

2013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(2012年1年間)一

成約数、前年比7.7%増、2年連続の増加。 初期費用の低下と賃料の下落が成約増につながる。

不動産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、2012年1年間の賃貸物件の物件成約数・成約賃料についてお知らせします。

■アパートの成約が好調、増加率は11.8%と二ケタに。

2012年1年間の首都圏の居住用賃貸物件成約数は247,290件で、前年比7.7%増加し、2年連続のプラスとなりました。特にアパートは、震災の影響で小幅増にとどまった前年の反動もあり、11.8%と大幅に増加しています(3ページご参照)。一方、震災直後、建物の安全性が評価され人気化していたマンションは、賃料水準の高さが影響し、増加率はアパートの半分以下となりました。

■マンション賃料の下落率大きい。東京23区で顕著。

成約増を支えたのは、礼金・敷金の減少と賃料の下落です。まず礼金・敷金は、ともに「2か月」が減少、「0か月」が増加し賃貸時の初期費用が低下(下表)。また1戸あたり賃料は、マンションが2.6%、アパートは1.1%下落し(5ページご参照)、東京23区のマンションの下落率は3%を超えるました。賃料下落率の大きいマンションの方が、成約数の増加率が小さくなっています。ユーザーの賃料負担力の低下がうかがえます。

居住用賃貸物件成約数

	2012年	前年比
東京23区	106,925件	7.6%
東京都下	20,994件	7.2%
神奈川県	75,681件	3.4%
埼玉県	22,688件	17.6%
千葉県	21,002件	15.7%
首都圏計	247,290件	7.7%

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	33.6%	60.3%	3.7%
前年比	1.5p	0.5p	▲2.4p

●敷金

マンション	0か月	1か月	2か月
割合	11.5%	64.0%	20.4%
前年比	1.9p	3.8p	▲6.3p

アパート	0か月	1か月	2か月
割合	44.0%	50.4%	1.9%
前年比	3.6p	▲3.4p	▲0.9p

アパート	0か月	1か月	2か月
割合	15.9%	64.6%	14.8%
前年比	3.4p	▲0.1p	▲4.5p

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	27.6 (▲0.3)	65.4 (2.7)	4.5 (▲2.9)	29.6 (1.7)	63.3 (▲1.3)	3.0 (▲1.7)	9.2 (0.8)	70.8 (5.1)	16.6 (▲6.3)	11.2 (2.4)	79.5 (▲0.2)	5.2 (▲3.4)
東京都下	35.5 (▲0.5)	59.5 (1.2)	2.6 (▲1.5)	37.6 (2.9)	57.8 (▲2.0)	1.6 (▲0.7)	9.2 (1.1)	69.3 (4.5)	17.4 (▲5.8)	11.4 (2.6)	76.9 (0.7)	8.0 (▲4.1)
神奈川県	36.4 (5.5)	58.4 (▲3.0)	3.4 (▲2.1)	47.0 (6.3)	48.6 (▲4.9)	1.3 (▲0.7)	15.3 (4.0)	53.9 (3.1)	27.6 (▲6.4)	20.8 (5.5)	52.6 (▲0.2)	23.8 (▲4.3)
埼玉県	52.0 (0.1)	42.9 (0.2)	2.6 (▲0.9)	61.0 (0.2)	33.3 (▲1.2)	2.9 (▲0.3)	15.4 (4.1)	54.0 (▲2.2)	20.9 (▲6.0)	13.1 (2.5)	61.2 (▲2.7)	15.6 (▲4.5)
千葉県	50.0 (2.7)	44.5 (▲3.3)	1.7 (▲1.6)	58.3 (1.2)	35.5 (▲4.8)	0.5 (0.1)	12.3 (▲0.2)	55.3 (1.9)	24.8 (▲5.7)	19.3 (1.3)	56.8 (0.0)	16.9 (▲5.6)

