

## 市場動向 ー首都圏の居住用賃貸物件(2013年1年間)ー

### 成約数、前年比 2.8%増、3年連続の増加。 増加率は同 4.9 ポイント低下。シングルの動き鈍る。

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、2013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。

#### ■カップル・ファミリー向き物件が堅調。

2013年1年間の首都圏の居住用賃貸物件成約数は254,249件で、前年比2.8%増加し、3年連続のプラスとなりました。ただ、増加率は同4.9ポイント低下しています。これは、首都圏の成約の5割弱を占めるシングル向き(30㎡未満)物件の動きが鈍ったことによるもので、アベノミクスによる景気回復はシングルユーザーには及んでいないようです。一方、カップル向き(50㎡未満)、ファミリー向き(70㎡未満)物件は堅調に推移しました。

#### ■1戸あたり賃料は面積拡大により4年ぶりに上昇。

また1戸あたり賃料は、マンション・アパートともに面積の広い物件の成約が増えたことで、4年ぶりに上昇に転じました(5ページご参照)。これを新築・中古別に見ますと(2ページご参照)、マンションはともに上昇していますが、アパートは、新築が上昇したものの中古の下落は続いています。中古アパートにおいても、平均面積は拡大しており(3ページご参照)、競争力の低下がうかがわれる結果となっています。

居住用賃貸物件成約数

	2013年	前年比
東京23区	110,859件	3.7%
東京都下	21,588件	2.8%
神奈川県	74,108件	▲2.1%
埼玉県	25,128件	10.8%
千葉県	22,566件	7.4%
首都圏計	254,249件	2.8%

成約物件における面積帯別割合の前年比 (単位: ㎡, ポイント)

●マンション

	30未満	30~50	50~70
東京23区	▲3.3	2.3	1.0
東京都下	▲0.5	1.7	▲0.7
神奈川県	▲1.0	0.4	0.8
埼玉県	1.3	1.1	▲2.1
千葉県	▲2.1	▲0.3	1.9
首都圏計	▲2.0	1.5	0.6
成約数の前年比	▲1.5%	7.8%	6.5%

●アパート

	30未満	30~50	50~70
東京23区	▲2.5	2.1	0.3
東京都下	▲2.1	0.7	1.3
神奈川県	▲1.5	0.5	0.9
埼玉県	▲2.3	▲0.5	2.3
千葉県	▲0.4	▲1.4	1.6
首都圏計	▲2.1	0.8	1.2
成約数の前年比	▲0.6%	5.3%	16.3%

## ① 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	29.1 ( 1.5)	<b>65.1</b> (▲0.3)	3.4 (▲1.1)	30.7 ( 1.1)	<b>62.8</b> (▲0.5)	2.3 (▲0.7)	9.6 ( 0.4)	<b>71.5</b> ( 0.7)	15.4 (▲1.2)	11.0 (▲0.2)	<b>80.9</b> ( 1.4)	4.0 (▲1.2)
東京都下	39.0 ( 3.5)	<b>56.9</b> (▲2.6)	2.1 (▲0.5)	41.0 ( 3.4)	<b>54.2</b> (▲3.6)	1.7 ( 0.1)	11.9 ( 2.7)	<b>70.1</b> ( 0.8)	14.4 (▲3.0)	11.9 ( 0.5)	<b>78.3</b> ( 1.3)	6.6 (▲1.4)
神奈川県	38.8 ( 2.4)	<b>57.4</b> (▲1.0)	2.4 (▲1.0)	50.8 ( 3.8)	<b>45.6</b> (▲3.0)	1.0 (▲0.3)	15.3 ( 0.0)	<b>58.3</b> ( 4.4)	23.6 (▲4.0)	21.0 ( 0.2)	<b>56.4</b> ( 3.8)	19.8 (▲0.4)
埼玉県	<b>56.1</b> ( 4.1)	38.8 (▲4.1)	2.7 ( 0.1)	<b>65.9</b> ( 4.9)	29.1 (▲4.2)	2.3 (▲0.6)	18.6 ( 3.2)	<b>56.8</b> ( 2.8)	17.5 (▲3.4)	14.1 ( 1.0)	<b>62.1</b> ( 0.9)	14.8 (▲0.8)
千葉県	<b>55.5</b> ( 5.5)	40.2 (▲4.3)	1.6 (▲0.1)	<b>62.0</b> ( 3.7)	30.6 (▲4.9)	0.3 (▲0.2)	15.8 ( 3.5)	<b>56.5</b> ( 1.2)	22.2 (▲2.6)	19.7 ( 0.4)	<b>58.1</b> ( 1.3)	14.3 (▲2.6)
首都圏計	36.0 ( 2.4)	<b>59.0</b> (▲1.3)	2.9 (▲0.8)	47.3 ( 3.3)	<b>47.4</b> (▲3.0)	1.6 (▲0.3)	12.3 ( 0.8)	<b>66.0</b> ( 2.0)	18.0 (▲2.4)	16.1 ( 0.2)	<b>66.8</b> ( 2.2)	12.4 (▲2.4)

