

2010年6月14日

報道関係者各位

**市場動向** — 全国主要7都市の「マンション賃料インデックス」を公表 —

## 09年度下期のマンション賃料指数(総合)は、 大阪・仙台を除くすべての都市で下落も、下落幅は縮小傾向。

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、代表取締役:松村文衛)では、このたび、賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックス「マンション賃料インデックス」(\*)の最新版をまとめ、6月21日(月)より、弊社サイト「at home web」(<http://www.athome.co.jp/>)にて公表するとともに、エリア別詳細版の販売を開始いたします。(※)株式会社住信基礎研究所(本社:東京都中央区、取締役社長:石橋 博)との共同開発によるものです。

### ■2009年度下期(09年10月～10年3月)における賃貸マンション市場の主な特徴

▽シングルタイプの賃料指数は、札幌、仙台、大阪が上昇、名古屋市は横ばい、東京23区、横浜・川崎、福岡では下落。地方都市では下落余地が縮小。

▽コンパクトタイプは、大阪が上昇、札幌、仙台、横浜・川崎は横ばい、東京23区、福岡では下落。賃料は比較的安定している都市が多い。

▽ファミリータイプは、福岡が上昇、仙台は横ばい、その他の都市では下落。東京23区では都心部の高額物件の下落に引き摺られ、3期連続で下落。

### ■対象エリアおよび公表データ ※「at home web」(<http://www.athome.co.jp/>)にて無償で公表

- (1)対象エリア → 全国の主要7都市  
「札幌市」「仙台市」「東京23区」「横浜・川崎市」「名古屋市」「大阪市」「福岡市」  
※名古屋市はシングルタイプのみ。
- (2)公表データ → 2001年第4四半期(10～12月)を100とした指数で四半期ごとのデータをグラフ表示。  
※2001年第4四半期(10～12月)～2010年第1四半期(1～3月)の34期分  
「総合」および「シングルタイプ」「コンパクトタイプ」「ファミリータイプ」について、それぞれ「固定型」「連鎖型」を表示。合計8種類。  
エリア別ページでは各市の概況を解説。また、半期ごとのデータも公表。
- (3)公表頻度 → 四半期ごと。

## ■2009 年度下期の賃料動向

### (1)総合

- ・賃料指数は、大阪と仙台を除くすべての都市で下落
- ・入居者の賃料負担力の低迷は続いているものの、全国的に大都市に人口が流入する傾向は継続しており、賃貸住宅への一定の需要がある
- ・2005 年から 2006 年に不動産ファンド資金の流入により大量着工が行われた影響で、募集中の物件は引き続き多いものの、新規供給は減少している
- ・依然として供給過剰感が残っているが、賃料の下落幅は縮小傾向にある

### (2)シングルタイプ(18 m<sup>2</sup>以上 30 m<sup>2</sup>未満)

- ・賃料指数は、札幌、仙台、大阪が上昇、名古屋は横ばい、東京 23 区、横浜・川崎、福岡では下落
- ・地方都市では、早くから賃料の調整が進んでいたこともあり、下落余地は小さくなってきている

### (3)コンパクトタイプ(30 m<sup>2</sup>以上 60 m<sup>2</sup>未満)

- ・賃料指数は、大阪が上昇、札幌、仙台、横浜・川崎が横ばい、東京 23 区、福岡では下落
- ・市場に供給過剰感が残っている状況でも、広めの住戸を選好するニーズを捉え、比較的賃料が安定している都市が多い

