

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

3月 首都圏は前月比0.8%下落、09年1月以降はやや弱含みで推移

近畿圏は概ね横ばい、中部圏は2.1%上昇で持ち直し

【3月の三大都市圏・都府県/分譲マンション賃料】

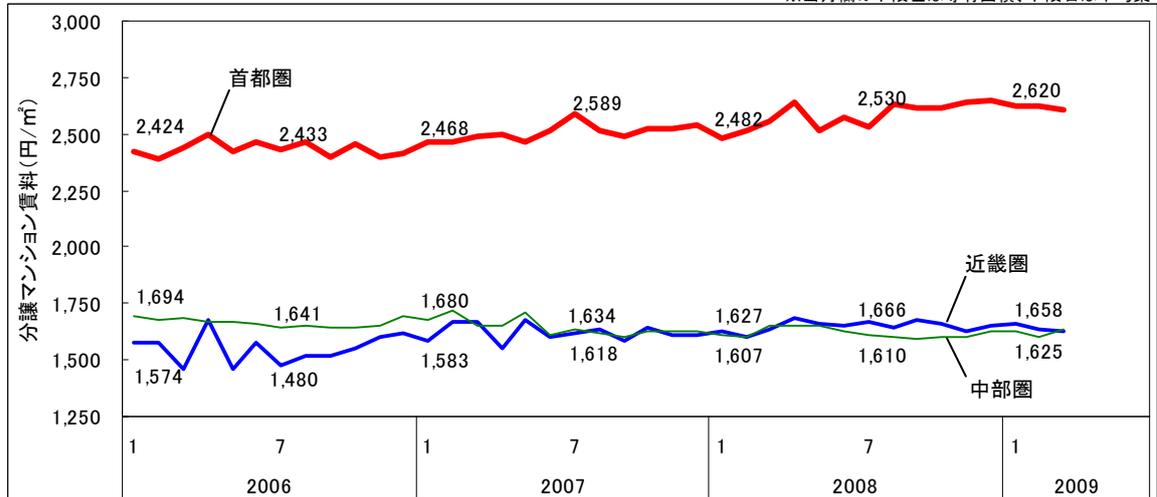
首都圏の分譲マンション賃料は06年までは2,400円/㎡台をやや強含みで推移し、07年6月には2,500円/㎡、08年4月には2,600円/㎡を突破。08年12月に2,651円/㎡まで上昇したものの、09年3月は前月比0.8%下落の2,603円/㎡と、09年に入ってからはやや弱含みで推移している。都県別で見ると、東京都では0.7%、神奈川県では0.4%、埼玉県では2.5%下落したが、千葉県では0.5%僅かに上昇している。

近畿圏は06年～07年にかけて上昇、08年3月以降は1,650円/㎡前後でほぼ横ばいに推移している。09年3月も前月から概ね横ばいの1,630円/㎡となった。大阪府では平均築年が19.2年→20.4年と嵩んだものの1.9%反転上昇し、兵庫県では前月に続き1.5%の下落となった。中部圏は07年半ばまで1,600円/㎡台後半で推移し近畿圏よりも高水準であったが、その後はやや弱含んで07年下期以降は近畿圏とほぼ同水準で推移している。09年3月は前月から2.1%上昇して1,637円/㎡、愛知県でも前月比2.2%の反転上昇となった。中部圏や愛知県はともに平均築年が若返って、反転上昇したものと考えられる。

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/㎡)

