

市場動向 ー首都圏の 居住用賃貸物件 (2016年1年間) ー**成約数、前年比 5.9%減と再び減少に転じる。
東京23区・神奈川県は減少率大きい。**

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おける、2016年1年間の賃貸物件の成約数・成約賃料についてお知らせします。

■郊外エリアが堅調。千葉県はマンション・アパートともに増加。

2016年1年間の首都圏の居住用賃貸物件成約数は236,263件で、前年比5.9%減少し、再びマイナスとなりました。特に東京23区と神奈川県の減少幅が大きく、賃料の高いエリアにおけるユーザーニーズの低下がうかがえます。一方、千葉県ではマンション・アパートともに増加し(3ページご参照)同0.5%増、また埼玉県ではマンションが増加した結果、減少率は同1.8%にとどまり、郊外エリアが堅調でした。

■1戸あたり賃料は、マンションが4年ぶりに下落、アパートは4年連続上昇。

1戸あたり平均成約賃料は、マンションが4年ぶりに下落、アパートは4年連続の上昇となりました(8ページご参照)。これを新築・中古別に見ますと(下表)、マンションは新築が4年ぶりに下落、中古は再び下落。アパートは新築が3年連続下落した一方、中古は2年連続で上昇しました。なお、成約が堅調だった千葉県では、アパートが新築・中古ともに上昇しています。

居住用賃貸物件成約数

	2016年	前年比
東京23区	103,235件	▲7.4%
東京都下	20,463件	▲4.8%
神奈川県	61,281件	▲7.7%
埼玉県	26,642件	▲1.8%
千葉県	24,642件	0.5%
首都圏計	236,263件	▲5.9%

新築・中古別成約賃料(1戸あたり)および前年比

	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	11.09	▲3.6	9.80	▲1.7	8.49	▲3.7	6.91	0.7
東京都下	9.53	2.0	7.28	0.6	8.01	▲5.5	5.92	0.3
神奈川県	8.90	▲3.8	7.71	▲0.6	7.21	▲0.7	5.92	1.0
埼玉県	7.66	▲3.4	6.75	▲0.3	6.91	▲0.9	5.46	▲0.4
千葉県	8.23	▲6.2	6.91	0.0	6.73	0.7	5.26	2.1
首都圏計	10.10	▲3.7	8.63	▲1.5	7.54	▲2.6	6.05	0.5

① 面積帯別、新築・中古別成約数の前年比

シングル向き新築アパートの成約増顕著。

カップル・ファミリー向き新築は、分譲との競合もあり減少目立つ。

※新築・中古の合計については6ページに掲載 (単位: %)

	マンション						アパート					
	30㎡未満		30~50㎡		50~70㎡		30㎡未満		30~50㎡		50~70㎡	
	新築	中古	新築	中古	新築	中古	新築	中古	新築	中古	新築	中古
東京23区	▲3.6	▲2.3	▲22.2	▲10.1	▲33.4	▲10.6	▲0.9	▲8.3	▲17.0	▲3.1	▲34.9	▲1.8
東京都下	58.6	▲0.8	6.5	▲2.6	▲13.4	0.9	18.9	▲11.6	▲37.1	▲9.6	▲15.7	0.3
神奈川県	7.5	▲7.6	▲12.3	▲3.9	▲44.9	▲10.2	14.8	▲5.7	▲12.6	▲9.9	1.8	▲10.2
埼玉県	▲0.2	3.2	▲24.2	8.1	▲30.5	0.1	16.2	▲0.6	▲2.5	▲2.3	▲26.4	▲8.8
千葉県	93.3	1.6	▲18.3	4.6	▲25.1	▲4.4	76.0	1.9	0.8	▲1.6	▲19.3	4.7
首都圏計	2.6	▲2.7	▲18.7	▲6.1	▲34.1	▲7.5	12.8	▲6.1	▲12.5	▲5.6	▲17.8	▲4.9
15年・前年比	4.0	▲2.2	1.5	2.7	▲4.9	2.4	33.4	▲2.4	▲1.4	2.0	▲6.9	9.4

② 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)

