

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

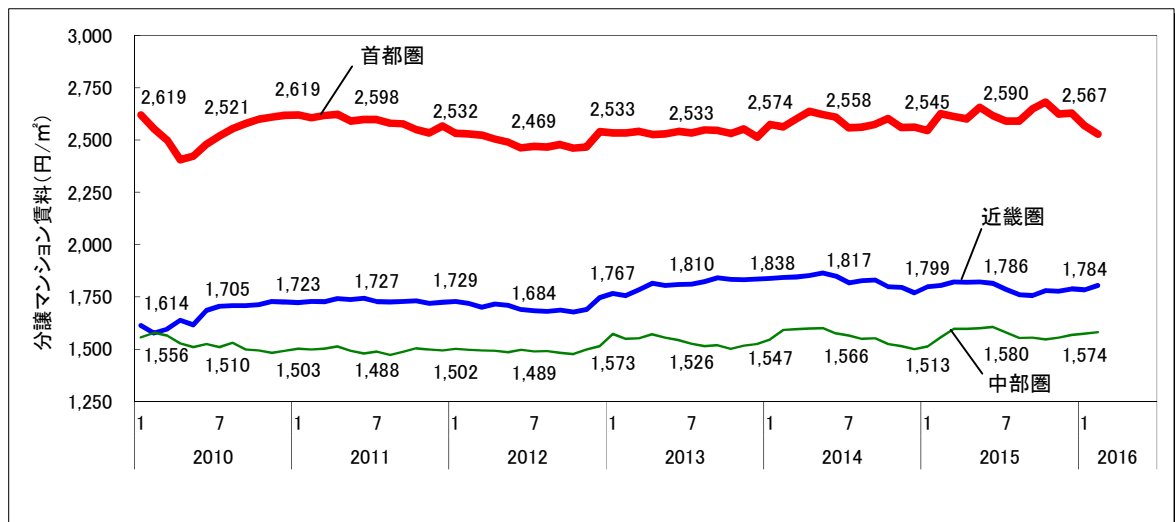
首都圏2月 前月比-1.5%の2,528円/㎡ シェア変動により下落続くも都県別では堅調さを維持
近畿圏では大阪・神戸エリアの強含みで1,800円台を回復 中部圏では4ヵ月連続の上昇

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2016年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが59.0%→52.9%と6ポイント程度縮小したことで、前月比-1.5%の2,528円/㎡と引き続き下落した。ただし、都県別で見ると東京都(+1.1%、3,161円/㎡)や千葉県(+0.1%、1,570円/㎡)では強含み、神奈川県では県内でも賃料水準が高い横浜市や川崎市での事例増加が目立ったことで+3.1%の2,058円/㎡と大幅上昇し、4ヵ月ぶりに2,000円の台を回復した。唯一弱含んだ埼玉県も-0.3%の1,596円/㎡と小幅な下落に留まっている。近畿圏では主要エリアが揃って強含んだ影響から前月比+1.2%の1,805円/㎡と上昇し、8ヵ月ぶりに1,800円台を上回った。大阪府では+2.3%の1,942円/㎡、兵庫県では+2.4%の1,697円/㎡と、ともに平均築年数の若返りによって賃料上昇した中心都市がそれぞれの府県平均を押し上げる結果となった。中部圏では前月比+0.4%の1,581円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。一方、愛知県では横ばいの1,603円/㎡と上昇傾向は一服したが、事例数自体は季節要因も手伝って増加傾向にあり、中部圏全体の賃料水準を牽引している状況に変わりはない。

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/㎡)

