

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11月 前月比+0.2%の3,547円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇、東京都も僅かな持ち直しに留まる

近畿圏では主要エリアの弱含みで下落率が拡大 中部圏は築浅事例の減少で水準を下げる

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

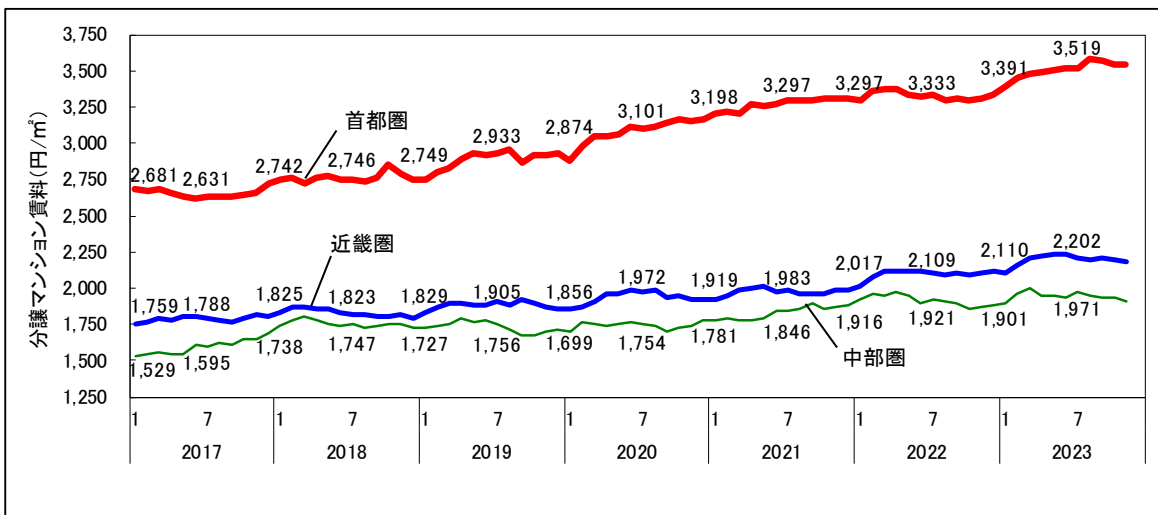
2023年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、千葉県を除く1都2県が総じて横ばい～強含みとなったことで、前月比+0.2%の3,547円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに上昇した。都県別で見ると、東京都は平均築年数がやや進んだものの+0.1%の4,111円/㎡と僅かに強含み、当月と平均築年数が同程度だった2月の水準に比べて約200円も上回っている。また、同様の特徴を示した神奈川県(+0.8%、2,493円/㎡)でも4ヵ月ぶりに反転上昇している。一方、埼玉県では横ばいの2,036円/㎡、千葉県では-1.3%の1,962円/㎡と平均築年数・賃料ともに9月と同水準まで戻している。

近畿圏では主要エリアが揃って下落した影響から、圏域平均は-0.9%の2,176円/㎡と引き続きマイナスを示しており、下落率自体も拡大した。大阪府では-0.8%の2,457円/㎡と前月に引き続き下落、平均築年数が28.5年→29.1年に進んだ兵庫県では-1.3%の1,851円/㎡と6ヵ月ぶりに下落した。

中部圏では前月比-1.3%の1,914円/㎡、愛知県では-1.1%の1,964円/㎡と、ともに築浅事例の減少に起因して下落したが、正味トレンド自体は依然として堅調さを保っている。

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/㎡)

