

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 10月、前月比0.2%下落するも2,600円/㎡台は維持

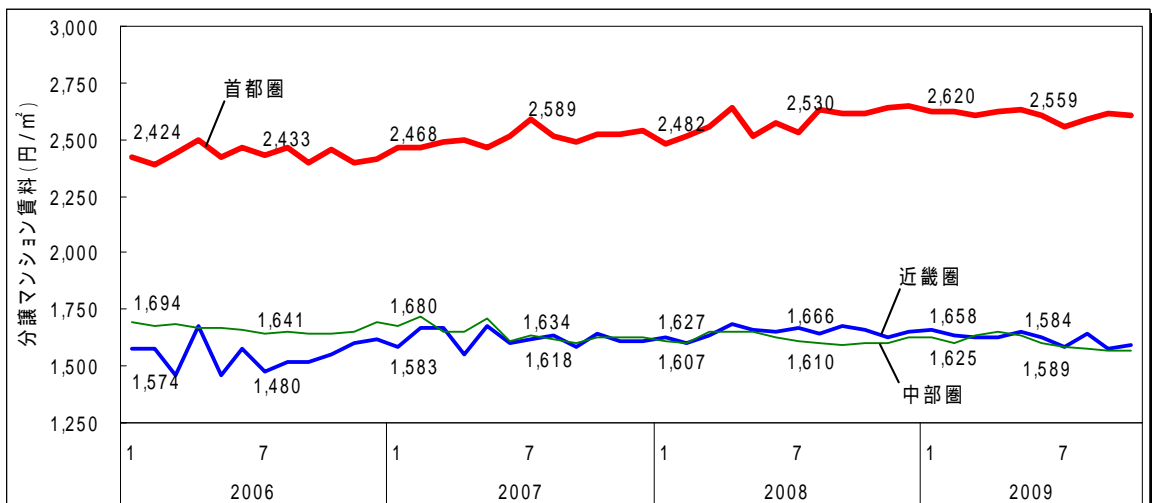
近畿圏は1,600円/㎡割れ続く 中部圏は連続下落に歯止め

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2009年10月の首都圏・分譲マンション賃料は2,607円/㎡で前月比0.2%下落したものの、2,600円/㎡台は維持している。都県別では僅かながら全面的な下落となっており、東京都では0.2%、神奈川県では0.5%下落している。埼玉県は2.5%の下落で、東京都寄りの川口市や中心エリアのさいたま市における賃料水準の弱含みが主な要因である。千葉県は1.5%の下落で、今夏以降に見られた平均築年の若返り傾向が一服し、賃料も夏以前の水準に戻りつつある。近畿圏は前月から0.8%上昇して1,590円/㎡となったが、1,600円/㎡台を回復するには至らなかった。大阪府では1.6%下落して1,674円/㎡と、20ヶ月ぶりに1,700円/㎡を割り込んだ。また、兵庫県では0.7%下落して1,527円/㎡となっており、近畿圏の下落基調は主に大阪市や神戸市における賃料下落が影響していると考えられる。中部圏は0.4%反転上昇して1,571円/㎡となり、4月以降の連続下落に歯止めがかかった。愛知県は概ね横ばいの1,587円/㎡で、8月以降は1,600円/㎡をやや下回る水準で安定推移が続いている。

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/㎡)

	2008年			2009年										前年同月比	
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	専有面積	平均築年
首都圏	2,612	2,638	2,651	2,620	2,624	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	-0.2%	-0.2%
東京都	3,228	3,231	3,260	3,197	3,182	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	61.89㎡	17.7年
神奈川県	2,010	2,052	2,047	2,058	2,077	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	64.84㎡	17.5年
埼玉県	1,621	1,613	1,656	1,609	1,644	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	64.58㎡	19.0年
千葉県	1,549	1,530	1,596	1,545	1,539	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	70.93㎡	18.6年
近畿圏	1,658	1,628	1,649	1,658	1,631	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	69.41㎡	19.8年
大阪府	1,802	1,737	1,742	1,764	1,727	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	66.97㎡	20.0年
兵庫県	1,574	1,543	1,564	1,589	1,555	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	72.02㎡	20.3年
中部圏	1,598	1,604	1,624	1,625	1,603	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	71.89㎡	17.7年
愛知県	1,610	1,616	1,637	1,637	1,614	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	71.97㎡	17.9年



【10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区では横ばいの3,225円/㎡となっており、特に港区や渋谷区などの都心エリアでは2008年8月以降続いてきた賃料水準の急落局面から脱しつつある。横浜市では平均築年数が16.8年17.7年と進んだにもかかわらず概ね横ばいの2,190円/㎡となっており、改めて交通利便性の良さによる堅調さを示す結果となった。さいたま市では6月以降平均築年数が進む傾向にあり、今月は0.6%下落して1,718円/㎡と、6ヶ月連続の下落となった。また、千葉市では1.5%下落して1,531円/㎡と、7月以降は1,500円/㎡台で推移しているが、これは直近での平均築年数(約21.5年)よりも若い物件が主に流通しているためであると考えられる。

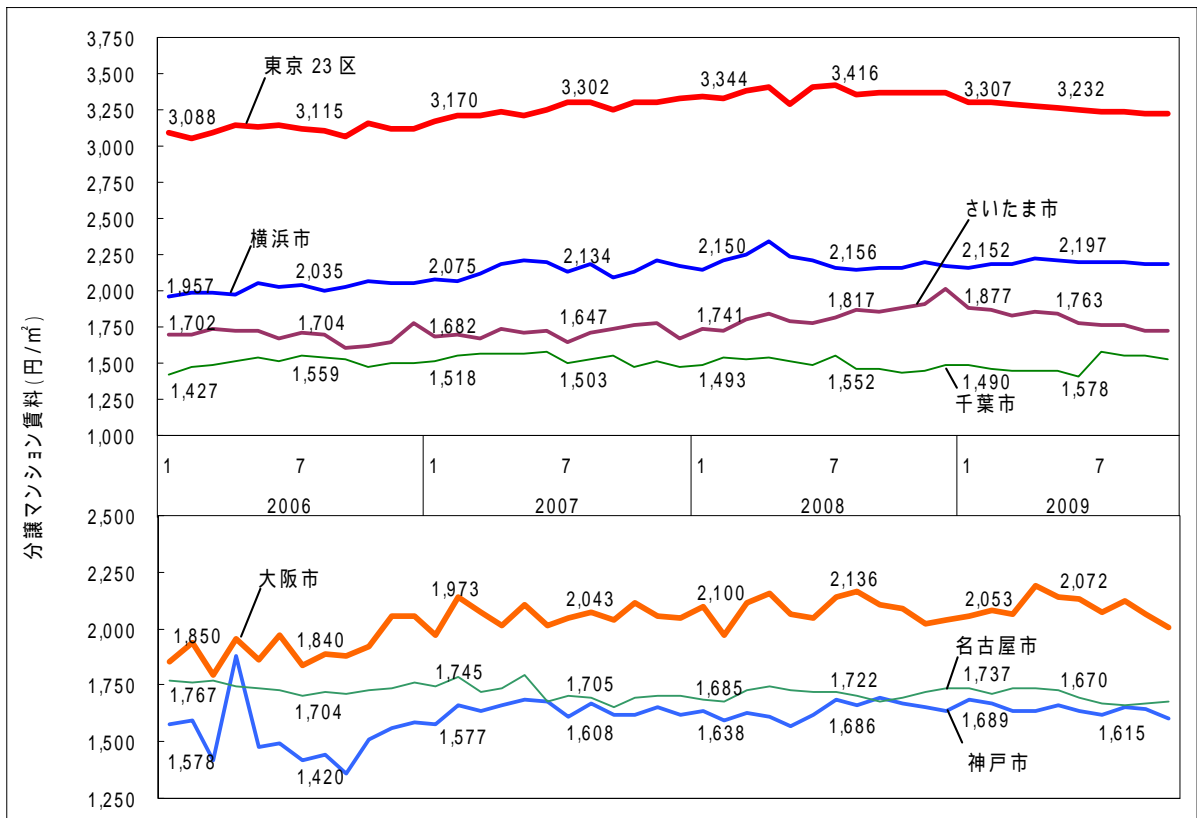
近畿圏の主要都市では、大阪市が前月比2.7%下落して2,005円/㎡と、辛うじて2,000円/㎡台を維持した。一方、神戸市では2.5%下落して1,606円/㎡となっており、両市とも依然として下落基調で推移している。

名古屋市では前月比0.6%上昇して1,676円/㎡となり、近づきつつあった神戸市の賃料水準との差が再び広がっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2008年			2009年										前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
東京23区	3,370	3,363	3,370	3,307	3,308	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	-4.3%	58.61㎡	17.4年
横浜市	2,163	2,200	2,167	2,152	2,185	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	1.2%	63.45㎡	17.7年
千葉市	1,435	1,452	1,484	1,490	1,467	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	6.7%	69.08㎡	19.3年
さいたま市	1,886	1,905	2,010	1,877	1,871	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	-8.9%	63.56㎡	16.7年
大阪市	2,092	2,024	2,042	2,053	2,082	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	-4.2%	61.68㎡	16.4年
神戸市	1,669	1,656	1,637	1,689	1,666	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	-3.8%	71.28㎡	21.0年
名古屋市	1,696	1,716	1,737	1,737	1,711	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	-1.2%	70.87㎡	18.5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
	10月	2,607	1,590	1,571	3,115	1,674	1,587	3,225	2,190	1,531	1,718	2,005	1,606	1,676

「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19,500件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計5,469件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計1,772件