	2009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
首都圏	2,558	2,637	2,514	2,572	2,530	2,634	2,615	2,612	2,638	2,651	2,620	2,624	2,603	1.8%	-0.8%
東京都	3,220	3,252	3,089	3,224	3,256	3,230	3,232	3,228	3,231	3,260	3,197	3,182	3,161	-1.8%	-0.7%
神奈川県	2,094	2,185	2,064	2,055	2,057	2,005	1,998	2,010	2,052	2,047	2,058	2,077	2,068	59.87 ㎡	16.5 年
埼玉県	1,574	1,635	1,619	1,594	1,638	1,639	1,609	1,621	1,613	1,656	1,609	1,644	1,603	64.69 ㎡	17.1 年
千葉県	1,534	1,578	1,552	1,580	1,604	1,553	1,554	1,549	1,530	1,596	1,545	1,539	1,546	1.8%	-2.5%
														65.69 ㎡	17.8 年
														0.8%	0.5%
														69.87 ㎡	19.0 年
近畿圏	1,635	1,687	1,658	1,648	1,666	1,643	1,678	1,658	1,628	1,649	1,658	1,631	1,630	-0.3%	-0.1%
大阪府	1,765	1,883	1,800	1,751	1,808	1,803	1,780	1,802	1,737	1,742	1,764	1,727	1,760	68.15 ㎡	19.8 年
兵庫県	1,528	1,564	1,503	1,540	1,605	1,582	1,600	1,574	1,543	1,564	1,589	1,555	1,532	-0.3%	1.9%
														64.58 ㎡	20.4 年
														0.3%	-1.5%
														70.90 ㎡	20.0 年
中部圏	1,651	1,652	1,650	1,627	1,610	1,600	1,597	1,598	1,604	1,624	1,625	1,603	1,637	-0.8%	2.1%
愛知県	1,661	1,669	1,672	1,648	1,628	1,618	1,612	1,610	1,616	1,637	1,637	1,614	1,650	73.93 ㎡	15.9 年
														-0.7%	2.2%
														73.92 ㎡	16.3 年

※当月欄の下段左は専有面積、下段右は平均築年



【3月の主要都市別/分譲マンション賃料】

首都圏・主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区や横浜市では08年上期まで上昇を続け、08年下期は概ね横ばいで推移していた。さいたま市では08年下期も上昇し続け、上記2都市との賃料差がやや縮小した。一方、千葉市では07年下期以降はやや弱含みで推移し上記3都市との賃料差が拡大している。09年3月の分譲マンション賃料は、東京23区では0.5%下落して3,291円/㎡、横浜市では0.2%上昇して2,189円/㎡、千葉市では1.4%下落して1,447円/㎡、さいたま市では2.1%下落して1,831円/㎡となった。さいたま市は3ヶ月連続下落している。

近畿圏・主要都市は、大阪市や神戸市それぞれで07年上期にかけて上昇、それ以降は大阪市では2,000円/㎡台半ば、神戸市では1,600円/㎡台半ばで安定推移が続いている。09年3月の分譲マンション賃料は、大阪市では前月比1.0%下落して2,061円/㎡、神戸市では1.9%下落して1,634円/㎡となった。