### (4)ファミリータイプ(60 m<sup>2</sup>以上 100 m<sup>2</sup>未満)

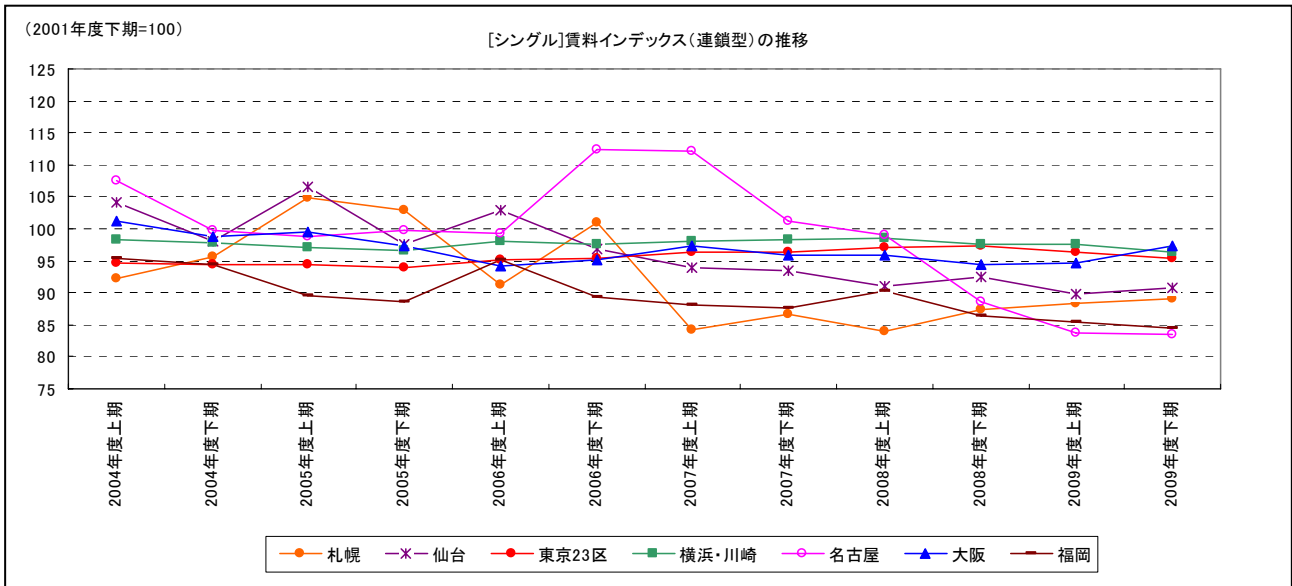
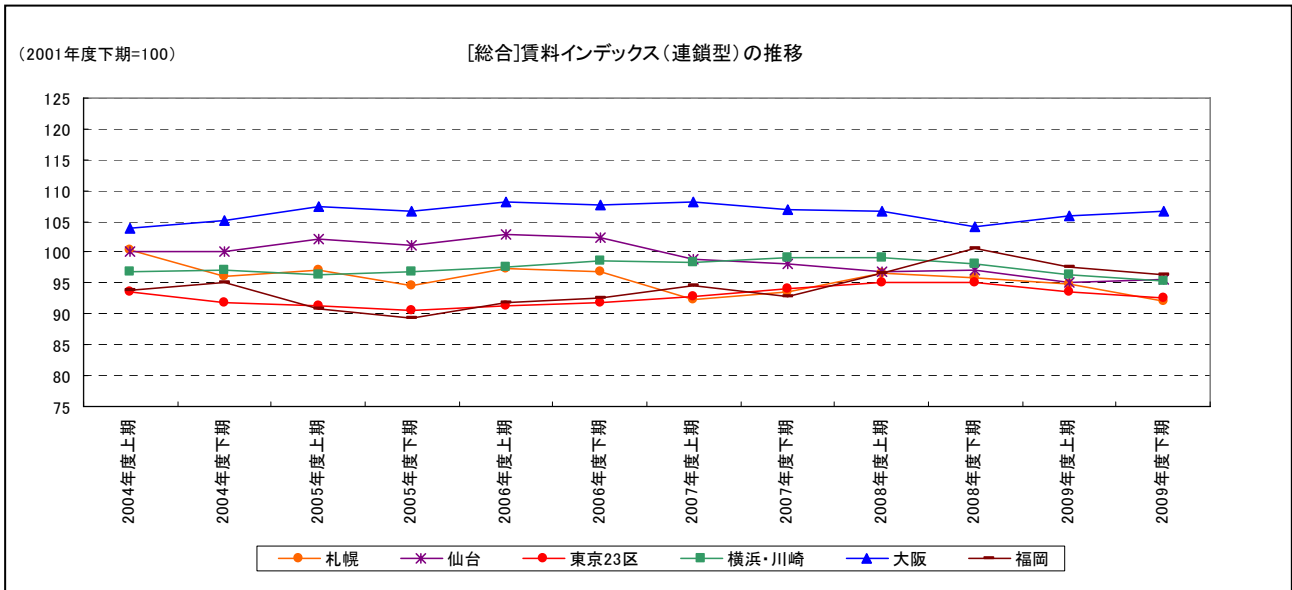
- ・賃料指数は、福岡が上昇、仙台は横ばい、その他の都市では下落
- ・東京都心部の高額賃料物件では、ターゲットとしている外資系企業勤務者や中小企業経営者等の法人借主の賃料負担力が低下したことで、空室が増加し、賃料が大きく下落している。このような都心部での下落に引き摺られ、東京 23 区の賃料指数は 2008 年下期以降 3 期にわたり下落が続いている

