

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3月 前月比+0.3%の2,541円/㎡ 東京23区ほか主要都市で軒並み上昇
近畿圏では上昇も大阪は調整の動き 中部圏では1,500円/㎡台半ばで安定推移へ

【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

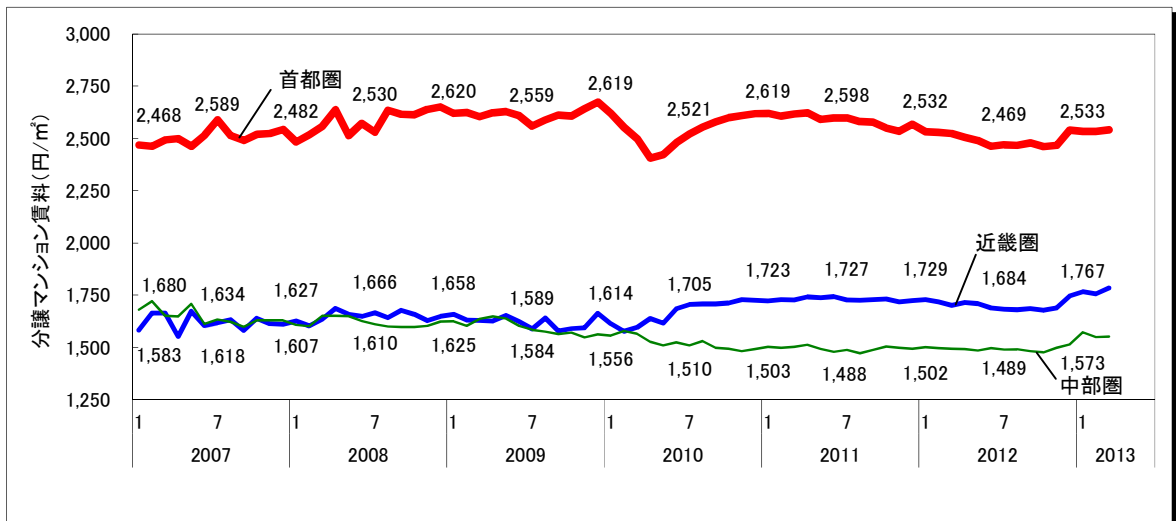
2013年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.3%の2,541円/㎡と東京都や神奈川県での強含みにより3ヵ月ぶりに上昇した。都県別で見ると東京都(+0.4%、2,978円/㎡)や神奈川県(+2.2%、2,078円/㎡)、埼玉県(+0.8%、1,651円/㎡)でそれぞれ上昇しており、神奈川県では平均築年数が進んだ前月からの反動で賃料水準を戻している。一方、千葉県では前月に上昇していた都心寄りエリアで賃料が下がった影響により、県平均は-2.0%の1,493円/㎡とやや下落した。

近畿圏は前月比+1.6%の1,784円/㎡と再び上昇し、直近1年間での最高値を更新した。対照的に、大阪府では築浅事例が増加したにもかかわらず-0.7%の1,886円/㎡と下げており、昨年末からの上昇傾向が一服した。また兵庫県では+4.8%の1,698円/㎡と、前月と同様に事例の築年数の若返りに伴って大幅上昇した。

中部圏は前月比+0.2%の1,552円/㎡、愛知県では+0.6%の1,576円/㎡と、年初に見られた一過性の大幅上昇が落ち着き、1,500円/㎡台半ばの水準で安定推移し始めている。

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/㎡)

