

2019年8月27日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社

分析: アットホームラボ株式会社

市場動向

—当社不動産情報ネットワークにおける首都圏の居住用賃貸物件(7月)—

首都圏の成約数、前年同月比8か月連続マイナス。 賃料指数の前月比は、中古マンションが3か月連続上昇。

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)の全国不動産情報ネットワークに登録され成約した、首都圏(1都3県)における2019年7月期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。

■新築物件のマイナス目立つ。埼玉県のアパートは3か月ぶりにプラス。

7月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は14,433件で、前年同月比12.9%減少し8か月連続のマイナスに(3ページ)。全エリアでのマイナスは3か月連続となり、減少幅も前月より拡大しました。中でも新築物件のマイナスが目立ち、マンション・アパートともに同4割を超えるマイナスとなっています(4ページ)。一方、減少幅が前月より縮小した埼玉県では、マンションは引き続きマイナスとなったものの、アパートは中古物件の回復等により3か月ぶりにプラスとなりました。

■賃料指数の前月比は、中古マンションおよび新築アパートが上昇。

成約物件の1戸あたり賃料指数の首都圏平均は、マンションは新築が前月比2か月連続低下、中古は同3か月連続上昇、アパートは新築が同反転上昇、中古は同2か月連続低下。また平均賃料の前年同月比は、マンションは新築が反転上昇、中古は7か月連続マイナス、アパートは新築が2か月連続、中古は6か月連続でマイナスとなっています。

※エリア別の新築・中古別賃料指数は2ページに、また平均賃料は5ページより掲載しています。

居住用賃貸物件成約数

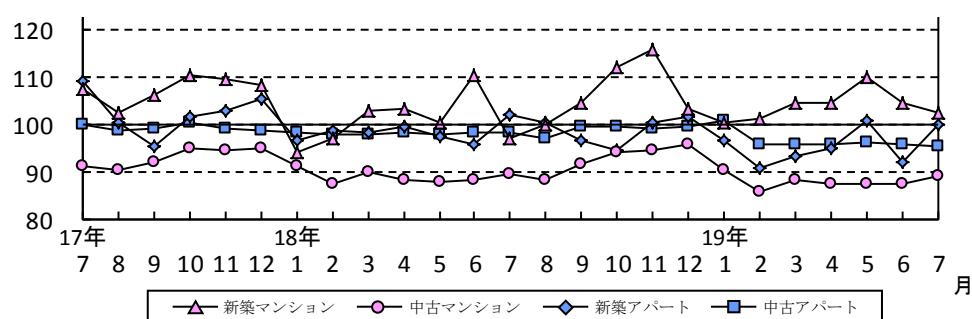
	19年7月	前年比
東京23区	6,489件	▲ 17.3%
東京都下	1,132件	▲ 13.5%
神奈川県	4,008件	▲ 6.2%
埼玉県	1,428件	▲ 0.4%
千葉県	1,376件	▲ 19.5%
首都圏計	14,433件	▲ 12.9%

新築・中古別成約賃料指数および前月比(1戸あたり・首都圏) (7月)

新築	前月比	マンション			合計	前月比	新築	前月比	アパート			合計	前月比
		中古	前月比	合計					中古	前月比	合計		
102.5	▲ 2.3p	89.3	1.6p	89.7	1.2p	100.0	7.9p	95.6	▲ 0.3p	95.4	0.3p		

※指数は季節要因を考慮し、09年1~12月の各月を100としています。
(例: 19年1月の指数は09年1月を100とし、19年2月の指数は09年2月を100とする)

〈グラフ1〉新築・中古別成約賃料指数の推移(1戸あたり・首都圏)



■CONTENTS

1. 成約数	3
2. 新築・中古別、面積帯別成約数	4
3. 1戸あたり成約賃料、面積	5
4. 1m ² あたり成約賃料	6
5. 新築・中古別、面積帯別成約賃料	7
【ご参考】賃料帯別成約割合・前年比	
6. 成約賃料指数の推移	9~13

新築・中古別、面積帯別成約数の前年同月比（首都圏平均・7月）

〔マンション〕※新築の70m²以上は件数が少ないため省略

〔アパート〕※70m²以上は件数が少ないため省略

	30m ² 未満	30~50m ²	50~70m ²	70m ² 以上
新築	▲ 35.8%	▲ 53.8%	▲ 51.3%	—
中古	▲ 8.4%	▲ 10.7%	▲ 11.4%	▲ 7.3%

	30m ² 未満	30~50m ²	50~70m ²
新築	▲ 39.8%	▲ 52.0%	▲ 51.7%
中古	▲ 3.6%	▲ 15.0%	▲ 32.2%

新築・中古別 成約賃料指數および前月比(1戸あたり) (7月)

	マンション				アパート			
	新築	前月比	中古	前月比	新築	前月比	中古	前月比
東京23区	104.8	▲ 0.4p	88.2	1.4p	101.8	8.0p	98.1	▲ 2.2p
東京都下	175.4	68.1p	89.6	2.5p	107.9	17.4p	93.9	▲ 0.7p
神奈川県	90.0	▲ 7.4p	92.5	▲ 0.1p	97.6	1.2p	93.1	▲ 1.9p
埼玉県	104.7	0.3p	95.2	6.2p	93.8	9.6p	95.7	1.6p
千葉県	129.6	33.1p	85.4	▲ 1.4p	97.3	15.5p	91.4	7.2p

※指數は季節要因を考慮し、2009年1~12月の各月を100としています。

(例: 2019年1月の指數は2009年の1月を100とし、2019年2月の指數は2009年の2月を100とする)

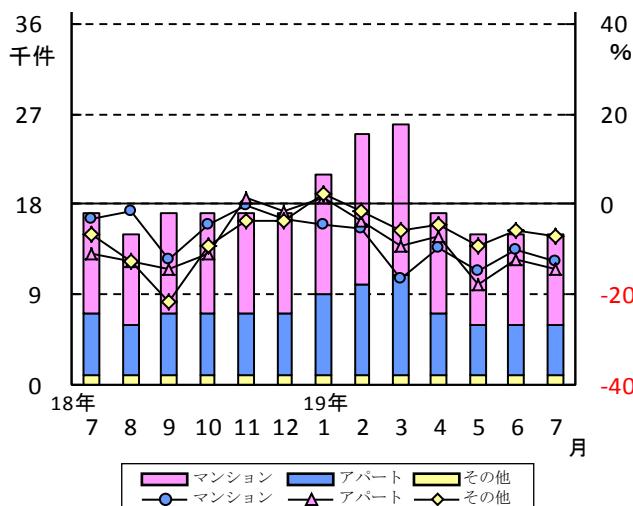
※本資料の掲載データは、当社のATBB（不動産業務総合支援サイト）およびファクトシート（図面配布サービス）に登録され成約した物件をベースとしております。

1. 成約数(首都圏計)、前年同月比 12.9%減少し 8か月連続のマイナス。

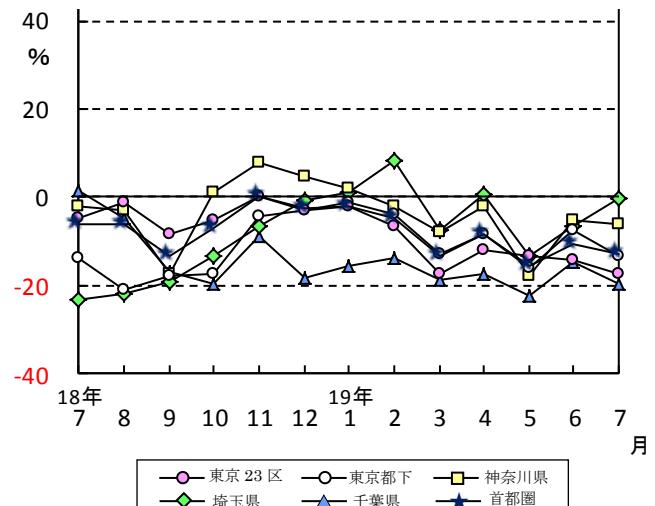
マンションは、5か月連続で全エリアがマイナスとなり、減少幅も前月より拡大。

アパートは、首都圏全体では引き続きマイナスも、埼玉県が3か月ぶりにプラス。

〈グラフ2〉 成約数および前年同月比の推移(首都圏)



〈グラフ3〉 所在地別成約数の前年同月比の推移



成約数および前年同月比の推移(首都圏)

