

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)	65.1 (▲0.3)	3.4 (▲1.1)	30.7 (1.1)	62.8 (▲0.5)	2.3 (▲0.7)	9.6 (0.4)	71.5 (0.7)	15.4 (▲1.2)	11.0 (▲0.2)	80.9 (1.4)	4.0 (▲1.2)
東京都下	39.0 (3.5)	56.9 (▲2.6)	2.1 (▲0.5)	41.0 (3.4)	54.2 (▲3.6)	1.7 (0.1)	11.9 (2.7)	70.1 (0.8)	14.4 (▲3.0)	11.9 (0.5)	78.3 (1.3)	6.6 (▲1.4)
神奈川県	38.8 (2.4)	57.4 (▲1.0)	2.4 (▲1.0)	50.8 (3.8)	45.6 (▲3.0)	1.0 (▲0.3)	15.3 (0.0)	58.3 (4.4)	23.6 (▲4.0)	21.0 (0.2)	56.4 (3.8)	19.8 (▲0.4)
埼玉県	56.1 (4.1)	38.8 (▲4.1)	2.7 (0.1)	65.9 (4.9)	29.1 (▲4.2)	2.3 (▲0.6)	18.6 (3.2)	56.8 (2.8)	17.5 (▲3.4)	14.1 (1.0)	62.1 (0.9)	14.8 (▲0.8)
千葉県	55.5 (5.5)	40.2 (▲4.3)	1.6 (▲0.1)	62.0 (3.7)	30.6 (▲4.9)	0.3 (▲0.2)	15.8 (3.5)	56.5 (1.2)	22.2 (▲2.6)	19.7 (0.4)	58.1 (1.3)	14.3 (▲2.6)
首都圏計	36.0 (2.4)	59.0 (▲1.3)	2.9 (▲0.8)	47.3 (3.3)	47.4 (▲3.0)	1.6 (▲0.3)	12.3 (0.8)	66.0 (2.0)	18.0 (▲2.4)	16.1 (0.2)	66.8 (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	1.0	10.68	1.3	4.4	9.99	2.0	▲ 7.9	9.03	8.7	2.6	6.76	0.3
東京都下	32.6	8.70	2.7	0.4	7.41	▲ 1.1	40.9	8.43	8.5	1.8	5.82	▲ 1.5
神奈川県	6.9	9.27	2.3	▲ 3.5	7.68	▲ 0.5	6.4	7.69	1.3	▲ 2.2	5.83	▲ 0.5
埼玉県	41.2	8.08	2.0	6.1	6.88	▲ 2.3	14.6	7.21	2.0	14.2	5.47	0.7
千葉県	▲ 8.1	8.93	13.3	12.1	7.03	▲ 0.3	▲ 5.5	7.06	▲ 0.4	6.1	5.29	▲ 0.8
首都圏計	5.7	9.94	1.5	2.5	8.78	1.0	3.9	7.93	3.7	2.5	5.99	▲ 0.3