「礼金0」、「敷金0」の増加続く。千葉県のアパートでは、「礼金0」が7割に迫る。

※エリアごとの最多割合を太枠で表示 (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	31.2 (0.7)	63.9 (▲0.8)	2.0 (▲0.5)	32.8 (▲0.2)	62.2 (0.2)	1.1 (▲0.4)	11.0 (0.8)	74.2 (▲0.4)	10.1 (▲1.7)	12.3 (▲0.7)	79.6 (▲0.8)	2.2 (▲0.6)
東京都下	48.4 (3.2)	46.2 (▲4.2)	2.0 (0.6)	50.4 (1.0)	45.3 (▲0.1)	0.6 (▲0.2)	16.1 (▲0.4)	68.9 (0.3)	8.8 (▲1.0)	16.5 (1.6)	73.9 (▲0.7)	4.7 (▲0.3)
神奈川県	46.0 (2.4)	51.0 (▲2.2)	1.6 (▲0.2)	56.0 (1.4)	39.6 (▲2.6)	0.5 (0.0)	17.2 (1.1)	65.9 (1.4)	14.4 (▲3.1)	25.7 (4.1)	59.7 (▲2.2)	10.8 (▲2.5)
埼玉県	56.4 (▲2.9)	34.7 (0.8)	1.9 (0.0)	62.5 (▲3.4)	28.8 (1.4)	1.5 (▲0.2)	19.9 (▲2.0)	51.1 (▲5.2)	9.9 (▲1.8)	17.6 (▲1.5)	58.5 (▲2.0)	7.6 (▲0.9)
千葉県	62.8 (0.2)	31.2 (▲1.4)	1.0 (0.0)	68.1 (1.6)	22.3 (▲2.9)	0.3 (0.1)	16.9 (▲1.5)	60.7 (3.4)	12.9 (▲4.4)	24.5 (▲0.5)	56.3 (1.7)	6.0 (▲3.1)
首都圏計	40.4 (1.2)	54.7 (▲1.5)	1.8 (▲0.3)	51.3 (0.5)	42.7 (▲1.3)	0.8 (▲0.2)	14.0 (0.4)	68.9 (▲0.2)	11.2 (▲2.1)	19.3 (0.9)	66.4 (▲1.2)	6.4 (▲1.5)

③ 貸戸建の成約数・前年比および平均賃料・前年比

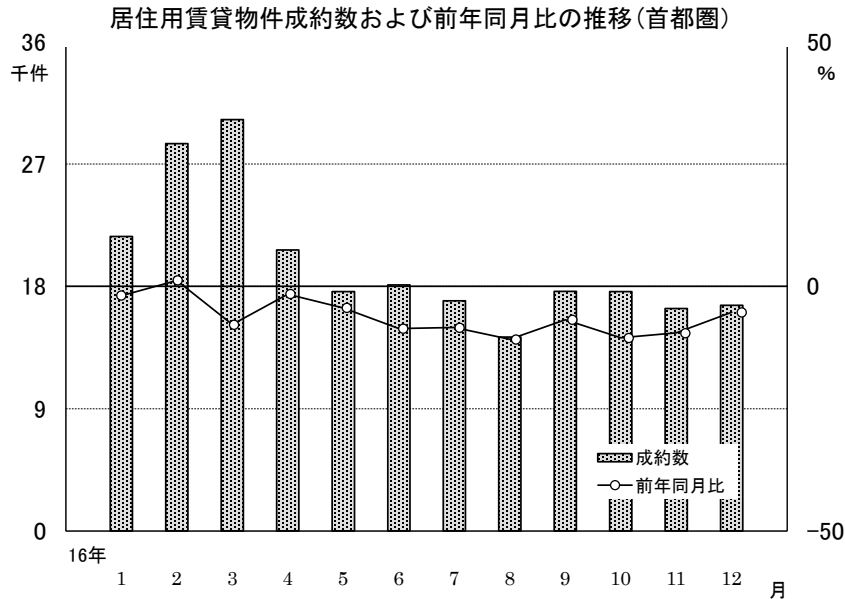
貸戸建の成約、前年と一転、二ケタの減少に。平均賃料は23区、神奈川県、千葉県が上昇に転じる。