	18年7月	8月	9月	10月	11月	12月	19年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
成約数(件)	16,572	14,080	16,089	16,472	16,756	16,701	20,227	24,682	25,750	16,775	13,783	14,973	14,433
前年同月比(%)	▲ 6.3	▲ 6.1	▲ 13.4	▲ 7.1	0.1	▲ 2.7	▲ 2.1	▲ 4.6	▲ 13.5	▲ 8.6	▲ 15.7	▲ 10.8	▲ 12.9

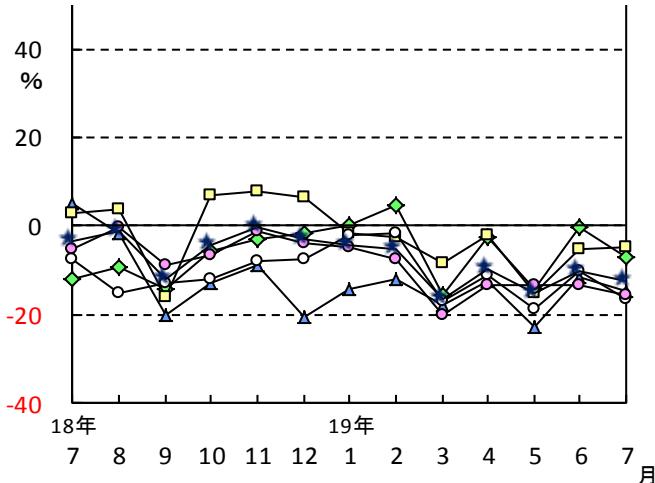
所在地別成約数および前年同月比

	成約数	前年同月比	うちマンション	うちアパート
東京23区	6,489件	▲ 17.3%	▲ 15.6%	▲ 21.7%
東京都下	1,132件	▲ 13.5%	▲ 16.5%	▲ 9.7%
神奈川県	4,008件	▲ 6.2%	▲ 4.7%	▲ 8.6%
埼玉県	1,428件	▲ 0.4%	▲ 7.0%	5.4%
千葉県	1,376件	▲ 19.5%	▲ 14.5%	▲ 25.3%
首都圏計	14,433件	▲ 12.9%	▲ 12.5%	▲ 14.4%

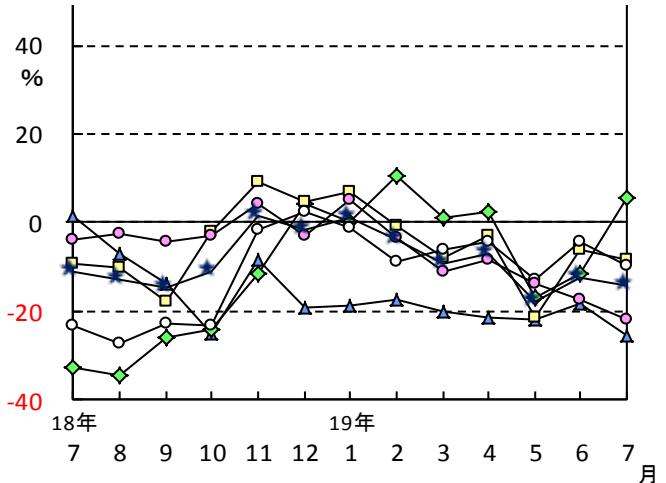
所在地別成約数の割合

	割合	前年同月比
東京23区	45.0%	▲ 2.4 ポイント
東京都下	7.8%	▲ 0.1 ポイント
神奈川県	27.8%	2.0 ポイント
埼玉県	9.9%	1.3 ポイント
千葉県	9.5%	▲ 0.8 ポイント

〈グラフ4〉 マンション 所在地別成約数の前年同月比の推移



〈グラフ5〉 アパート 所在地別成約数の前年同月比の推移



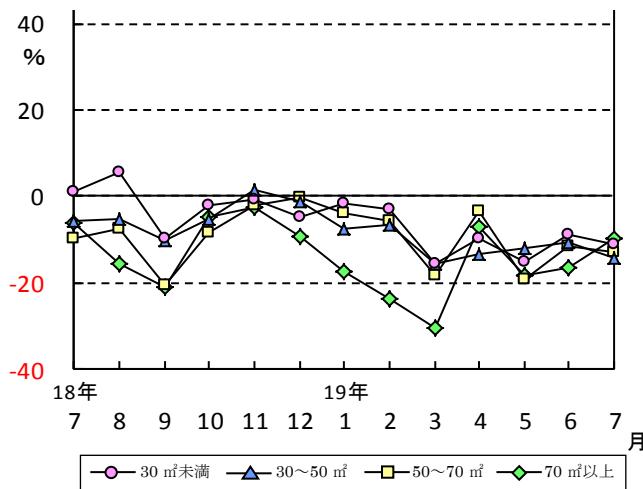
2. 新築・中古別成約数(首都圏計)の前年同月比は、マンション・アパート、新築・中古いずれも減少。中でも新築のマイナス目立つ。埼玉県の中古アパートはプラス。

面積帯別成約数の前年同月比は、マンションが8か月連続、アパートは3か月連続で全面積帯マイナスとなった。ただ、マンションの大型ファミリー向き物件の減少幅は2か月連続で縮小しており、神奈川県・埼玉県・千葉県の7月の成約数は増加した。

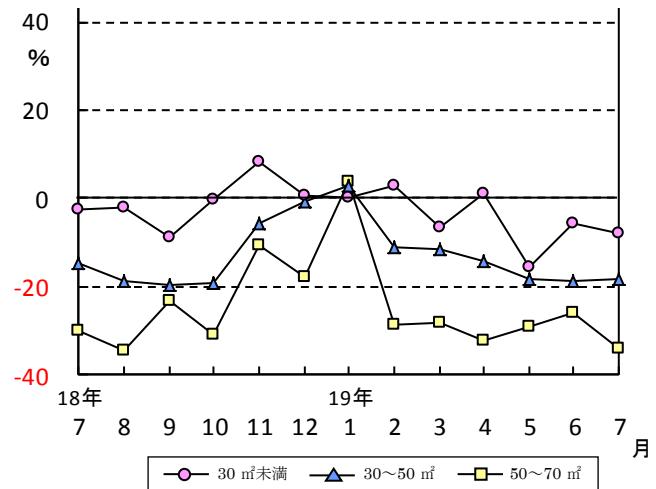
新築・中古別成約数の前年同月比 (7月)

	マンション		アパート	
	新築	中古	新築	中古
東京23区	▲ 48.6%	▲ 12.1%	▲ 55.6%	▲ 17.1%
東京都下	▲ 57.1%	▲ 16.1%	▲ 60.8%	▲ 4.3%
神奈川県	▲ 5.1%	▲ 4.6%	▲ 33.5%	▲ 5.1%
埼玉県	▲ 79.3%	▲ 4.0%	▲ 11.9%	6.7%
千葉県	▲ 86.7%	▲ 7.8%	▲ 47.6%	▲ 23.0%
首都圏	▲ 45.1%	▲ 9.7%	▲ 44.6%	▲ 10.7%

〈グラフ6〉マンション 面積帯別成約数の前年同月比の推移(首都圏)



〈グラフ7〉アパート 面積帯別成約数の前年同月比の推移(首都圏)



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 (7月)

(単位: %)