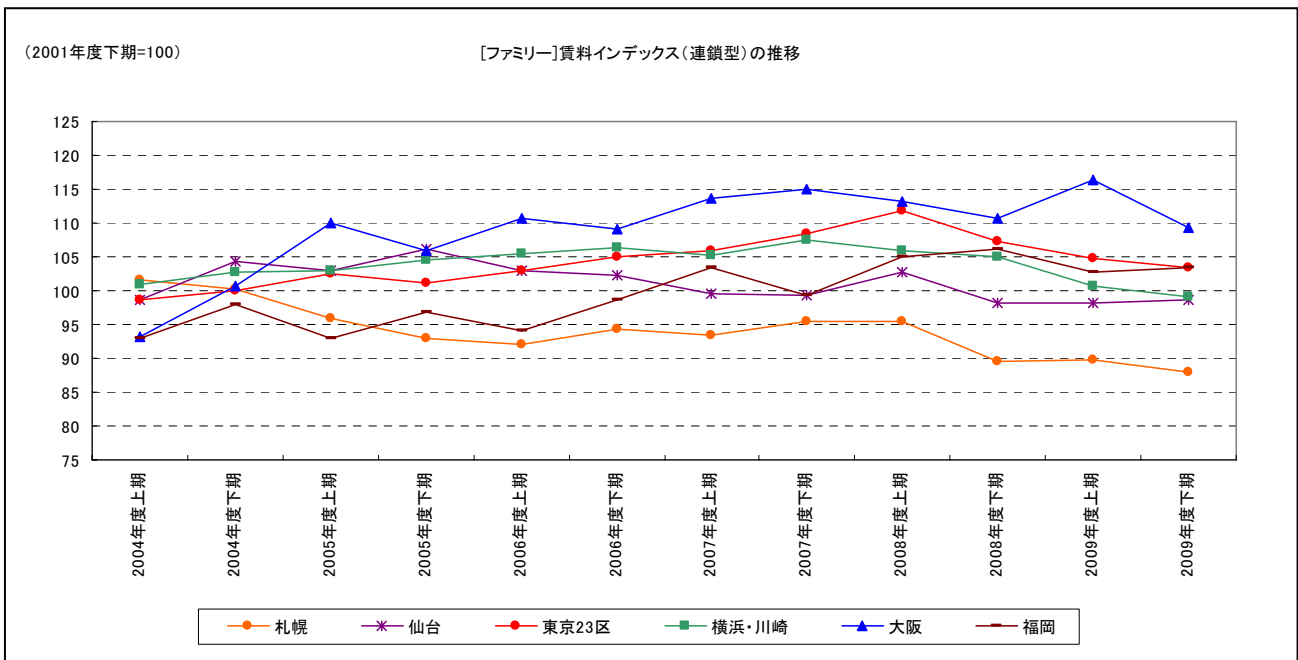
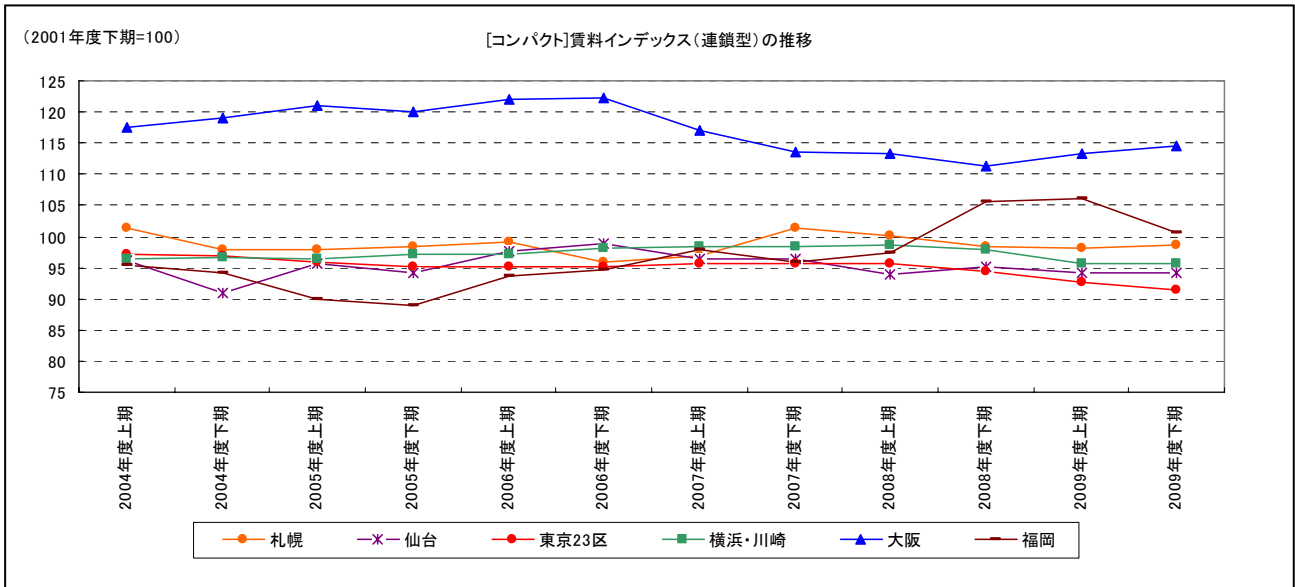
### 〔直近 4 期のマンション賃料指数(連鎖型)〕