## ② 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	<b>1.0</b>	10.68	1.3	<b>4.4</b>	9.99	2.0	<b>▲ 7.9</b>	9.03	8.7	<b>2.6</b>	6.76	0.3
東京都下	<b>32.6</b>	8.70	2.7	<b>0.4</b>	7.41	<b>▲ 1.1</b>	<b>40.9</b>	8.43	8.5	<b>1.8</b>	5.82	<b>▲ 1.5</b>
神奈川県	<b>6.9</b>	9.27	2.3	<b>▲ 3.5</b>	7.68	<b>▲ 0.5</b>	<b>6.4</b>	7.69	1.3	<b>▲ 2.2</b>	5.83	<b>▲ 0.5</b>
埼玉県	<b>41.2</b>	8.08	2.0	<b>6.1</b>	6.88	<b>▲ 2.3</b>	<b>14.6</b>	7.21	2.0	<b>14.2</b>	5.47	0.7
千葉県	<b>▲ 8.1</b>	8.93	13.3	<b>12.1</b>	7.03	<b>▲ 0.3</b>	<b>▲ 5.5</b>	7.06	<b>▲ 0.4</b>	<b>6.1</b>	5.29	<b>▲ 0.8</b>
首都圏計	<b>5.7</b>	9.94	1.5	<b>2.5</b>	8.78	1.0	<b>3.9</b>	7.93	3.7	<b>2.5</b>	5.99	<b>▲ 0.3</b>

