ 3.2%	2,903	2,806	▲ 3.3%
東京都下	2,160	2,099	▲ 2.8%	2,161	2,099	▲ 2.9%
神奈川県	2,152	2,121	▲ 1.4%	1,960	1,942	▲ 0.9%
埼玉県	1,755	1,716	▲ 2.2%	1,611	1,592	▲ 1.2%
千葉県	1,822	1,786	▲ 2.0%	1,595	1,590	▲ 0.3%

3. 首都圏の1戸あたり年平均成約賃料は、  
 賃貸マンションが9.00万円で、前年比2.9%下落し4年連続のマイナス。  
 賃貸アパートは6.20万円で、同2.2%下落し10年連続のマイナス。  
 平均面積は、マンションが同3年ぶりに縮小、アパートは同5年ぶりに縮小。



	平成22年	平成23年	前年比
マンション	9.27万円	9.00万円	▲ 2.9%
アパート	6.34万円	6.20万円	▲ 2.2%
合 計	8.21万円	8.01万円	▲ 2.4%

	平成22年	平成23年	前年比
マンション	36.15m <sup>2</sup>	35.99m <sup>2</sup>	▲ 0.4%
アパート	30.29m <sup>2</sup>	29.90m <sup>2</sup>	▲ 1.3%
合 計	34.04m <sup>2</sup>	33.84m <sup>2</sup>	▲ 0.6%

居住用賃貸マンション・アパートにおける  
 所在地別成約賃料および前年比(1戸あたり)

(単位:万円)

	マンション			アパート		
	平成22年	平成23年	前年比	平成22年	平成23年	前年比
東京23区	10.58	10.20	▲ 3.6%	7.11	6.93	▲ 2.5%
東京都下	7.70	7.51	▲ 2.5%	6.16	6.01	▲ 2.4%
神奈川県	8.09	7.94	▲ 1.9%	6.28	6.09	▲ 3.0%
埼玉県	7.26	7.15	▲ 1.5%	5.64	5.59	▲ 0.9%
千葉県	7.42	7.25	▲ 2.3%	5.48	5.50	0.4%