

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

首都圏 前月比+1.7% 東京都のシェア回復で平均賃料がやや上昇

近畿圏は築浅物件の増加で上昇傾向、中部圏は引き続き下落基調で推移

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

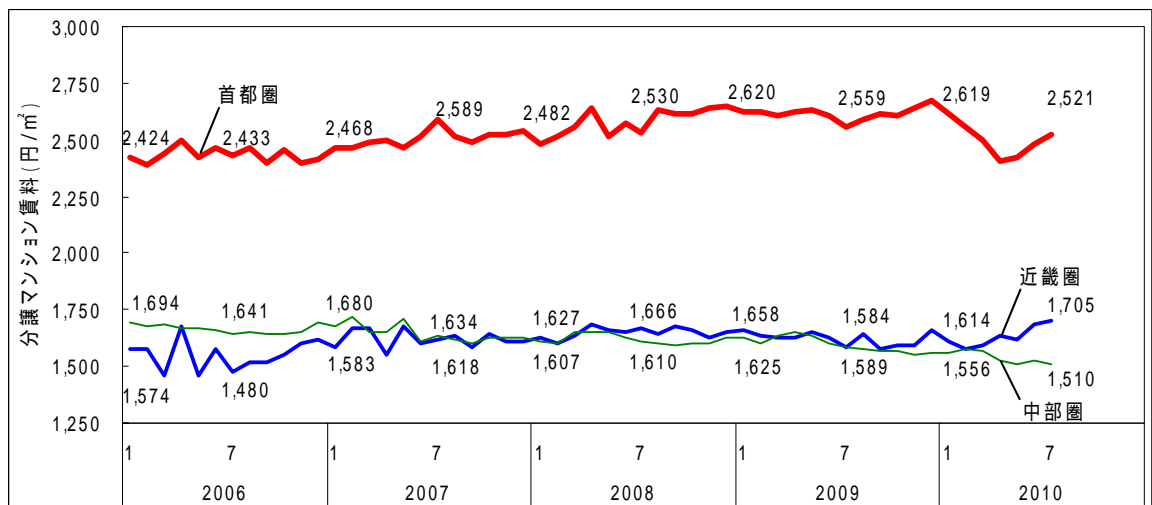
2010年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+1.7%の2,521円/m²で3ヵ月連続の上昇となった。賃料水準の高い東京都のシェアが年初から4月にかけて縮小していたが、5月以降は再びシェアを回復する動きが見られ、それに伴って首都圏の平均賃料も押し上げられたと考えられる。都県別の推移は東京都のみ0.3%下落して3,031円/m²、周辺3県はいずれも上昇しており、神奈川県と埼玉県ではともに1%前後の上昇となった。

近畿圏は前月に引き続き平均築年数が若返った影響により+1.2%の連続上昇で1,705円/m²となっており、前年同月比も三大都市圏の中では大幅プラスとなっている。大阪府では概ね横ばいの1,772円/m²となったが、兵庫県では平均築年数が17.2年16.1年と約1年若返ったことで2.9%上昇の1,667円/m²となった。

中部圏は前月比1.0%下落して1,510円/m²、愛知県でも0.8%下落して1,529円/m²となった。6月には弱含み傾向に一旦は歯止めが掛かったものの、直近の推移や前年同月比を見る限りでは依然として下落基調での推移が続いている。

三大都市圏および都府県 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位: 円/m²)

	2009年						2010年						前年同月比		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	専有面積	平均築年
首都圏	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	2,674	2,619	2,553	2,499	2,405	2,423	2,480	2,521	-1.5%	17.7年
東京都	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	3,150	3,130	3,086	3,064	2,992	2,989	3,040	3,031	-3.0%	17.2年
神奈川県	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	2,068	2,080	2,033	2,066	2,032	2,039	2,038	2,065	-0.4%	16.8年
埼玉県	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	1,557	1,544	1,543	1,536	1,587	1,580	1,639	1,653	2.5%	17.3年
千葉県	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	1,540	1,528	1,554	1,554	1,562	1,574	1,573	1,580	-2.3%	18.4年
近畿圏	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	1,663	1,614	1,577	1,596	1,639	1,616	1,685	1,705	7.3%	19.1年
大阪府	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	1,815	1,731	1,648	1,674	1,767	1,734	1,775	1,772	1.4%	15.5年
兵庫県	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	1,556	1,533	1,519	1,551	1,545	1,546	1,620	1,667	8.5%	14.8年
中部圏	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	1,562	1,556	1,578	1,566	1,527	1,510	1,525	1,510	-4.7%	16.1年
愛知県	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	1,583	1,572	1,602	1,585	1,542	1,524	1,542	1,529	-4.3%	19.0年



