

# News Release

平成 21 年 6 月 19 日

直近 1 年間のマンション賃料動向

## シングルタイプは東京 23 区で堅調なもの 地方の主要都市では供給過剰感から弱含み

全国主要 6 都市の成約事例に基づく「マンション賃料インデックス」を  
6 月 22 日（月）、「at home web」で公表開始

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、代表取締役：松村文衛）では、このたび、賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックス「マンション賃料インデックス」のデータの見直しを機に、無償で公表するエリアを大幅に拡充、6 月 22 日（月）より、弊社サイト「at home web」(<http://www.athome.co.jp/>)にて公表を開始いたします。

### ■対象エリアおよび公表データ■

- (1)対象エリア → 全国の主要 6 都市  
「札幌市」「仙台市」「東京 23 区」「名古屋市」「大阪市」「福岡市」  
※名古屋市はシングルタイプのみ。これまで公表していた「東京版」「横浜・川崎版」は廃止
- (2)公表データ → 2001 年第 4 四半期(10~12 月)を 100 とした指数で四半期ごとのデータを  
グラフ表示（各市の概況も解説）  
「総合」および「シングルタイプ」「コンパクトタイプ」「ファミリータイプ」  
について、それぞれ「固定型」「連鎖型」を表示。合計 8 種類
- (3)公表頻度 → 四半期ごと。年 4 回とすることで市場の変化に素早く対応

### ■直近 1 年間の賃料動向■

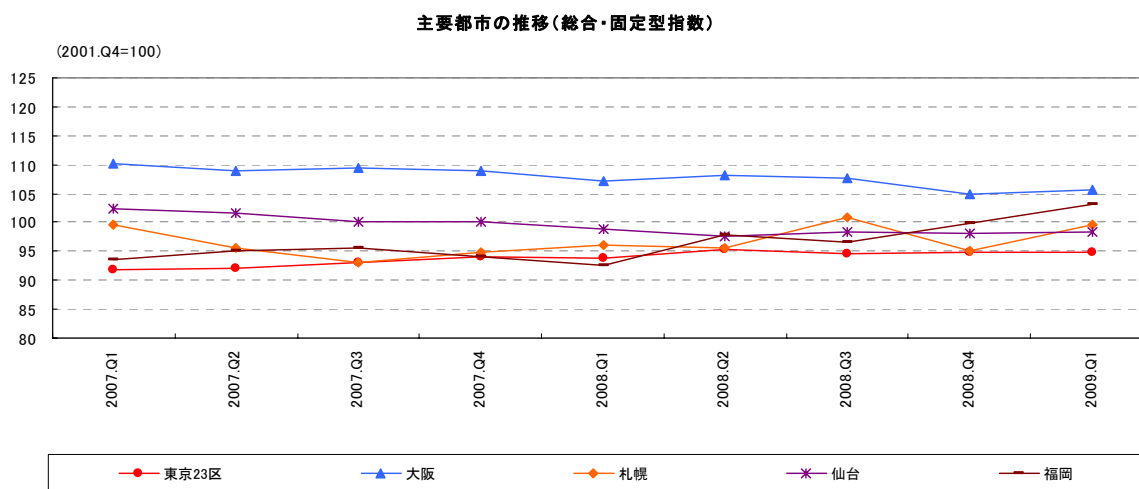
- (1)総合  
東京 23 区・札幌市 → 堅調、大阪市・仙台市 → 弱含み、福岡市 → 上昇基調
- (2)タイプ別  
シングルタイプ → 23 区は堅調、札幌市・福岡市などは 06 年から弱含み続く  
コンパクトタイプ → 福岡市以外は弱含みで推移  
ファミリータイプ → 供給が少なく安定的だったが札幌市等は 08 年後半に弱含む

## 1. 賃料動向の概況※分析：(株)住信基礎研究所

全国の主要都市の賃料インデックス（総合）について、直近 1 年間の動きを見ますと、東京 23 区、札幌市では堅調、大阪市、仙台市では弱含み、福岡市では上昇基調で推移しています。（図表 1）

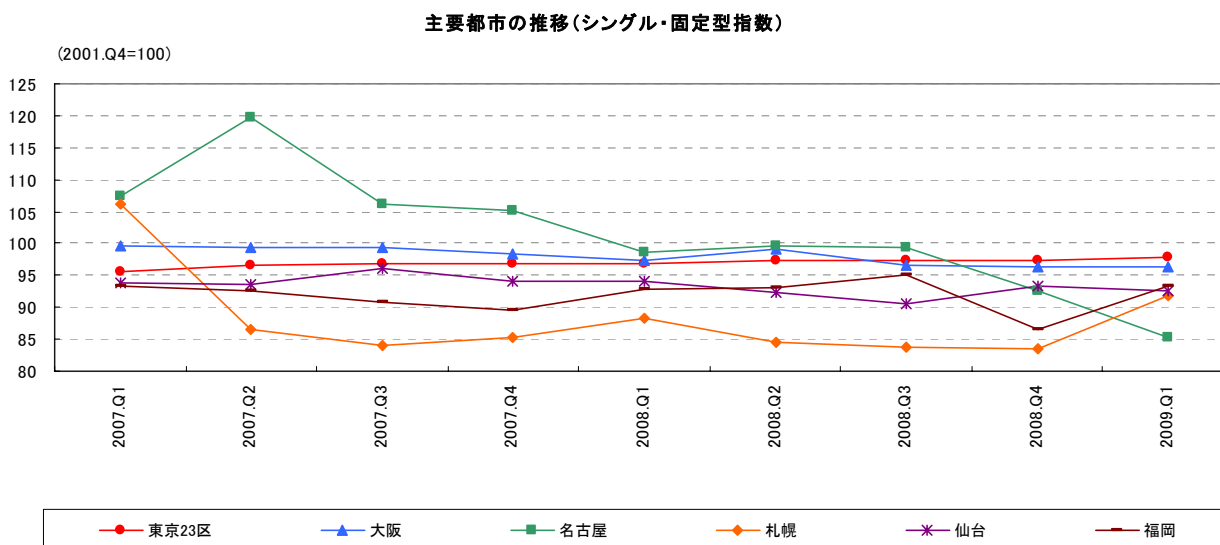
ここ数年、全国の主要都市においては、ファンド資金を中心とした賃貸マンションの大量供給が行われました。しかし 2008 年に入ってから、大量供給の影響で市場に過剰感が出てきたことや資金調達環境の悪化に伴い、新規供給は減少しました。景気後退に伴う転居控えや主要都市への人口流入の減少から、賃貸マンションへの需要は弱くなっていますが、新規供給が減少したことにより市場の需給バランスはやや改善している状況にあると思われまます。

〔図表 1〕 主要都市における賃料インデックス（総合）の推移（固定型、以下同じ）



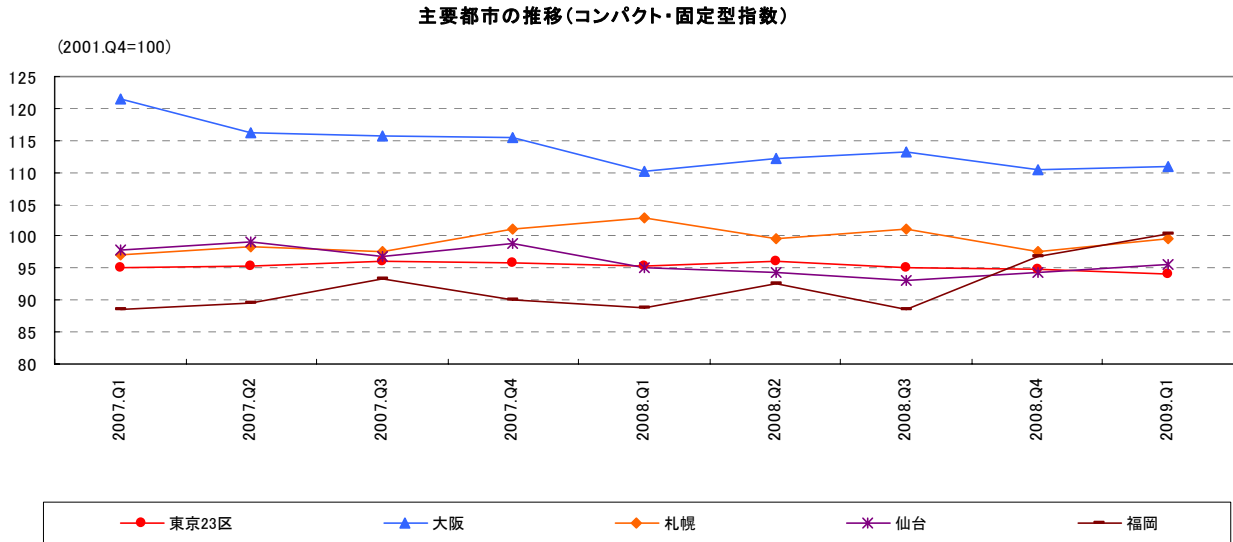
直近 1 年間の動きをタイプ別に見ますと（タイプの詳細は項目 3. ご参照）、まずシングルタイプでは、東京 23 区は堅調ですが、地方の主要都市では、投資ファンドが中心となって行った大量供給により市場に過剰感が出てきており賃料は弱含み（図表 2）、特に札幌市と福岡市は 2006 年から長期的に弱含み傾向にあります。

