

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2.5%下落 6ヶ月ぶりに2,600円/㎡台を割り込む**

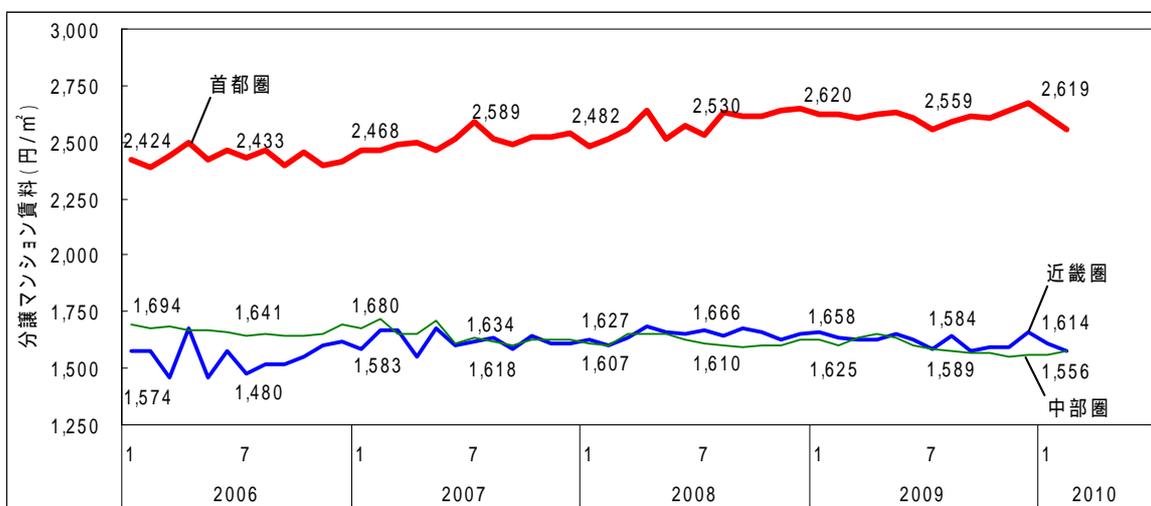
**近畿圏は平均築年数が進んで下落、中部圏は横ばい推移**

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2010年2月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比2.5%下落して2,553円/㎡となり、6ヶ月ぶりに2,600円/㎡台を割り込んだ。賃料下落の主な要因としては、賃料水準が高い東京都の事例数減少が続いていること、および全体的に賃料が弱含んだことなどが考えられる。都県別での推移は、千葉県では1.7%の上昇、埼玉県ではほぼ横ばい、東京都では1.4%の下落となった。また、首都圏で唯一堅調に推移してきた神奈川県では横浜市や川崎市での賃料が弱含んで2.3%の下落となり、前年同月比も10ヶ月ぶりにマイナスに転じた。近畿圏は平均築年数が進んだことにより前月比2.3%下落して1,577円/㎡と、再び1,600円/㎡台を下回った。賃料事例数が多く、近畿圏平均に大きな影響を与える大阪府でも平均築年数が約1.5年進んだことにより4.8%の大幅下落で1,648円/㎡となった。また、兵庫県でも同様に0.9%下落して1,519円/㎡となっている。中部圏は前月比1.4%上昇して1,578円/㎡、愛知県でも1.9%上昇して1,602円/㎡で、ともに平均築年数が0.5年程度若返ったことが上昇の一因となっている。

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/㎡)

	2009年												2010年		前年同月比	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	専有面積	平均築年	
首都圏	2,624	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	2,674	2,619	2,553	-2.7%	-2.5%	
東京都	3,182	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	3,150	3,130	3,086	62.71㎡	18.0年	
神奈川県	2,077	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	2,068	2,080	2,033	59.85㎡	17.5年	
埼玉県	1,644	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	1,557	1,544	1,543	65.55㎡	17.8年	
千葉県	1,539	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	1,540	1,528	1,554	65.62㎡	20.0年	
近畿圏	1,631	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	1,663	1,614	1,577	70.67㎡	19.8年	
大阪府	1,727	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	1,815	1,731	1,648	-3.3%	-2.3%	
兵庫県	1,555	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	1,556	1,533	1,519	70.47㎡	20.1年	
中部圏	1,603	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	1,562	1,556	1,578	-4.6%	-4.8%	
愛知県	1,614	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	1,583	1,572	1,602	68.75㎡	20.3年	
														72.98㎡	20.3年	
														-1.6%	1.4%	
														71.32㎡	18.3年	
														-0.7%	1.9%	
														70.95㎡	18.7年	