【7月の分譲マンション賃料 主要都市別】

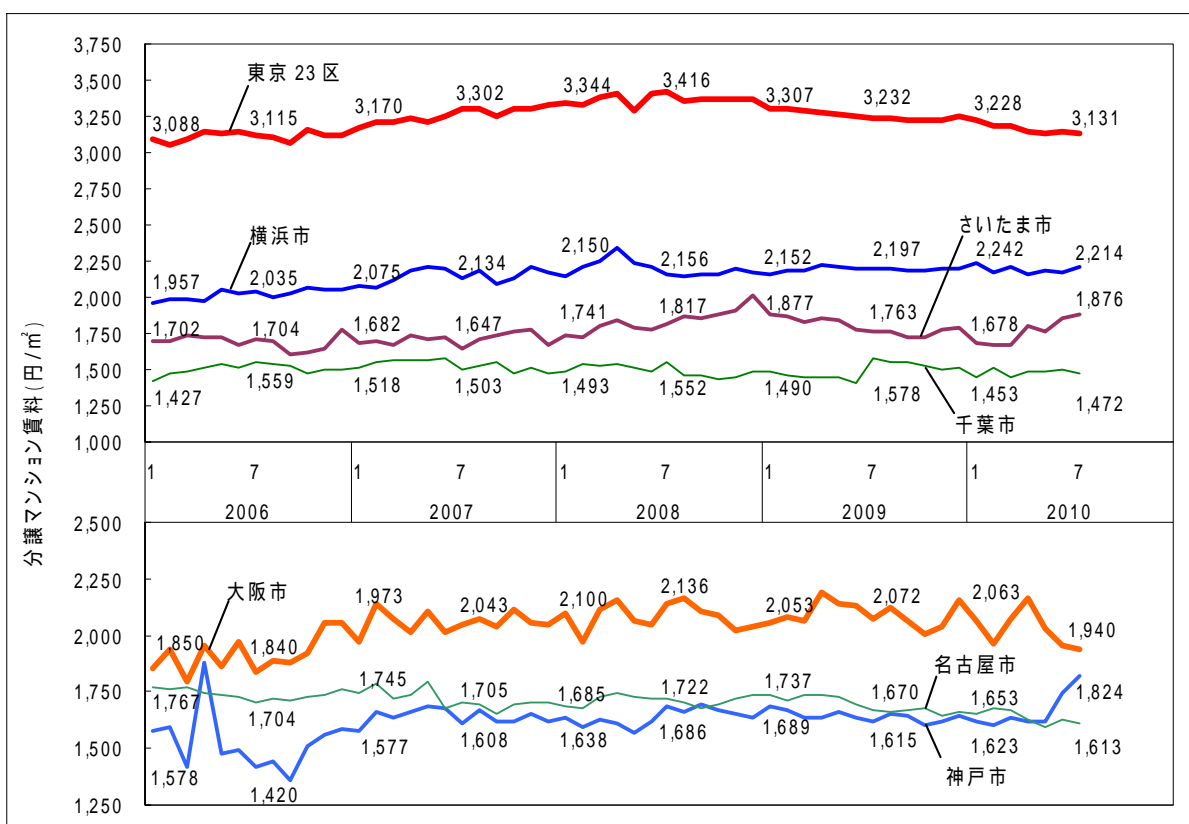
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、下落基調が続く都心に加えて都心周辺でも弱含んだことで東京23区平均は再び下落となり、前月比 - 0.4%の3,131 円/㎡となった。横浜市では1.7%上昇して2,214 円/㎡で、2,200 円/㎡前後での安定推移が続いている。千葉市では1.5%反転下落して1,472 円/㎡となった。また、さいたま市では平均築年数が直近の水準よりも若返って推移しており、7月においても1.0%上昇の1,876 円/㎡と比較的高い賃料水準を維持している。