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

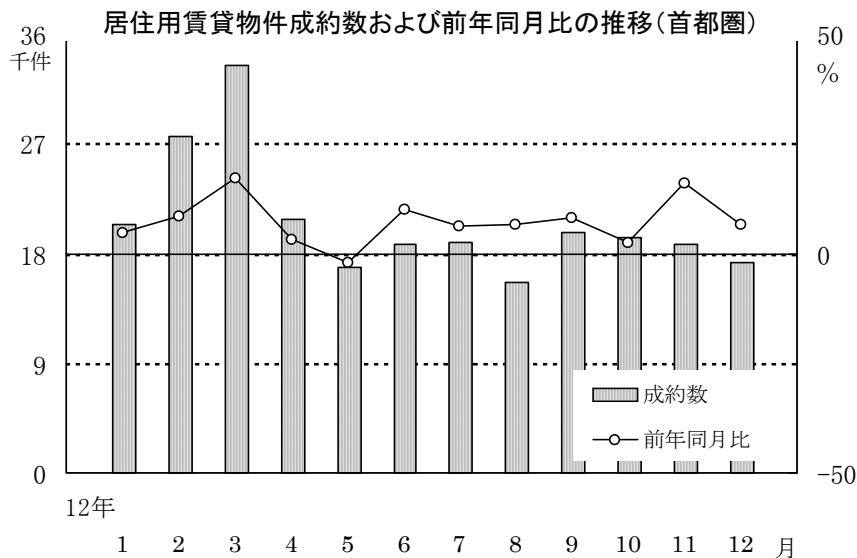
	マンション(万円、%)						アパート(万円、%)					
	新 築			中 古			新 築			中 古		
	成約数 前年比	平均賃料	前年比	成約数 前年比	平均賃料	前年比	成約数 前年比	平均賃料	前年比	成約数 前年比	平均賃料	前年比
東京23区	10.3	10.54	▲ 6.3	5.1	9.79	▲ 2.9	26.0	8.31	2.0	14.0	6.74	▲ 1.7
東京都下	▲14.6	8.47	▲ 7.2	8.5	7.49	0.9	▲28.0	7.77	1.3	10.6	5.91	0.7
神奈川県	▲17.6	9.06	4.4	4.8	7.72	▲ 2.2	▲ 1.8	7.59	2.6	4.2	5.86	▲ 2.3
埼玉県	7.1	7.92	5.7	14.1	7.04	▲ 1.3	14.5	7.07	1.1	23.5	5.43	0.7
千葉県	16.9	7.88	▲ 6.0	5.9	7.05	▲ 1.5	15.0	7.09	1.6	25.4	5.33	0.4
首都圏計	2.1	9.79	▲ 2.9	5.9	8.69	▲ 2.5	8.1	7.65	2.1	12.1	6.01	▲ 1.5

※2012年1月期のニュースリリースにてご案内のとおり、同月より賃貸物件のデータベースを変更しております（起点は2009年1月）。これに伴い、年間データにつきましても新データベースの起点に遡り変更させていただきましたので、本資料に掲載している過去の物件数、賃料およびその増減は、2012年2月に発行した2011年の年間リリースと異なります。

成約物件

- 首都圏の2012年1年間の居住用賃貸物件成約数は24万7,290件。
前年比7.7%増加し2年連続のプラス。
マンション・アパートともに全エリアで増加。

首都圏の2012年1年間の居住用賃貸物件成約数は、2年連続で増加しました。特に、11年に震災の影響で安全性が不安視され前年比3.7%増にとどまったアパートが、賃料の安さが見直され11.8%の大幅増と好調でした。また面積帯別に見ますと、最も増加率が高かったのはマンションがカップル向き(30~50m²)、アパートはファミリー向き(50~70m²)物件、成約が最も多かったのはともにシングル向き(30m²未満)物件となっています。