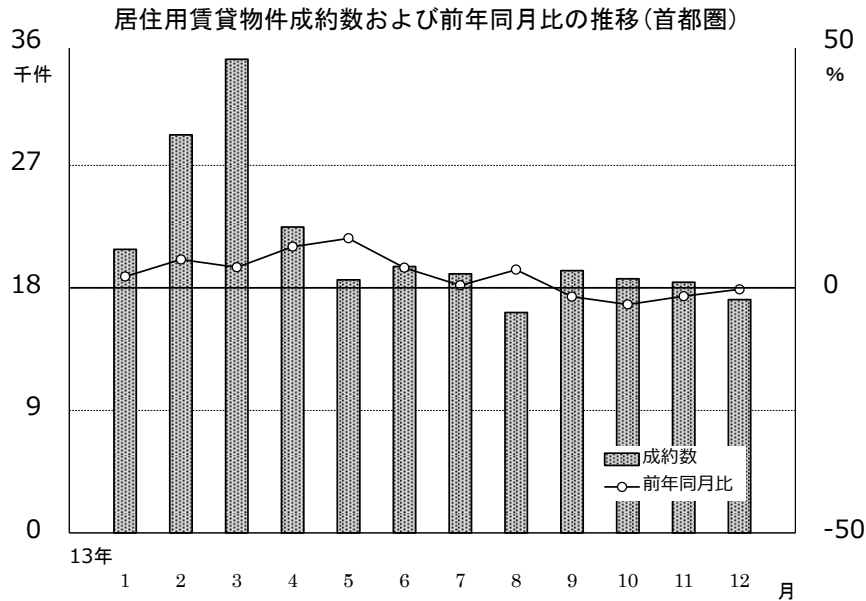
## ③ 貸戸建の成約数・前年比および平均賃料・前年比

	成約数	前年比	平均賃料	前年比
東京23区	1,847件	<b>10.6%</b>	15.26万円	<b>▲ 3.4%</b>
東京都下	714件	<b>▲ 5.3%</b>	11.53万円	<b>▲ 2.1%</b>
神奈川県	2,666件	<b>▲ 3.0%</b>	10.64万円	<b>▲ 1.5%</b>
埼玉県	1,228件	<b>11.4%</b>	8.43万円	<b>▲ 1.1%</b>
千葉県	1,204件	<b>6.7%</b>	8.05万円	<b>1.9%</b>
首都圏計	7,659件	<b>3.5%</b>	11.06万円	<b>▲ 1.4%</b>

成約物件

1. 首都圏の2013年1年間の居住用賃貸物件成約数は25万4,249件。  
前年比2.8%増加し3年連続のプラス。  
マンション・アパートともに増加も、9月以降は減少に転じる。

首都圏の2013年1年間の居住用賃貸物件成約数は、マンション・アパートともに増加し3年連続のプラスとなりました。ただ、9月以降は減少に転じ、年間の増加率は2.8%にとどまっています。これは、マンションの46.0%、アパートの56.5%を占めるシングル向き(30㎡未満)物件の成約減によるものです。一方で、カップル(30~50㎡未満)・ファミリー(50~70㎡未満)向き物件へのニーズは底堅く、ともに増加となっています。



居住用賃貸物件所在地別成約数および前年比

	成約数	前年比	うちマンション	うちアパート
東京23区	110,859	3.7%	4.1%	1.7%
東京都下	21,588	2.8%	1.9%	4.0%
神奈川県	74,108	▲2.1%	▲3.0%	▲1.7%
埼玉県	25,128	10.8%	8.1%	14.3%
千葉県	22,566	7.4%	10.6%	4.9%
首都圏計	254,249	2.8%	2.7%	2.6%

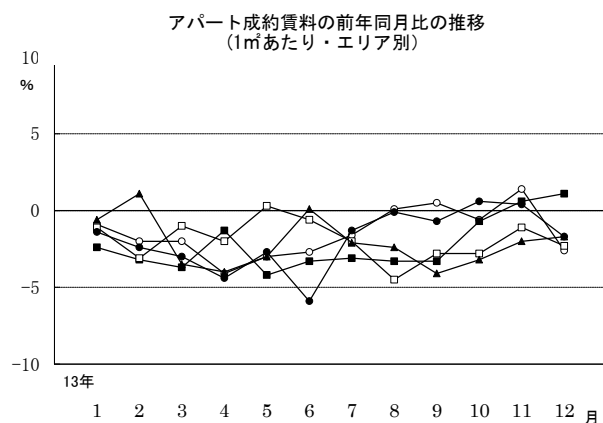
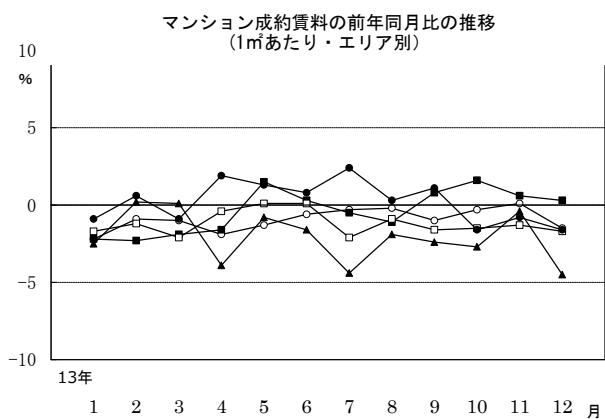
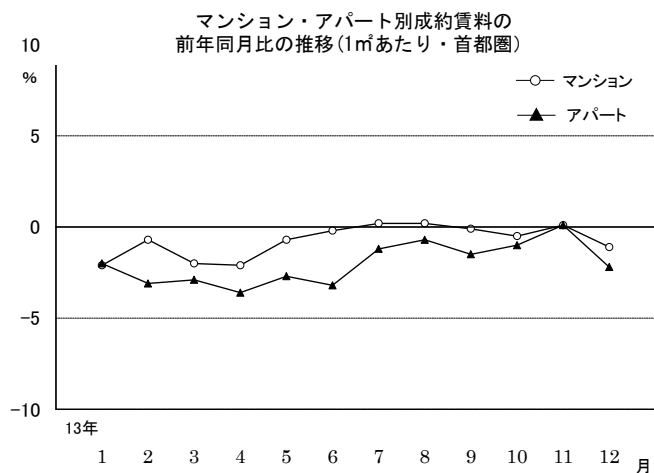
居住用賃貸物件成約数における所在地別件数の割合

