

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 前月比1.3%上昇 郊外エリアの賃料事例減少が要因

近畿圏は中心エリアが賃料水準を下支え、中部圏は名古屋市の下落が鮮明に

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

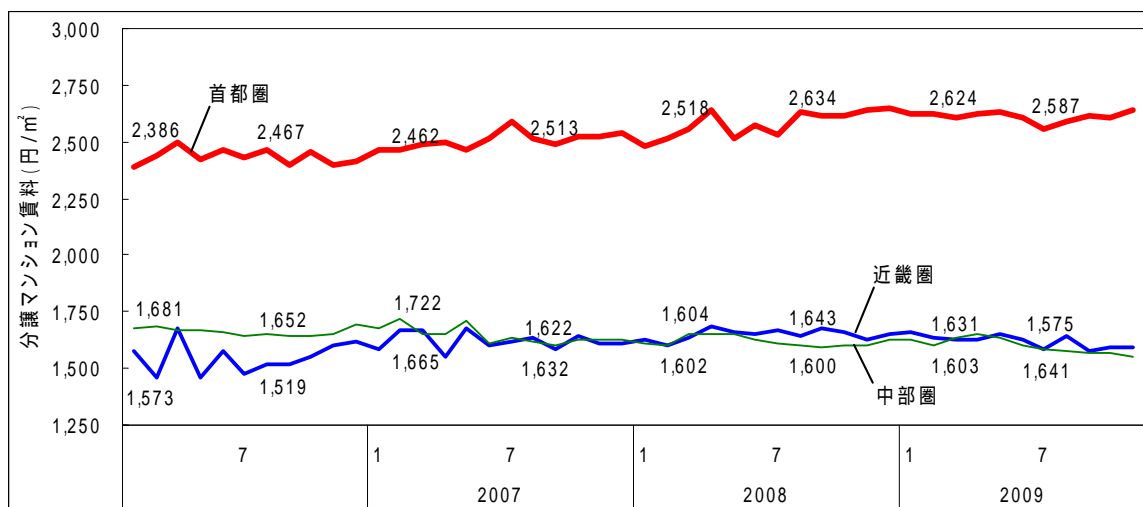
2009年11月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比1.3%上昇して2,641円/㎡となり、2008年末頃とほぼ同水準となっている。東京都以外の周辺3県で賃料事例が減少しており、平均賃料を押し上げる結果となった。都県別で見ると、東京都や神奈川県では概ね横ばいで、埼玉県では0.3%上昇となった。一方、千葉県では1.8%下落と唯一の下落となっている。浦安市で直近3ヶ月における平均築年が16.9年から19.1年へと進んだことで賃料水準を下げているほか、他の県内主要都市でも今夏以降弱含みで推移している。

近畿圏は前月比0.3%上昇して1,594円/㎡となり、9月に割り込んだ1,600円/㎡目前まで迫っている。大阪府では0.6%上昇して1,684円/㎡、兵庫県では0.3%上昇して1,532円/㎡となっており、両府県とも中心エリアでの賃料水準の上昇が下支えしている。

中部圏は前月比1.5%下落して1,548円/㎡、愛知県でも1.4%下落して1,564円/㎡となっており、ともに平均築年数がやや進んだことが主な要因である。愛知県内においては、周辺エリアに比べて名古屋市の下落が鮮明となっている（次頁参照）。

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	
	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	専有面積	平均築年
首都圏	2,638	2,651	2,620	2,624	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	0.1%	1.3%
東京都	3,231	3,260	3,197	3,182	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	61.72㎡	17.3年
神奈川県	2,052	2,047	2,058	2,077	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	58.92㎡	16.9年
埼玉県	1,613	1,656	1,609	1,644	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	64.76㎡	17.3年
千葉県	1,530	1,596	1,545	1,539	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	65.26㎡	19.1年
近畿圏	1,628	1,649	1,658	1,631	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	71.74㎡	18.1年
大阪府	1,737	1,742	1,764	1,727	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	70.20㎡	19.8年
兵庫県	1,543	1,564	1,589	1,555	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	67.65㎡	20.0年
中部圏	1,604	1,624	1,625	1,603	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	72.76㎡	20.0年
愛知県	1,616	1,637	1,637	1,614	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	71.46㎡	18.3年



【11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区では概ね横ばいの3,222円/m²となっており、都心以外ではやや堅調に推移し始めたエリアも散見される。横浜市では0.4%上昇して2,198円/m²となり、他の主要都市に比べて堅調に推移している。さいたま市では大宮区や南区などで賃料水準の高い築浅物件が流通したことで3.1%反転上昇して1,771円/m²となり、連続下落は6ヶ月でストップした。千葉市では2.4%下落して1,495円/m²と、7月以降維持してきた1,500円/m²を割り込んだ。これは、賃料事例数の多い中央区で築古物件の流通が増加し平均築年数が進んだことによる。

