

東京カンテイ 三大都市圏の分譲マンション賃料を調査

三大都市圏の各中心部では「マンションの賃料」も 2005年から明らかな上昇傾向を示す

地域ごとに固有の賃料水準 ~ 賃料推移は地域で相違 川崎市・千葉市で弱含み

東京都心部で坪 12,000 円超 大阪市、名古屋市でも中心部の賃料が上昇傾向に

東京都心 6 区では坪賃料が 12,556 円と高水準で推移し、しかも若干の弱含み傾向から反転上昇している。これは三大都市圏の中心部に共通した傾向で、大阪中心 6 区では 7,365 円と対前年比 8.3% 上昇、名古屋中心 3 区でも 6,429 円と同 0.9% 上昇している。

賃貸マーケットでは、REIT や私募ファンドによる市場参入が需給バランスを崩しているとの指摘もあるが、市街地中心部では居住水準の高い物件の需要を刺激して市場活性化に寄与しており、経済状況の安定化および雇用の回復と相俟って「就労人口の回帰」も促していることがわかる。

三大都市圏 地域別の分譲マンション坪(約3.3㎡あたり)賃料推移

単位:円

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	06/05年
首都圏	7,787	7,576	7,761	7,952	8,008	7,848	8,013	102.1%
東京都	9,552	9,459	9,694	9,730	9,791	9,577	9,771	102.0%
東京23区	10,001	10,029	10,259	10,235	10,261	10,011	10,254	102.4%
都心6区	12,452	12,622	12,972	12,684	12,338	12,280	12,556	102.3%
横浜市	6,651	6,613	6,441	6,506	6,437	6,408	6,480	101.1%
川崎市	6,968	6,711	6,558	6,685	6,451	6,400	6,360	99.4%
さいたま市	5,420	5,613	5,549	5,586	5,436	5,460	5,632	103.2%
千葉市	5,098	4,914	4,896	5,060	4,973	4,946	4,915	99.4%
圏	5,160	5,139	5,170	5,243	4,813	5,064	5,113	101.0%
大阪府	5,291	5,365	5,309	5,411	5,018	5,343	5,427	101.6%
大阪市	5,961	6,046	6,102	6,018	5,706	6,165	6,275	101.8%
中心6区	6,396	6,492	6,582	6,551	6,516	6,798	7,365	108.3%
神戸市	5,144	5,011	4,984	5,052	4,771	5,032	5,116	101.7%
京都市	5,979	5,994	6,232	6,398	5,509	5,695	5,849	102.7%
愛知県						5,514	5,622	102.0%
名古屋市						5,752	5,871	102.1%
中心3区						6,372	6,429	100.9%

