



2010年12月14日

報道関係者各位

市場動向 — 全国主要9都市・エリアの「マンション賃料インデックス」を公表 —

10年度上期のマンション賃料指数の騰落は、 都市・エリアによる違い目立つが、需要は人口流入で安定も。

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、12月21日(火)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:東京都港区、取締役社長:石橋 博)との共同開発によるものです。

■2010年度上期(4月～9月)における賃貸マンション市場の主な特徴(前期比騰落状況)

▽シングルタイプは、仙台、埼玉東南部、福岡で上昇、札幌、東京23区、横浜・川崎、名古屋、大阪で下落、千葉西部で横ばい。賃料調整が進んだ結果、今回下落した都市でも下落余地は小さくなってきている。

▽コンパクトタイプは、埼玉東南部、千葉西部で上昇、札幌、東京23区、大阪で下落、仙台、横浜・川崎、福岡で横ばい。前期は安定的な都市が多かったが、東京では賃料調整が続いており、大阪も再び下落に転じた。

▽ファミリータイプは、仙台、横浜・川崎、埼玉東南部、大阪、福岡で上昇、札幌、東京23区、千葉西部で下落となった。仙台、福岡は前期も賃料が横ばい、もしくは上昇しており、市況が改善傾向にある。

■マンション賃料指数の騰落状況(前期比)

	札幌	仙台	東京23区	横浜・川崎	埼玉東南部	千葉西部	名古屋	大阪	福岡
総合	↓	↑	↓	→	↑	→	—	↓	↑
シングル	↓	↑	↓	↓	↑	→	↓	↓	↑↑
コンパクト	↓	→	↓	→	↑	↑	—	↓	→
ファミリー	↓	↑	↓	↑	↑	↓	—	↑↑	↑

※記号凡例 ↑↑:大きく上昇 ↑:上昇 →:横ばい ↓:下落 ↓↓:大きく下落〔前期(09年10月～10年3月)との比較〕
※名古屋市はシングルタイプのみ

■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 9 都市・エリア
「札幌市」「仙台市」「東京 23 区」「横浜・川崎市」「埼玉東南部」「千葉西部」「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 3 四半期(7～9 月)の 36 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。

■2010 年度上期(4 月～9 月)の賃料動向 (2009 年下期比騰落状況)

(1)総合

- ・賃料指数は、仙台、埼玉東南部、福岡で上昇し、札幌、東京 23 区、大阪で下落、横浜・川崎市と千葉西部は横ばい
- ・入居者の賃料負担力は、依然として低迷しているが、大都市に人口が流入する傾向から、需要量は安定している都市が多い
- ・いずれの都市・エリアも、これまでに供給された物件の過剰感解消には至っていないが、新規供給の減少や賃料値下げなどによって、需給バランスの改善が見られる都市もある

(2)シングルタイプ(18 m²以上 30 m²未満)

- ・賃料指数は、仙台、埼玉東南部、福岡で上昇、札幌、東京 23 区、横浜・川崎、名古屋、大阪で下落、千葉西部が横ばい
- ・賃料調整が進んできた結果、今回下落した都市でも下落余地は小さくなってきている
- ・福岡の上昇幅が大きいのは、賃料負担力は弱含みながらも、安定的な需要量が需給バランスの好転に寄与しているためと考えられる

(3)コンパクトタイプ(30 m²以上 60 m²未満)

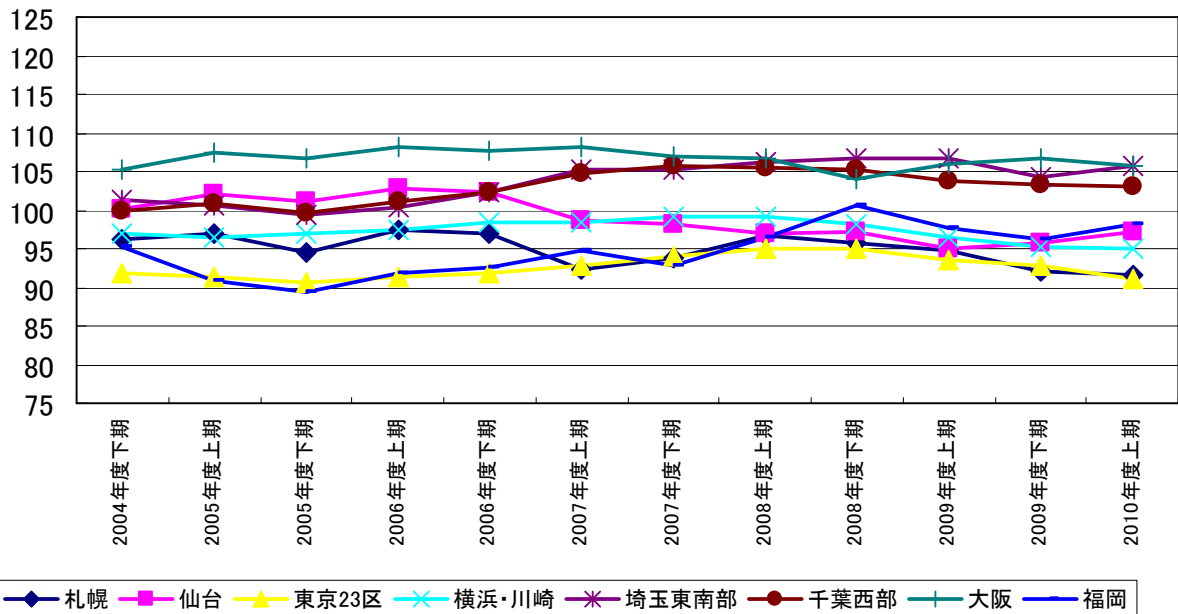
- ・賃料指数は、埼玉東南部、千葉西部で上昇、札幌、東京 23 区、大阪で下落、仙台、横浜・川崎、福岡で横ばい
- ・前期は安定的な都市が多かったが、東京では賃料調整が続いており、大阪も再び下落に転じた
- ・仙台、横浜・川崎、福岡は、需要量の底堅さを背景に、賃料が比較的安定している