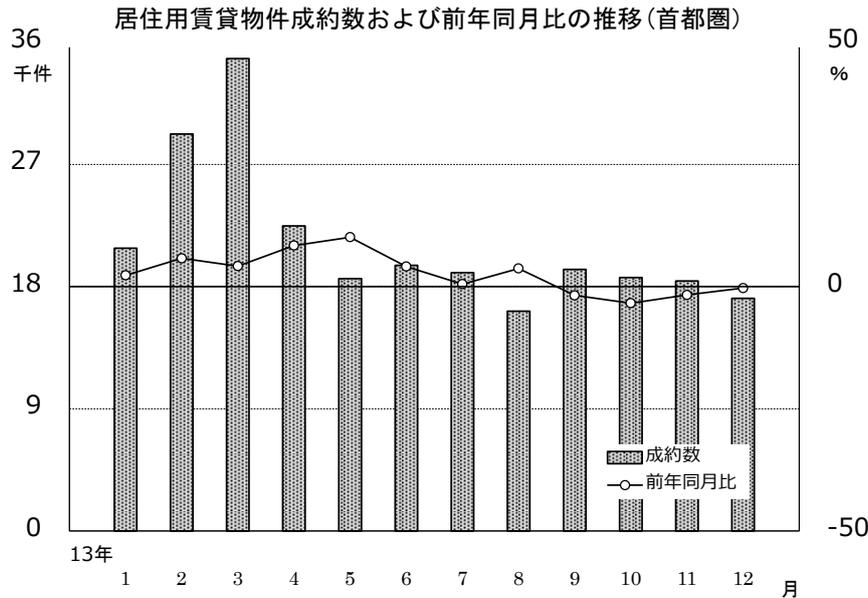
③ 貸戸建の成約数・前年比および平均賃料・前年比

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

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%

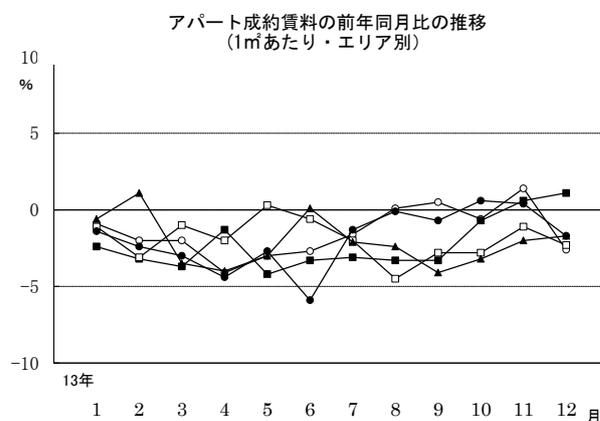
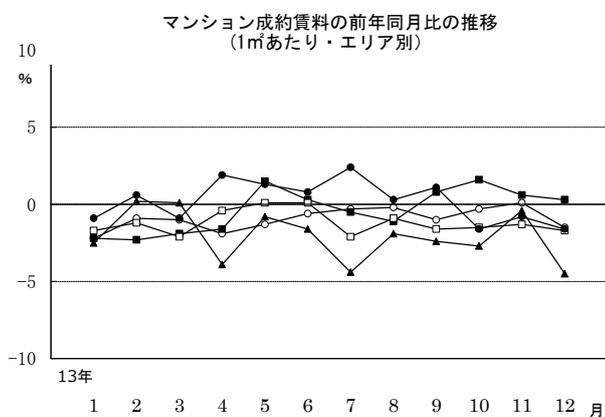
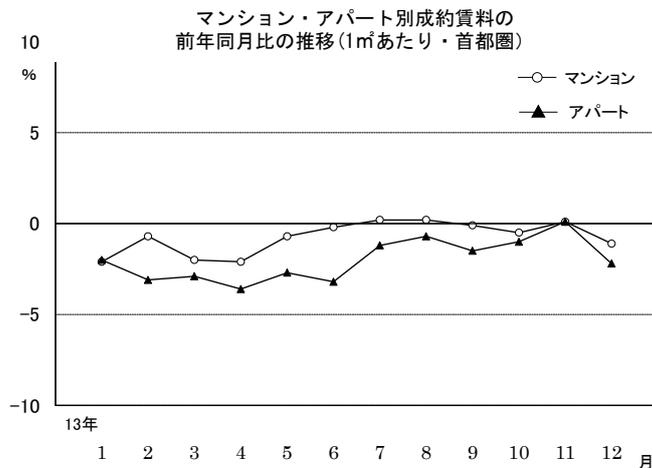
居住用賃貸物件成約数における所在地別件数の割合

	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 ^{新築} 下 ^{中古})	30未満	30~50	50~70	平均(上 ^{新築} 下 ^{中古})
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)