	2012年												2013年			前年同月比	前月比
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	専有面積	平均築年		
首都圏	2,524	2,505	2,490	2,462	2,469	2,467	2,479	2,461	2,467	2,540	2,533	2,534	2,541	0.7%	0.3%		
東京都	2,933	2,930	2,915	2,904	2,888	2,889	2,900	2,880	2,889	2,978	2,978	2,965	2,978	59.43 ㎡	18.5 年		
神奈川県	2,029	2,058	2,042	2,018	2,005	2,027	2,042	2,034	2,024	2,072	2,060	2,033	2,078	56.68 ㎡	17.8 年		
埼玉県	1,623	1,621	1,601	1,587	1,597	1,600	1,604	1,612	1,583	1,605	1,626	1,638	1,651	61.16 ㎡	18.3 年		
千葉県	1,546	1,523	1,518	1,522	1,513	1,503	1,510	1,499	1,488	1,485	1,482	1,524	1,493	62.84 ㎡	20.7 年		
														-3.4%	-2.0%		
														70.74 ㎡	21.8 年		
近畿圏	1,701	1,715	1,709	1,690	1,684	1,680	1,686	1,677	1,689	1,746	1,767	1,756	1,784	4.9%	1.6%		
大阪府	1,774	1,785	1,765	1,753	1,760	1,744	1,748	1,746	1,757	1,861	1,876	1,899	1,886	64.05 ㎡	16.9 年		
兵庫県	1,633	1,650	1,659	1,636	1,620	1,630	1,640	1,626	1,630	1,651	1,666	1,620	1,698	6.3%	-0.7%		
														62.37 ㎡	15.4 年		
														4.0%	4.8%		
														66.98 ㎡	18.7 年		
中部圏	1,494	1,493	1,486	1,497	1,489	1,491	1,483	1,476	1,498	1,514	1,573	1,549	1,552	3.9%	0.2%		
愛知県	1,516	1,507	1,502	1,514	1,506	1,512	1,498	1,493	1,516	1,535	1,598	1,567	1,576	68.19 ㎡	20.1 年		
														4.0%	0.6%		
														67.78 ㎡	20.4 年		



【3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+0.4%の3,081円/㎡、横浜市と千葉市では平均築年数がやや若返ったことで、それぞれ+2.2%の2,185円/㎡、+1.7%の1,467円/㎡と前々月の賃料水準まで戻している。さいたま市では+1.8%の1,849円/㎡と4ヵ月連続でプラスとなった。

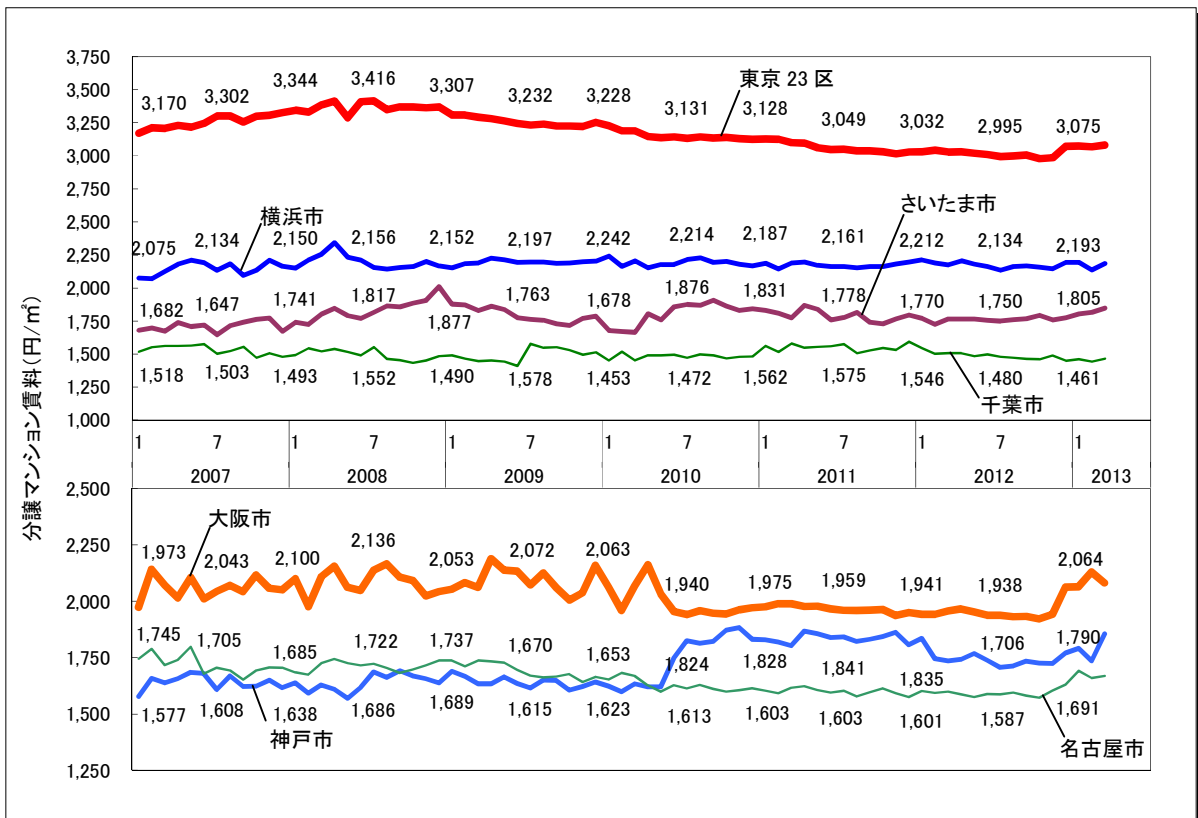
近畿圏では、大阪市で平均築年数が1年程度若返ったにもかかわらず、前月比-2.3%の2,081円/㎡と大きく下落した。市内中心部の行政区では急激に上昇した賃料水準を調整する動きが見られ、それが市平均の賃料を押し下げたものと考えられる。神戸市では全域で築浅事例が増加したことで賃料が上昇している。特に最も賃料水準が高い中央区ではその傾向が顕著で、2013年竣工の物件からも賃料事例が増えていることが市平均を大きく押し上げる要因となっている。

