

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

7月 首都圏は前月比2.0%下落、12ヶ月ぶりに2,600円/m²を割り込む

三大都市圏中心部で下落基調が顕著、賃料相場“ドーナツ化”の兆し

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

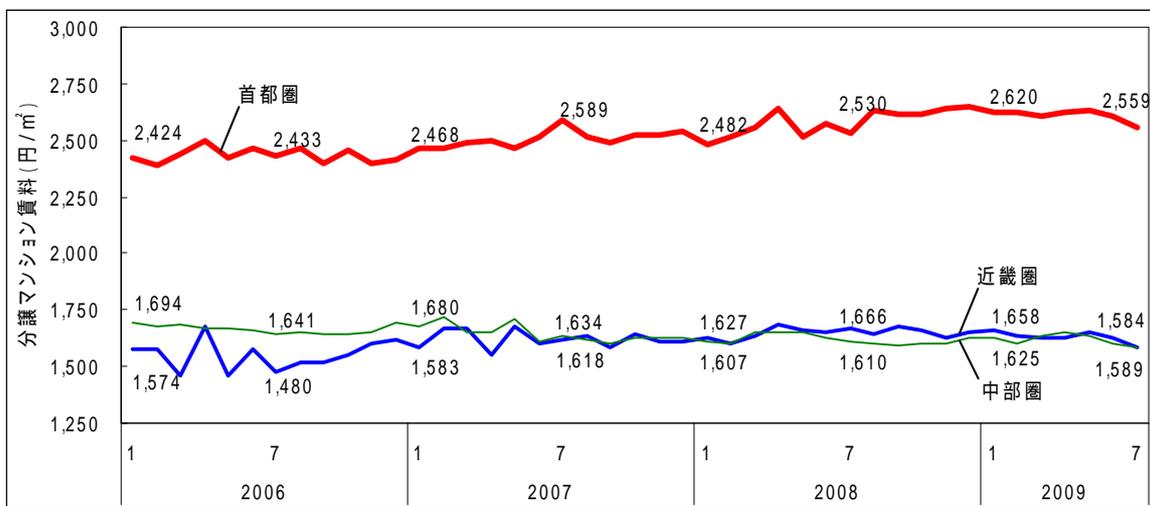
2009年7月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比2.0%下落し2,559円/m²となった。2009年に入ってから安定推移していたが、2ヶ月連続で下落し2008年7月以来12ヶ月ぶりに2,600円/m²を割り込んだ。都県別で見ると、東京都では0.3%下落したが、神奈川県では横ばい、埼玉県では2.7%、千葉県では2.9%上昇した。東京都では下落傾向、周辺3県では横ばい~やや上昇に推移しており、賃貸マーケットで“ドーナツ化”の兆しが表れ始めている。埼玉県ではやや横ばい推移から上昇に転じて1,600円/m²台を回復、千葉県でも平均築年数の若返りによって1,600円/m²台に戻している。

近畿圏は前月から2.1%下落して1,589円/m²と首都圏平均と同様に下落基調で推移し、22ヶ月ぶりに1,600円/m²を僅かに下回った。ただし、大阪府では0.7%上昇の1,748円/m²、兵庫県ではほぼ横ばいの1,537円/m²となっており、近畿圏平均とはやや異なった推移を示している。

中部圏は前月から1.2%下落して1,584円/m²と、3ヶ月連続下落となり9ヶ月ぶりに1,600円/m²を割り込んだ。愛知県も前月比1.3%下落して1,598円/m²と1,600円/m²を下回った。

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/m²)

	2008年						2009年						前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月			7月
首都圏	2,530	2,634	2,615	2,612	2,638	2,651	2,620	2,624	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	1.1%	-2.0%
東京都	3,256	3,230	3,232	3,228	3,231	3,260	3,197	3,182	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	62.63 m ²	-4.0%
神奈川県	2,057	2,005	1,998	2,010	2,052	2,047	2,058	2,077	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	59.22 m ²	0.0%
埼玉県	1,638	1,639	1,609	1,621	1,613	1,656	1,609	1,644	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	65.52 m ²	-1.5%
千葉県	1,604	1,553	1,554	1,549	1,530	1,596	1,545	1,539	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	64.80 m ²	0.8%
近畿圏	1,666	1,643	1,678	1,658	1,628	1,649	1,658	1,631	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	71.42 m ²	-4.6%
大阪府	1,808	1,803	1,780	1,802	1,737	1,742	1,764	1,727	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	69.29 m ²	-3.3%
兵庫県	1,605	1,582	1,600	1,574	1,543	1,564	1,589	1,555	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	67.16 m ²	-4.2%
中部圏	1,610	1,600	1,597	1,598	1,604	1,624	1,625	1,603	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	71.72 m ²	-1.6%
愛知県	1,628	1,618	1,612	1,610	1,616	1,637	1,637	1,614	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	72.98 m ²	-1.8%
														73.19 m ²	-1.3%