		マンション					アパート※70m²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	前年比	▲14.4	▲17.8	▲12.3	▲16.4	32.75m² (▲ 0.2)	▲13.9	▲32.4	▲56.0	28.97m² (▲ 8.3)
	割合	50.5	35.2	11.7	2.6	34.08m² (▲ 0.3)	73.8	22.9	3.1	25.56m² (▲ 7.2)
東京都下	前年比	▲16.8	▲25.5	4.5	▲40.6	44.62m² (▲ 20.5)	6.3	▲23.2	▲42.1	30.94m² (▲ 25.6)
	割合	45.2	27.7	23.8	3.3	37.41m² (▲ 2.1)	63.4	29.4	6.8	29.27m² (▲ 5.6)
神奈川県	前年比	2.5	▲2.1	▲21.3	1.3	29.63m² (▲ 12.9)	▲4.3	▲9.1	▲26.5	27.52m² (▲ 0.8)
	割合	43.4	33.4	19.6	3.6	37.49m² (▲ 2.4)	54.9	37.6	7.4	30.47m² (▲ 5.3)
埼玉県	前年比	▲20.7	0.0	0.4	6.3	36.69m² (▲ 16.3)	12.6	2.8	▲9.6	30.25m² (▲ 2.9)
	割合	30.4	29.3	35.3	5.0	43.48m² (▲ 4.9)	45.4	40.3	13.5	35.13m² (▲ 1.0)
千葉県	前年比	▲4.8	▲22.2	▲21.7	8.8	44.12m² (▲ 19.3)	▲20.0	▲27.3	▲39.6	34.04m² (▲ 35.6)
	割合	39.1	31.7	23.1	6.1	39.93m² (▲ 2.3)	49.1	37.4	12.4	34.22m² (▲ 4.3)
首都圏計	前年比	▲10.9	▲14.1	▲18.1	▲9.8	32.16m² (▲ 4.9)	▲8.0	▲18.4	▲34.2	29.28m² (▲ 2.4)
	割合	46.0	33.6	17.1	3.3	36.32m² (▲ 0.1)	59.8	32.4	7.4	29.91m² (▲ 4.7)

※コメントでは、30(m²)未満を「シングル向き」、30~50(m²)未満を「カップル向き」、50~70(m²)未満を

「ファミリー向き」、70(m²)以上を「大型ファミリー向き」として記載しています。

3. 1戸あたり成約賃料(首都圏平均)は、

マンションが8.91万円で前年同月比0.4%下落し、2か月連続のマイナス。

アパートは6.17万円で同3.6%下落し、6か月連続のマイナス。

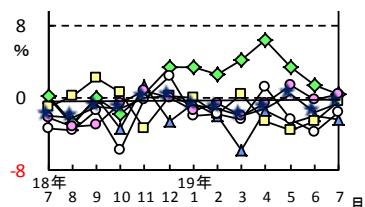
賃料指数は、マンションが89.7で前月比1.2ポイント上昇し、プラスに転じる。

アパートは95.4で同0.3ポイント上昇し、プラスに転じる。

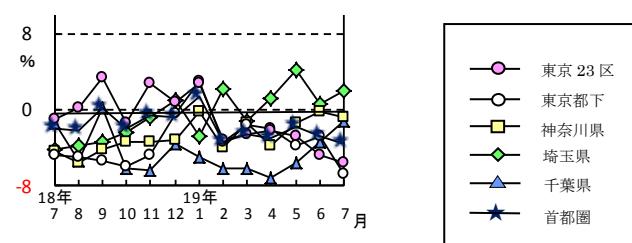
所在地別成約賃料・成約面積および前年同月比(1戸あたり)

	マンション				アパート			
	賃料	前年同月比	面積	前年同月比	賃料	前年同月比	面積	前年同月比
東京23区	10.18万円	0.5%	34.00m ²	▲ 0.1%	7.18万円	▲ 5.5%	25.78m ²	▲ 7.9%
東京都下	7.35万円	▲ 1.7%	37.45m ²	2.2%	5.77万円	▲ 6.6%	29.34m ²	▲ 8.2%
神奈川県	7.76万円	▲ 0.3%	37.03m ²	▲ 3.0%	6.01万円	▲ 0.8%	30.20m ²	▲ 4.4%
埼玉県	7.01万円	0.6%	43.42m ²	4.6%	5.43万円	2.1%	34.84m ²	▲ 0.9%
千葉県	6.70万円	▲ 2.3%	39.98m ²	▲ 1.4%	5.18万円	▲ 1.3%	34.21m ²	▲ 1.6%
首都圏平均	8.91万円	▲ 0.4%	36.12m ²	▲ 0.1%	6.17万円	▲ 3.6%	29.87m ²	▲ 4.4%

〈グラフ8〉 マンション 成約賃料の前年同月比の推移(1戸あたり)



〈グラフ9〉 アパート 成約賃料の前年同月比の推移(1戸あたり)

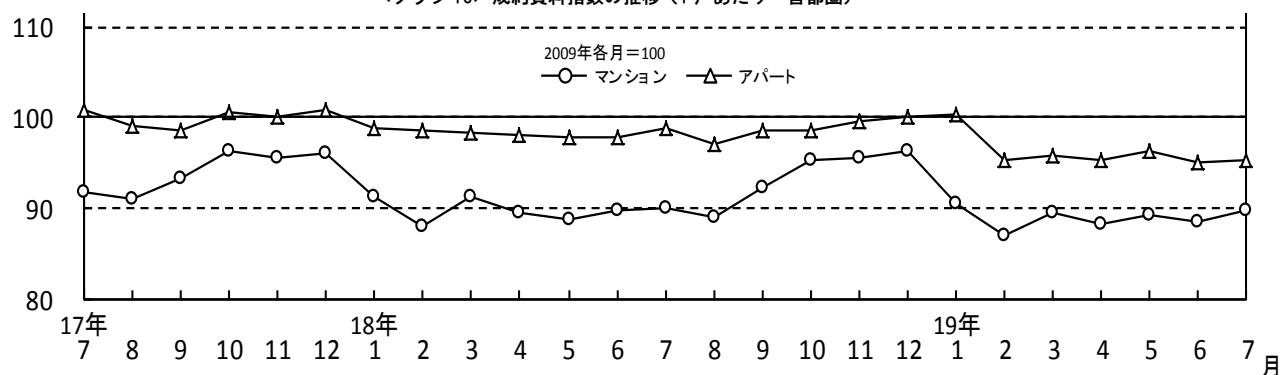


所在地別成約賃料指数および前月比(1戸あたり)

	マンション		アパート	
	指 数	前月比	指 数	前月比
東京23区	89.2	1.0p	97.6	▲ 1.4p
東京都下	89.7	1.6p	94.0	▲ 0.2p
神奈川県	92.4	0.7p	93.5	▲ 1.6p
埼玉県	95.1	5.1p	94.3	2.4p
千葉県	85.8	▲ 1.2p	90.7	7.5p
首都圏	89.7	1.2p	95.4	0.3p

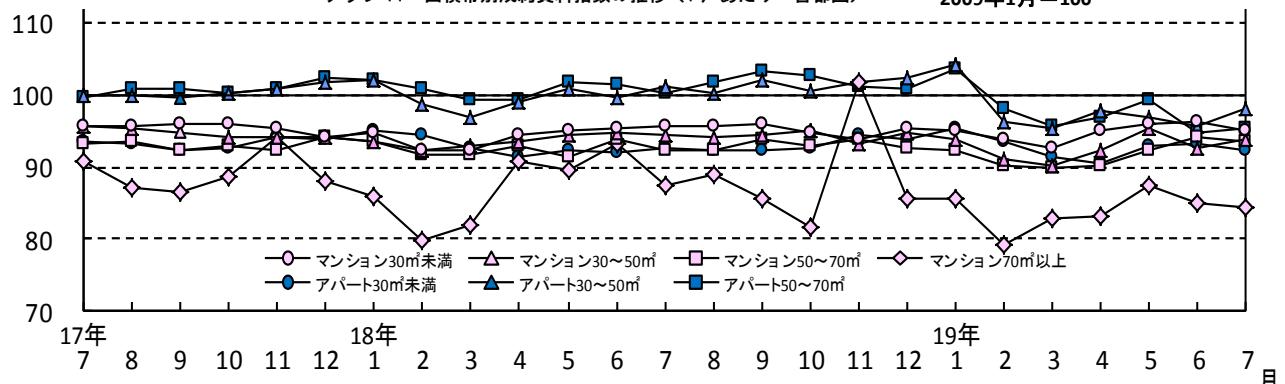
※指数は2009年1~12月の各月を100としたもの。

〈グラフ10〉 成約賃料指数の推移(1戸あたり・首都圏)



〈グラフ11〉 面積帯別成約賃料指数の推移(1戸あたり・首都圏)

2009年1月=100



4. 1m²あたり成約賃料(首都圏平均)は、

マンションが2,648円で、前年同月比変動なし、

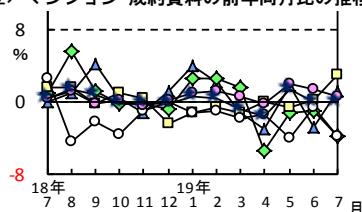
アパートは2,283円で、同0.7%上昇し2か月連続のプラス。

賃料指数の前月比は、マンションが変動なし、アパートは4か月ぶりにマイナス。

所在地別成約賃料および前年同月比(1m²あたり)