近畿圏の主要都市では、大阪市で3ヵ月連続の下落となり前月比 - 0.7%の1,940 円/㎡となった。築浅物件は増加しているものの、賃料水準の下落は続いており未だに下落基調を脱し切れていない。また、神戸市では平均築年数が16.8年 15.0年と前月に引き続き若返った影響で、+4.4%の大幅上昇で1,824 円/㎡となった。

名古屋市では前月比0.9%下落して1,613 円/㎡となった。2009年春以降は下落基調が続いており、2010年5月に1,598 円/㎡を記録したように再び1,600 円/㎡台を割り込む可能性が出てきている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2009年							2010年							前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月			
東京23区	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	3,252	3,228	3,190	3,188	3,146	3,137	3,143	3,131	-3.1%	-0.4%	
横浜市	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	2,203	2,242	2,165	2,205	2,154	2,179	2,177	2,214	0.8%	1.7%	
千葉市	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	1,513	1,453	1,519	1,452	1,490	1,491	1,495	1,472	-6.7%	-1.5%	
さいたま市	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	1,786	1,678	1,673	1,666	1,805	1,760	1,858	1,876	6.4%	1.0%	
大阪市	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	2,159	2,063	1,959	2,068	2,162	2,031	1,954	1,940	-6.4%	-0.7%	
神戸市	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	1,641	1,623	1,599	1,633	1,620	1,620	1,747	1,824	12.9%	4.4%	
名古屋市	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	1,665	1,653	1,682	1,668	1,627	1,598	1,627	1,613	-3.4%	-0.9%	