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	106,925件	7.6%	5.5%	14.9%
東京都下	20,994件	7.2%	7.2%	7.5%
神奈川県	75,681件	3.4%	3.4%	3.8%
埼玉県	22,688件	17.6%	13.7%	22.4%
千葉県	21,002件	15.7%	6.7%	24.3%
首都圏計	247,290件	7.7%	5.7%	11.8%

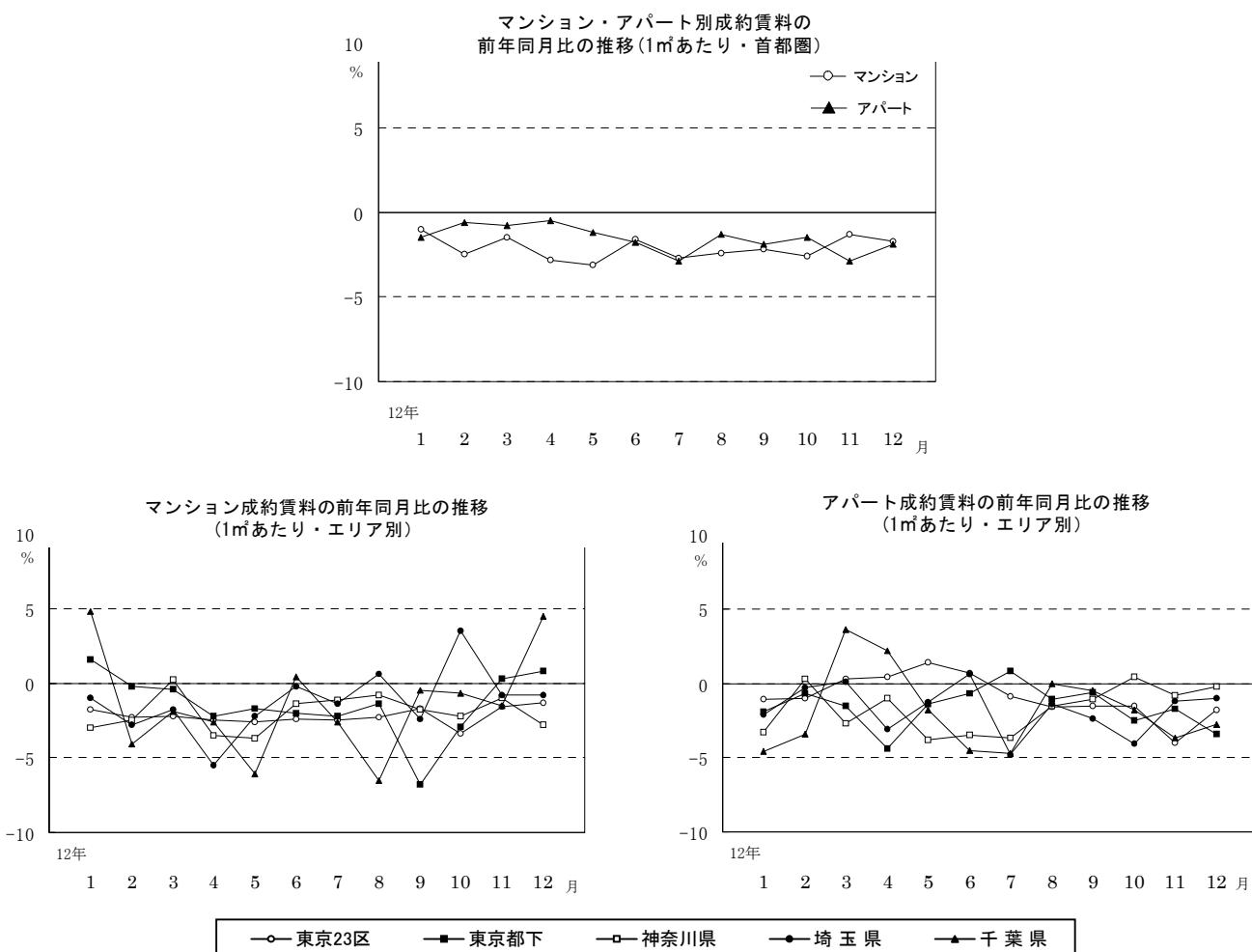
居住用賃貸物件成約数における所在地別件数の割合(首都圏)