	マンション		アパート	
	賃料	前年同月比	賃料	前年同月比
東京23区	3,120円	0.7%	2,940円	1.1%
東京都下	2,103円	▲ 3.8%	2,097円	1.8%
神奈川県	2,266円	3.0%	2,202円	2.9%
埼玉県	1,751円	▲ 3.8%	1,695円	3.1%
千葉県	1,859円	1.3%	1,650円	0.7%
首都圏平均	2,648円	0.0%	2,283円	0.7%

〈グラフ12〉マンション 成約賃料の前年同月比の推移(1m²あたり)

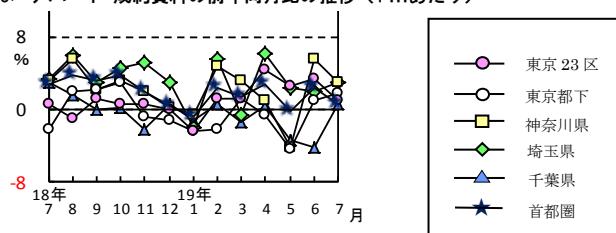


所在地別成約賃料指数および前月比(1m²あたり)

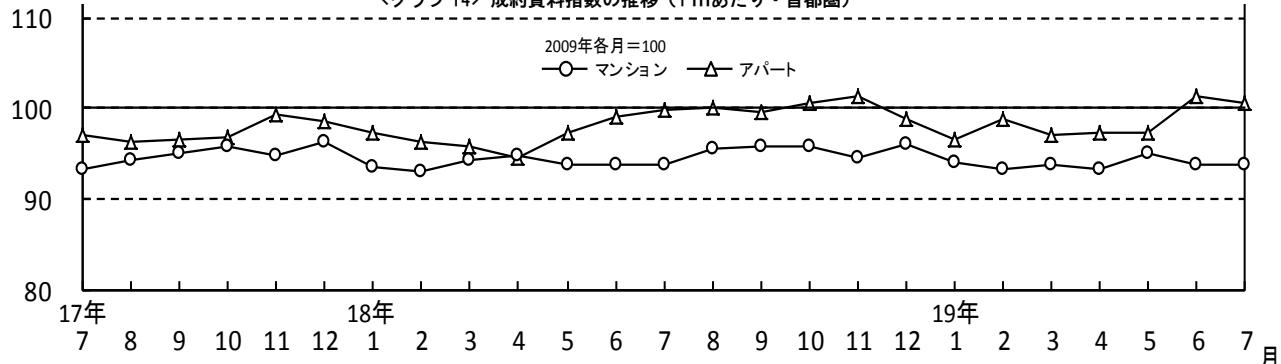
	マンション		アパート	
	指 数	前月比	指 数	前月比
東京23区	94.3	▲ 0.4p	97.3	▲ 2.3p
東京都下	89.1	▲ 5.5p	94.0	▲ 4.3p
神奈川県	96.8	2.3p	103.5	▲ 2.0p
埼玉県	90.1	▲ 4.3p	100.4	1.4p
千葉県	93.7	0.8p	94.3	6.3p
首都圏	93.8	0.0p	100.5	▲ 0.9p

※指数は2009年1~12月の各月を100としたもの。

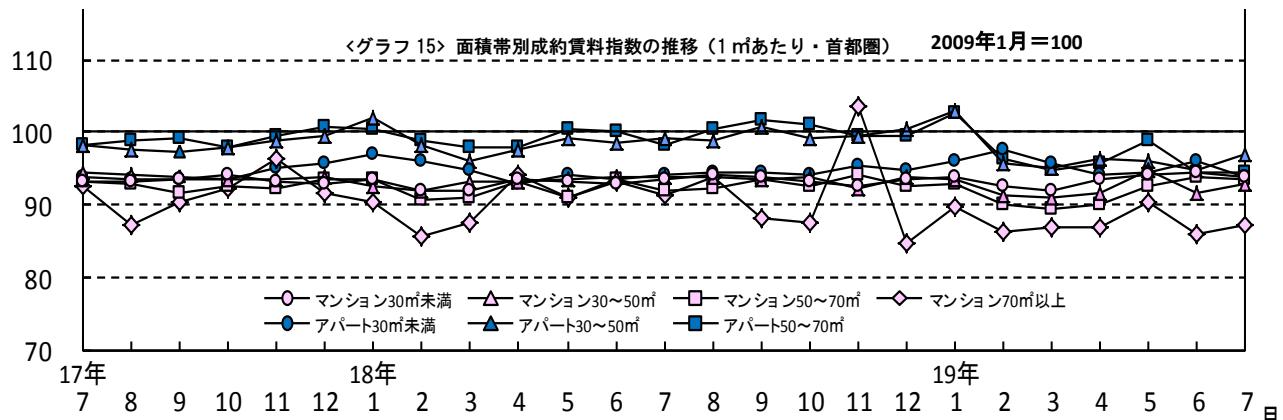
〈グラフ13〉アパート 成約賃料の前年同月比の推移(1m²あたり)



〈グラフ14〉成約賃料指数の推移(1m²あたり・首都圏)



〈グラフ15〉面積帯別成約賃料指数の推移(1m²あたり・首都圏) 2009年1月=100



5. 新築・中古別成約賃料(1戸あたり、首都圏平均)は、

マンションは、新築が前年同月比プラス、中古は同7か月連続のマイナス。

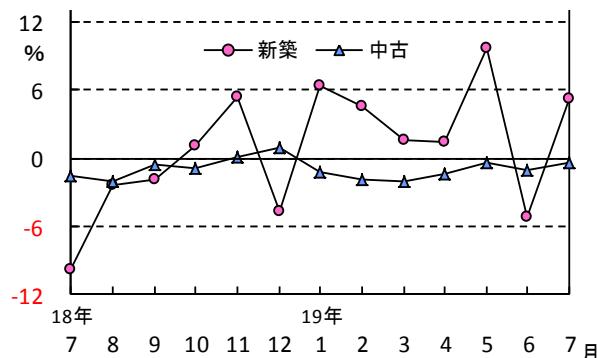
アパートは、新築が同2か月連続のマイナス、中古は同6か月連続のマイナス。

面積帯別では、マンションはシングル向きが同8か月ぶりマイナスも、ファミリー向きは同3か月連続プラス。アパートはシングル向きがマイナスに転じ、全面積帯でマイナスとなった。

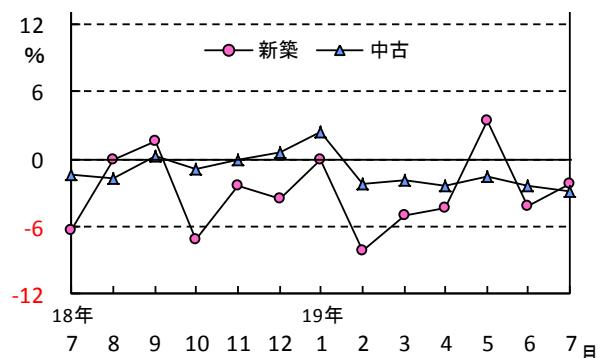
新築・中古別平均成約賃料(1戸あたり)および前年比 (単位:万円、%)

	マンション				アパート			
	新築	前年比	中古	前年比	新築	前年比	中古	前年比
東京23区	12.09	10.2	10.06	0.2	8.64	▲ 7.1	7.07	▲ 4.1
東京都下	15.87	82.2	7.31	▲ 2.0	8.06	▲ 10.5	5.67	▲ 3.9
神奈川県	7.93	▲ 11.1	7.74	0.5	7.05	7.0	5.91	▲ 1.2
埼玉県	8.06	▲ 6.5	7.00	1.3	6.07	▲ 0.3	5.39	2.5
千葉県	10.33	39.8	6.65	▲ 2.3	6.83	24.6	5.07	▲ 3.1
首都圏平均	10.77	5.4	8.81	▲ 0.3	7.45	▲ 2.1	6.07	▲ 2.9

〈グラフ16〉マンション 新築・中古別成約賃料の前年同月比の推移(首都圏)



〈グラフ17〉アパート 新築・中古別成約賃料の前年同月比の推移(首都圏)