	2015年												2016年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
首都圏	2,626	2,613	2,601	2,656	2,617	2,590	2,590	2,647	2,681	2,624	2,628	2,567	2,528	-3.7%	-1.5%	
東京都	3,068	3,106	3,120	3,104	3,110	3,145	3,177	3,182	3,184	3,157	3,167	3,128	3,161	56.33㎡	17.7年	
神奈川県	1,984	2,045	2,037	2,050	2,042	2,047	2,024	2,025	2,020	1,985	1,990	1,997	2,058	61.87㎡	21.3年	
埼玉県	1,596	1,630	1,636	1,605	1,613	1,594	1,581	1,580	1,594	1,557	1,576	1,600	1,596	63.08㎡	23.5年	
千葉県	1,505	1,522	1,523	1,498	1,510	1,506	1,525	1,584	1,555	1,575	1,532	1,568	1,570	69.29㎡	23.0年	
近畿圏	1,804	1,822	1,821	1,822	1,814	1,786	1,760	1,756	1,779	1,776	1,788	1,784	1,805	63.62㎡	19.7年	
大阪府	1,917	1,953	1,933	1,928	1,923	1,886	1,851	1,848	1,862	1,879	1,870	1,898	1,942	61.56㎡	17.5年	
兵庫県	1,644	1,645	1,656	1,646	1,633	1,644	1,625	1,632	1,639	1,641	1,659	1,657	1,697	66.59㎡	21.7年	
中部圏	1,557	1,598	1,598	1,601	1,606	1,580	1,554	1,555	1,547	1,555	1,569	1,574	1,581	70.24㎡	21.6年	
愛知県	1,588	1,633	1,628	1,625	1,630	1,603	1,574	1,575	1,568	1,575	1,594	1,603	1,603	69.87㎡	21.9年	



【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

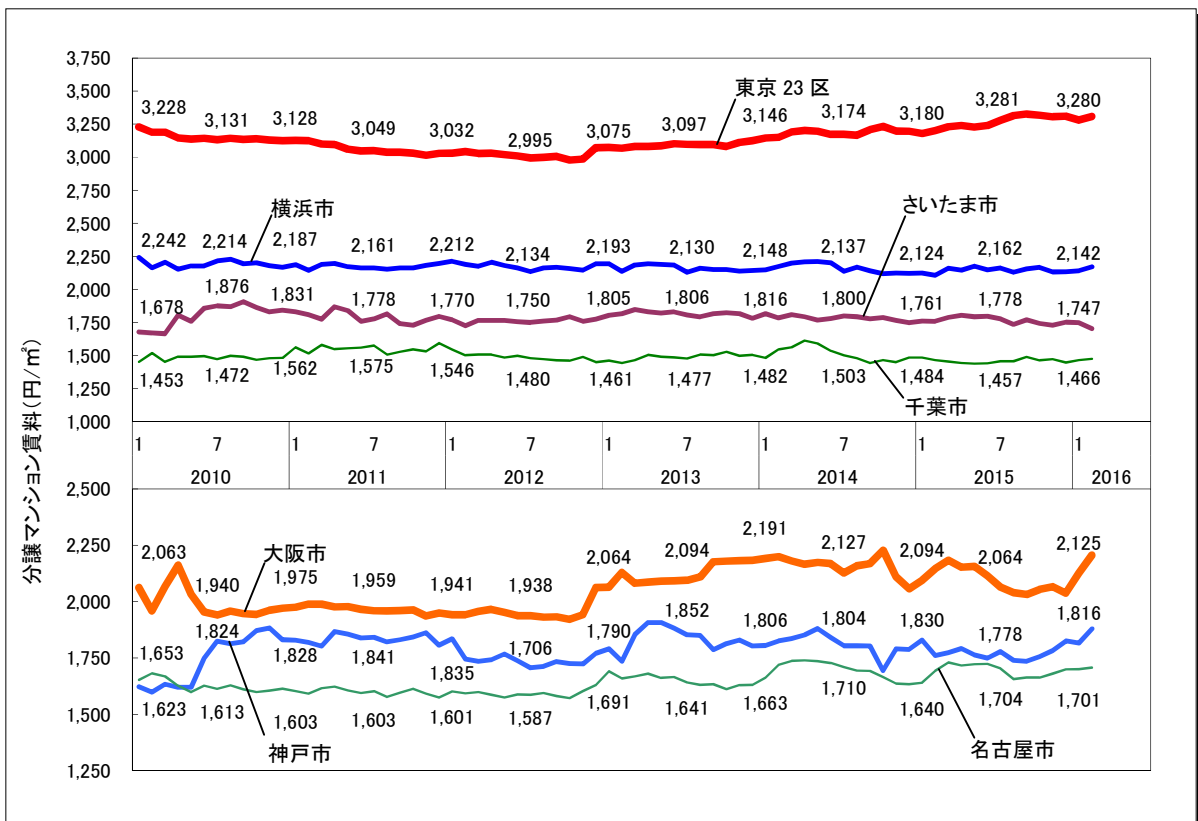
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.9%の3,309円/㎡と再び3,300円台に戻し、横浜市(+1.4%、2,172円/㎡)や千葉市(+0.7%、1,476円/㎡)ではそれぞれ前月に引き続き上昇した。一方、平均築年数が進んださいたま市では-2.4%の1,705円/㎡と賃料水準を一段下げたことで、直近1年間での最低値を更新している。