東京都心6区 : 千代田区 中央区 港区 新宿区 文京区 渋谷区

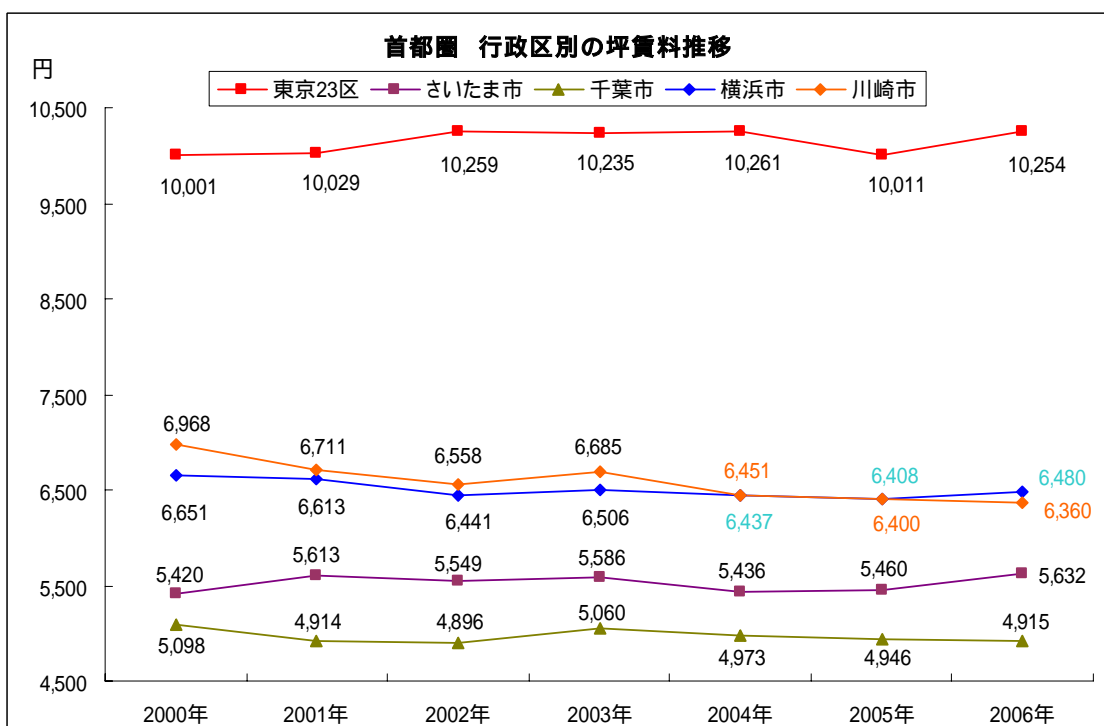
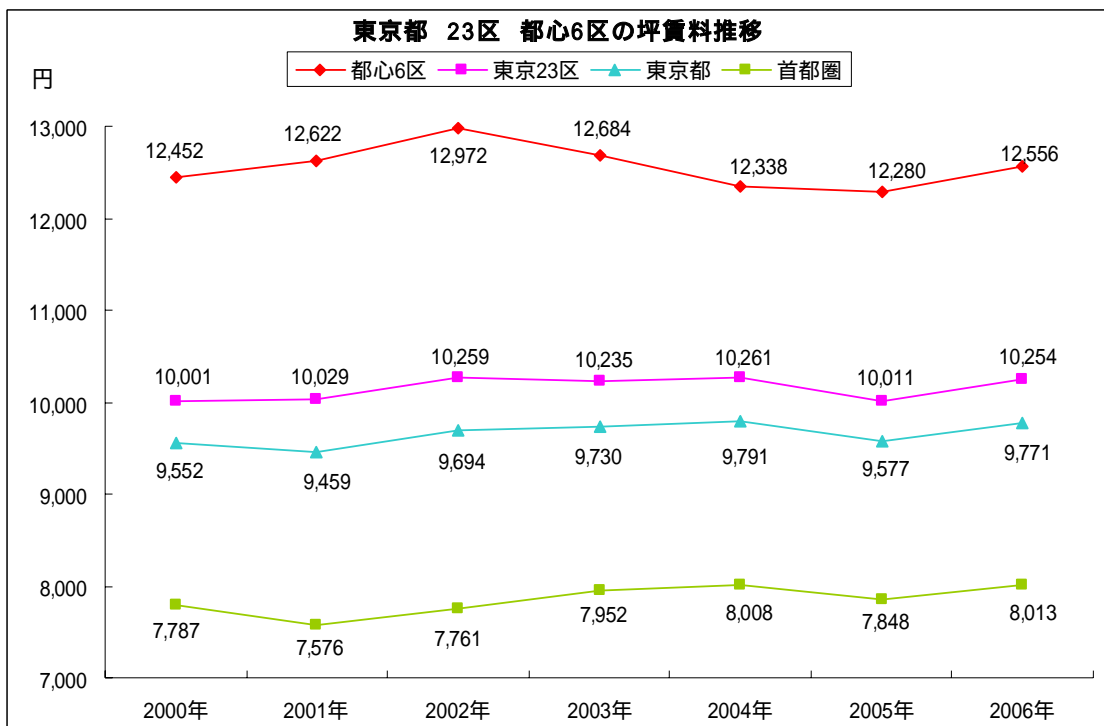
大阪中心6区 : 中央区 北区 福島区 西区 天王寺区 浪速区