	2022年		2023年										前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			11月
首都圏	3,305	3,337	3,391	3,451	3,476	3,494	3,498	3,516	3,519	3,578	3,566	3,541	3,547	7.3%	0.2%
東京都	3,726	3,779	3,849	3,914	3,947	3,974	4,037	4,016	4,043	4,133	4,132	4,105	4,111	10.3%	0.1%
神奈川県	2,449	2,486	2,481	2,551	2,568	2,535	2,514	2,510	2,528	2,508	2,488	2,474	2,493	54.74㎡	20.8年
埼玉県	1,902	1,917	1,929	1,976	2,024	2,025	2,015	1,997	1,999	2,011	2,017	2,036	2,036	7.0%	0.0%
千葉県	1,828	1,809	1,798	1,864	1,929	1,935	1,942	1,987	1,966	1,960	1,961	1,988	1,962	62.73㎡	26.6年
千葉県														7.3%	-1.3%
千葉県														68.24㎡	28.2年
近畿圏	2,102	2,116	2,110	2,156	2,211	2,218	2,229	2,233	2,202	2,190	2,205	2,196	2,176	3.5%	-0.9%
大阪府	2,319	2,335	2,364	2,420	2,471	2,477	2,493	2,497	2,474	2,463	2,482	2,476	2,457	59.39㎡	24.5年
兵庫県	1,773	1,803	1,774	1,771	1,819	1,827	1,810	1,841	1,841	1,859	1,867	1,875	1,851	6.0%	-0.8%
兵庫県														56.85㎡	21.3年
兵庫県														4.4%	-1.3%
兵庫県														63.53㎡	29.1年
中部圏	1,870	1,877	1,901	1,960	2,006	1,954	1,951	1,936	1,971	1,951	1,935	1,939	1,914	2.4%	-1.3%
愛知県	1,907	1,925	1,954	2,009	2,049	1,999	1,998	1,973	2,015	2,001	1,983	1,986	1,964	65.83㎡	23.0年
愛知県														3.0%	-1.1%
愛知県														64.64㎡	23.2年



【11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+0.2%の4,236円/㎡と平均築年数がやや進んだにもかかわらず僅かながら3ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、全ての築年帯で軒並み上昇しており、「築6年～10年」や「築30年超」では最高値を更新するなど、年初以来の堅調なトレンドを維持している。また、横浜市(+0.9%、2,658円/㎡)やさいたま市(+0.3%、2,350円/㎡)、千葉市(+1.0%、1,930円/㎡)でも揃ってプラスを示しており、横浜市と千葉市に関しては東京23区と同じく平均築年数が進む中での上昇となっている。

近畿圏では大阪市で前月から横ばいの2,815円/㎡となった。各築年帯の賃料推移を見ると、築20年を境に賃料水準の差が拡大する動きを示しており、中でも「築11年～20年」は年間を通じて水準が押し上がってきている。一方、神戸市では賃料水準が高く築浅事例も多い中央区で事例が減少した影響から、-2.0%の2,010円/㎡と4ヵ月ぶりに大きく下落した。名古屋市では築浅事例の減少に伴って、前月比-1.2%の2,075円/㎡と4ヵ月連続で下落した。各築年帯では「築6年～10年」や「築11年～20年」で調整する動きが見られる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2022年		2023年										前年同月比	前月比	
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			11月
東京23区	3,826	3,875	3,950	4,023	4,053	4,087	4,153	4,138	4,170	4,266	4,260	4,227	4,236	10.7%	0.2%
横浜市	2,553	2,593	2,631	2,704	2,705	2,682	2,646	2,639	2,652	2,640	2,637	2,633	2,658	4.1%	0.9%
さいたま市	2,230	2,238	2,215	2,294	2,373	2,452	2,437	2,446	2,410	2,365	2,331	2,342	2,350	5.4%	0.3%
千葉市	1,860	1,811	1,771	1,849	1,919	1,941	2,017	2,018	2,001	1,950	1,927	1,911	1,930	3.8%	1.0%
大阪市	2,654	2,676	2,705	2,742	2,758	2,768	2,783	2,798	2,780	2,793	2,813	2,815	2,815	6.1%	0.0%
神戸市	1,873	1,903	1,853	1,859	1,919	1,951	1,933	2,005	1,985	2,032	2,044	2,050	2,010	7.3%	-2.0%
名古屋市	2,040	2,068	2,083	2,113	2,149	2,097	2,099	2,082	2,122	2,114	2,112	2,101	2,075	1.7%	-1.2%
														54.41㎡	20.3年
														58.10㎡	26.6年
														64.35㎡	22.7年
														68.19㎡	26.9年
														52.07㎡	17.4年
														59.39㎡	29.0年
														62.70㎡	22.6年