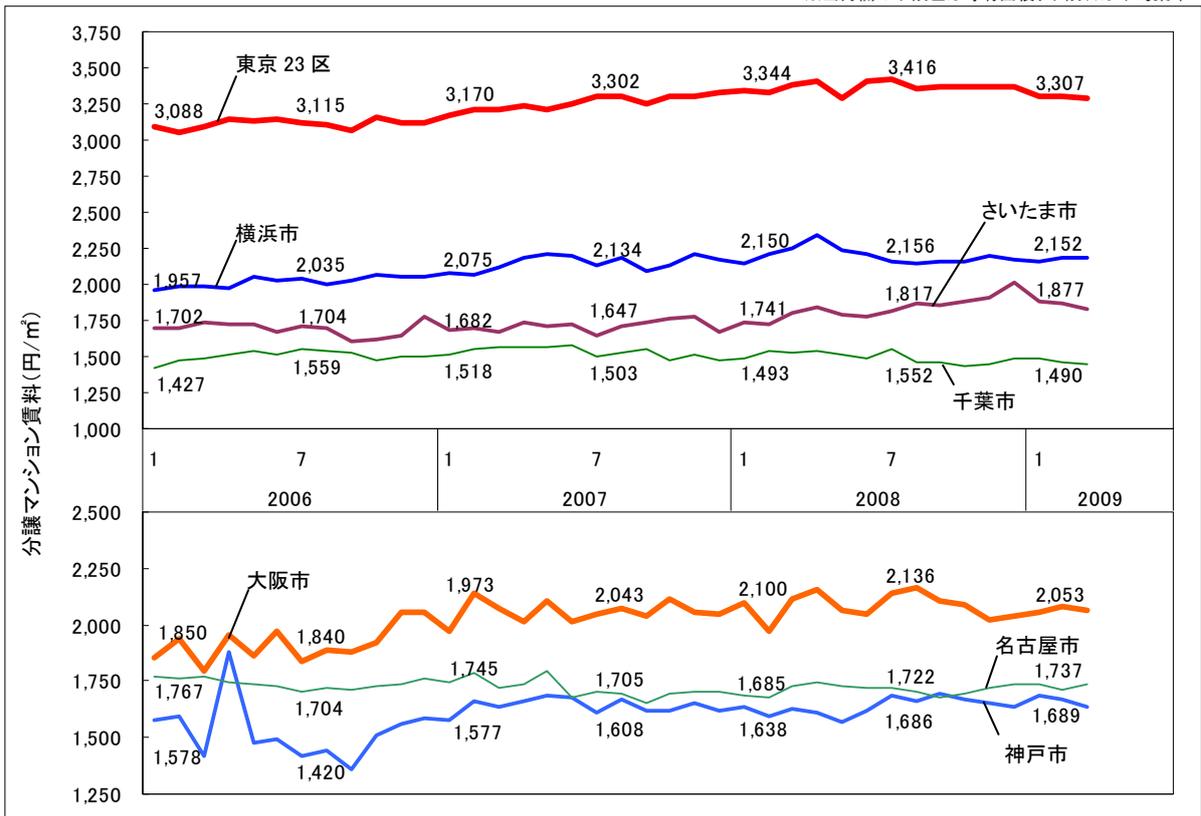
名古屋市はやや弱含みで推移していたが、07年下期からは概ね1,700円/㎡台前半の水準となっている。09年3月には平均築年の若返りにより前月比1.5%反転上昇して1,737円/㎡と、再び08年1月の水準に回復した。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2009年		3月	前年		
											1月	2月		同月比	前月比	
東京23区	3,386	3,413	3,288	3,409	3,416	3,350	3,371	3,370	3,363	3,370	3,307	3,308	3,291	59.36㎡	-2.8%	-0.5%
横浜市	2,255	2,343	2,232	2,211	2,156	2,143	2,155	2,163	2,200	2,167	2,152	2,185	2,189	63.88㎡	-2.9%	0.2%
千葉市	1,522	1,540	1,517	1,490	1,552	1,464	1,454	1,435	1,452	1,484	1,490	1,467	1,447	66.94㎡	-4.9%	-1.4%
さいたま市	1,802	1,846	1,791	1,770	1,817	1,865	1,858	1,886	1,905	2,010	1,877	1,871	1,831	66.11㎡	1.6%	-2.1%
大阪市	2,110	2,155	2,061	2,047	2,136	2,166	2,107	2,092	2,024	2,042	2,053	2,082	2,061	57.97㎡	-2.3%	-1.0%
神戸市	1,628	1,609	1,569	1,617	1,686	1,662	1,691	1,669	1,656	1,637	1,689	1,666	1,634	69.16㎡	0.4%	-1.9%
名古屋市	1,725	1,743	1,725	1,716	1,722	1,703	1,682	1,696	1,716	1,737	1,737	1,711	1,737	72.99㎡	0.7%	1.5%

※当月欄の下端左は専有面積、下端右は平均築年



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	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋市
2006年	1月	2,424	1,574	1,694	2,953	1,644	1,694	3,088	1,957	1,427	1,702	1,850	1,578	1,767
	2月	2,386	1,573	1,681	2,913	1,688	1,686	3,059	1,983	1,476	1,698	1,938	1,592	1,765
	3月	2,440	1,462	1,687	2,943	1,543	1,693	3,087	1,991	1,487	1,742	1,799	1,419	1,771
	4月	2,494	1,681	1,671	2,997	1,749	1,677	3,145	1,974	1,508	1,720	1,953	1,883	1,745
	5月	2,426	1,460	1,671	2,986	1,544	1,669	3,126	2,052	1,538	1,718	1,866	1,478	1,733
	6月	2,462	1,579	1,660	2,998	1,708	1,663	3,139	2,027	1,517	1,667	1,970	1,495	1,725
	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

「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か月の流通事例数
首都圏：東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県 / 計 17,195 件
近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 5,134 件
中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 1,288 件