	割合	前年比
東京23区	43.6%	0.4ポイント
東京都下	8.5%	0.0ポイント
神奈川県	29.1%	▲1.5ポイント
埼玉県	9.9%	0.7ポイント
千葉県	8.9%	0.4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:㎡、%、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(上 <sup>新築</sup> 下 <sup>中古</sup> )	30未満	30~50	50~70	平均(上 <sup>新築</sup> 下 <sup>中古</sup> )	
東京23区	前年比	▲2.1	11.7	13.0	4.7	33.62㎡(2.0)	▲0.7	13.8	13.8	33.48㎡(14.3)	
	割合	49.7	34.3	12.4	3.6	34.86㎡(2.7)	75.2	21.1	3.3	24.94㎡(1.2)	
東京都下	前年比	1.3	8.7	▲1.0	▲11.4	36.04㎡(1.3)	0.9	6.6	24.4	41.58㎡(15.9)	
	割合	47.6	29.8	19.0	3.6	36.26㎡(▲0.5)	60.6	31.3	7.5	28.99㎡(0.5)	
神奈川県	前年比	▲5.3	▲1.8	0.6	▲7.7	38.25㎡(3.1)	▲4.4	▲0.3	7.6	37.43㎡(4.2)	
	割合	42.6	30.9	22.7	3.8	37.67㎡(0.5)	51.8	37.5	10.3	31.45㎡(1.1)	
埼玉県	前年比	12.1	12.6	1.5	0.7	40.93㎡(4.3)	7.9	13.3	30.5	47.32㎡(6.6)	
	割合	35.9	28.8	31.3	4.0	40.99㎡(▲2.5)	36.7	43.2	19.1	35.74㎡(2.1)	
千葉県	前年比	5.2	9.9	19.2	18.4	42.03㎡(13.6)	4.0	1.3	15.4	44.37㎡(4.6)	
	割合	38.3	27.8	26.8	7.1	41.11㎡(1.3)	43.4	38.4	17.4	34.58㎡(0.8)	
首都圏計	前年比	▲1.5	7.8	6.5	1.1	35.86㎡(3.6)	▲0.6	5.3	16.3	39.68㎡(8.9)	
	割合	46.0	32.3	17.8	3.9	36.55㎡(1.3)	56.5	32.9	10.1	30.21㎡(1.4)	

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2,595円で、前年比0.8%下落し4年連続のマイナス。  
 賃貸アパートは2,195円で、同2.1%下落し4年連続のマイナス。



○ 東京23区    ■ 東京都下    □ 神奈川県    ● 埼玉県    ▲ 千葉県

居住用賃貸物件成約賃料(1㎡あたり・首都圏平均)

