

## 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3.8%下落 東京都の事例数減少と賃料下落が主要因**

**近畿圏では1,600円/m<sup>2</sup>台を回復、中部圏では比較的大きな落ち込み**

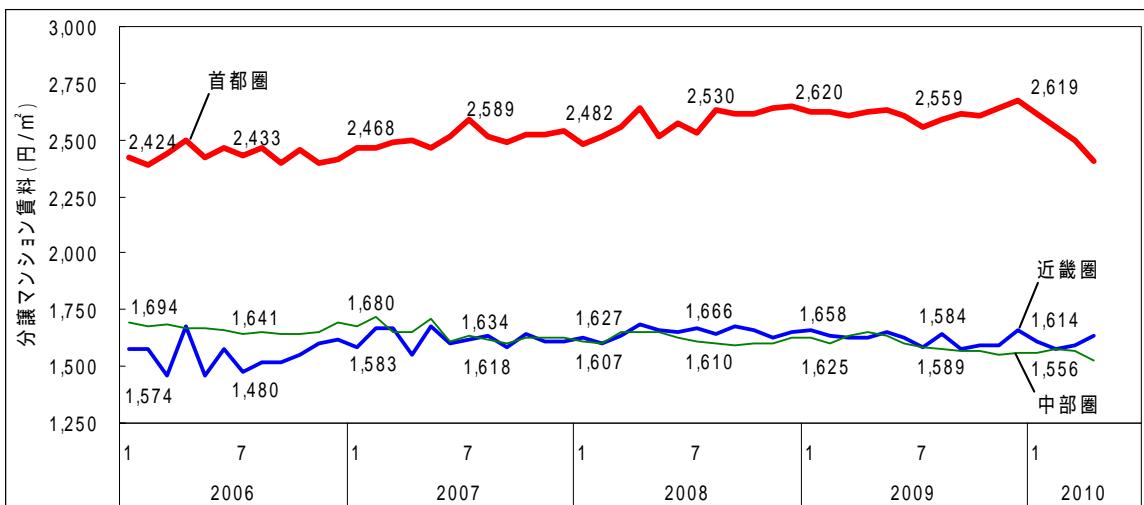
**【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

2010年4月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比3.8%下落して2,405円/m<sup>2</sup>と、2010年に入って下落基調で推移している。市場規模が大きく賃料水準も高い東京都で事例数の減少と賃料の下落が進んでおり、このことが首都圏での賃料水準の落ち込みにバイアスをかける格好となっている。都県別での推移は、東京都では平均築年数が若返ったものの2.3%下落して、2006年12月以来となる3,000円/m<sup>2</sup>割れとなった。神奈川県も1.6%の下落となったが、2,000円/m<sup>2</sup>台での安定推移は維持している。埼玉県では平均築年数が20.0年から18.6年に若返った影響もあって3.3%の反転上昇、千葉県では0.5%の上昇となった。近畿圏は前月比2.7%上昇して1,639円/m<sup>2</sup>と、3ヶ月ぶりに1,600円/m<sup>2</sup>台を回復した。賃料水準が高い大阪府で5.6%の大幅上昇となったことが影響しているとみられる。また、兵庫県では0.4%の下落となったが、1,500円/m<sup>2</sup>半ばで安定推移している。

中部圏は前月比2.5%下落して1,527円/m<sup>2</sup>、愛知県でも2.7%下落して1,542円/m<sup>2</sup>と直近1年間では比較的大きな落ち込みとなり、緩やかな下落基調で推移している。

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/m<sup>2</sup>)

	2009年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2010年1月	2月	3月	4月	専有面積	前年同月比	前月比
首都圏	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	2,674	2,619	2,553	2,499	2,405	62.20 m <sup>2</sup>	-8.3%	-3.8%
東京都	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	3,150	3,130	3,086	3,064	2,992	58.37 m <sup>2</sup>	-5.4%	-2.3%
神奈川県	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	2,068	2,080	2,033	2,066	2,032	64.94 m <sup>2</sup>	-2.4%	-1.6%
埼玉県	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	1,557	1,544	1,543	1,536	1,587	65.54 m <sup>2</sup>	0.5%	3.3%
千葉県	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	1,540	1,528	1,554	1,554	1,562	69.21 m <sup>2</sup>	1.4%	0.5%
近畿圏	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	1,663	1,614	1,577	1,596	1,639	69.79 m <sup>2</sup>	0.7%	2.7%
大阪府	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	1,815	1,731	1,648	1,674	1,767	69.43 m <sup>2</sup>	0.2%	5.6%
兵庫県	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	1,556	1,533	1,519	1,551	1,545	72.06 m <sup>2</sup>	1.3%	-0.4%
中部圏	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	1,562	1,556	1,578	1,566	1,527	71.51 m <sup>2</sup>	-7.3%	-2.5%
愛知県	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	1,583	1,572	1,602	1,585	1,542	71.47 m <sup>2</sup>	-7.2%	-2.7%



