

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4月 前月比-1.0%の2,654円/㎡ 東京23区は-0.6%でトレンドに陰りも
大阪市では3ヵ月ぶりに2,300円を割り込む 名古屋市では底入れ感がやや後退

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

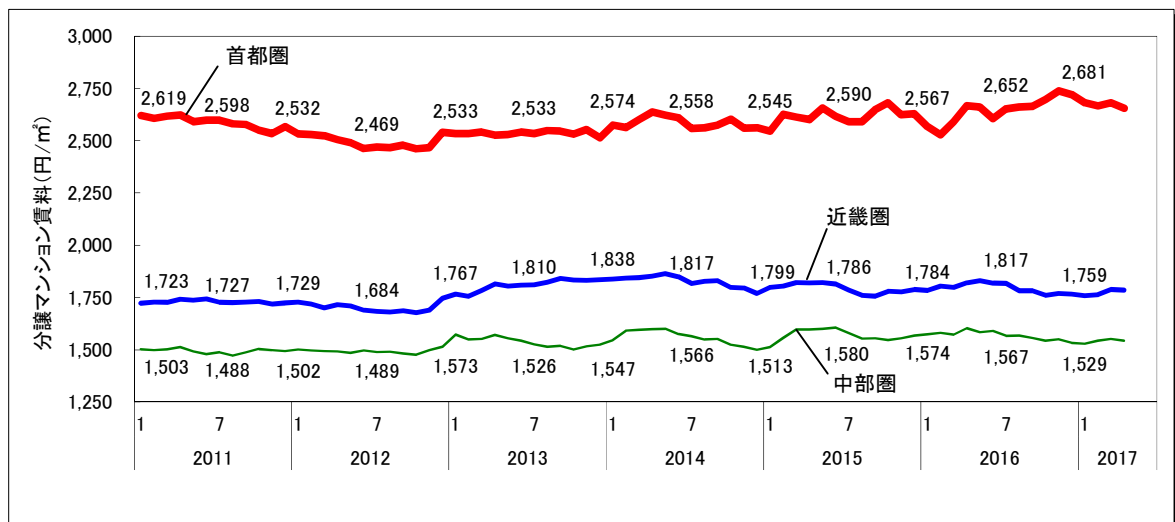
2017年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比-1.0%の2,654円/㎡と再び下げたことで年初来の最低値を記録した。都県別で見ると、東京都では-0.7%の3,158円/㎡と小幅に下落し、神奈川県(-1.8%、2,113円/㎡)や千葉県(-1.9%、1,536円/㎡)でも2%近いマイナスとなった。一方、埼玉県ではさいたま市が押し上げる形で+0.9%の1,600円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇し、2016年9月以来となる1,600円台を回復した。

近畿圏では大阪エリアでの弱含みが影響して、前月比-0.2%の1,785円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに弱含んだ。大阪府では3月に築浅事例の増加に伴って賃料水準が高まっていたものの、今月はそれら事例が減少したことで-1.8%の1,998円/㎡と前々月の水準まで下げている。一方、兵庫県では神戸市をはじめ主要エリアで堅調な動きが続いていることから、県平均は+0.8%の1,652円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。

中部圏では前月比-0.6%の1,543円/㎡、愛知県では-0.8%の1,577円/㎡と、ともに3ヵ月ぶりの下落となった。年明け以降、底堅いトレンドで推移してきたものの、今月は平均築年数がほぼ同程度であった前月に比べて賃料水準はやや下回った。

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/㎡)