近畿圏では、大阪市で前月比+3.8%の2,206円/㎡と比較的大きく上昇したことで、2014年10月以来の2,200円台回復となった。市内では北区や中央区などで築浅物件からの事例が増加しており、市平均の賃料水準を押し上げている。一方、前月に上昇トレンドが一服した神戸市でも平均築年数が20.8年→19.8年と1年も若返ったために、+3.5%の1,879円/㎡と大幅に上昇した。

名古屋市では前月比+0.4%の1,707円/㎡と、1月に1,700円台に達してからは上値が重い展開となっている。現時点では前年までの同時期に見られた築浅事例の目立った増加はなく、今後は季節要因による限定的な強含みでの推移に留まるものと見込まれる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2015年												2016年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
東京23区	3,201	3,231	3,239	3,229	3,239	3,281	3,314	3,326	3,317	3,306	3,311	3,280	3,309	3.4%	0.9%	
横浜市	2,107	2,160	2,146	2,175	2,148	2,162	2,129	2,155	2,167	2,132	2,134	2,142	2,172	3.1%	1.4%	
さいたま市	1,758	1,789	1,805	1,794	1,799	1,778	1,735	1,771	1,744	1,730	1,751	1,747	1,705	-3.0%	-2.4%	
千葉市	1,466	1,455	1,443	1,439	1,440	1,457	1,457	1,489	1,463	1,473	1,447	1,466	1,476	0.7%	0.7%	
大阪市	2,145	2,183	2,152	2,157	2,115	2,064	2,040	2,032	2,054	2,067	2,037	2,125	2,206	2.8%	3.8%	
神戸市	1,761	1,773	1,792	1,764	1,749	1,778	1,739	1,735	1,756	1,783	1,825	1,816	1,879	6.7%	3.5%	
名古屋市	1,692	1,730	1,717	1,722	1,723	1,704	1,656	1,663	1,663	1,681	1,699	1,701	1,707	0.9%	0.4%	