	成約数	前年比	15年・前年比	平均賃料	前年比	15年・前年比
東京23区	1,626件	▲14.7%	10.2%	15.64万円	1.0%	▲0.6%
東京都下	655件	▲7.0%	0.4%	11.43万円	▲0.6%	1.3%
神奈川県	2,044件	▲11.9%	▲12.1%	10.79万円	1.5%	▲0.5%
埼玉県	1,101件	▲12.5%	4.2%	8.30万円	▲1.1%	▲2.9%
千葉県	1,377件	▲9.9%	9.9%	7.43万円	1.2%	▲6.4%
首都圏計	6,803件	▲11.4%	0.1%	10.92万円	0.4%	▲1.0%

成約物件

1. 首都圏の2016年1年間の居住用賃貸物件成約数は23万6,263件。
前年比5.9%減少し再びマイナス。
アパートが4エリアで減少、マンションは3エリアで増加。

首都圏の2016年1年間の居住用賃貸物件成約数は、マンション・アパートともに再びマイナスに転じました。特に、前年に増加幅の大きかったアパートが千葉県を除く4エリアで減少。一方、マンションは埼玉県などで堅調でした。また面積帯別では、カップル向き(30~50㎡未満)・ファミリー向き(50~70㎡未満)物件の減少が目立っており、低金利等でユーザーニーズが賃貸から購入へシフトしていたことがうかがえます。



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	103,235件	▲ 7.4%	▲ 7.2%	▲ 7.3%
東京都下	20,463件	▲ 4.8%	0.1%	▲ 10.3%
神奈川県	61,281件	▲ 7.7%	▲ 8.1%	▲ 6.3%
埼玉県	26,642件	▲ 1.8%	1.3%	▲ 3.7%
千葉県	24,642件	0.5%	0.1%	2.7%
首都圏計	236,263件	▲ 5.9%	▲ 5.7%	▲ 5.4%

居住用賃貸物件成約数における
所在地別件数の割合

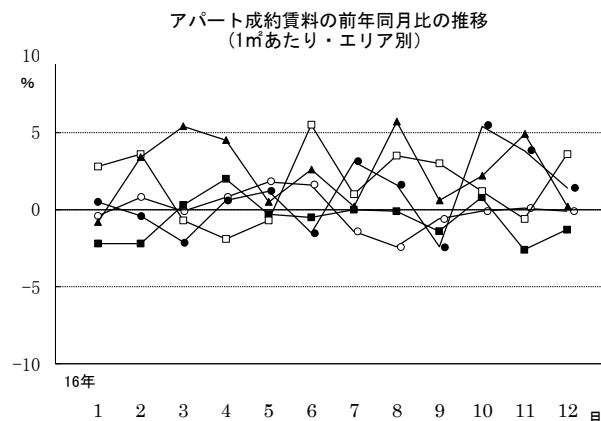
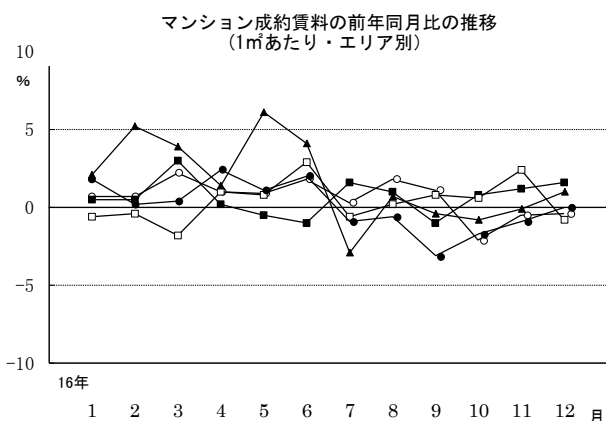
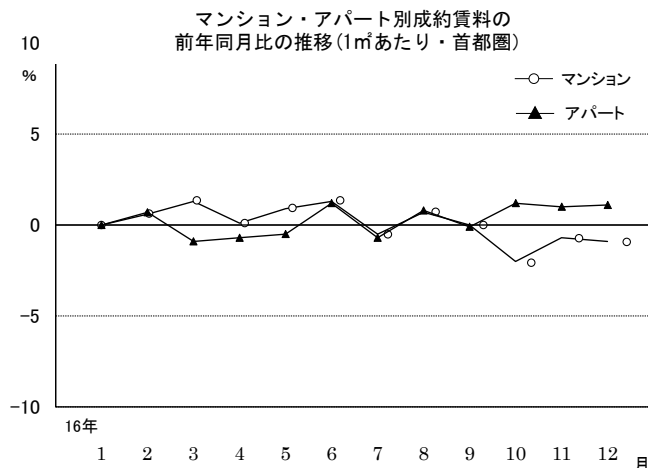
	割合	前年比
東京23区	43.7%	▲ 0.7ポイント
東京都下	8.7%	0.1ポイント
神奈川県	25.9%	▲ 0.5ポイント
埼玉県	11.3%	0.5ポイント
千葉県	10.4%	0.6ポイント