	2016年												2017年				前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月					
首都圏	2,666	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	2,697	2,738	2,720	2,681	2,666	2,681	2,654	-0.5%	-1.0%			
東京都	3,156	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	3,153	3,212	3,198	3,186	3,166	3,180	3,158	60.29 ㎡	20.2 年			
神奈川県	2,064	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	2,026	2,008	2,031	2,056	2,059	2,152	2,113	57.69 ㎡	18.4 年			
埼玉県	1,612	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	1,591	1,585	1,594	1,597	1,589	1,585	1,600	62.35 ㎡	21.8 年			
千葉県	1,562	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	1,535	1,494	1,522	1,529	1,560	1,565	1,536	64.19 ㎡	24.5 年			
近畿圏	1,821	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	1,760	1,769	1,767	1,759	1,764	1,788	1,785	69.28 ㎡	24.2 年			
大阪府	2,057	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	1,968	1,998	1,987	2,000	2,000	2,035	1,998	63.03 ㎡	21.3 年			
兵庫県	1,671	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	1,619	1,622	1,621	1,617	1,629	1,639	1,652	60.62 ㎡	18.6 年			
中部圏	1,603	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	1,544	1,551	1,533	1,529	1,544	1,552	1,543	65.77 ㎡	23.4 年			
愛知県	1,637	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	1,576	1,582	1,566	1,565	1,578	1,590	1,577	-3.7%	-0.8%			
														68.88 ㎡	23.9 年			