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	福岡県	東京23区	横浜市	さいたま市	千葉市	大阪市	神戸市	名古屋市	福岡市
2011年	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	1,492	3,049	2,161	1,778	1,575	1,959	1,841	1,603	1,586
	8月	2,581	1,725	1,472	2,951	1,790	1,503	1,468	3,037	2,152	1,817	1,507	1,959	1,821	1,577	1,553
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	1,461	3,038	2,161	1,741	1,528	1,961	1,831	1,596	1,539
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	1,464	3,031	2,163	1,729	1,546	1,963	1,843	1,613	1,544
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	1,456	3,015	2,183	1,765	1,533	1,936	1,862	1,592	1,541
12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	1,450	3,029	2,196	1,796	1,594	1,949	1,807	1,574	1,545	
2012年	1月	2,532	1,729	1,502	2,933	1,776	1,521	1,454	3,032	2,212	1,770	1,546	1,941	1,835	1,601	1,543
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	1,475	3,042	2,189	1,724	1,503	1,941	1,745	1,593	1,570
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	1,471	3,029	2,175	1,766	1,508	1,956	1,736	1,599	1,566
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	1,470	3,032	2,206	1,766	1,508	1,966	1,742	1,586	1,565
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	1,450	3,019	2,180	1,766	1,485	1,953	1,768	1,575	1,547
	6月	2,462	1,690	1,497	2,904	1,753	1,514	1,443	3,011	2,162	1,757	1,497	1,938	1,738	1,588	1,549
	7月	2,469	1,684	1,489	2,888	1,760	1,506	1,451	2,995	2,134	1,750	1,480	1,938	1,706	1,587	1,562
	8月	2,467	1,680	1,491	2,889	1,744	1,512	1,461	2,998	2,163	1,762	1,473	1,931	1,713	1,594	1,558
	9月	2,479	1,686	1,483	2,900	1,748	1,498	1,452	3,005	2,167	1,769	1,463	1,932	1,734	1,581	1,557
	10月	2,461	1,677	1,476	2,880	1,746	1,493	1,461	2,979	2,158	1,793	1,461	1,921	1,725	1,572	1,573
	11月	2,467	1,689	1,498	2,889	1,757	1,516	1,461	2,985	2,145	1,759	1,488	1,942	1,723	1,603	1,580
	12月	2,540	1,746	1,514	2,978	1,861	1,535	1,439	3,072	2,195	1,774	1,449	2,062	1,771	1,630	1,548
2013年	1月	2,533	1,767	1,573	2,978	1,876	1,598	1,450	3,075	2,193	1,805	1,461	2,064	1,790	1,691	1,558
	2月	2,534	1,756	1,549	2,965	1,899	1,567	1,425	3,068	2,137	1,816	1,442	2,130	1,736	1,659	1,538
	3月	2,541	1,784	1,552	2,978	1,886	1,576	1,495	3,081	2,185	1,849	1,467	2,081	1,855	1,668	1,591
	4月	2,527	1,814	1,571	2,978	1,898	1,599	1,495	3,082	2,194	1,829	1,505	2,087	1,908	1,681	1,596
	5月	2,530	1,805	1,555	2,979	1,901	1,579	1,510	3,086	2,189	1,821	1,491	2,090	1,908	1,662	1,616
	6月	2,541	1,809	1,544	2,994	1,902	1,570	1,504	3,101	2,184	1,830	1,487	2,092	1,882	1,666	1,613
	7月	2,533	1,810	1,526	2,986	1,894	1,550	1,501	3,097	2,130	1,806	1,477	2,094	1,852	1,641	1,601
	8月	2,549	1,824	1,515	2,989	1,907	1,540	1,501	3,096	2,160	1,793	1,507	2,109	1,849	1,631	1,609
	9月	2,545	1,841	1,519	2,995	1,951	1,543	1,499	3,095	2,151	1,817	1,502	2,177	1,786	1,634	1,619
	10月	2,531	1,833	1,501	2,975	1,952	1,526	1,505	3,081	2,151	1,823	1,527	2,179	1,813	1,612	1,621