	割合	前年比
東京23区	43.2%	▲0.1ポイント
東京都下	8.5%	0.0ポイント
神奈川県	30.6%	▲1.3ポイント
埼玉県	9.2%	0.8ポイント
千葉県	8.5%	0.6ポイント

面積帯別成約数の前年比、割合、および新築・中古別平均面積、前年比(単位:m²、%、ポイント)

	前年比	マンション					アパート※70m ² 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	5.3	8.6	3.1	▲8.4	32.95 m ² (▲1.1)	14.3	16.0	24.9	29.30 m ² (-0.3)		
	割合	53.0	32.0	11.4	3.6	33.93 m ² (▲0.7)	77.7	19.0	3.0	24.64 m ² (▲0.5)	
東京都下	4.1	10.5	10.3	3.6	35.56 m ² (▲4.9)	6.4	9.6	9.9	35.87 m ² (▲2.2)		
	割合	48.1	28.1	19.7	4.1	36.44 m ² (-1.4)	62.7	30.6	6.2	28.86 m ² (-2.3)	
神奈川県	3.3	3.4	5.3	▲4.2	37.09 m ² (-7.2)	4.3	2.2	7.8	35.92 m ² (-5.8)		
	割合	43.6	30.5	21.9	4.0	37.48 m ² (▲0.5)	53.3	37.0	9.4	31.10 m ² (▲0.5)	
埼玉県	11.7	15.5	16.5	▲3.6	39.25 m ² (-9.1)	18.6	22.3	33.9	44.37 m ² (-2.7)		
	割合	34.6	27.7	33.4	4.3	42.04 m ² (▲0.2)	39.0	43.7	16.8	35.00 m ² (-1.9)	
千葉県	6.9	10.8	3.5	▲1.2	37.52 m ² (▲6.3)	21.9	23.0	36.5	42.40 m ² (-3.8)		
	割合	40.4	28.1	24.9	6.6	40.57 m ² (▲0.2)	43.8	39.8	15.8	34.32 m ² (-1.4)	
首都圏計	5.1	7.8	6.2	▲5.4	34.62 m ² (-0.5)	10.9	11.1	20.6	36.44 m ² (-2.4)		
	割合	48.0	30.8	17.2	4.0	36.07 m ² (▲0.3)	58.6	32.1	8.9	29.80 m ² (-0.5)	

2. 首都圏の1m²あたり年平均成約賃料は、
 賃貸マンションが2,617円で、前年比2.1%下落し3年連続のマイナス。
 賃貸アパートは2,242円で、同1.5%下落し3年連続のマイナス。