### 【4月の分譲マンション賃料 主要都市別】

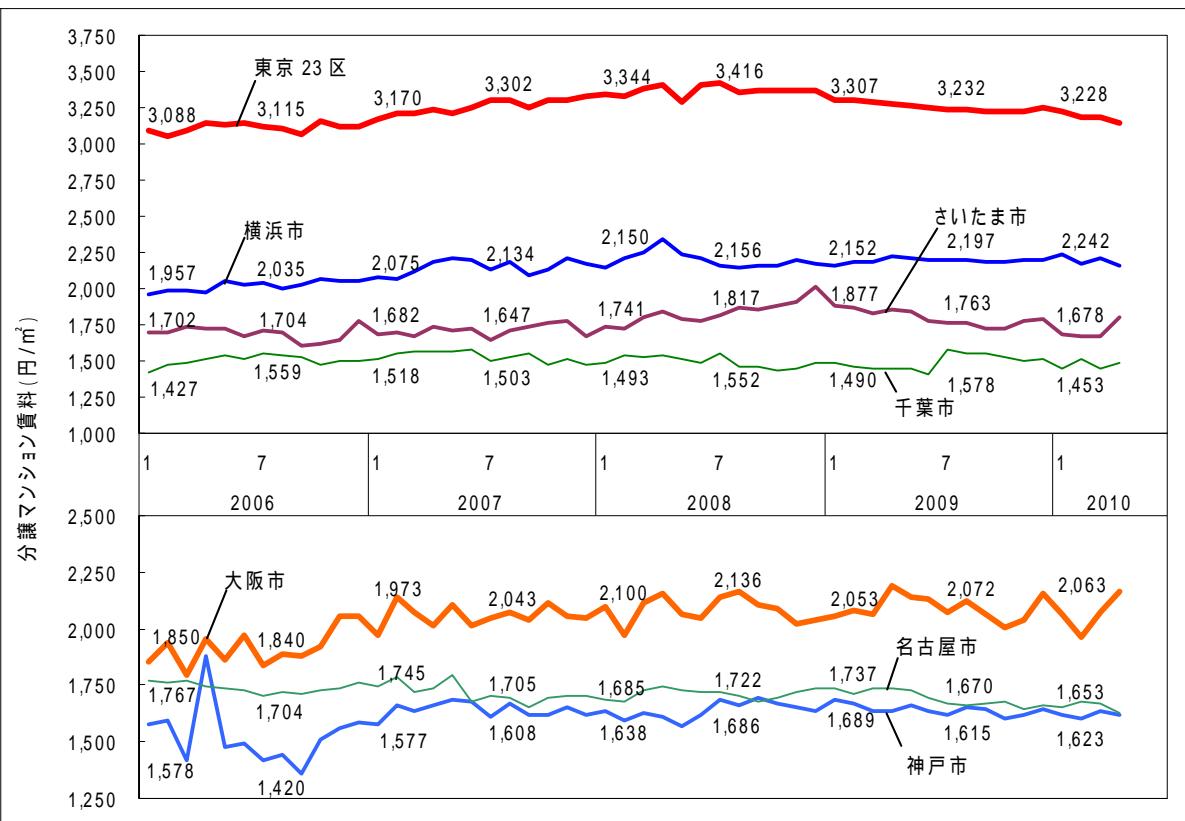
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京23区では港区や渋谷区などの都心部で賃料水準の落ち込みが続いた影響で1.3%下落して3,146円/m<sup>2</sup>となった。横浜市では平均築年数がやや進んだことで2.3%下落し2,154円/m<sup>2</sup>となった。一方、さいたま市では賃料水準が高い浦和区で築浅物件の流通が増えたことで平均築年数が18.7年から16.6年に若返って8.3%大幅に上昇し、1,805円/m<sup>2</sup>と11ヶ月ぶりに1,800円/m<sup>2</sup>台を回復した。また、千葉市では2.6%上昇して1,490円/m<sup>2</sup>となっている。

近畿圏の主要都市では、大阪市で平均築年数が前月に引き続き若返った影響で前月比4.5%上昇の2,162円/m<sup>2</sup>と、8ヶ月ぶりに2,100円/m<sup>2</sup>台を回復した。また、神戸市では0.8%下落して1,620円/m<sup>2</sup>となっており、2008年夏頃をピークとする下落基調は依然として続いている。

名古屋市では前月比2.5%下落して1,627円/m<sup>2</sup>となった。名古屋市の賃料推移は年末年始を挟んでやや安定する動きを見せていましたが、中期的な推移を見る限りでは依然として下落基調が続いている状況である。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/m<sup>2</sup>)

	2009年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2010年1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
東京23区	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	3,252	3,228	3,190	3,188	3,146	-4.1%	-1.3%
横浜市	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	2,203	2,242	2,165	2,205	2,154	-3.2%	-2.3%
千葉市	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	1,513	1,453	1,519	1,452	1,490	2.6%	2.6%
さいたま市	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	1,786	1,678	1,673	1,666	1,805	-3.0%	8.3%
大阪市	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	2,159	2,063	1,959	2,068	2,162	-1.2%	4.5%
神戸市	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	1,641	1,623	1,599	1,633	1,620	-0.9%	-0.8%
名古屋市	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	1,665	1,653	1,682	1,668	1,627	-6.1%	-2.5%



## 分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/㎡

	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	10月	2,519	1,640	1,630	3,134	1,807	1,633	3,299	2,135	1,473	1,764	2,116	1,692
	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
	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
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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
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
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,519	1,673	1,959	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,452	1,666	2,068	1,633
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,490	1,805	2,162	1,627

## 「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、東京カンティ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） : 16,532件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） : 5,124件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県） : 2,009件