(4)ファミリータイプ(60 m²以上 100 m²未満)

- ・賃料指数は、仙台、横浜・川崎、埼玉東南部、大阪、福岡で上昇、札幌、東京 23 区、千葉西部で下落
- ・仙台と福岡は前期も賃料が横ばいか上昇しており、市況が改善傾向にある
- ・横浜・川崎と大阪は、前期は下落傾向にあったが、今期は上昇に転じている

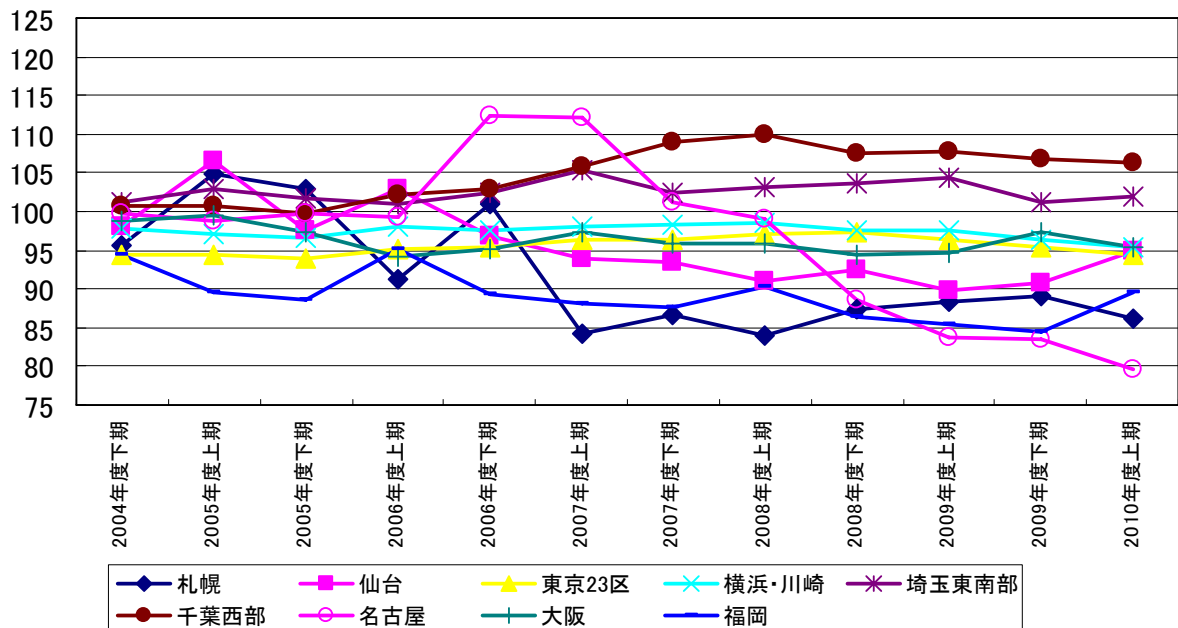
[総合]賃料インデックス(連鎖型)の推移

(2001年度下期=100)