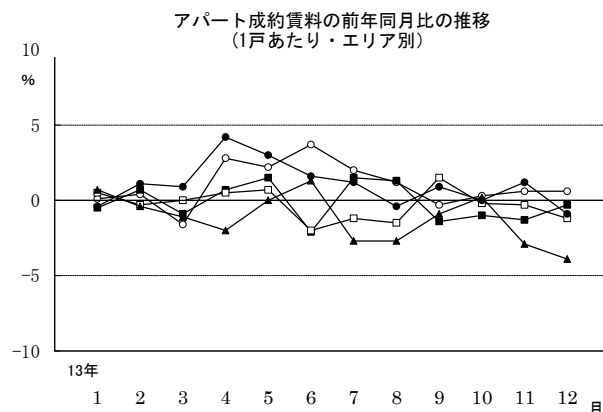
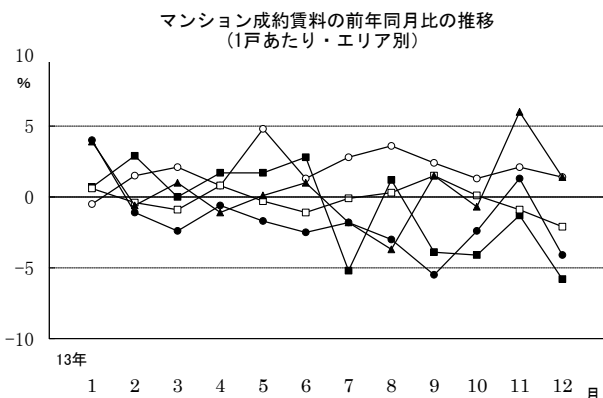
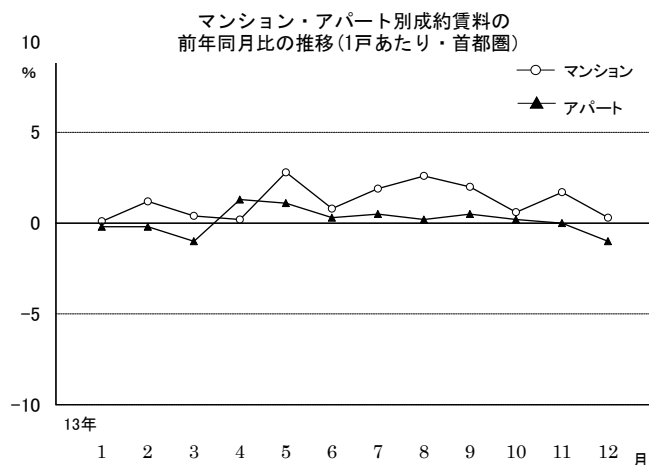
	2012年	2013年	前年比
マンション	2,617円	2,595円	▲ 0.8%
アパート	2,242円	2,195円	▲ 2.1%
合計	2,480円	2,449円	▲ 1.3%

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		
	2012年	2013年	前年比	2012年	2013年	前年比
東京23区	3,038	3,009	▲ 1.0%	2,921	2,875	▲ 1.6%
東京都下	2,227	2,213	▲ 0.6%	2,191	2,136	▲ 2.5%
神奈川県	2,259	2,232	▲ 1.2%	2,075	2,041	▲ 1.6%
埼玉県	1,843	1,846	0.2%	1,688	1,655	▲ 2.0%
千葉県	1,934	1,902	▲ 1.7%	1,684	1,651	▲ 2.0%

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8.86万円で、前年比1.1%上昇し4年ぶりにプラス。  
 賃貸アパートは6.15万円で、同0.2%上昇し4年ぶりにプラス。  
 平均面積は、マンションが4年ぶりに拡大、アパートは2年連続の拡大。



—○— 東京23区    —■— 東京都下    —□— 神奈川県    —●— 埼玉県    —▲— 千葉県

居住用賃貸物件成約賃料(1戸あたり・首都圏平均)

	2012年	2013年	前年比
マンション	8.76万円	<b>8.86万円</b>	<b>1.1%</b>
アパート	6.14万円	<b>6.15万円</b>	<b>0.2%</b>
合計	7.81万円	7.87万円	0.8%

居住用賃貸物件成約面積(首都圏平均)

	2012年	2013年	前年比
マンション	35.97㎡	36.50㎡	<b>1.5%</b>
アパート	30.33㎡	30.98㎡	<b>2.1%</b>
合計	33.92㎡	34.48㎡	1.7%

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		
	2012年	2013年	前年比	2012年	2013年	前年比
東京23区	9.85	10.04	1.9%	6.87	6.93	0.9%
東京都下	7.53	7.48	▲ 0.7%	6.01	6.01	0.0%
神奈川県	7.79	7.77	▲ 0.3%	5.97	5.96	▲ 0.2%
埼玉県	7.09	6.97	▲ 1.7%	5.62	5.67	0.9%
千葉県	7.11	7.15	0.6%	5.51	5.45	▲ 1.1%