

報道関係者各位

市場動向 ー首都圏の居住用賃貸物件(平成21年1年間)ー

成約数、前年比2.1%減。 新築供給減、景気低迷響く。埼玉県・千葉県は増加。

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21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。

■新築不振の陰で中古が活況。高まる割安物件へのニーズに応える。

平成21年1年間の首都圏の居住用賃貸物件成約数は、前年比2.1%減の217,394件となりました。新築供給減で、新築マンションの成約が半減(2ページご参照)、また景気低迷も響きました。ただ、割安な中古物件の取引は活況で、減少率は小幅にとどまっています。また、中古マンションが大きく伸びた千葉県、唯一新築アパートが好調だった埼玉県では成約が増加しました。

■礼金・敷金の減少続く。マンションの「礼2」は前年比8.2ポイント減の27.5%に。

借り手市場のなか礼金・敷金の減少が続いており、「礼金2か月」の割合はマンションが3割を切り、アパートは10%台前半に。また敷金は「1か月」が大幅に増加、マンションは4割を、またアパートは5割を超えました。

居住用賃貸物件所在地別成約数

	平成21年	前年比
東京23区	94,995件	▲3.7%
東京都下	18,330件	▲0.1%
神奈川県	67,815件	▲3.4%
埼玉県	19,064件	4.8%
千葉県	17,190件	3.8%
首都圏計	217,394件	▲2.1%

成約物件における礼金・敷金の月数別割合

●礼金(0~2か月以外は省略)

マンション	0か月	1か月	2か月
割合	21.3%	50.4%	27.5%
前年比	4.9p	3.3p	▲8.2p

アパート	0か月	1か月	2か月
割合	26.9%	57.9%	13.3%
前年比	4.3p	▲0.5p	▲3.8p

●敷金(0~2か月以外は省略)

マンション	0か月	1か月	2か月
割合	6.3%	40.5%	50.3%
前年比	0.6p	8.2p	▲8.5p

アパート	0か月	1か月	2か月
割合	6.4%	50.6%	40.1%
前年比	0.5p	5.7p	▲6.2p

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	▲58.2	11.25	▲12.9	17.6	11.06	▲0.5	▲14.4	8.40	4.0	▲1.9	6.97	▲2.5
東京都下	▲31.6	8.19	▲2.2	7.5	7.90	1.7	▲34.7	7.48	2.5	3.6	6.02	▲1.5
神奈川県	▲32.4	9.14	▲4.4	▲1.9	8.25	▲0.5	▲25.3	7.38	5.1	4.0	6.17	0.3
埼玉県	▲31.0	7.47	▲5.3	3.9	7.53	1.5	27.5	6.62	1.7	4.2	5.54	▲1.4
千葉県	▲33.6	8.17	1.4	11.6	7.70	0.8	▲38.1	6.78	3.5	16.5	5.65	4.1
首都圏計	▲50.0	10.11	▲11.6	9.6	9.62	2.9	▲19.6	7.53	4.4	3.4	6.26	▲0.2

※成約物件数のデータベースについて

本資料の成約物件数のデータは、弊社ネットワーク流通物件のうち、不動産会社間情報として登録された物件(図面配布サービス)および、インターネット登録物件(オンラインサービス)の一部をベースとしております。また、比較対象である平成20年1年間のデータにつきましても同じデータベースを使用しております。

(平成21年2月に公表致しました「平成20年1年間の市場動向」においては、不動産会社間情報として登録された物件(図面配布サービス)のみをベースとしておりますので、数値が大きく変動しております。予めご了承ください)

成約物件

1. 首都圏の平成21年1年間の居住用賃貸物件成約数は21万7,394件、前年比2.1%減少。新築供給減、景気低迷響く。中古の成約は好調。成約が増加した埼玉県・千葉県では、シングル向け物件の伸びが目立つ。

首都圏の平成21年1年間の居住用賃貸物件成約数は21万7,394件で、前年比2.1%減少しました。年前半は比較的堅調に推移しましたが、年後半の新築物件の供給減、また景気低迷によるマインド低下が響きました。一方で、割安な中古物件へのニーズは底堅く(2ページご参照)、新築の不振をある程度カバーしたことで、減少率は小幅にとどまりました。また、成約が増加した埼玉県・千葉県では、シングル向け物件の伸びが目立っています。

居住用賃貸物件所在地別成約数（首都圏）

	平成21年	前年比
東京都	113,325件	▲3.1%
東京23区	94,995件 (83.8%)	▲3.7%
東京都下	18,330件 (16.2%)	▲0.1%
神奈川県	67,815件	▲3.4%
埼玉県	19,064件	4.8%
千葉県	17,190件	3.8%
首都圏合計	217,394件	▲2.1%