【7月の分譲マンション賃料 主要都市別】

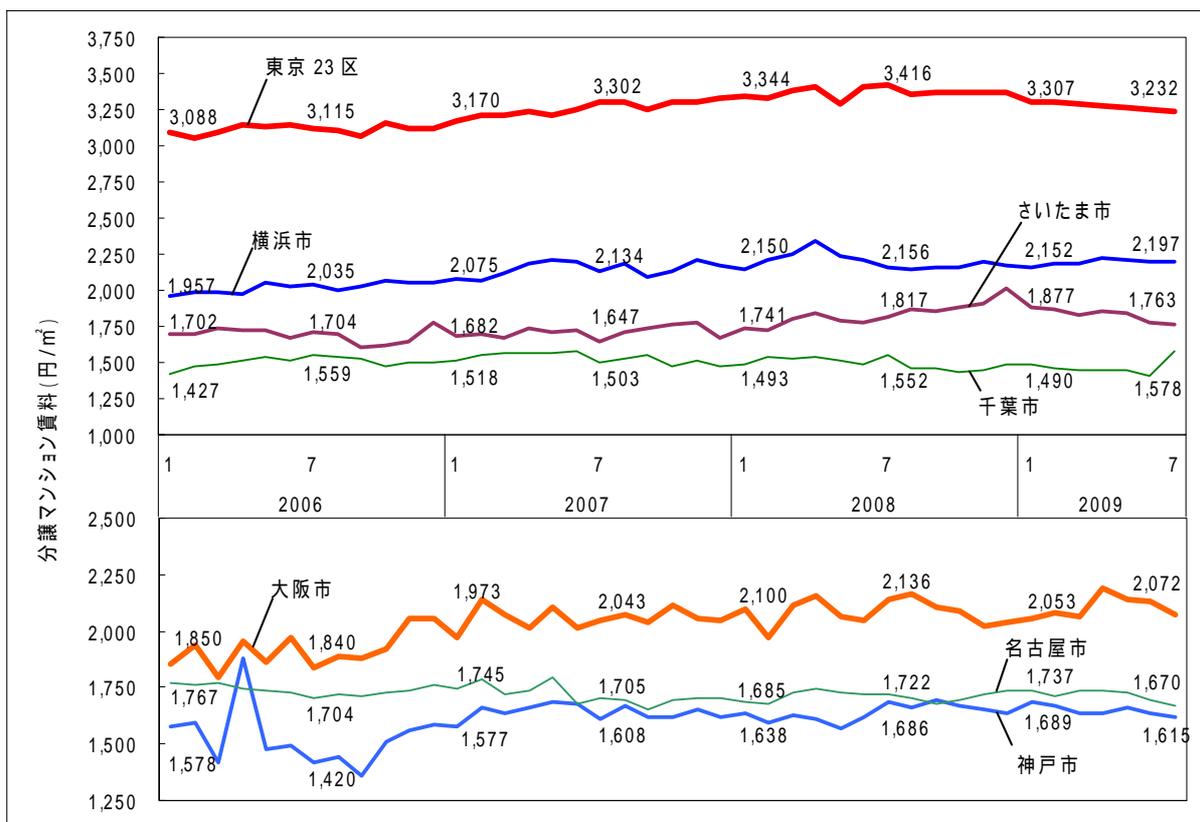
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京23区では前月比0.4%下落して3,232円/㎡となり、5ヶ月連続の下落を記録した。横浜市では0.2%反転上昇して2,197円/㎡と、2,200円/㎡台に回復するには至らなかったものの首都圏の中では比較的堅調な推移を示している。さいたま市では0.6%下落して1,763円/㎡と、3ヶ月連続の下落となった。千葉市では平均築年数が前月の21.3年から18.5年に約3年若返ったことで11.8%大幅上昇し、1,578円/㎡と12ヶ月ぶりに1,500円/㎡を上回った。

近畿圏の主要都市では、大阪市が前月比2.9%下落して2,072円/㎡となり、3ヶ月連続の下落を記録した。前年同月比も3.0%の下落であり、本格的な下落基調で推移し始めている。神戸市は1.2%下落の1,615円/㎡で、2009年に入って以降は弱含みながら安定推移している。名古屋市は前月比1.5%下落して1,670円/㎡と、4ヶ月連続の下落となった。

東京23区や大阪市など賃料の絶対水準が高い各圏域の中心部では、周辺部よりも下落基調が顕著である。一方、事業集積性が高く交通利便性も良好な横浜市や神戸市などでは堅調な推移を示しており、ここでも賃貸マーケットの“ドーナツ化”が窺われる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2008年												2009年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月			
東京23区	3,416	3,350	3,371	3,370	3,363	3,370	3,307	3,308	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	-5.4%	-0.4%	
横浜市	2,156	2,143	2,155	2,163	2,200	2,167	2,152	2,185	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	1.9%	0.2%	
千葉市	1,552	1,464	1,454	1,435	1,452	1,484	1,490	1,467	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	64.05㎡	16.6年	
さいたま市	1,817	1,865	1,858	1,886	1,905	2,010	1,877	1,871	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	69.66㎡	18.5年	
大阪市	2,136	2,166	2,107	2,092	2,024	2,042	2,053	2,082	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	65.13㎡	16.0年	
神戸市	1,686	1,662	1,691	1,669	1,656	1,637	1,689	1,666	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	-3.0%	-2.9%	
名古屋市	1,722	1,703	1,682	1,696	1,716	1,737	1,737	1,711	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	61.99㎡	15.5年	
														69.92㎡	20.7年	
														72.63㎡	18.1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
	4月	2,623	1,627	1,648	3,164	1,764	1,661	3,280	2,226	1,452	1,861	2,188	1,634	1,733
	5月	2,628	1,653	1,638	3,147	1,798	1,655	3,264	2,213	1,444	1,837	2,137	1,664	1,728
	6月	2,610	1,623	1,604	3,135	1,735	1,619	3,244	2,193	1,412	1,774	2,133	1,635	1,695
	7月	2,559	1,589	1,584	3,126	1,748	1,598	3,232	2,197	1,578	1,763	2,072	1,615	1,670

「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㎡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19,949件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計5,611件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計1,178件