分譲マンション賃料の月間推移

単位：円/m²

		首都圏	近畿圏	中部圏	東京都	大阪府	愛知県	東京23区	横浜市	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋市
2006年	7月	2,433	1,480	1,641	3,012	1,548	1,644	3,115	2,035	1,559	1,704	1,840	1,420	1,704
	8月	2,467	1,519	1,652	2,987	1,618	1,654	3,109	2,004	1,538	1,703	1,884	1,444	1,723
	9月	2,398	1,514	1,643	2,943	1,589	1,648	3,072	2,030	1,523	1,605	1,881	1,360	1,710
	10月	2,452	1,553	1,642	3,030	1,650	1,654	3,162	2,060	1,473	1,618	1,924	1,510	1,724
	11月	2,393	1,602	1,654	2,990	1,764	1,659	3,123	2,055	1,502	1,651	2,057	1,564	1,738
	12月	2,417	1,622	1,696	2,980	1,770	1,700	3,123	2,056	1,497	1,770	2,053	1,587	1,762
2007年	1月	2,468	1,583	1,680	3,033	1,670	1,687	3,170	2,075	1,518	1,682	1,973	1,577	1,745
	2月	2,462	1,665	1,722	3,069	1,832	1,726	3,211	2,071	1,554	1,697	2,141	1,658	1,788
	3月	2,493	1,665	1,652	3,082	1,836	1,653	3,207	2,125	1,561	1,675	2,071	1,638	1,717
	4月	2,499	1,553	1,649	3,077	1,519	1,655	3,231	2,180	1,562	1,738	2,014	1,657	1,739
	5月	2,463	1,673	1,708	3,067	1,829	1,717	3,216	2,210	1,564	1,708	2,106	1,684	1,797
	6月	2,515	1,605	1,612	3,138	1,699	1,619	3,247	2,191	1,575	1,719	2,010	1,679	1,678
	7月	2,589	1,618	1,634	3,141	1,769	1,642	3,302	2,134	1,503	1,647	2,043	1,608	1,705
	8月	2,513	1,632	1,622	3,147	1,765	1,631	3,302	2,183	1,524	1,715	2,071	1,669	1,692
	9月	2,490	1,581	1,599	3,094	1,692	1,597	3,255	2,096	1,556	1,740	2,042	1,621	1,652
	10月	2,519	1,640	1,630	3,134	1,807	1,633	3,299	2,135	1,473	1,764	2,116	1,623	1,692
	11月	2,523	1,613	1,630	3,149	1,703	1,641	3,305	2,210	1,508	1,772	2,057	1,650	1,706
	12月	2,543	1,610	1,629	3,176	1,693	1,637	3,327	2,165	1,479	1,671	2,050	1,616	1,705
2008年	1月	2,482	1,627	1,607	3,173	1,716	1,617	3,344	2,150	1,493	1,741	2,100	1,638	1,685
	2月	2,518	1,604	1,602	3,163	1,688	1,610	3,331	2,212	1,543	1,725	1,975	1,592	1,674
	3月	2,558	1,635	1,651	3,220	1,765	1,661	3,386	2,255	1,522	1,802	2,110	1,628	1,725
	4月	2,637	1,687	1,652	3,252	1,883	1,669	3,413	2,343	1,540	1,846	2,155	1,609	1,743
	5月	2,514	1,658	1,650	3,089	1,800	1,672	3,288	2,232	1,517	1,791	2,061	1,569	1,725
	6月	2,572	1,648	1,627	3,224	1,751	1,648	3,409	2,211	1,490	1,770	2,047	1,617	1,716
	7月	2,530	1,666	1,610	3,256	1,808	1,628	3,416	2,156	1,552	1,817	2,136	1,686	1,722
	8月	2,634	1,643	1,600	3,230	1,803	1,618	3,350	2,143	1,464	1,865	2,166	1,662	1,703
	9月	2,615	1,678	1,597	3,232	1,780	1,612	3,371	2,155	1,454	1,858	2,107	1,691	1,682
	10月	2,612	1,658	1,598	3,228	1,802	1,610	3,370	2,163	1,435	1,886	2,092	1,669	1,696
	11月	2,638	1,628	1,604	3,231	1,737	1,616	3,363	2,200	1,452	1,905	2,024	1,656	1,716
	12月	2,651	1,649	1,624	3,260	1,742	1,637	3,370	2,167	1,484	2,010	2,042	1,637	1,737
2009年	1月	2,620	1,658	1,625	3,197	1,764	1,637	3,307	2,152	1,490	1,877	2,053	1,689	1,737
	2月	2,624	1,631	1,603	3,182	1,727	1,614	3,308	2,185	1,467	1,871	2,082	1,666	1,711
	3月	2,603	1,630	1,637	3,161	1,760	1,650	3,291	2,189	1,447	1,831	2,061	1,634	1,737
	4月	2,623	1,627	1,648	3,164	1,764	1,661	3,280	2,226	1,452	1,861	2,188	1,634	1,733
	5月	2,628	1,653	1,638	3,147	1,798	1,655	3,264	2,213	1,444	1,837	2,137	1,664	1,728
	6月	2,610	1,623	1,604	3,135	1,735	1,619	3,244	2,193	1,412	1,774	2,133	1,635	1,695
	7月	2,559	1,589	1,584	3,126	1,748	1,598	3,232	2,197	1,578	1,763	2,072	1,615	1,670
	8月	2,587	1,641	1,575	3,140	1,756	1,588	3,240	2,197	1,548	1,757	2,126	1,649	1,662
	9月	2,611	1,578	1,564	3,121	1,701	1,585	3,225	2,188	1,554	1,729	2,060	1,648	1,666
	10月	2,607	1,590	1,571	3,115	1,674	1,587	3,225	2,190	1,531	1,718	2,005	1,606	1,676
	11月	2,641	1,594	1,548	3,119	1,684	1,564	3,222	2,198	1,495	1,771	2,037	1,622	1,641
	12月	2,674	1,663	1,562	3,150	1,815	1,583	3,252	2,203	1,513	1,786	2,159	1,641	1,665
2010年	1月	2,619	1,614	1,556	3,130	1,731	1,572	3,228	2,242	1,453	1,678	2,063	1,623	1,653
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,519	1,673	1,959	1,599	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,452	1,666	2,068	1,633	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,490	1,805	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,491	1,760	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,495	1,858	1,954	1,747	1,627
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,472	1,876	1,940	1,824	1,613

「三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移」について

集計方法：賃料データは、東京カンテイのデータベースに登録された分譲マンションの

“月額募集賃料”を行政区単位に集計・算出し、m²単価に換算して表記。集計対象：ファミリータイプのみ（専有面積30m²未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外）

集計地域および直近3ヵ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：29,658件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：14,227件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：2,030件