	11月	2,552	1,832	1,517	3,000	1,957	1,537	1,505	3,111	2,139	1,817	1,499	2,182	1,829	1,629	1,608
	12月	2,514	1,835	1,525	3,014	1,969	1,545	1,499	3,124	2,143	1,783	1,505	2,183	1,803	1,631	1,607
2014年	1月	2,574	1,838	1,547	3,025	1,967	1,570	1,503	3,146	2,148	1,816	1,482	2,191	1,806	1,663	1,625
	2月	2,563	1,842	1,591	3,031	1,979	1,617	1,516	3,149	2,174	1,784	1,545	2,200	1,826	1,720	1,623
	3月	2,601	1,845	1,596	3,077	1,965	1,626	1,532	3,191	2,198	1,809	1,563	2,181	1,836	1,737	1,637
	4月	2,637	1,853	1,599	3,085	1,968	1,628	1,522	3,203	2,208	1,793	1,613	2,166	1,853	1,740	1,636
	5月	2,621	1,864	1,600	3,076	1,976	1,628	1,493	3,197	2,209	1,769	1,592	2,174	1,881	1,735	1,601
	6月	2,609	1,850	1,575	3,046	1,978	1,604	1,504	3,174	2,202	1,780	1,535	2,168	1,840	1,728	1,612
	7月	2,558	1,817	1,566	3,050	1,919	1,594	1,484	3,174	2,137	1,800	1,503	2,127	1,804	1,710	1,598
	8月	2,561	1,828	1,549	3,041	1,954	1,578	1,495	3,166	2,170	1,793	1,480	2,159	1,804	1,694	1,605
	9月	2,575	1,830	1,552	3,084	1,960	1,582	1,516	3,207	2,142	1,778	1,444	2,168	1,803	1,692	1,619
	10月	2,602	1,798	1,525	3,101	1,948	1,548	1,488	3,233	2,118	1,787	1,466	2,227	1,694	1,666	1,602
	11月	2,560	1,796	1,514	3,063	1,912	1,534	1,494	3,199	2,122	1,767	1,451	2,110	1,790	1,636	1,614
	12月	2,562	1,769	1,500	3,058	1,860	1,525	1,499	3,195	2,121	1,748	1,485	2,057	1,788	1,634	1,604
2015年	1月	2,545	1,799	1,513	3,049	1,896	1,540	1,501	3,180	2,124	1,761	1,484	2,094	1,830	1,640	1,620
	2月	2,626	1,804	1,557	3,068	1,917	1,588	1,504	3,201	2,107	1,758	1,466	2,145	1,761	1,692	1,638
	3月	2,613	1,822	1,598	3,106	1,953	1,633	1,537	3,231	2,160	1,789	1,455	2,183	1,773	1,730	1,672
	4月	2,601	1,821	1,598	3,120	1,933	1,628	1,541	3,239	2,146	1,805	1,443	2,152	1,792	1,717	1,682
	5月	2,656	1,822	1,601	3,104	1,928	1,625	1,523	3,229	2,175	1,794	1,439	2,157	1,764	1,722	1,670
	6月	2,617	1,814	1,606	3,110	1,923	1,630	1,533	3,239	2,148	1,799	1,440	2,115	1,749	1,723	1,669
	7月	2,590	1,786	1,580	3,145	1,886	1,603	1,519	3,281	2,162	1,778	1,457	2,064	1,778	1,704	1,655
	8月	2,590	1,760	1,554	3,177	1,851	1,574	1,536	3,314	2,129	1,735	1,457	2,040	1,739	1,656	1,675
	9月	2,647	1,756	1,555	3,182	1,848	1,575	1,523	3,326	2,155	1,771	1,489	2,032	1,735	1,663	1,660
	10月	2,681	1,779	1,547	3,184	1,862	1,568	1,518	3,317	2,167	1,744	1,463	2,054	1,756	1,663	1,659
	11月	2,624	1,776	1,555	3,157	1,879	1,575	1,509	3,306	2,132	1,730	1,473	2,067	1,783	1,681	1,678
	12月	2,628	1,788	1,569	3,167	1,870	1,594	1,511	3,311	2,134	1,751	1,447	2,037	1,825	1,699	1,665
2016年	1月	2,567	1,784	1,574	3,128	1,898	1,603	1,527	3,280	2,142	1,747	1,466	2,125	1,816	1,701	1,678
	2月	2,528	1,805	1,581	3,161	1,942	1,603	1,543	3,309	2,172	1,705	1,476	2,206	1,879	1,707	1,683

「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 30 m²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）	: 36,572 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 23,424 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	: 3,452 件

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます