

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9月、前月比0.9%上昇で3ヶ月ぶりに2,600円/㎡台を回復

近畿圏は上昇続かず再び1,600円/㎡割れ 中部圏は下落基調に変化なし

【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

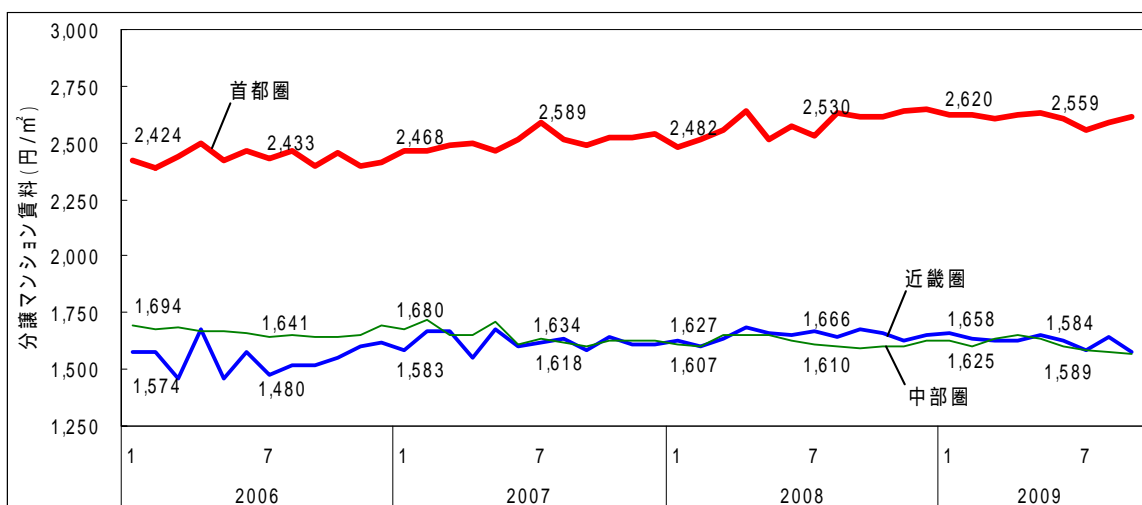
2009年9月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比0.9%上昇し2,611円/㎡となり、3ヶ月ぶりに2,600円/㎡台を回復した。都県別で見ると、東京都では0.6%、埼玉県では1.9%下落し、千葉県では横ばいとなった。一方、神奈川県では0.8%上昇と、1都3県の中で唯一の上昇となった。エリアごとに見ると、都心・城南や郊外で依然として下落傾向が続いているが、東京都武蔵野市、神奈川県川崎市、千葉県浦安市などの都心近郊エリアでは賃料水準がやや強含んでおり、一部に明るい兆しも見受けられる。

近畿圏は前月から3.8%下落して1,578円/㎡と、再び1,600円/㎡を割り込んだ。大阪府では3.1%下落して1,701円/㎡、兵庫県では0.5%下落して1,538円/㎡と、8月には下げ止まりに寄与していた大阪市や神戸市が再び下落に転じたことで、圏域全体の賃料動向に影響したものと考えられる。

中部圏は前月から0.7%下落して1,564円/㎡と、5ヶ月連続下落となった。愛知県も前月比0.2%下落して1,585円/㎡と、下落基調に変化が見られない。

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/㎡)

	2008年				2009年									前年同月比 専有面積	前月比 平均年率
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月		
首都圏	2,615	2,612	2,638	2,651	2,620	2,624	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	-0.2%	0.9%
東京都	3,232	3,228	3,231	3,260	3,197	3,182	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	-3.4%	-3.1%
神奈川県	1,998	2,010	2,052	2,047	2,058	2,077	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	4.0%	0.8%
埼玉県	1,609	1,621	1,613	1,656	1,609	1,644	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	-1.2%	-1.9%
千葉県	1,554	1,549	1,530	1,596	1,545	1,539	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	0.9%	0.0%
近畿圏	1,678	1,658	1,628	1,649	1,658	1,631	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	-6.0%	-3.8%
大阪府	1,780	1,802	1,737	1,742	1,764	1,727	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	-4.4%	-3.1%
兵庫県	1,600	1,574	1,543	1,564	1,589	1,555	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	-3.9%	-0.5%
中部圏	1,597	1,598	1,604	1,624	1,625	1,603	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	-2.1%	-0.7%
愛知県	1,612	1,610	1,616	1,637	1,637	1,614	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	-1.7%	-0.2%



【9月の分譲マンション賃料 主要都市別】

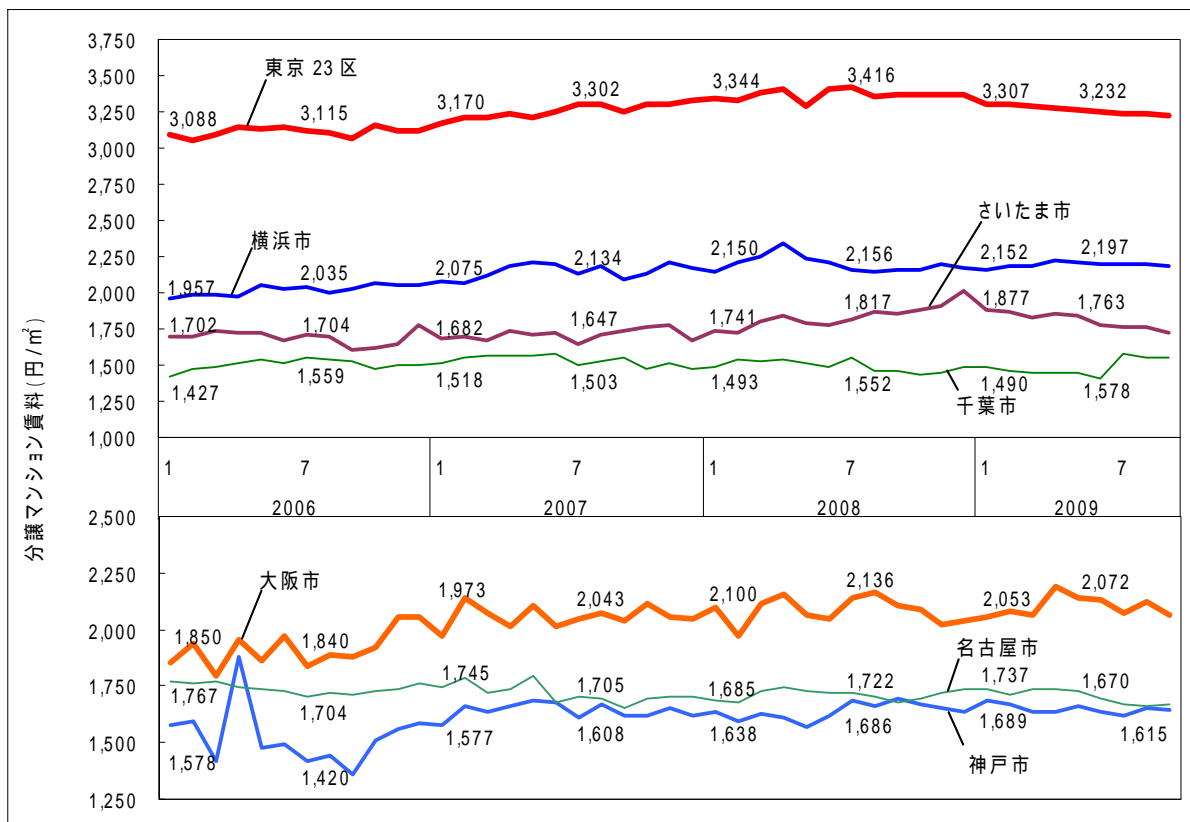
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京 23 区では前月比 0.5%下落して 3,225 円/㎡となり、2009 年に入ってから下落基調に変化はない。横浜市では 0.4%下落して 2,188 円/㎡となり、2,200 円/㎡前後で安定推移が続いている。さいたま市では平均築年数が 15.3 年 16.2 年と進んだこともあり 1.6%下落して 1,729 円/㎡と、5 ヶ月連続の下落となった。一方、千葉市では 0.4%上昇して 1,554 円/㎡と、7 月以降 1,500 円/㎡台を維持して推移しているが、これは直近での平均築年数（約 21.5 年）よりも若い水準を維持しているためである。

近畿圏の主要都市では、大阪市が前月比 3.1%下落して 2,060 円/㎡となり、7 月の賃料水準を下回る結果となった。一方、神戸市は概ね横ばいで 1,648 円/㎡となった。両都市とも 8 月に反転上昇したことで一旦は下落傾向に歯止めが掛かったものの、9 月の動向を見る限りでは依然下落基調で推移している。

名古屋市は平均築年数がやや進んだにも関わらず、前月比 0.2%反転上昇して 1,666 円/㎡と、4 月以降続いていた下落傾向に歯止めが掛かる結果となった。

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		前月比				
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	専有面積	平均築年
東京 23 区	3,371	3,370	3,363	3,370	3,307	3,308	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	-4.3%	-0.5%
横浜市	2,155	2,163	2,200	2,167	2,152	2,185	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	1.5%	-0.4%
千葉市	1,454	1,435	1,452	1,484	1,490	1,467	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	65.14 ㎡	16.8 年
さいたま市	1,858	1,886	1,905	2,010	1,877	1,871	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	69.05 ㎡	17.8 年
大阪市	2,107	2,092	2,024	2,042	2,053	2,082	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	64.57 ㎡	16.2 年
神戸市	1,691	1,669	1,656	1,637	1,689	1,666	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	69.58 ㎡	20.3 年
名古屋市	1,682	1,696	1,716	1,737	1,737	1,711	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	70.41 ㎡	18.8 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
	8月	2,587	1,641	1,575	3,140	1,756	1,588	3,240	2,197	1,548	1,757	2,126	1,649	1,662
	9月	2,611	1,578	1,564	3,121	1,701	1,585	3,225	2,188	1,554	1,729	2,060	1,648	1,666

「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21,231件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計5,832件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計1,575件