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）

	平成21年	前年比
東京都	52.1%	▲0.6ポイント
東京23区	43.7%	▲0.7ポイント
東京都下	8.4%	0.1ポイント
神奈川県	31.2%	▲0.4ポイント
埼玉県	8.8%	0.6ポイント
千葉県	7.9%	0.4ポイント

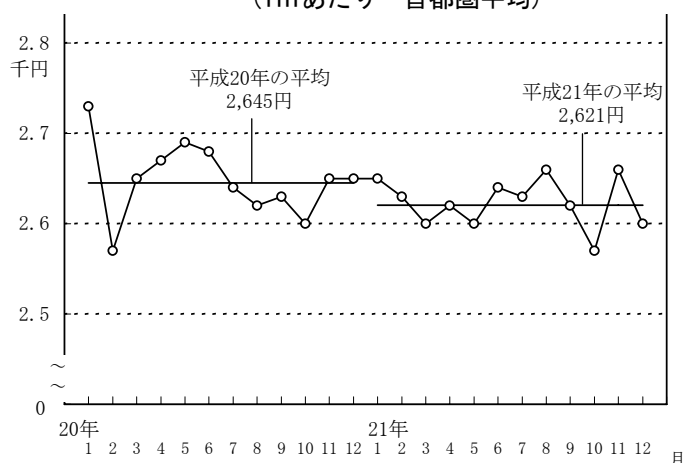
成約物件の面積帯別割合、前年比、および新築・中古別平均面積、前年比

(単位：㎡、%、ポイント)

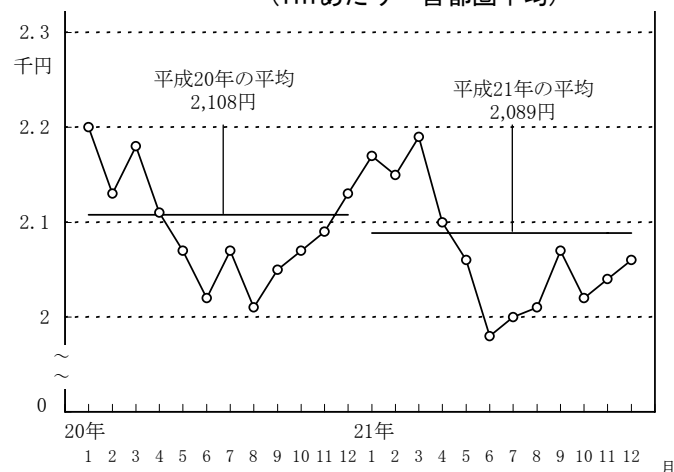
		マンション					アパート※70㎡以上は少数のため省略				
		30未満	30~50	50~70	70以上	平均(新築下中古)	30未満	30~50	50~70	平均(新築下中古)	
東京23区	割合	52.0	30.8	12.3	4.9	32.60㎡(▲3.6)	79.1	18.0	2.6	26.91㎡(3.0)	
	前年比	1.2	▲0.7	▲0.4	▲0.1	36.18㎡(2.5)	▲0.5	0.2	0.2	24.42㎡(▲0.6)	
東京都下	割合	49.8	25.7	19.4	5.1	29.87㎡(▲4.3)	64.5	28.9	6.2	32.77㎡(3.3)	
	前年比	▲0.5	1.0	▲0.1	▲0.4	37.20㎡(1.5)	0.7	▲0.6	▲0.1	29.64㎡(1.0)	
神奈川県	割合	42.5	29.4	22.6	5.5	34.49㎡(▲0.9)	52.0	38.2	9.4	31.53㎡(13.2)	
	前年比	0.5	0.9	▲0.7	▲0.7	39.04㎡(▲1.9)	▲1.9	0.9	0.9	32.00㎡(▲1.2)	
埼玉県	割合	35.5	26.8	30.6	7.1	33.20㎡(▲5.1)	41.1	44.1	14.5	37.42㎡(9.0)	
	前年比	1.3	0.1	▲1.3	▲0.1	42.23㎡(▲2.0)	2.1	▲1.3	▲0.6	34.82㎡(▲1.4)	
千葉県	割合	39.3	26.5	25.2	9.0	34.64㎡(0.5)	45.5	40.5	13.6	34.25㎡(▲0.2)	
	前年比	3.1	▲0.7	▲1.4	▲1.0	42.16㎡(▲2.9)	0.4	0.8	▲1.2	33.74㎡(1.4)	
首都圏計	割合	47.4	29.5	17.6	5.5	33.06㎡(▲2.5)	59.2	32.3	8.2	31.55㎡(7.3)	
	前年比	1.0	▲0.1	▲0.6	▲0.3	38.00㎡(▲0.1)	▲1.0	0.5	0.5	30.44㎡(▲0.2)	

2. 首都圏の1㎡あたり年平均成約賃料は、
 賃貸マンションが2,621円で、前年比0.9%下落し2年連続のマイナス。
 賃貸アパートは2,089円で、同0.9%下落し3年連続のマイナス。