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：%)

		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(上築下中古)	30未満	30~50	50~70	平均(上築下中古)	
東京23区	前年比	▲ 2.4	▲ 11.2	▲ 12.2	▲ 17.3	32.64 ㎡(▲ 5.0)	▲ 7.6	▲ 5.3	▲ 10.3	27.97 ㎡(▲ 7.6)	
	割合	51.3	33.9	11.7	3.1	34.10 ㎡(▲ 1.8)	74.5	21.9	3.2	25.52 ㎡(1.1)	
東京都下	前年比	1.1	▲ 2.0	0.1	3.9	36.89 ㎡(▲ 9.0)	▲ 10.5	▲ 12.0	▲ 2.4	36.86 ㎡(▲ 5.1)	
	割合	46.9	30.7	18.9	3.5	36.21 ㎡(0.5)	59.6	31.1	8.6	30.03 ㎡(1.4)	
神奈川県	前年比	▲ 6.8	▲ 4.5	▲ 12.3	▲ 24.7	35.49 ㎡(▲ 10.5)	▲ 3.4	▲ 10.1	▲ 8.2	31.67 ㎡(▲ 3.3)	
	割合	40.6	33.7	22.5	3.2	38.10 ㎡(▲ 0.7)	53.7	34.7	11.0	31.75 ㎡(▲ 0.4)	
埼玉県	前年比	2.9	3.5	▲ 1.8	▲ 5.1	36.94 ㎡(▲ 5.4)	0.5	▲ 2.3	▲ 13.0	43.33 ㎡(▲ 6.9)	
	割合	38.2	29.4	28.8	3.6	40.35 ㎡(▲ 0.6)	37.0	43.1	18.9	36.65 ㎡(▲ 0.2)	
千葉県	前年比	4.6	2.6	▲ 5.8	▲ 11.2	39.41 ㎡(▲ 10.4)	6.2	▲ 1.4	1.5	36.17 ㎡(▲ 10.9)	
	割合	37.8	29.7	26.5	6.0	40.92 ㎡(▲ 1.8)	44.2	38.9	15.8	35.43 ㎡(0.9)	
首都圏計	前年比	▲ 2.3	▲ 7.2	▲ 9.2	▲ 15.9	34.23 ㎡(▲ 6.4)	▲ 4.5	▲ 4.5	▲ 7.3	33.26 ㎡(▲ 6.5)	
	割合	46.4	32.9	17.3	3.4	36.24 ㎡(▲ 1.1)	56.6	32.4	10.3	31.01 ㎡(0.7)	

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2,601円で、前年比0.1%上昇し2年連続のプラス。
 賃貸アパートは2,205円で、同0.2%上昇し3年連続のプラス。



○ 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)