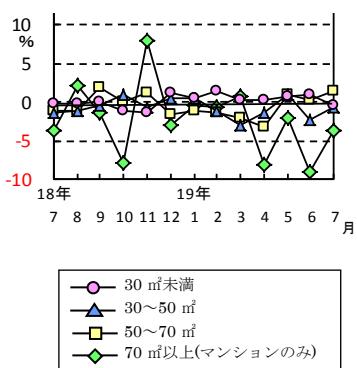
面積帯別成約賃料および前年比(1戸あたり)

(単位:万円、%)

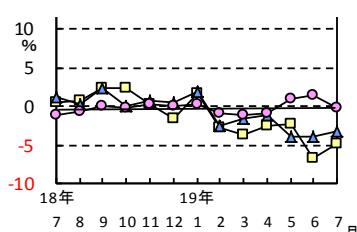
	賃料	マンション				アパート		
		30未満	30~50	50~70	70以上	30未満	30~50	50~70
東京23区	賃料	7.64	10.98	15.13	26.74	6.29	9.15	12.43
	前年比	0.1	0.2	1.3	4.9	▲ 0.6	▲ 4.1	3.2
東京都下	賃料	5.25	7.83	9.94	13.51	4.99	6.58	8.99
	前年比	▲ 3.8	▲ 2.4	2.1	▲ 5.6	▲ 1.4	▲ 6.0	▲ 0.8
神奈川県	賃料	5.90	8.14	10.23	13.13	5.18	6.84	7.90
	前年比	1.4	2.3	4.0	▲ 11.4	1.4	1.0	▲ 2.5
埼玉県	賃料	5.08	6.68	8.33	11.30	4.66	5.74	6.78
	前年比	1.2	▲ 2.2	▲ 3.6	0.3	4.0	2.3	0.3
千葉県	賃料	5.29	6.74	8.12	10.18	4.56	5.43	6.62
	前年比	0.8	▲ 4.1	0.6	▲ 7.6	1.8	▲ 0.9	▲ 3.6
首都圏平均	賃料	6.81	9.54	11.52	18.23	5.47	6.94	8.05
	前年比	▲ 0.3	▲ 0.6	1.5	▲ 3.7	▲ 0.2	▲ 3.2	▲ 4.8

※コメントでは、30(m²)未満を「シングル向き」、30~50(m²未満)を「カップル向き」、50~70(m²未満)を「ファミリー向き」、70(m²)以上を「大型ファミリー向き」として記載しています。

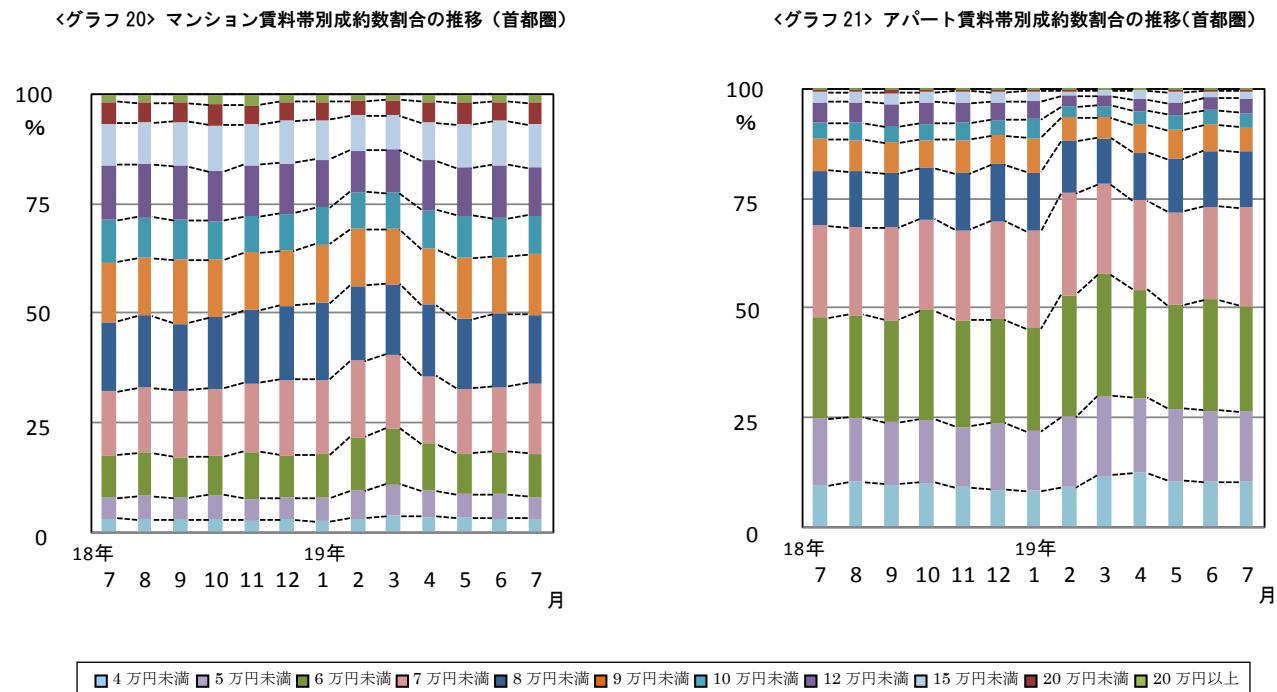
〈グラフ18〉マンション 面積帯別成約賃料の前年同月比の推移(首都圏)



〈グラフ19〉アパート 面積帯別成約賃料の前年同月比の推移(首都圏)



【ご参考】賃料帯別成約数の割合および前年同月比



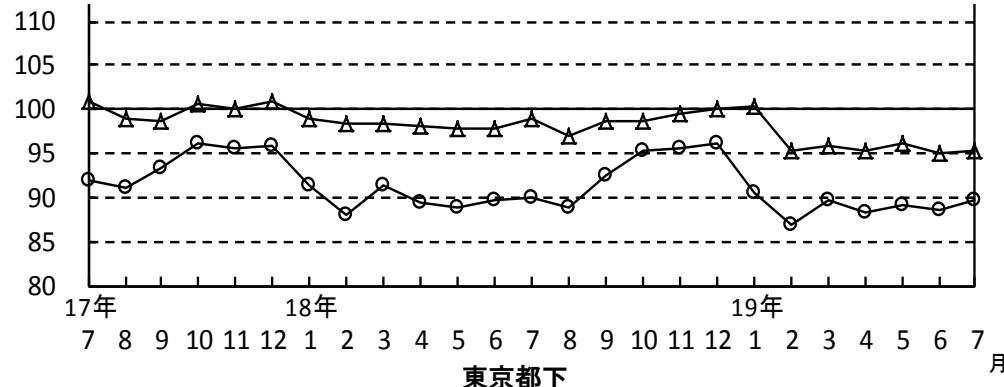
マンション 賃料帯別成約数の割合および前年同月比												
		~4万	~5万	~6万	~7万	~8万	~9万	~10万	~12万	~15万	~20万	20万~
東京23区	割合	0.1%	1.4%	5.3%	13.2%	15.8%	15.7%	9.8%	14.1%	13.8%	7.5%	3.3%
	前年比	0.0p	0.3p	▲ 0.5p	1.0p	0.3p	0.1p	▲ 1.3p	▲ 0.7p	0.4p	0.0p	0.4p
東京都下	割合	10.2%	9.8%	14.8%	19.7%	14.0%	9.1%	6.2%	6.7%	6.7%	1.9%	0.9%
	前年比	2.0p	▲ 0.1p	0.0p	2.3p	▲ 1.8p	▲ 2.3p	1.3p	▲ 2.0p	1.4p	▲ 1.1p	0.3p
神奈川県	割合	4.7%	7.9%	13.9%	17.2%	16.8%	13.3%	9.4%	7.8%	6.6%	2.2%	0.2%
	前年比	▲ 1.0p	▲ 0.7p	1.7p	1.6p	▲ 0.4p	1.4p	▲ 0.2p	▲ 3.7p	1.0p	0.3p	0.0p
埼玉県	割合	5.7%	11.4%	17.7%	23.3%	13.8%	10.0%	6.6%	6.5%	3.8%	1.2%	-
	前年比	▲ 2.9p	▲ 0.1p	▲ 0.2p	3.2p	0.2p	0.3p	▲ 0.6p	▲ 0.2p	0.3p	0.0p	-
千葉県	割合	9.4%	13.3%	17.6%	21.3%	13.6%	10.2%	6.6%	4.6%	2.6%	0.6%	0.2%
	前年比	0.7p	4.7p	1.0p	▲ 2.0p	▲ 5.1p	0.5p	0.7p	▲ 1.4p	0.9p	0.1p	▲ 0.1p
首都圏計	割合	3.0%	5.1%	9.9%	16.0%	15.6%	13.8%	9.0%	10.8%	10.0%	4.9%	1.9%
	前年比	▲ 0.2p	0.4p	0.4p	1.3p	▲ 0.4p	0.2p	▲ 0.7p	▲ 1.6p	0.5p	▲ 0.1p	0.2p