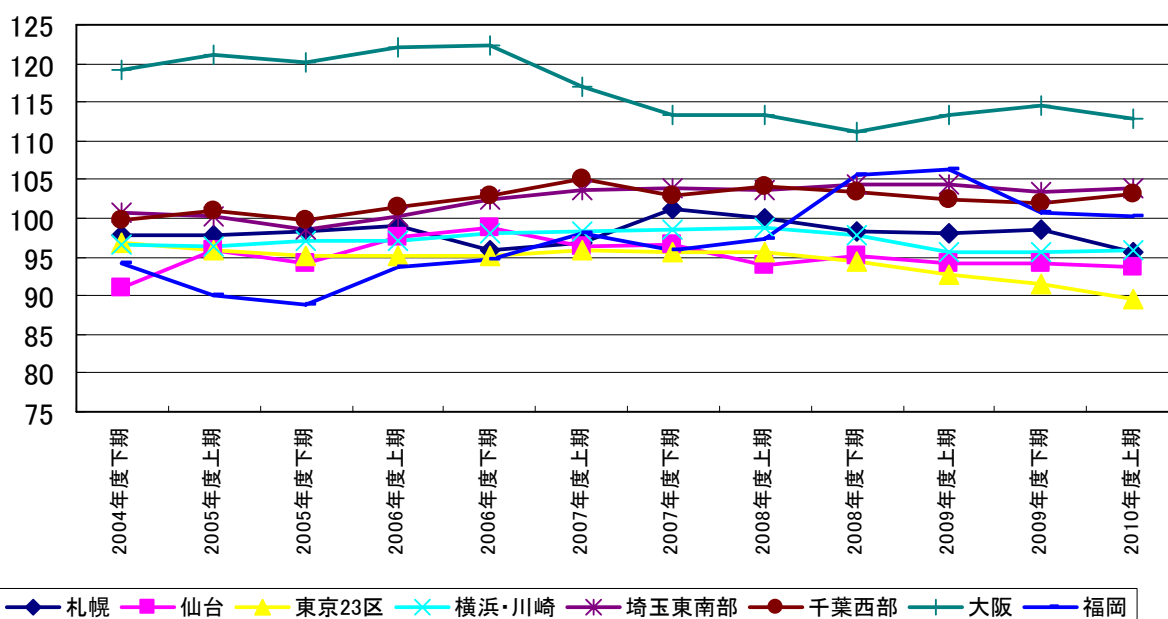
[シングル]賃料インデックス(連鎖型)の推移

(2001年度下期=100)



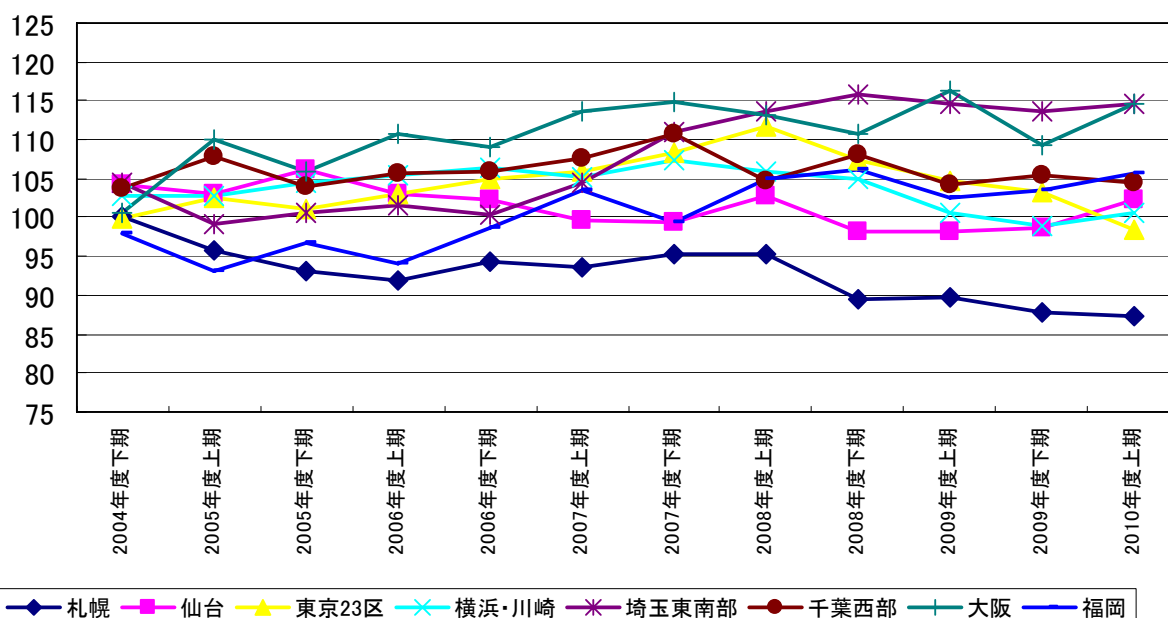
[コンパクト]賃料インデックス(連鎖型)の推移

(2001年度下期=100)



[ファミリー]賃料インデックス(連鎖型)の推移

(2001年度下期=100)



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

12月21日(火)

※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・麹町、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 中日黒—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 → 公表データと同じ。

(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

12 月 21 日(火)※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 : 188 億 1,500 万円(平成 21 年 6 月～平成 22 年 5 月)
- 従業員数 : 1,189 名[男子 818 名、女子 371 名(平成 22 年 11 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 :
 - 不動産会社間情報流通事業
 - ・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「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)
 - ホームページコンテンツ支援サービス
 - ・ホームページ作成ツール
 - ・アットホームモバイルパック
 - 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
 - 業務サポートサービス
 - ・集客・プロモーションツール
 - ・賃貸管理業務支援システム
 - 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
- 加盟不動産会社数 : 49,942 店(平成 22 年 11 月 21 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
〒144-0056 東京都大田区西六郷 4-34-12 TEL: 03-3730-6484