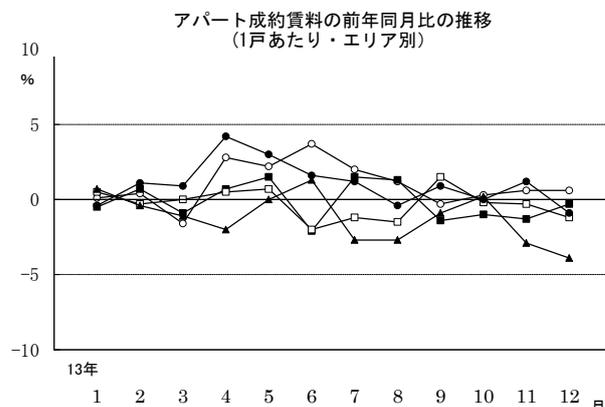
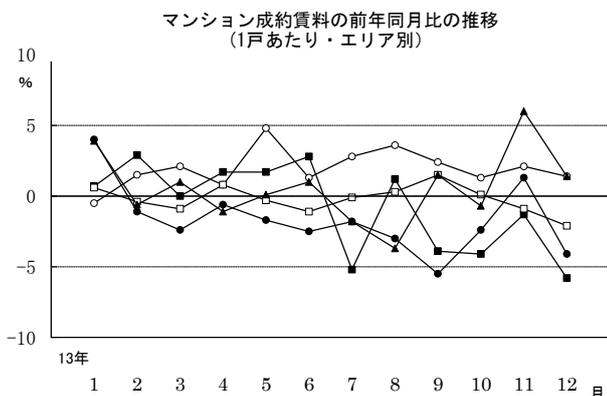
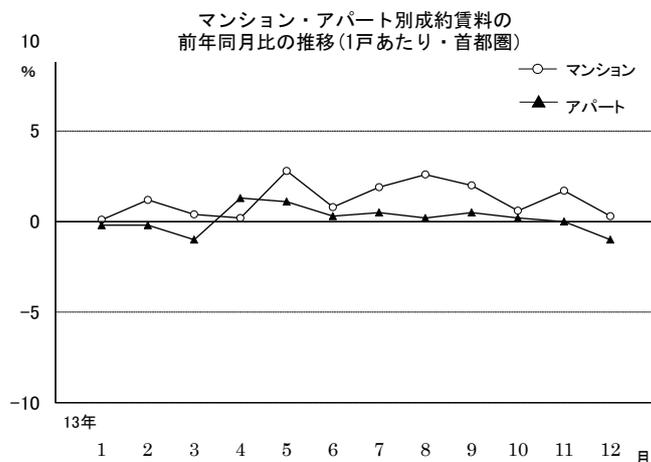
	2012年	2013年	前年比
マンション	2,617円	2,595円	▲ 0.8%
アパート	2,242円	2,195円	▲ 2.1%
合計	2,480円	2,449円	▲ 1.3%

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	8.86万円	1.1%
アパート	6.14万円	6.15万円	0.2%
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㎡	1.5%
アパート	30.33㎡	30.98㎡	2.1%
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%

会社概要

- 会社名 : アットホーム株式会社
- 創業 : 1967年12月
- 資本金 : 1億円
- 年商 : 223億5,400万円(2012年6月～2013年5月)
- 従業員数 : 1,269名[男850名、女419名(2014年1月末現在)]
- 代表者名 : 代表取締役 松村 文衛
- 会社所在地 : 東京都大田区西六郷4-34-12
- 事業内容 : ●不動産会社間情報流通サービス
 - ・ファクトシート・リスティング・サービス(図面配布サービス)
 - ・ATBB(不動産業務総合支援サイト)●消費者向け不動産情報サービス
 - ・不動産総合情報サイト「アットホーム」
 - ・新築・分譲マンション専門サイト「アットホーム 新築マンションプリーズ」
 - ・スマートフォン、携帯サイト等●不動産業務支援サービス
 - ・「ホームページ作成ツール」等、ホームページコンテンツ支援
 - ・「不動産データライブラリー」等、不動産関連情報
 - ・集客プロモーションツール等、業務サポート
 - ・「アットホームスタディ」等、資格・知識習得支援
- 加盟不動産店数 : 52,262店(2014年1月21日現在)
- 会社案内 : <http://athome-inc.jp/>

■■報道関係者様へのお願い■■

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますよう、お願い申し上げます。

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

アットホーム株式会社 業務推進部:岩田 E-mail: koho@athome.co.jp
〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-3-2 アットホーム日比谷オフィス TEL:03-3580-7185