

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2.4%上昇 年初来の下落傾向から脱する兆しも

近畿圏は築浅物件の増加で大幅上昇、中部圏は3カ月連続下落から反転上昇

【6月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

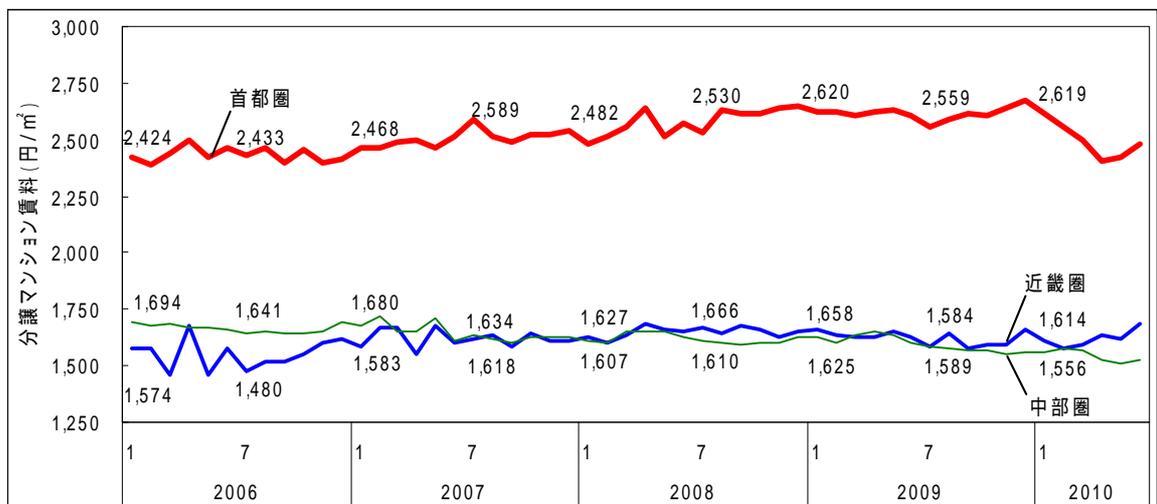
2010年6月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比+2.4%の連続上昇で2,480円/㎡となっており、前年同月比は依然マイナスでの推移が続いているものの年初来の下落傾向から脱する兆しが見え始めた。都県別の推移は、東京都で1.7%上昇して3,040円/㎡と、3カ月ぶりに3,000円/㎡台を回復した。また、埼玉県では平均築年数が若返った影響も手伝って3.7%の大幅な上昇となった。一方、神奈川県と千葉県では横ばいで推移している。

近畿圏は前月比4.3%上昇して1,685円/㎡と、主要エリアの大阪府と兵庫県における築浅物件の増加が大きく影響したことで、三大都市圏の中では大幅上昇となった。府県別の平均築年数が大阪府で19.3年 15.3年、兵庫県で19.5年 17.2年と、それぞれ若返っており、それに伴って賃料の前月比も2.4%、4.8%と上昇している。

中部圏は前月比1.0%上昇して1,525円/㎡、愛知県でも1.2%上昇して1,542円/㎡と、ともに3カ月連続下落から反転上昇した。2009年春以降は下落基調で推移していたが、今月は弱含み傾向に歯止めが掛かり、反転上昇の兆しを示し始めている。

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 専有面積	前月比 平均築年
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月			
首都圏	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	2,674	2,619	2,553	2,499	2,405	2,423	2,480	-5.0%	2.4%	
東京都	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	3,150	3,130	3,086	3,064	2,992	2,989	3,040	-3.0%	1.7%	
神奈川県	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	2,068	2,080	2,033	2,066	2,032	2,039	2,038	-1.7%	0.0%	
埼玉県	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	1,557	1,544	1,543	1,536	1,587	1,580	1,639	4.3%	3.7%	
千葉県	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	1,540	1,528	1,554	1,554	1,562	1,574	1,573	0.1%	-0.1%	
近畿圏	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	1,663	1,614	1,577	1,596	1,639	1,616	1,685	3.8%	4.3%	
大阪府	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	1,815	1,731	1,648	1,674	1,767	1,734	1,775	2.3%	2.4%	
兵庫県	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	1,556	1,533	1,519	1,551	1,545	1,546	1,620	5.3%	4.8%	
中部圏	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	1,562	1,556	1,578	1,566	1,527	1,510	1,525	-4.9%	1.0%	
愛知県	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	1,583	1,572	1,602	1,585	1,542	1,524	1,542	-4.8%	1.2%	

