

報道関係者各位

市場動向 ー首都圏の居住用賃貸物件(11月)ー

成約数、前年同月比7か月ぶりに減少に転じる。 東京都下はマンションがふるわず同2か月連続減。

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11月期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。

■23区・埼玉県はアパートが堅調で増加を維持。

11月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は16,134件で、前年同月比1.3%減少し、7か月ぶりに減少に転じました。賃貸住宅市場は5月以降、震災による実需や需要の後ズレ、分譲マンションの代替需要などにより好調に推移してきましたが、需要が一巡したことで、徐々に景気の影響を受け始めています。ただ、アパートの堅調がマンションの不振をカバーした東京23区・埼玉県では、引続き増加を維持しています。(3ページご参照)

■平均賃料は新築マンションが同4か月ぶりに上昇。中古とアパートは下落続く。

平均賃料は、新築マンションでは23区・都下で広めの物件の成約が増加したため同4か月ぶりに上昇。対照的に、中古マンションでは23区・都下の平均面積が縮小し大きく下落、また新築・中古アパートも下落が続いています。

居住用賃貸物件成約数

	23年11月	前年比
東京23区	7,173件	0.5%
東京都下	1,256件	▲2.9%
神奈川県	5,052件	▲3.8%
埼玉県	1,369件	1.6%
千葉県	1,284件	▲2.5%
首都圏計	16,134件	▲1.3%

新築・中古別平均成約賃料(1戸あたり)および前年比 (11月)

	マンション(万円、%)				アパート(万円、%)			
	新築	前年比	中古	前年比	新築	前年比	中古	前年比
東京23区	10.84	9.8	10.83	▲8.0	7.43	7.4	6.68	▲6.7
東京都下	7.93	17.3	7.17	▲13.2	7.68	10.0	6.14	0.5
神奈川県	7.48	▲3.9	8.00	▲0.4	7.32	▲2.7	5.97	▲4.3
埼玉県	7.84	▲2.7	7.29	6.0	6.86	0.9	5.55	0.2
千葉県	9.00	▲8.2	7.61	0.9	6.59	▲10.9	5.33	▲1.7
首都圏計	9.39	2.6	9.22	▲4.9	7.16	▲0.3	6.06	▲3.8

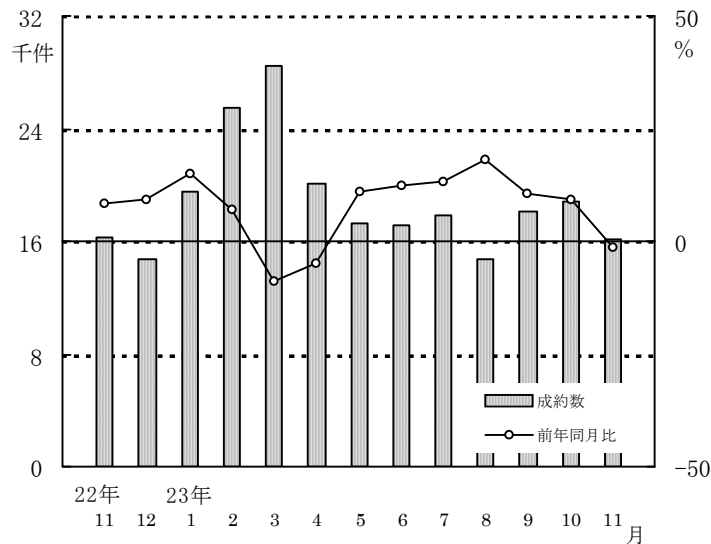
成約物件の面積帯別割合、前年比、および新築・中古別平均面積、前年比（単位：㎡、%、ポイント）（11月）

		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・中古)	30未満	30～50	50～70	平均(新築・中古)	
東京23区	割合	49.8	31.6	13.6	5.0	32.64㎡(13.1)	80.0	17.9	1.4	25.52㎡(10.3)	
	前年比	▲3.5	1.5	1.9	0.1	35.87㎡(▲1.8)	2.4	▲2.6	0.0	22.68㎡(▲8.8)	
東京都下	割合	52.8	24.8	20.8	1.6	29.76㎡(19.7)	55.3	33.0	8.5	38.87㎡(23.6)	
	前年比	7.2	2.5	▲6.9	▲2.8	35.57㎡(▲11.5)	▲2.5	▲2.8	3.0	30.14㎡(▲1.2)	
神奈川県	割合	38.2	33.7	23.7	4.4	28.57㎡(▲4.1)	46.9	41.1	12.0	33.25㎡(▲7.2)	
	前年比	▲4.2	4.3	1.0	▲1.1	40.20㎡(2.9)	3.4	▲2.9	▲0.1	33.61㎡(▲0.8)	
埼玉県	割合	36.5	30.1	30.8	2.6	42.03㎡(7.1)	29.9	45.8	23.4	44.07㎡(16.8)	
	前年比	▲2.4	▲1.3	6.1	▲2.4	41.44㎡(4.8)	▲6.2	0.3	5.0	36.98㎡(1.4)	
千葉県	割合	31.8	19.6	33.6	15.0	42.60㎡(▲4.3)	40.0	41.3	16.0	38.73㎡(▲16.3)	
	前年比	▲3.7	▲9.5	7.4	5.8	48.20㎡(11.5)	0.6	▲5.7	2.4	35.97㎡(7.1)	
首都圏計	割合	44.2	31.2	19.6	5.0	32.02㎡(7.8)	51.6	36.2	11.5	36.47㎡(8.0)	
	前年比	▲3.2	1.8	1.7	▲0.3	38.37㎡(0.4)	0.1	▲1.9	1.4	31.42㎡(▲1.0)	
	前月比	0.5	0.9	▲1.6	0.2		1.4	1.0	▲2.4		