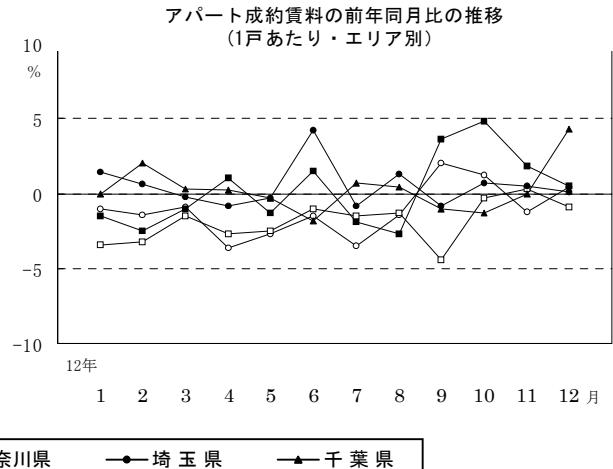
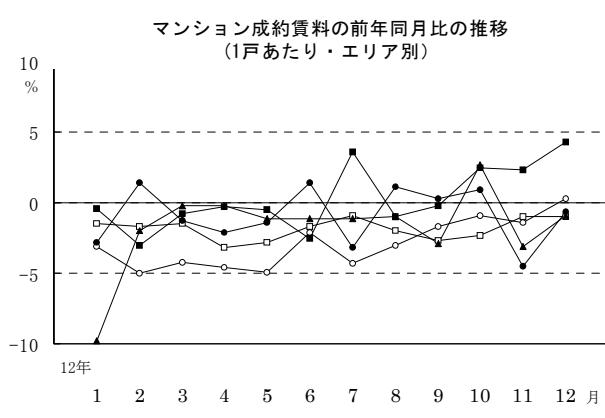
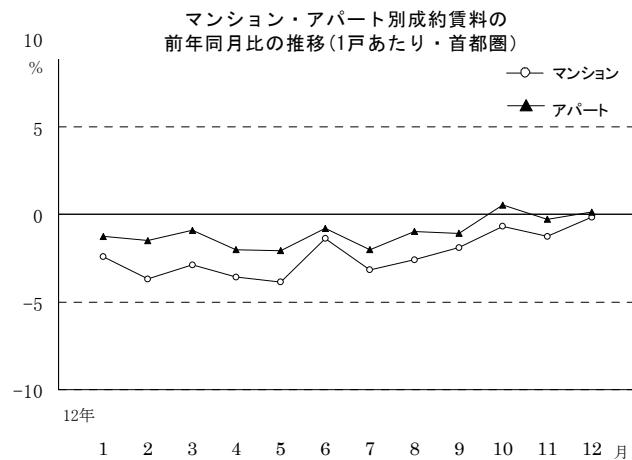
居住用賃貸物件成約賃料(1m²あたり・首都圏平均)

	2011年	2012年	前年比
マンション	2,673円	2,617円	▲ 2.1%
アパート	2,276円	2,242円	▲ 1.5%
合計	2,533円	2,480円	▲ 2.1%

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(1m²あたり)
(単位:円)

	マンション			アパート		
	2011年	2012年	前年比	2011年	2012年	前年比
東京23区	3,107	3,038	▲ 2.2%	2,945	2,921	▲ 0.8%
東京都下	2,257	2,227	▲ 1.3%	2,227	2,191	▲ 1.6%
神奈川県	2,301	2,259	▲ 1.8%	2,111	2,075	▲ 1.7%
埼玉県	1,868	1,843	▲ 1.3%	1,718	1,688	▲ 1.8%
千葉県	1,963	1,934	▲ 1.5%	1,714	1,684	▲ 1.8%

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8.76万円で、前年比2.6%下落し3年連続のマイナス。
 賃貸アパートは6.14万円で、同1.1%下落し3年連続のマイナス。
 平均面積は、マンションが3年連続で縮小、アパートは再び拡大に転じる。



居住用賃貸物件成約賃料(1戸あたり・首都圏平均)

	2011年	2012年	前年比
マンション	8.99万円	8.76万円	▲ 2.6%
アパート	6.21万円	6.14万円	▲ 1.1%
合計	8.01万円	7.81万円	▲ 2.5%

居住用賃貸物件成約面積(首都圏平均)

	2011年	2012年	前年比
マンション	36.07m ²	35.97m ²	▲ 0.3%
アパート	30.14m ²	30.33m ²	0.6%
合計	33.98m ²	33.92m ²	▲ 0.2%

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		
	2011年	2012年	前年比	2011年	2012年	前年比
東京23区	10.17	9.85	▲ 3.1%	6.95	6.87	▲ 1.2%
東京都下	7.52	7.53	0.1%	6.01	6.01	0.0%
神奈川県	7.94	7.79	▲ 1.9%	6.09	5.97	▲ 2.0%
埼玉県	7.15	7.09	▲ 0.8%	5.59	5.62	0.5%
千葉県	7.25	7.11	▲ 1.9%	5.50	5.51	0.2%