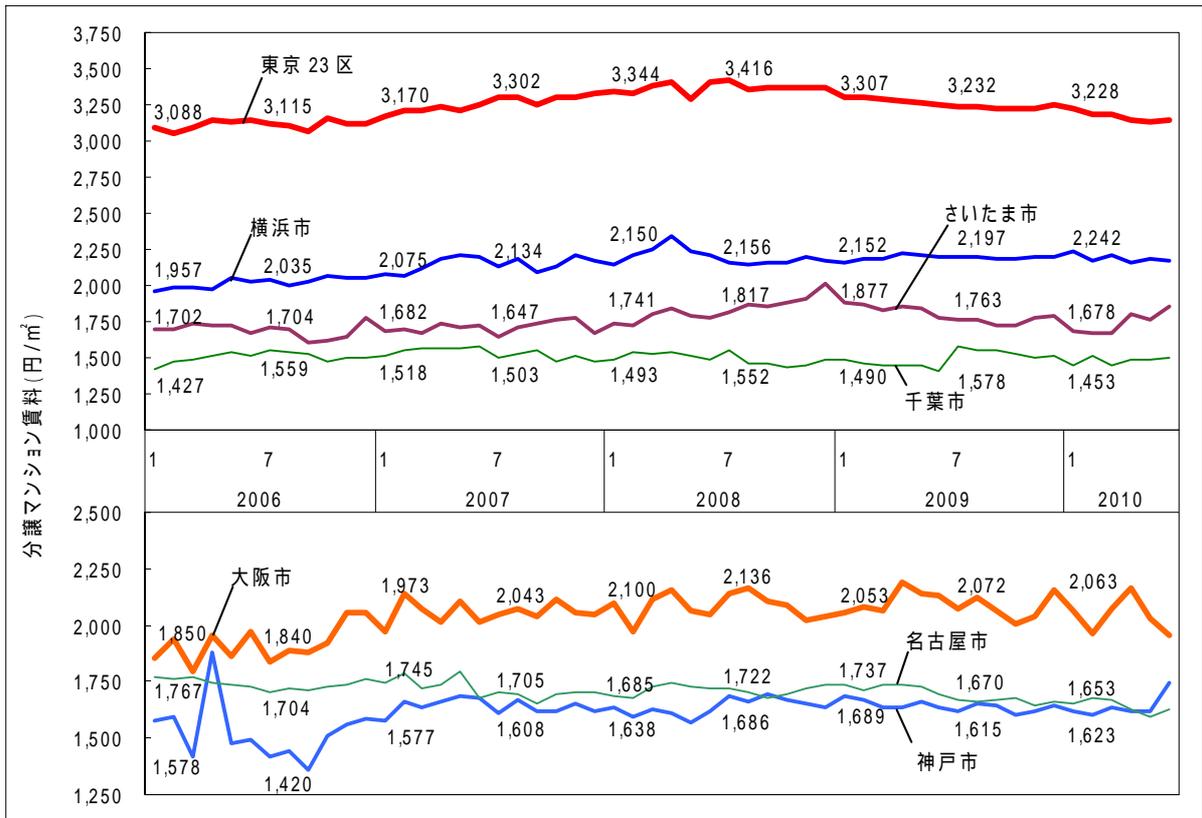


【6月の分譲マンション賃料 主要都市別】

首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、都心では依然下落基調であるのに対して、都心周辺では底堅い動きとなっており、東京23区平均は+0.2%の3,143円/㎡と6カ月ぶりに反転上昇となった。横浜市では概ね横ばいの2,177円/㎡で、直近の推移や前年同月比を見る限りでは、2,200円/㎡前後での安定推移が続いていると言える。千葉市では0.3%上昇して1,495円/㎡と年初以来1,500円/㎡前後での推移が続いている。また、さいたま市では平均築年数が16.2年 15.1年と若返った影響で5.6%の大幅上昇となった。近畿圏の主要都市では、大阪市で平均築年数が2年ほど若返ったにもかかわらず前月比3.8%下落の1,954円/㎡となり、4カ月ぶりに2,000円/㎡を下回った。東京都心部と同様に比較的賃料水準の高い大阪市では未だ下落基調を脱し切れていないようだ。また、神戸市では平均築年数が20.6年 16.8年と大幅に若返った影響で、前月比も7.8%の大幅上昇となった。名古屋市では前月比1.8%反転上昇して1,627円/㎡となったものの、前年同月比は依然としてマイナスであり、2009年春以降は下落基調が続いていると言える。

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		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	前年同月比	前月比
東京23区	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	3,252	3,228	3,190	3,188	3,146	3,137	3,143	-3.1%	-0.2%
横浜市	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	2,203	2,242	2,165	2,205	2,154	2,179	2,177	-0.7%	-0.1%
千葉市	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	1,513	1,453	1,519	1,452	1,490	1,491	1,495	5.9%	0.3%
さいたま市	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	1,786	1,678	1,673	1,666	1,805	1,760	1,858	4.7%	5.6%
大阪市	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	2,159	2,063	1,959	2,068	2,162	2,031	1,954	-8.4%	-3.8%
神戸市	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	1,641	1,623	1,599	1,633	1,620	1,620	1,747	6.9%	7.8%
名古屋市	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	1,665	1,653	1,682	1,668	1,627	1,598	1,627	-4.0%	1.8%
														61.88㎡	16.9年
														67.94㎡	19.1年
														65.27㎡	15.1年
														59.34㎡	14.3年
														66.02㎡	16.8年
														69.83㎡	19.8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
	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
	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	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,490	1,805	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,491	1,760	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,495	1,858	1,954	1,747	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ヵ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：23,144件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：10,323件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：2,114件