成約物件

1. 成約数、前年同月比 1.3%減。震災後の需要が一巡、景気停滞の影響を受け、7か月ぶりに減少に転じる。都下は、マンションがふるわず同2か月連続で減少。23区と埼玉県は、アパートが堅調で増加を維持。

居住用賃貸物件成約数および前年同月比の推移(首都圏)



居住用賃貸物件成約数および前年同月比の推移(首都圏)

	22年11月	12月	23年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成約数(件)	16,350	14,690	19,470	25,506	28,485	20,065	17,205	17,100	17,832	14,679	18,171	18,840	16,134
前年同月比(%)	8.5	9.3	15.0	7.0	▲9.0	▲4.9	11.1	12.4	13.1	18.3	10.7	9.1	▲1.3

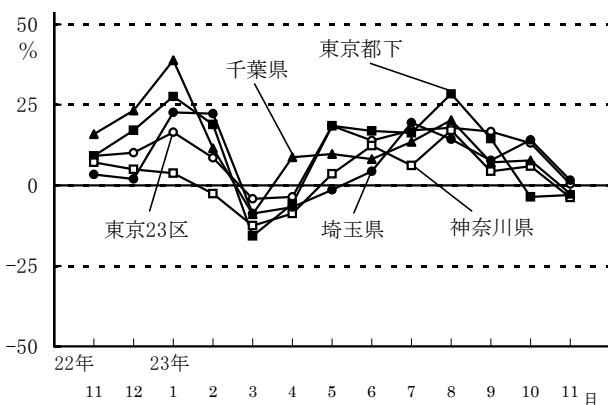
居住用賃貸物件所在地別成約数および前年同月比(首都圏)

	成約数	前年同月比	前年同月比の推移	
			うちマンション	うちアパート
東京都	8,429件	0.0%	▲1.5%	5.1%
東京23区	7,173件(85.1%)	0.5%	▲0.7%	4.8%
東京都下	1,256件(14.9%)	▲2.9%	▲7.6%	5.8%
神奈川県	5,052件	▲3.8%	0.2%	▲10.4%
埼玉県	1,369件	1.6%	▲1.7%	9.7%
千葉県	1,284件	▲2.5%	8.3%	▲10.9%
首都圏計	16,134件	▲1.3%	▲0.5%	▲2.7%

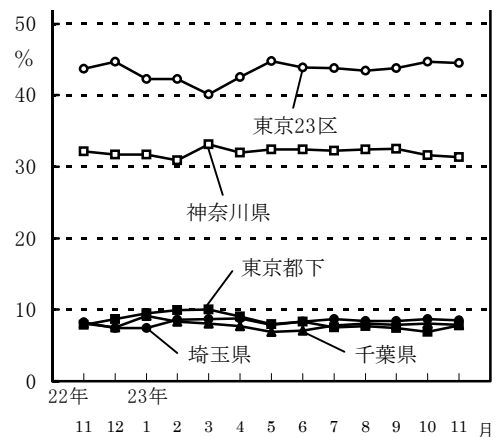
居住用賃貸物件成約数における所在地別件数の割合(首都圏)

	割合	前年同月比
東京都	52.3%	0.7ポイント
東京23区	44.5%	0.8ポイント
東京都下	7.8%	▲0.1ポイント
神奈川県	31.3%	▲0.8ポイント
埼玉県	8.5%	0.3ポイント
千葉県	7.9%	▲0.2ポイント

居住用賃貸物件所在地別成約数の前年同月比の推移(首都圏)

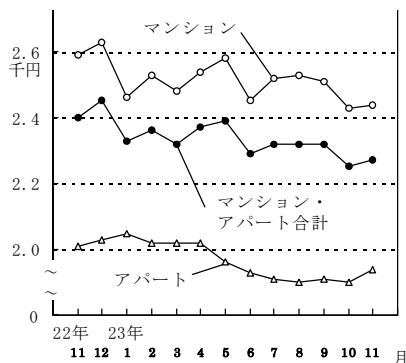


居住用賃貸物件成約数における所在地別件数の割合の推移(首都圏)



2. 1㎡あたり成約賃料の首都圏平均は、 賃貸マンションが前年同月比5.8%下落し、6か月連続のマイナス。 賃貸アパートは同3.5%下落し、17か月連続のマイナス。