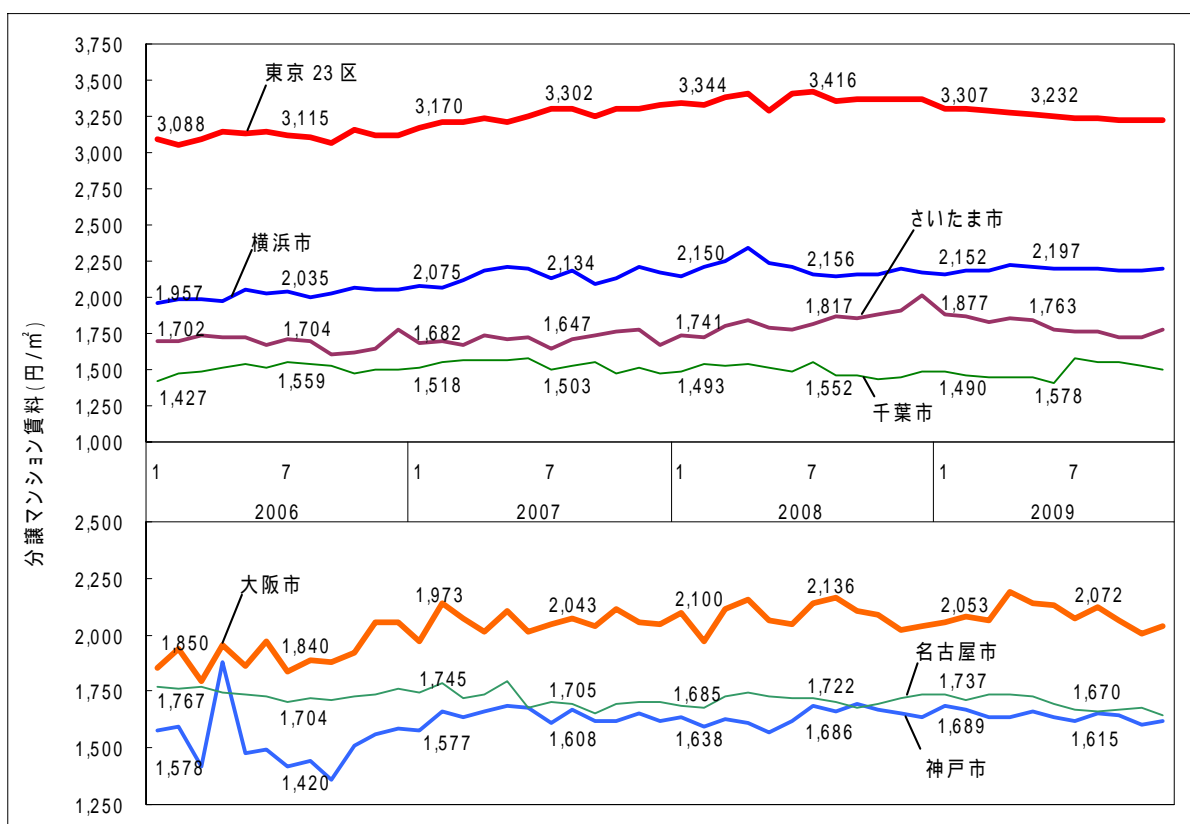
近畿圏の主要都市では、大阪市が前月比1.6%上昇して2,037円/m²と、依然として2,000円/m²台を維持している。神戸市でも1.0%上昇して1,622円/m²となった。両市とも僅かに上昇したものの、今春以降の推移を見る限りでは依然として緩やかな下落基調に変化は見られない。

名古屋市では平均築年数が18.5年から19.2年に進んだことで、前月から2.1%下落して1,641円/m²となり、再び神戸市の賃料水準に近づきつつある。

主要都市別 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	
	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	3,363	3,370	3,307	3,308	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	-4.2%	-0.1%
横浜市	2,200	2,167	2,152	2,185	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	-0.1%	0.4%
千葉市	1,452	1,484	1,490	1,467	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	3.0%	-2.4%
さいたま市	1,905	2,010	1,877	1,871	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	-7.0%	3.1%
大阪市	2,024	2,042	2,053	2,082	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	0.6%	1.6%
神戸市	1,656	1,637	1,689	1,666	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	-2.1%	1.0%
名古屋市	1,716	1,737	1,737	1,711	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	-4.4%	-2.1%



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
	11月	2,641	1,594	1,548	3,119	1,684	1,564	3,222	2,198	1,495	1,771	2,037	1,622	1,641

「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

“月額専集賃料”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）：18,497件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：5,368件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：1,944件