【2月の分譲マンション賃料 主要都市別】

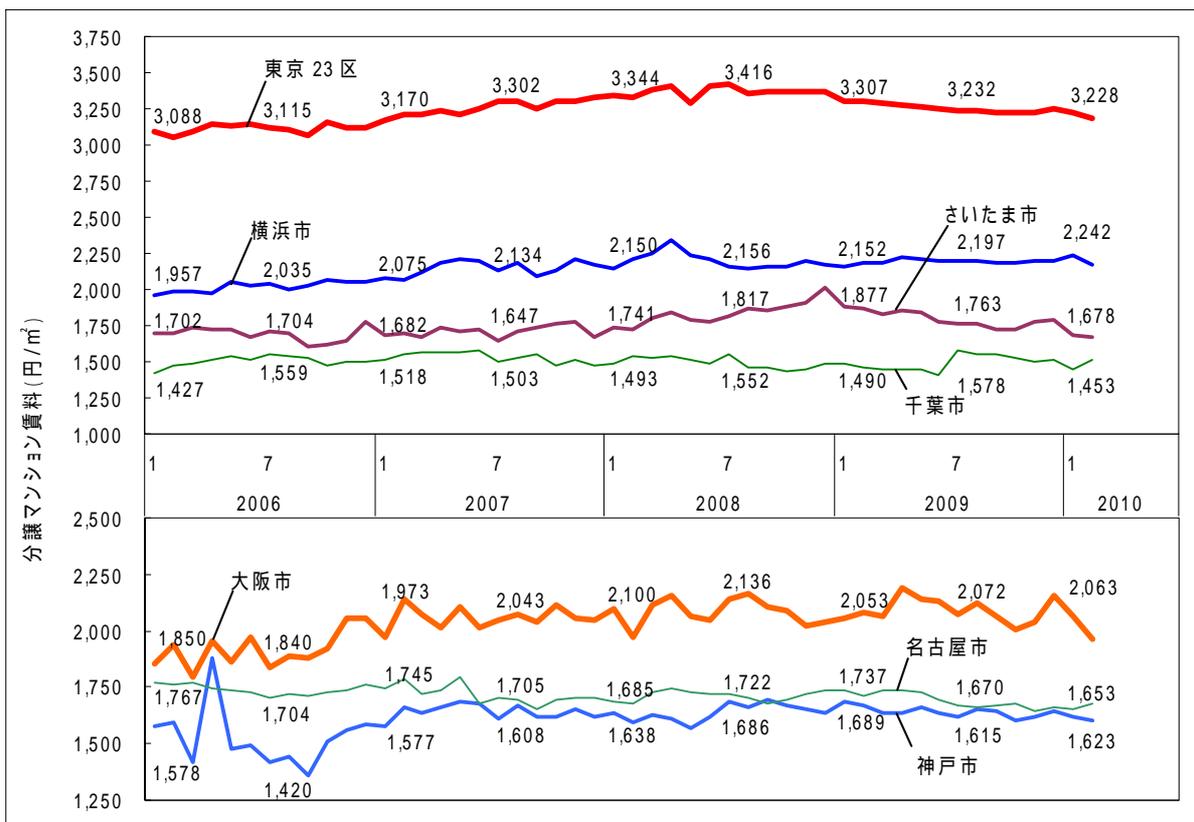
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京23区では全体的に軟調で1.2%下落し3,190円/㎡となった。横浜市では賃料水準の高い西区や中区などで事例数が減少した影響で3.4%反転下落して2,165円/㎡となり、連続上昇も4ヶ月でストップした。また、さいたま市では0.3%下落して1,673円/㎡となった。一方、千葉市では中央区や美浜区などで平均築年数が若返った影響で4.5%上昇し1,519円/㎡となった。しかし、平均築年数がほぼ同じだった2009年夏頃よりも賃料水準は下回っており、実質的には弱含みで推移していると考えられる。

近畿圏の主要都市では、大阪市で平均築年数が15.4年17.0年と進んだために前月比5.0%の大幅下落で1,959円/㎡となり、24ヶ月ぶりに2,000円/㎡を割り込んだ。また、神戸市でも同様に平均築年数が進んだ影響で1.5%下落して1,599円/㎡となっている。両市の賃料水準は大きく変動しているが、2008年夏以降は下落基調が続いている。

名古屋市では前月比1.8%上昇して1,682円/㎡で、2009年初頭以降は下落基調で推移していたが、この年末年始を境に下落基調はやや緩やかになりつつある。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2009年												2010年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
東京23区	3,308	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	3,252	3,228	3,190	-3.6%	-1.2%	
横浜市	2,185	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	2,203	2,242	2,165	-0.9%	-3.4%	
千葉市	1,467	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	1,513	1,453	1,519	3.5%	4.5%	
さいたま市	1,871	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	1,786	1,678	1,673	-10.6%	-0.3%	
大阪市	2,082	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	2,159	2,063	1,959	-5.9%	-5.0%	
神戸市	1,666	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	1,641	1,623	1,599	-4.0%	-1.5%	
名古屋市	1,711	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	1,665	1,653	1,682	-1.7%	1.8%	



## 分譲マンション賃料の月間推移

単位：円/m<sup>2</sup>

	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
	12月	2,674	1,663	1,562	3,150	1,815	1,583	3,252	2,203	1,513	1,786	2,159	1,641	1,665
2010年	1月	2,619	1,614	1,556	3,130	1,731	1,572	3,228	2,242	1,453	1,678	2,063	1,623	1,653
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,519	1,673	1,959	1,599	1,682

## 「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、m<sup>2</sup>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30m<sup>2</sup>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）：17,296件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：5,383件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：1,789件