アパート 賃料帯別成約数の割合および前年同月比												
		~4万	~5万	~6万	~7万	~8万	~9万	~10万	~12万	~15万	~20万	20万~
東京23区	割合	2.0%	7.9%	20.6%	25.6%	19.1%	8.1%	5.0%	6.4%	4.5%	0.8%	0.0%
	前年比	▲ 0.3p	2.3p	2.6p	2.1p	1.1p	▲ 1.6p	▲ 0.8p	▲ 3.7p	▲ 0.9p	▲ 0.6p	▲ 0.2p
東京都下	割合	13.9%	20.8%	22.5%	21.6%	11.8%	4.4%	1.7%	2.5%	0.4%	0.4%	-
	前年比	3.0p	4.1p	▲ 2.2p	2.8p	▲ 1.6p	▲ 0.7p	▲ 1.5p	▲ 2.6p	▲ 1.5p	0.2p	-
神奈川県	割合	9.0%	18.3%	26.0%	22.7%	10.9%	6.3%	3.4%	2.9%	0.5%	-	-
	前年比	▲ 1.0p	2.3p	▲ 0.1p	0.2p	▲ 0.6p	▲ 0.6p	▲ 0.5p	0.6p	▲ 0.2p	-	▲ 0.1p
埼玉県	割合	15.6%	21.0%	31.4%	17.9%	8.8%	3.0%	1.3%	0.6%	0.2%	0.2%	-
	前年比	▲ 0.6p	▲ 5.3p	3.5p	2.1p	0.9p	▲ 1.5p	0.1p	0.4p	0.2p	0.2p	-
千葉県	割合	24.8%	21.6%	23.0%	19.9%	6.0%	2.3%	1.2%	0.6%	0.5%	0.1%	-
	前年比	5.4p	▲ 5.0p	▲ 1.0p	2.4p	▲ 0.1p	▲ 2.7p	0.4p	0.0p	0.5p	0.1p	-
首都圏計	割合	10.3%	16.1%	24.2%	22.5%	12.6%	5.7%	3.2%	3.4%	1.7%	0.3%	0.0%
	前年比	0.8p	0.9p	1.2p	1.5p	▲ 0.1p	▲ 1.5p	▲ 0.5p	▲ 1.4p	▲ 0.6p	▲ 0.2p	▲ 0.1p

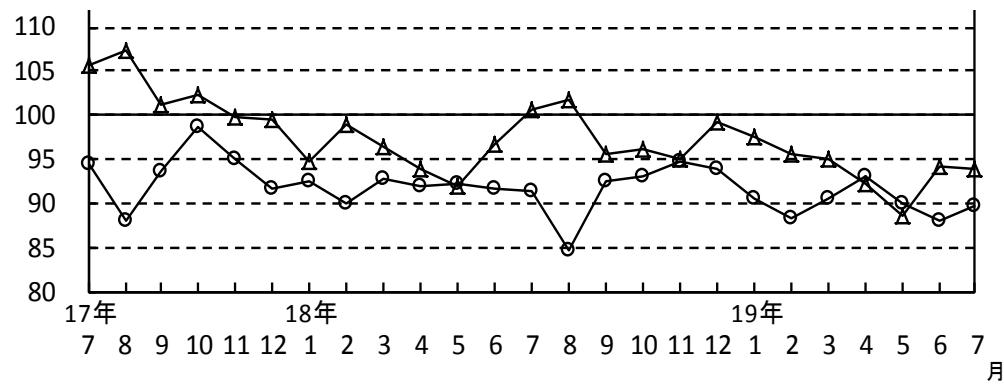
6.1 戸あたり賃料指数の推移（成約物件）

2009年各月=100
—○— マンション ▲ アパート

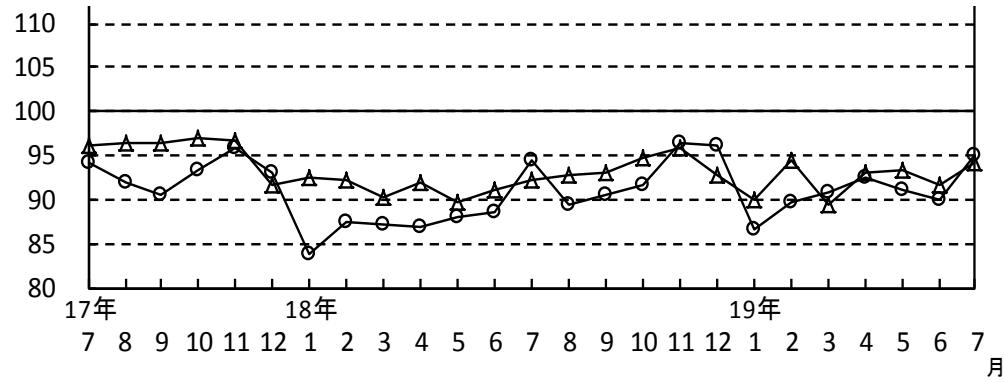
首都圏



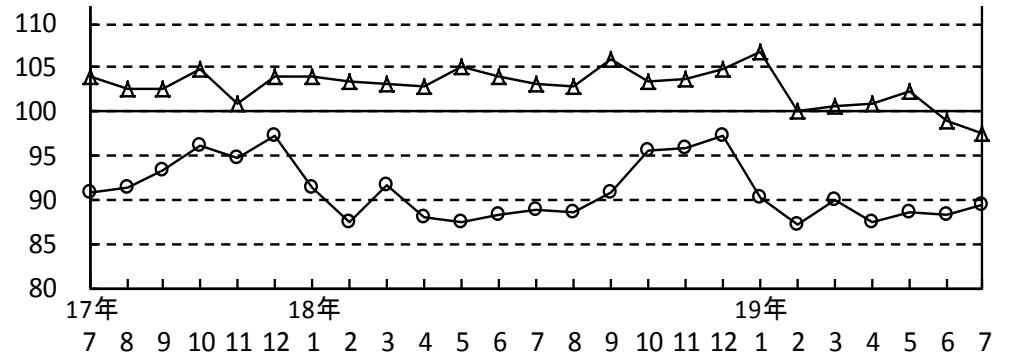
東京都下



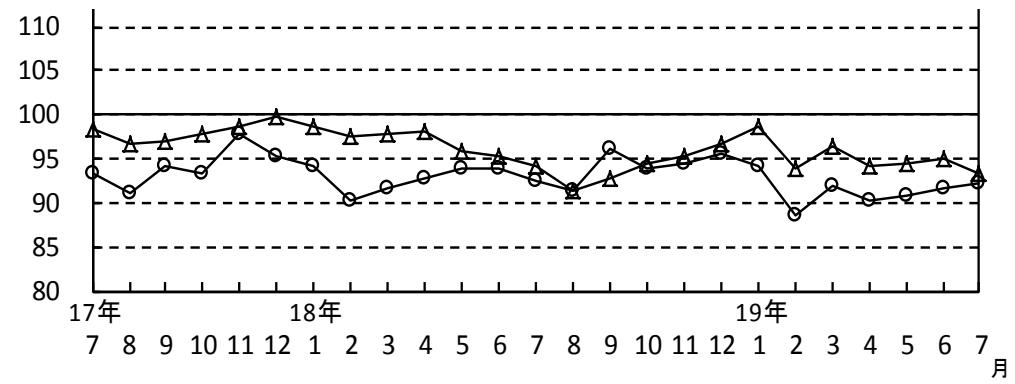
埼玉県



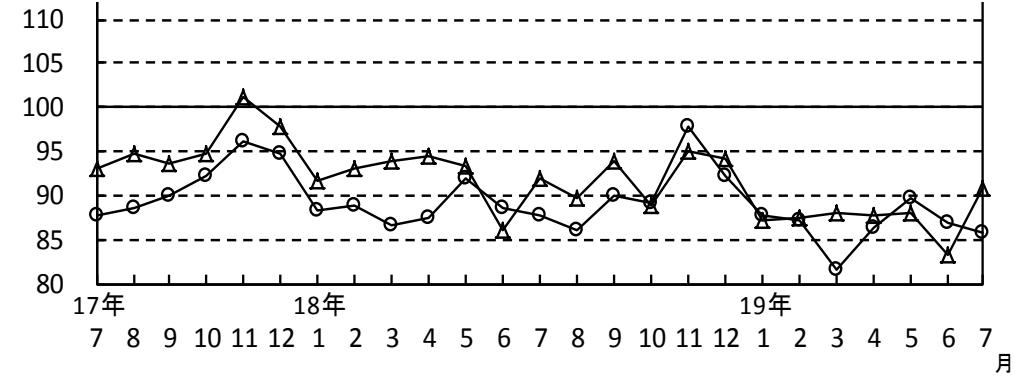
東京 23 区

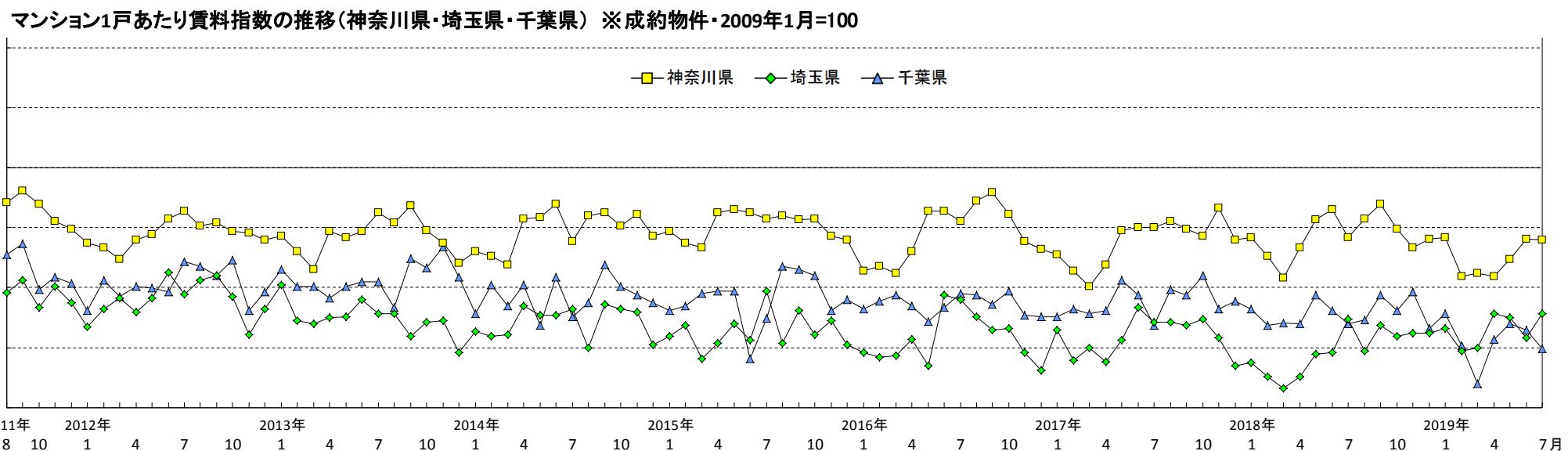
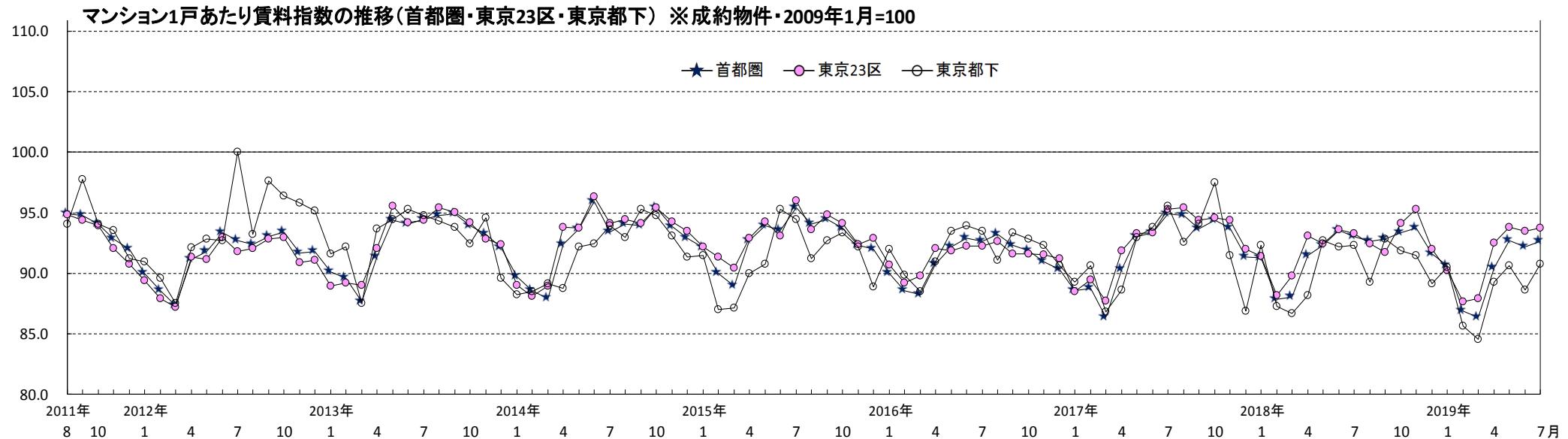