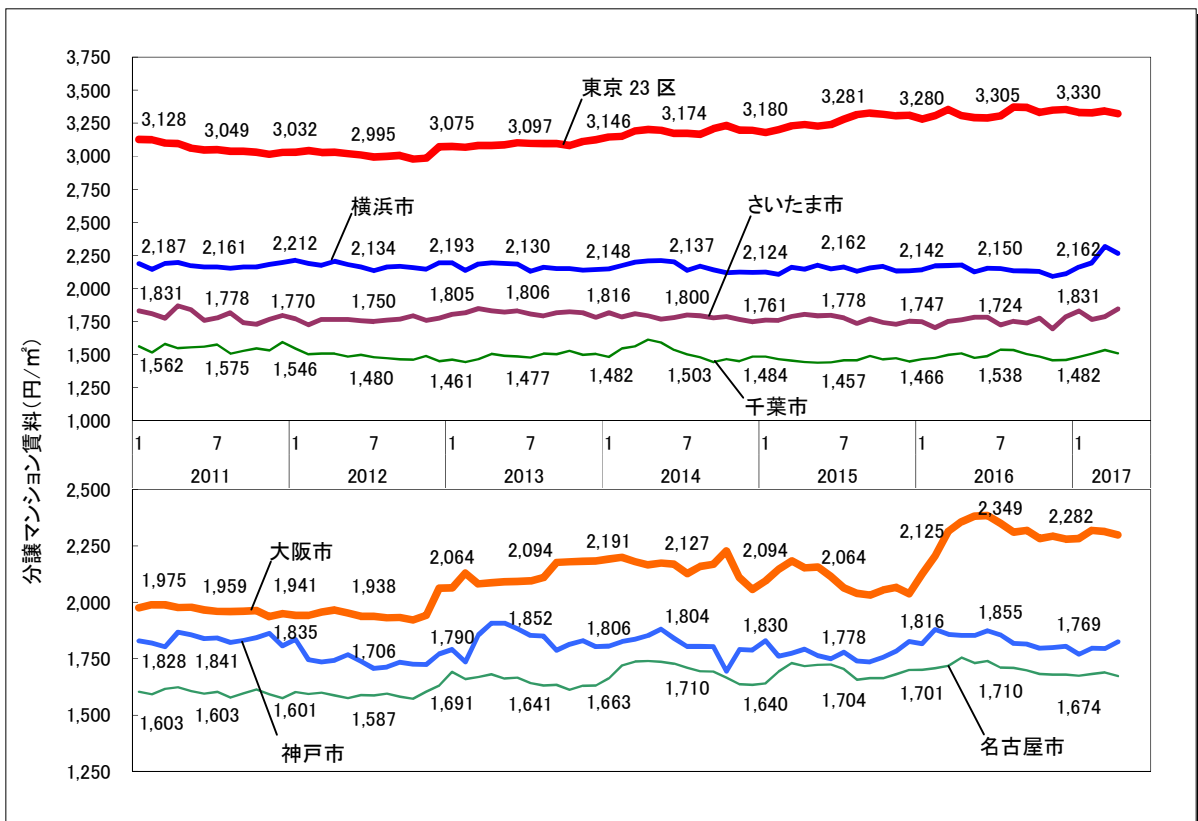


【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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-0.6%の3,321円/㎡と小幅ながら再び下落した。当月と同程度の平均築年数であった2016年9月に比べて50円程度も賃料水準を下げている。築年帯ごとに見た正味トレンドでも2016年秋頃を境に弱含みで推移しつつある。横浜市(-2.3%、2,265円/㎡)やさいたま市(+3.3%、1,845円/㎡)では平均築年数の進行や若返りの影響もあって、前月に比べて大きく変動している。また、千葉市では-1.6%の1,510円/㎡と5ヵ月ぶりに下落したものの、1,500円台は維持した。近畿圏では、平均築年数が1年進んだ大阪市で前月比-0.7%の2,298円/㎡と引き続き下落し、3ヵ月ぶりに2,300円を割り込んだ。一方、神戸市では+1.6%の1,824円/㎡と再び上昇して1,800円台を回復、平均築年数が同程度であった2月の賃料水準を上回った。名古屋市では前月比-0.9%の1,673円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。当月と同程度の平均築年数であった2016年12月や2017年3月に比べても賃料水準は下回っており、正味トレンド底入れの動きはやや後退した感が出ている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2016年												2017年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	1月		
東京23区	3,307	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	3,330	3,350	3,353	3,330	3,328	3,342	3,321	0.4%	-0.6%	
横浜市	2,178	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	2,128	2,090	2,112	2,162	2,195	2,318	2,265	4.0%	-2.3%	
さいたま市	1,763	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	1,774	1,694	1,786	1,831	1,765	1,786	1,845	4.7%	3.3%	
千葉市	1,510	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1,485	1,456	1,460	1,482	1,507	1,535	1,510	0.0%	-1.6%	
大阪市	2,356	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	2,283	2,293	2,280	2,282	2,319	2,314	2,298	-2.5%	-0.7%	
神戸市	1,853	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	1,796	1,799	1,804	1,769	1,796	1,795	1,824	-1.6%	1.6%	
名古屋市	1,755	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	1,682	1,679	1,679	1,674	1,682	1,688	1,673	-4.7%	-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	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
2012年	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
	3月	2,589	1,798	1,573	3,216	2,008	1,603	1,556	3,354	2,174	1,753	1,497	2,315	1,858	1,718	1,726
	4月	2,666	1,821	1,603	3,156	2,057	1,637	1,569	3,307	2,178	1,763	1,510	2,356	1,853	1,755	1,729
	5月	2,661	1,830	1,584	3,165	2,074	1,618	1,554	3,291	2,126	1,782	1,474	2,382	1,853	1,730	1,722
	6月	2,605	1,819	1,590	3,132	2,065	1,629	1,552	3,289	2,153	1,782	1,488	2,384	1,874	1,740	1,728
	7月	2,652	1,817	1,567	3,144	2,053	1,607	1,545	3,305	2,150	1,724	1,538	2,349	1,855	1,710	1,722
	8月	2,661	1,782	1,568	3,223	1,988	1,606	1,543	3,372	2,134	1,752	1,534	2,311	1,817	1,709	1,719
	9月	2,663	1,783	1,556	3,230	2,002	1,591	1,586	3,369	2,132	1,738	1,505	2,319	1,815	1,698	1,752
	10月	2,697	1,760	1,544	3,153	1,968	1,576	1,573	3,330	2,128	1,774	1,485	2,283	1,796	1,682	1,757
	11月	2,738	1,769	1,551	3,212	1,998	1,582	1,586	3,350	2,090	1,694	1,456	2,293	1,799	1,679	1,763
	12月	2,720	1,767	1,533	3,198	1,987	1,566	1,587	3,353	2,112	1,786	1,460	2,280	1,804	1,679	1,767
2017年	1月	2,681	1,759	1,529	3,186	2,000	1,565	1,600	3,330	2,162	1,831	1,482	2,282	1,769	1,674	1,772
	2月	2,666	1,764	1,544	3,166	2,000	1,578	1,615	3,328	2,195	1,765	1,507	2,319	1,796	1,682	1,793
	3月	2,681	1,788	1,552	3,180	2,035	1,590	1,644	3,342	2,318	1,786	1,535	2,314	1,795	1,688	1,835
	4月	2,654	1,785	1,543	3,158	1,998	1,577	1,563	3,321	2,265	1,845	1,510	2,298	1,824	1,673	1,756

「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）	： 37,163 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 20,078 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,954 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