名古屋市では、前月比+0.5%の1,668円/㎡と再び上昇した。1月に見られたような市平均にバイアスをかけるような特殊な事例はなく、年明け以降1,600円/㎡台半ばで安定推移している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2012年												2013年			前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
東京23区	3,029	3,032	3,019	3,011	2,995	2,998	3,005	2,979	2,985	3,072	3,075	3,068	3,081	1.7%	0.4%		
横浜市	2,175	2,206	2,180	2,162	2,134	2,163	2,167	2,158	2,145	2,195	2,193	2,137	2,185	0.5%	2.2%		
さいたま市	1,766	1,766	1,766	1,757	1,750	1,762	1,769	1,793	1,759	1,774	1,805	1,816	1,849	4.7%	1.8%		
千葉市	1,508	1,508	1,485	1,497	1,480	1,473	1,463	1,461	1,488	1,449	1,461	1,442	1,467	-2.7%	1.7%		
大阪市	1,956	1,966	1,953	1,938	1,938	1,931	1,932	1,921	1,942	2,062	2,064	2,130	2,081	6.4%	-2.3%		
神戸市	1,736	1,742	1,768	1,738	1,706	1,713	1,734	1,725	1,723	1,771	1,790	1,736	1,855	56.90 m	13.5年		
名古屋市	1,599	1,586	1,575	1,588	1,587	1,594	1,581	1,572	1,603	1,630	1,691	1,659	1,668	6.9%	6.9%		
														62.34 m	17.9年		
														4.3%	0.5%		
														66.55 m	20.4年		