①=08 年度上期、②=08 年度下期、③=09 年度上期、④=09 年度下期

※01 年度下期=100

	総合				シングル				コンパクト				ファミリー			
	①	②	③	④	①	②	③	④	①	②	③	④	①	②	③	④
札幌	96.59	95.73	94.86	92.10	84.05	87.30	88.34	89.09	100.03	98.32	98.09	98.57	95.39	89.51	89.81	87.89
仙台	96.89	97.13	95.10	95.64	90.97	92.47	89.90	90.84	93.97	95.11	94.41	95.17	102.74	98.10	98.14	98.62
東京23区	95.08	95.00	93.53	92.69	97.07	97.22	96.35	95.41	95.65	94.50	92.75	91.51	111.79	107.32	104.81	103.31
横浜川崎	99.17	98.23	96.45	95.36	98.44	97.68	97.57	96.43	98.72	97.90	95.68	95.59	106.00	105.01	100.68	98.98
名古屋	-	-	-	-	99.14	88.61	83.78	83.53	-	-	-	-	-	-	-	-
大阪	106.73	104.02	105.89	106.71	95.90	94.37	94.76	97.32	113.35	111.28	113.36	114.58	113.09	110.64	116.34	109.23
福岡	96.58	100.57	97.62	96.24	90.36	86.31	85.51	84.41	97.29	105.50	106.20	100.69	104.95	106.10	102.62	103.49





## 1. 「マンション賃料インデックス」について

「マンション賃料インデックス」は、賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックスです。駅距離等の主要な賃料形成要因について、ヘドニックアプローチと言われる統計的手法を用いて個別の成約事例の品質調整を行っており、不動産の個別性による影響を軽減した賃料動向を把握できるものとなっています。

また、募集事例ではなく、成約事例に基づいたデータですので、賃貸マンション投資の企画・提案、収益予想等に幅広く活用できます。

## 2. データベースおよびデータ算出方法等について

### (1) データベース

アットホーム全国不動産情報ネットワークで成約した賃貸マンション。

#### 〔データの抽出条件〕

建物構造：RC造・SRC造

駅距離：駅徒歩15分以内

住戸面積：18㎡以上 100㎡未満

#### 〔対象期間〕

第1四半期(Q1)：1月～3月

第2四半期(Q2)：4月～6月

第3四半期(Q3)：7月～9月

第4四半期(Q4)：10月～12月

### (2) 指数算出にあたって抽出した住宅タイプの内訳

「シングルタイプ」・・・18㎡以上 30㎡未満

「コンパクトタイプ」・・・30㎡以上 60㎡未満

「ファミリータイプ」・・・60㎡以上 100㎡未満

## 3. 公表開始日

6月21日(月)

※販売データにつきましては次ページご参照

## ■公表と同時に販売を開始する「エリア別詳細版」について

### 1. データの詳細

(1)対象エリア → [東京版]東京都心部主要 21 エリア、[横浜・川崎版]主要 9 エリア

※内訳は下記

#### A. [東京版] 21 エリア

a 四谷・麴町、b 日本橋・人形町、c 月島・勝どき、d 赤坂・六本木、e 広尾・麻布、  
f 三田・芝公園、g 白金・高輪、h 新宿、i 曙橋・若松河田、j 飯田橋・神楽坂、  
k 青山・原宿、l 渋谷・恵比寿、m 代々木、n 春日・白山、o 中目黒—自由が丘  
p 池尻大橋—二子玉川、q 東中野—西荻窪、r 銀座・新富町、s 神保町・秋葉原  
t 門前仲町—葛西、u 池袋

#### B. [横浜・川崎版] 9 エリア

a 横浜・桜木町、b 石川町・関内、c 川崎・鶴見、d 新丸子—綱島、e 菊名・新横浜、  
f 二子新地—梶が谷、g 宮崎台—たまプラーザ、h あざみ野—青葉台  
i 中川—仲町台

(2)対象期間 → 公表データに同じ。

### (3)データの形式・種類

#### ①タイプ別住宅賃料インデックス

各エリアに所在する賃貸マンションを 3 タイプ(シングル・コンパクト・ファミリー)に分類、各タイプ別に成約賃料の四半期毎の指数を提供。(2001 年第 4 四半期=100 とした指数およびグラフ。固定型・連鎖型の 2 種類)

#### ②タイプ別モデル物件理論賃料、タイプ別モデル物件理論㎡賃料

各タイプ別にモデル物件を設定、四半期毎の 1 戸あたり・1㎡あたりの理論賃料およびグラフを提供。

## 2. 販売価格(税込)([東京版]、[横浜・川崎版]共通)

— 般:各3,150円 アットホーム会員:各2,100円

## 3. 販売開始日

6 月 21 日(月)※公表日に同じ

## ■会社概要

- 会社名 : アットホーム株式会社
- 創業 : 昭和 42 年 12 月
- 資本金 : 1 億円
- 年商 : 205 億 4,300 万円(平成 20 年 6 月～平成 21 年 5 月)
- 従業員数 : 1,211 名[男子 833 名、女子 378 名(平成 22 年 4 月末現在)]
- 代表者名 : 代表取締役 松村 文衛
- 所在地 : 東京都大田区西六郷 4-34-12
- 事業内容 :
  - 不動産会社間情報サービス
    - ・図面配布サービス(ファクトシート・リスティング・サービス)
    - ・オンラインサービス(不動産業務総合支援サイト ATBB)
  - 消費者向け不動産情報サービス
    - ・不動産総合情報サイト「at home web」、「at home ケータイ版」
    - ・ポータルサイト「新築マンション at home」(PC 版、ケータイ版)
  - 不動産関連情報サービス
    - ・不動産データライブラリー
    - ・不動産統計データサービス
  - 資格・知識習得支援サービス
    - ・通信講座アットホームスタディ(宅建、コンサルなど)
    - ・宅建登録講習
  - ホームページコンテンツ支援サービス
    - ・検索エンジンレンタルサービス
    - ・アットホームモバイルパック
- 加盟不動産会社数 : 49,676 店(平成 22 年 5 月 24 日現在)
- 会社案内 : <http://athome-inc.jp/>

---

### 【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 広報担当: 岩田 E-mail: [koho@athome.co.jp](mailto:koho@athome.co.jp)  
〒144-0056 東京都大田区西六郷 4-34-12 TEL: 03-3730-6484