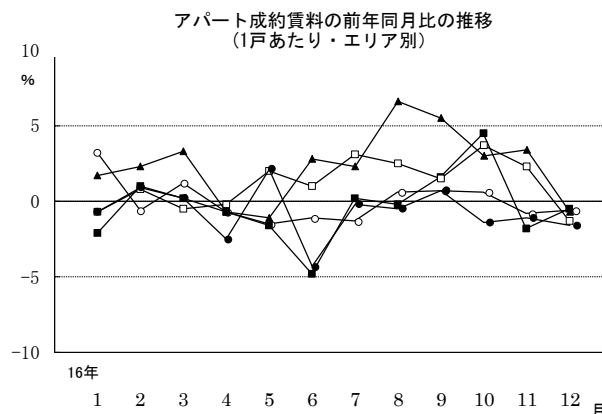
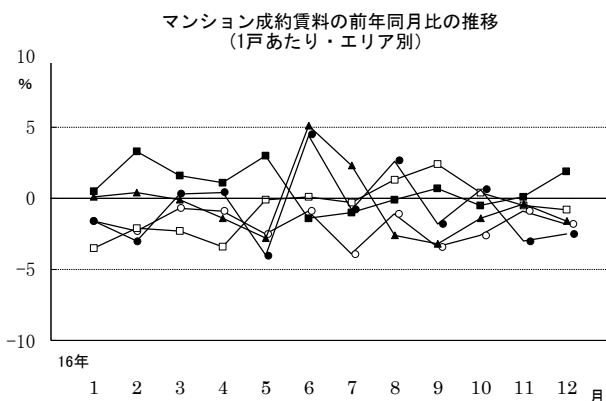
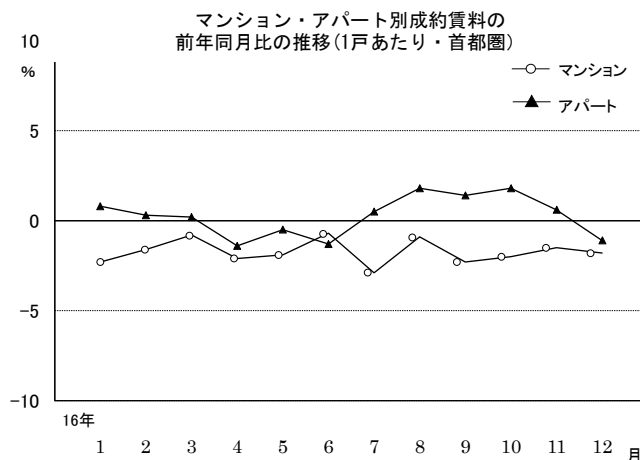
	2015年	2016年	前年比
マンション	2,598円	2,601円	0.1%
アパート	2,200円	2,205円	0.2%
合計	2,450円	2,454円	0.2%

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		
	2015年	2016年	前年比	2015年	2016年	前年比
東京23区	3,032	3,052	0.7%	2,898	2,902	0.1%
東京都下	2,166	2,185	0.9%	2,136	2,120	▲ 0.7%
神奈川県	2,212	2,215	0.1%	2,075	2,107	1.5%
埼玉県	1,850	1,853	0.2%	1,619	1,633	0.9%
千葉県	1,834	1,874	2.2%	1,597	1,641	2.8%

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8.74万円で、前年比1.8%下落し4年ぶりにマイナス。
 賃貸アパートは6.20万円で、同0.2%上昇し4年連続のプラス。
 平均面積は、マンションが同再び縮小、アパートは同5年ぶりに縮小。



○ 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)

	2015年	2016年	前年比
マンション	8.90万円	8.74万円	▲ 1.8%
アパート	6.19万円	6.20万円	▲ 0.2%
合計	7.90万円	7.80万円	▲ 1.3%

居住用賃貸物件成約面積(首都圏平均)

	2015年	2016年	前年比
マンション	36.64㎡	36.10㎡	▲ 1.5%
アパート	31.28㎡	31.25㎡	▲ 0.1%
合計	34.66㎡	34.30㎡	▲ 1.0%

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		
	2015年	2016年	前年比	2015年	2016年	前年比
東京23区	10.10	9.91	▲ 1.9%	7.08	7.08	0.0%
東京都下	7.34	7.41	▲ 1.0%	6.07	6.05	▲ 0.3%
神奈川県	7.85	7.77	▲ 1.0%	6.02	6.08	▲ 1.0%
埼玉県	6.88	6.82	▲ 0.9%	5.65	5.62	▲ 0.5%
千葉県	7.02	6.99	▲ 0.4%	5.27	5.39	▲ 2.3%