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	さいたま市	千葉市	大阪市	神戸市	名古屋
2009年	1月	2,620	1,658	1,625	3,197	1,764	1,637	3,307	2,152	1,877	1,490	2,053	1,689	1,737
	2月	2,624	1,631	1,603	3,182	1,727	1,614	3,308	2,185	1,871	1,467	2,082	1,666	1,711
	3月	2,603	1,630	1,637	3,161	1,760	1,650	3,291	2,189	1,831	1,447	2,061	1,634	1,737
	4月	2,623	1,627	1,648	3,164	1,764	1,661	3,280	2,226	1,861	1,452	2,188	1,634	1,733
	5月	2,628	1,653	1,638	3,147	1,798	1,655	3,264	2,213	1,837	1,444	2,137	1,664	1,728
	6月	2,610	1,623	1,604	3,135	1,735	1,619	3,244	2,193	1,774	1,412	2,133	1,635	1,695
	7月	2,559	1,589	1,584	3,126	1,748	1,598	3,232	2,197	1,763	1,578	2,072	1,615	1,670
	8月	2,587	1,641	1,575	3,140	1,756	1,588	3,240	2,197	1,757	1,548	2,126	1,649	1,662
	9月	2,611	1,578	1,564	3,121	1,701	1,585	3,225	2,188	1,729	1,554	2,060	1,648	1,666
	10月	2,607	1,590	1,571	3,115	1,674	1,587	3,225	2,190	1,718	1,531	2,005	1,606	1,676
	11月	2,641	1,594	1,548	3,119	1,684	1,564	3,222	2,198	1,771	1,495	2,037	1,622	1,641
	12月	2,674	1,663	1,562	3,150	1,815	1,583	3,252	2,203	1,786	1,513	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	1,678	1,453	2,063	1,623	1,653
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,673	1,519	1,959	1,599	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,666	1,452	2,068	1,633	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,805	1,490	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,760	1,491	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,858	1,495	1,954	1,747	1,627
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,876	1,472	1,940	1,824	1,613
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	3,143	2,228	1,870	1,499	1,958	1,813	1,628
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	3,135	2,194	1,907	1,490	1,947	1,821	1,611
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	3,139	2,200	1,865	1,469	1,943	1,871	1,598
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	3,130	2,181	1,830	1,480	1,962	1,883	1,605
	12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	3,126	2,166	1,843	1,481	1,971	1,831	1,613
2011年	1月	2,619	1,723	1,503	3,033	1,788	1,523	3,128	2,187	1,831	1,562	1,975	1,828	1,603
	2月	2,607	1,729	1,499	3,029	1,791	1,519	3,126	2,144	1,810	1,516	1,989	1,819	1,592
	3月	2,617	1,727	1,503	3,011	1,791	1,525	3,100	2,189	1,776	1,580	1,989	1,803	1,616
	4月	2,622	1,742	1,513	3,003	1,800	1,540	3,096	2,196	1,870	1,548	1,976	1,867	1,623
	5月	2,590	1,738	1,492	2,975	1,797	1,523	3,061	2,172	1,840	1,555	1,978	1,857	1,605
	6月	2,598	1,743	1,479	2,960	1,806	1,511	3,048	2,163	1,759	1,560	1,966	1,839	1,595
	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	3,049	2,161	1,778	1,575	1,959	1,841	1,603
	8月	2,581	1,725	1,472	2,951	1,790	1,503	3,037	2,152	1,817	1,507	1,959	1,821	1,577
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	3,038	2,161	1,741	1,528	1,961	1,831	1,596
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	3,031	2,163	1,729	1,546	1,963	1,843	1,613
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	3,015	2,183	1,765	1,533	1,936	1,862	1,592
	12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	3,029	2,196	1,796	1,594	1,949	1,807	1,574
2012年	1月	2,532	1,729	1,502	2,933	1,776	1,521	3,032	2,212	1,770	1,546	1,941	1,835	1,601
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	3,042	2,189	1,724	1,503	1,941	1,745	1,593
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	3,029	2,175	1,766	1,508	1,956	1,736	1,599
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	3,032	2,206	1,766	1,508	1,966	1,742	1,586
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	3,019	2,180	1,766	1,485	1,953	1,768	1,575
	6月	2,462	1,690	1,497	2,904	1,753	1,514	3,011	2,162	1,757	1,497	1,938	1,738	1,588
	7月	2,469	1,684	1,489	2,888	1,760	1,506	2,995	2,134	1,750	1,480	1,938	1,706	1,587
	8月	2,467	1,680	1,491	2,889	1,744	1,512	2,998	2,163	1,762	1,473	1,931	1,713	1,594
	9月	2,479	1,686	1,483	2,900	1,748	1,498	3,005	2,167	1,769	1,463	1,932	1,734	1,581
	10月	2,461	1,677	1,476	2,880	1,746	1,493	2,979	2,158	1,793	1,461	1,921	1,725	1,572
	11月	2,467	1,689	1,498	2,889	1,757	1,516	2,985	2,145	1,759	1,488	1,942	1,723	1,603
	12月	2,540	1,746	1,514	2,978	1,861	1,535	3,072	2,195	1,774	1,449	2,062	1,771	1,630
2013年	1月	2,533	1,767	1,573	2,978	1,876	1,598	3,075	2,193	1,805	1,461	2,064	1,790	1,691
	2月	2,534	1,756	1,549	2,965	1,899	1,567	3,068	2,137	1,816	1,442	2,130	1,736	1,659
	3月	2,541	1,784	1,552	2,978	1,886	1,576	3,081	2,185	1,849	1,467	2,081	1,855	1,668

「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）	： 41,871 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 18,670 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 2,539 件