〔図表 2〕 主要都市における「シングルタイプ」のインデックスの推移



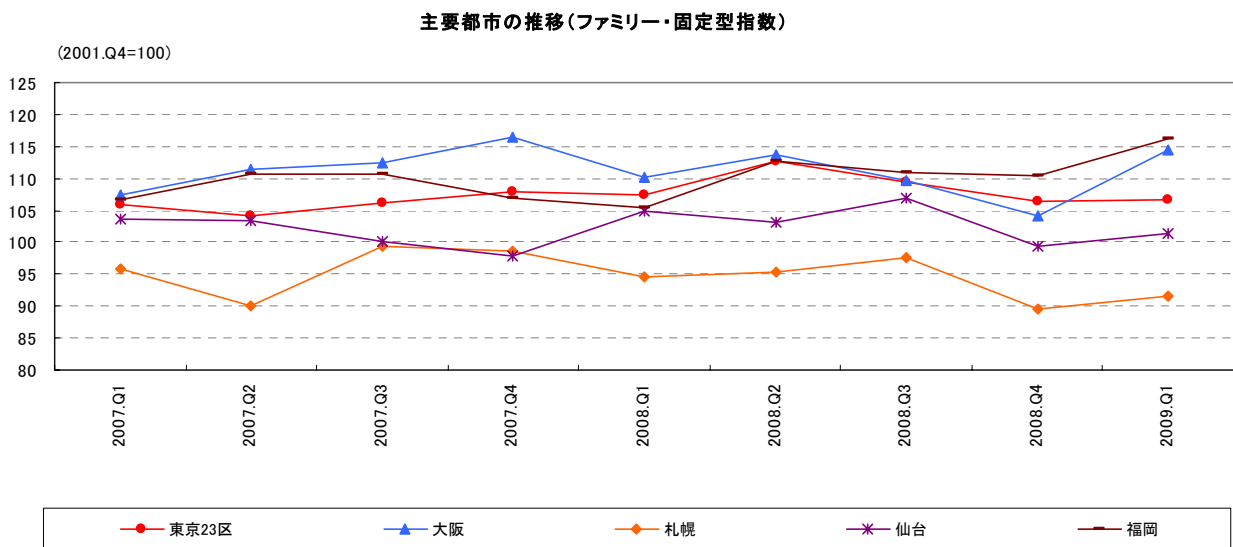
またコンパクトタイプについては、福岡市では上昇基調で推移していますが、他の都市では弱含みとなっています。(図表3)

【図表3】主要都市における「コンパクトタイプ」のインデックスの推移



一方、ファミリータイプは、供給がシングルタイプ・コンパクトタイプに比べて少なかったこともあり、需給バランスはそれほど悪化しておらず、どの都市においても賃料は安定的に推移してきました。特に福岡市では、ファンドにより良質の物件が供給されたことで需要が顕在化した部分もあり、上昇基調で推移しています。ただ、札幌市、大阪市では2008年後半以降、景気悪化の影響を受け弱含んでいます。(図表4)

【図表4】主要都市における「ファミリータイプ」のインデックスの推移



## 2. 「マンション賃料インデックス」について

「マンション賃料インデックス」(※)は、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。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言われる統計的手法を用いて個別の成約事例の品質調整を行っており、不動産の個別性による影響を軽減した賃料動向を把握できるものとなっています。

また、募集事例ではなく、成約事例に基づいたデータですので、賃貸マンション投資の企画・提案、収益予想等に幅広く活用できます。

※株式会社住信基礎研究所（本社：東京都中央区、取締役社長：石橋 博）との共同開発によるものです。

なお、「マンション賃料インデックス」では、無償公表データのほか、販売用データとして、①東京都心部主要 21 エリア、②横浜・川崎主要 7 エリア、計 28 エリアのインデックスを四半期ごとに算出しています。（販売データでは、タイプ別モデル物件理論賃料、タイプ別モデル物件理論㎡賃料も算出）

## 3. データベースおよびデータ算出方法等について

### (1) データベース

アットホーム全国不動産情報ネットワークで成約した賃貸マンション。

#### 〔データの抽出条件〕

建物構造：RC 造・SRC 造  
駅 距 離：駅徒歩 15 分以内  
住戸面積：18 ㎡以上 100 ㎡未満

#### 〔対象期間〕

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

### (2) 指数算出にあたって抽出した住宅タイプの内訳

「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

## 4. 公表開始日

6 月 22 日 (月)