居住用賃貸マンション成約賃料の推移
 (1㎡あたり・首都圏平均)



居住用賃貸アパート成約賃料の推移
 (1㎡あたり・首都圏平均)



居住用賃貸物件成約賃料(1㎡あたり・首都圏平均)

	平成20年	平成21年	前年比
マンション	2,645円	2,621円	▲ 0.9%
アパート	2,108円	2,089円	▲ 0.9%
合計	2,478円	2,455円	▲ 0.9%

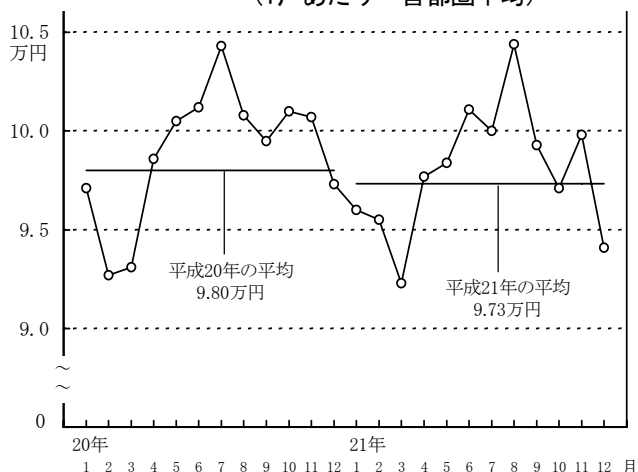
居住用賃貸マンション・アパートにおける
 所在地別成約賃料および前年比(1㎡あたり)

(単位：円)

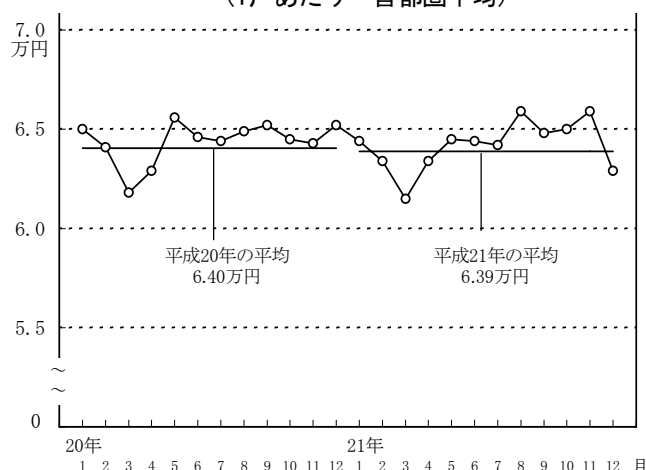
	マンション			アパート		
	平成20年	平成21年	前年比	平成20年	平成21年	前年比
東京都	3,201	3,119	▲ 2.6%	2,646	2,664	0.7%
東京23区	3,348	3,262	▲ 2.6%	2,903	2,943	1.4%
東京都下	2,226	2,175	▲ 2.3%	2,123	2,097	▲ 1.2%
神奈川県	2,177	2,158	▲ 0.9%	1,980	1,954	▲ 1.3%
埼玉県	1,811	1,793	▲ 1.0%	1,637	1,622	▲ 0.9%
千葉県	1,871	1,892	1.1%	1,698	1,666	▲ 1.9%

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9.73万円で、前年比0.7%下落し2年連続のマイナス。賃貸アパートは6.39万円で、同0.2%下落し8年連続のマイナス。平均面積は、マンションが3年ぶりに拡大、アパートは3年連続の拡大。

居住用賃貸マンション成約賃料の推移
(1戸あたり・首都圏平均)



居住用賃貸アパート成約賃料の推移
(1戸あたり・首都圏平均)



居住用賃貸物件成約賃料(1戸あたり・首都圏平均)

	平成20年	平成21年	前年比
マンション	9.80万円	9.73万円	▲ 0.7%
アパート	6.40万円	6.39万円	▲ 0.2%
合計	8.59万円	8.56万円	▲ 0.3%

居住用賃貸物件成約面積(首都圏平均)

	平成20年	平成21年	前年比
マンション	37.04㎡	37.14㎡	0.3%
アパート	30.43㎡	30.62㎡	0.6%
合計	34.68㎡	34.85㎡	0.5%

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20年	平成21年	前年比	平成20年	平成21年	前年比
東京都	11.16	11.09	▲ 0.6%	6.99	7.02	0.4%
東京23区	11.64	11.57	▲ 0.6%	7.29	7.31	0.3%
東京都下	7.87	7.85	▲ 0.3%	6.27	6.28	0.2%
神奈川県	8.46	8.30	▲ 1.9%	6.27	6.23	▲ 0.6%
埼玉県	7.49	7.31	▲ 2.4%	5.74	5.72	▲ 0.3%
千葉県	7.73	7.63	▲ 1.3%	5.65	5.63	▲ 0.4%