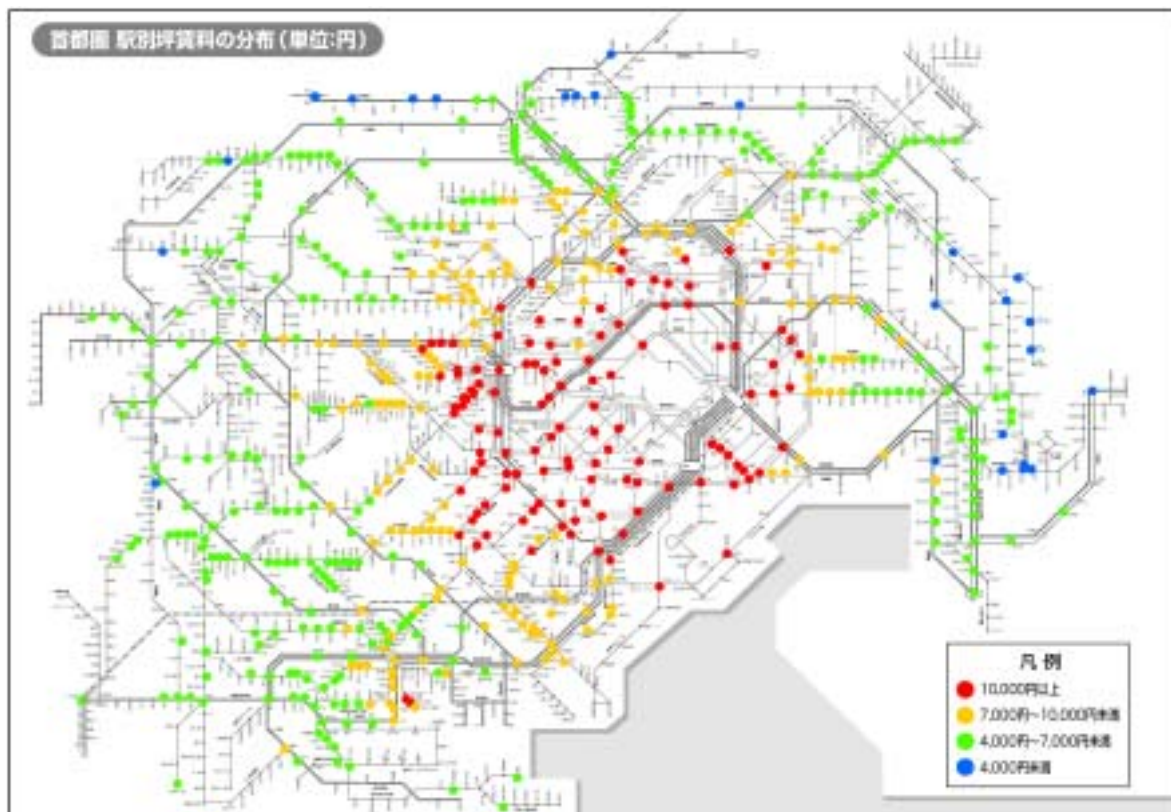
名古屋中心3区 : 中区 千種区 東区

2000年以降の「分譲マンションから発生した賃料データ」を三大都市圏の行政区・駅ごとに平均し、面積あたり(=1坪:約3.3㎡)の賃料水準と推移を検証。中部圏は2005年以降を調査。2006年は6月末まで。投資用ワンルーム(専有面積30㎡未満)は集計対象から除外している。

東京都は高水準で全体的に強含み 川崎市と千葉市では依然として弱含みに推移

東京都内では中心6区で坪12,000円、23区平均で10,000円の水準で安定推移しており、2006年には全体的に上昇傾向にあることがわかる。また、横浜市およびさいたま市でも賃料水準は異なるものの、東京都内と同様の上昇傾向を示しているが、川崎市および千葉市では2003年以降賃料が下落している。これはマンションの局地的な集中(点的な回帰)と事業所の集積度合いによって、地域のポテンシャルに違いが表れていることを示している。





首都圏 駅別坪賃料高額ランキング 2006年

順位	沿線名	駅名	坪賃料(円)	順位	沿線名	駅名	坪賃料(円)
1	都営地下鉄大江戸線	汐留	19,929	11	都営地下鉄大江戸線	築地市場	14,620
2	東京地下鉄銀座線	表参道	17,779	12	東京地下鉄銀座線	銀座	14,603
3	東京地下鉄日比谷線	六本木	16,333	13	東京地下鉄南北線	麻布十番	14,478
4	東京地下鉄日比谷線	広尾	16,308	14	JR山手線	原宿	14,247
5	東急東横線	代官山	16,260	15	都営地下鉄浅草線	高輪台	14,167
6	東京地下鉄銀座線	外苑前	16,129	16	JR山手線	恵比寿	14,010
7	東京地下鉄丸ノ内線	淡路町	15,808	17	東京地下鉄千代田線	赤坂	13,821
8	東京地下鉄銀座線	青山一丁目	15,482	18	東京地下鉄東西線	九段下	13,767
9	都営地下鉄三田線	御成門	15,258	19	東京地下鉄南北線	溜池山王	13,727
10	JR山手線	渋谷	15,166	20	東京地下鉄有楽町線	銀座一丁目	13,636

JR山手線内側・周辺の賃料相場が高水準を維持 汐留で坪19,929円

首都圏の駅別賃料は、JR山手線内側とその近接エリアに坪10,000円以上の駅があり、横浜市中心部を例外として、都心部から同心円状に賃料が同水準の“輪”が広がっている。賃賃は短期間の居住が前提であり、交通利便性が最優先されるために、いずれのエリアでも山手線に接続する駅からの距離（および所要時間）と賃料水準が連動している。

首都圏では掲出605駅のうち、19.7%にあたる119駅で坪賃料が10,000円を超えている。

発行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年7月27日(木)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。