神奈川県

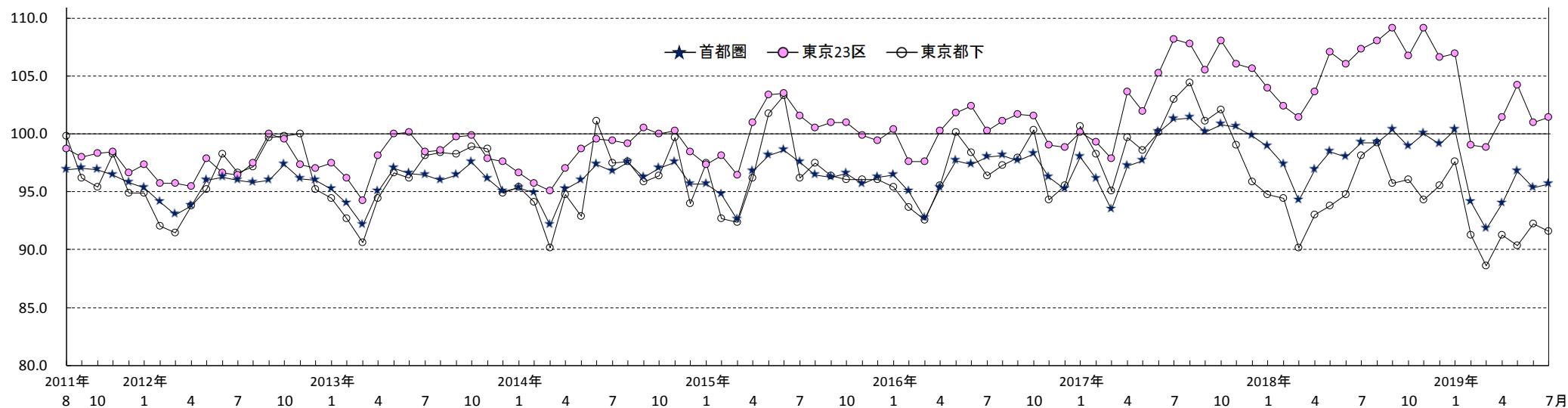


千葉県

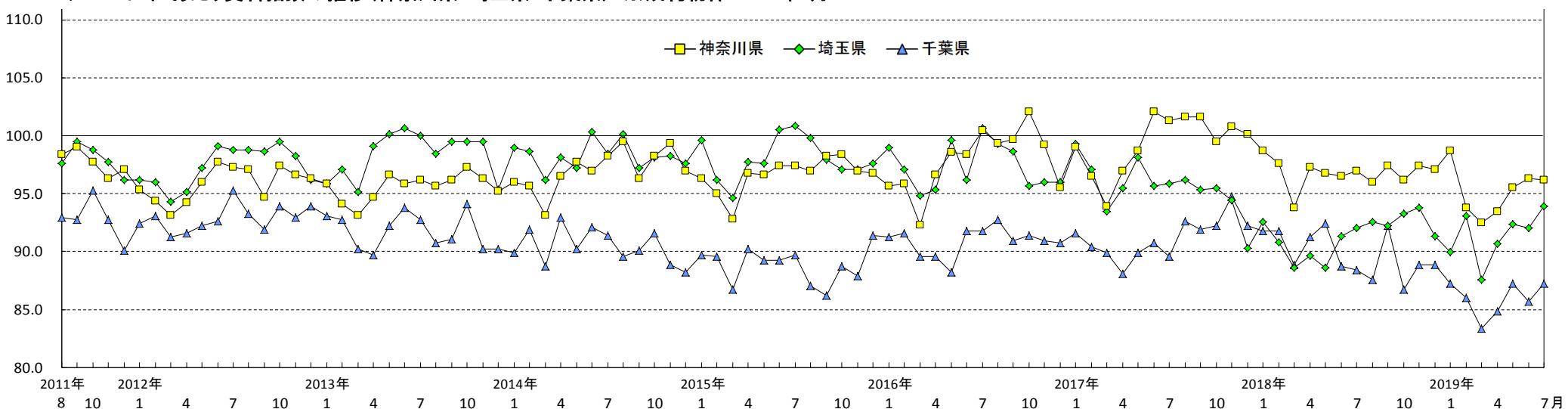




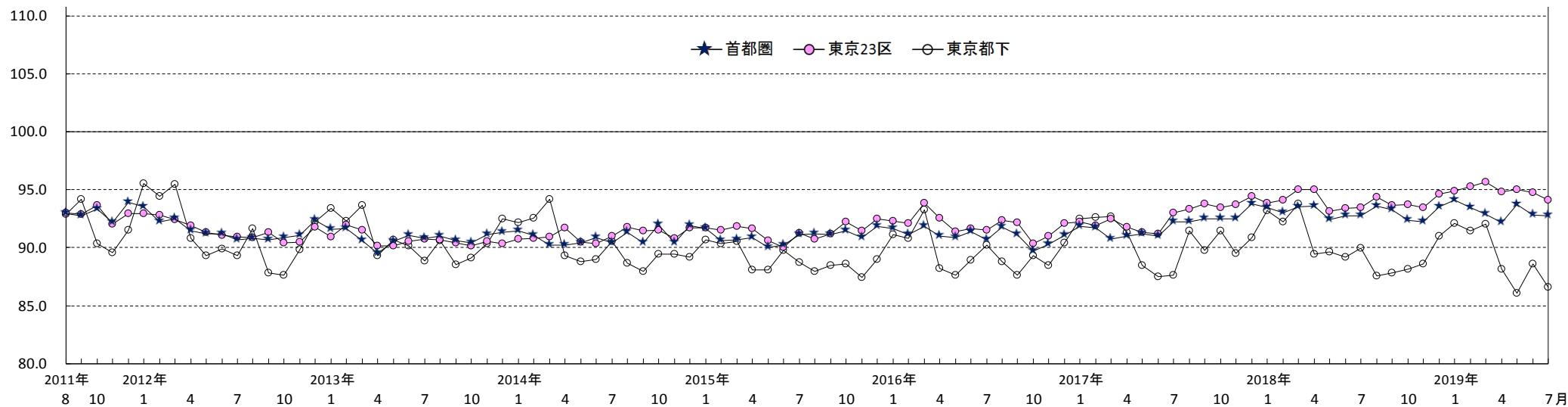
アパート1戸あたり賃料指標の推移(首都圏・東京23区・東京都下) ※成約物件・2009年1月=100



アパート1戸あたり賃料指標の推移(神奈川県・埼玉県・千葉県) ※成約物件・2009年1月=100

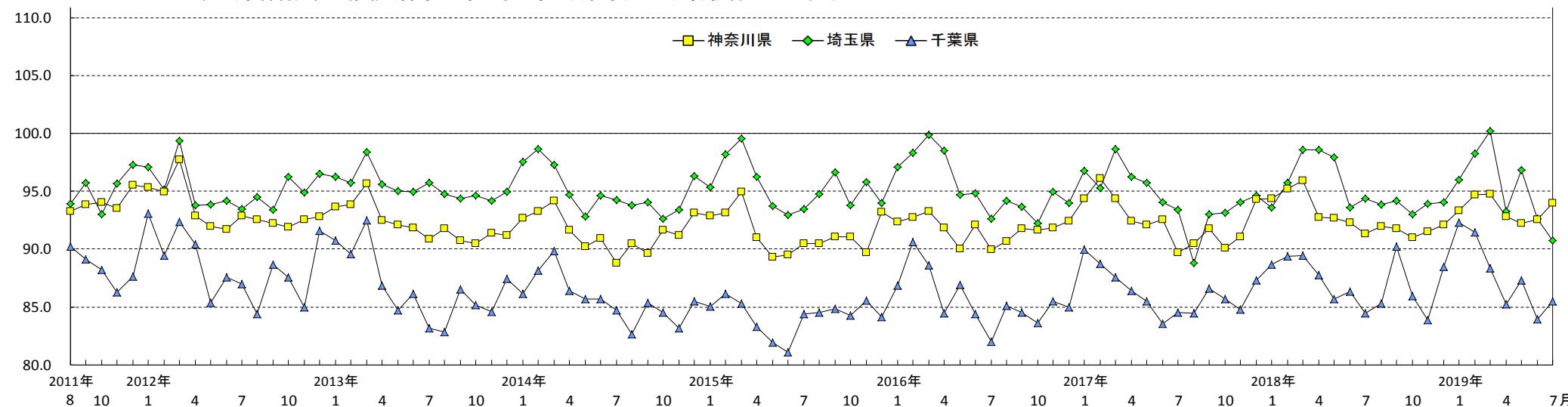


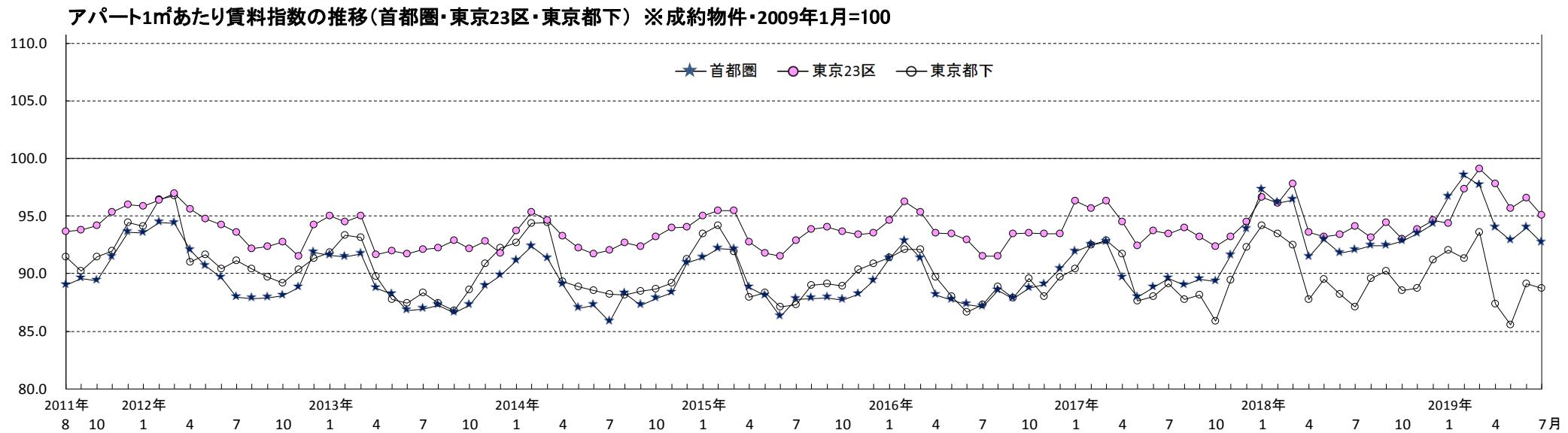
マンション1m²あたり賃料指数の推移(首都圏・東京23区・東京都下) ※成約物件・2009年1月=100



12

マンション1m²あたり賃料指数の推移(神奈川県・埼玉県・千葉県)※成約物件・2009年1月=100





13