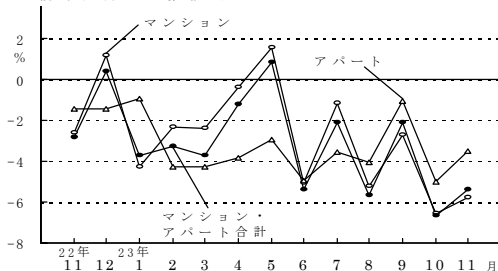
居住用賃貸マンション・アパート成約賃料の推移（1㎡あたり・首都圏平均）



首都圏における居住用賃貸マンション・アパート成約賃料および変動率
1㎡あたり賃料

	1㎡あたりの賃料（単位：千円）				変動率		
	22年11月	23年9月	10月	11月	22年11月との対比	23年9月→10月	23年10月→11月
マンション	2.59	2.51	2.43	2.44	▲ 5.8%	▲ 3.2%	0.4%
アパート	2.01	1.91	1.90	1.94	▲ 3.5%	▲ 0.5%	2.1%
合計	2.40	2.32	2.25	2.27	▲ 5.4%	▲ 3.0%	0.9%

居住用賃貸マンション・アパート成約賃料の前年同月比の推移（1㎡あたり・首都圏平均）

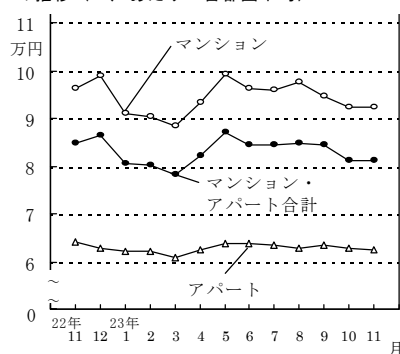


居住用賃貸マンション・アパートにおける
所在地別成約賃料(1㎡あたり)

	マンション			アパート		
	22年11月	23年11月	前年同月比	22年11月	23年11月	前年同月比
東京都	3.10	2.94	▲ 5.2%	2.68	2.64	▲ 1.5%
東京23区	3.25	3.05	▲ 6.2%	2.89	2.94	1.7%
東京都下	2.10	2.03	▲ 3.3%	2.03	2.01	▲ 1.0%
神奈川県	2.09	2.03	▲ 2.9%	1.87	1.82	▲ 2.7%
埼玉県	1.77	1.77	0.0%	1.58	1.52	▲ 3.8%
千葉県	1.77	1.59	▲ 10.2%	1.61	1.58	▲ 1.9%

3. 1戸あたり成約賃料の首都圏平均は、 賃貸マンションが前年同月比4.0%下落し、6か月連続のマイナス。 賃貸アパートは同2.6%下落し、11か月連続のマイナス。

居住用賃貸マンション・アパート成約賃料の推移（1戸あたり・首都圏平均）



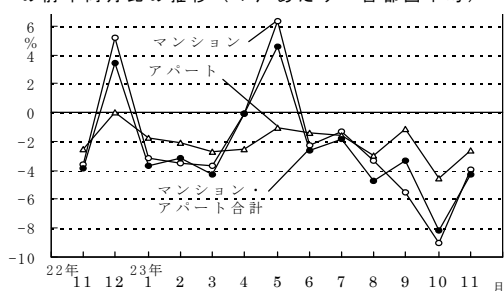
首都圏における居住用賃貸マンション・アパート成約賃料および変動率
1戸あたり賃料

	1戸あたりの賃料（単位：万円）				変動率		
	22年11月	23年9月	10月	11月	22年11月との対比	23年9月→10月	23年10月→11月
マンション	9.62	9.48	9.22	9.24	▲ 4.0%	▲ 2.7%	0.2%
アパート	6.42	6.35	6.27	6.25	▲ 2.6%	▲ 1.3%	▲ 0.3%
合計	8.47	8.44	8.13	8.11	▲ 4.3%	▲ 3.7%	▲ 0.2%

居住用賃貸マンション・アパート成約面積(首都圏平均)

	22年11月	23年11月	前年同月比
マンション	37.18㎡	37.83㎡	1.7%
アパート	32.00㎡	32.27㎡	0.8%
合計	35.31㎡	35.73㎡	1.2%

居住用賃貸マンション・アパート成約賃料の前年同月比の推移（1戸あたり・首都圏平均）



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(1戸あたり)

	マンション			アパート		
	22年11月	23年11月	前年同月比	22年11月	23年11月	前年同月比
東京都	11.06	10.44	▲ 5.6%	6.94	6.73	▲ 3.0%
東京23区	11.47	10.83	▲ 5.6%	7.13	6.76	▲ 5.2%
東京都下	8.11	7.19	▲ 11.3%	6.20	6.62	6.8%
神奈川県	8.01	7.96	▲ 0.6%	6.38	6.12	▲ 4.1%
埼玉県	6.99	7.34	5.0%	5.80	5.89	1.6%
千葉県	7.64	7.64	0.0%	5.67	5.87	3.5%