

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料年別推移(11年・年間版)

2011年分譲マンション平均賃料 首都圏2,588円/㎡、中部圏1,494円/㎡で僅かに低下
 近畿圏平均は1,729円/㎡で2.4%上昇 東京23区は2009年以降3%前後の下落

1. 首都圏の年間平均賃料は前年比-0.9%の2,588円/㎡

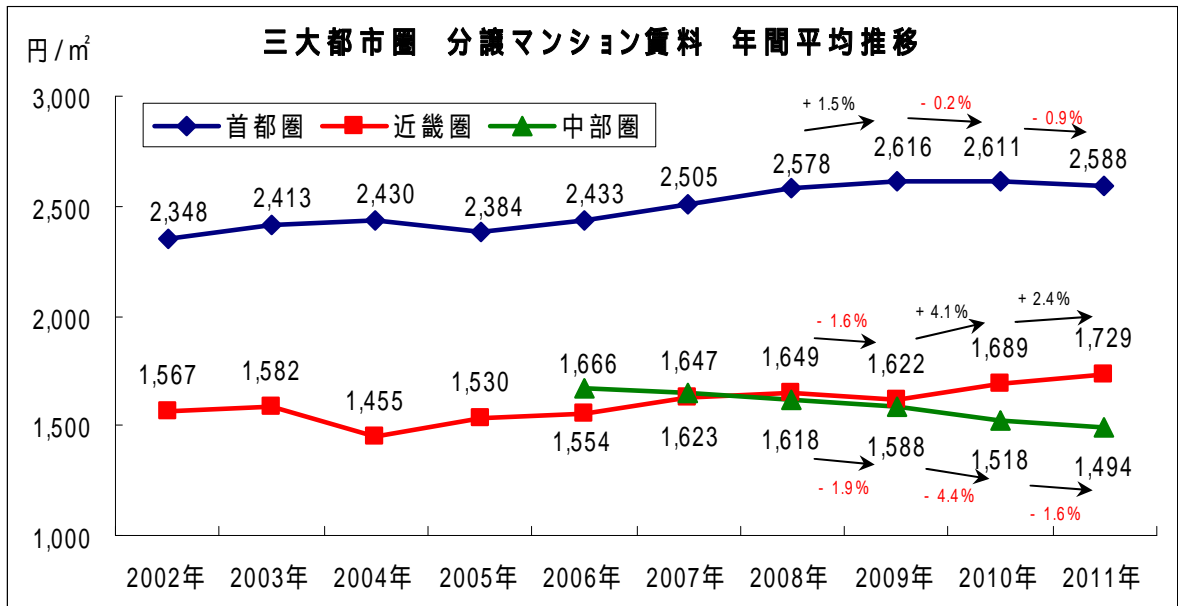
首都圏では2009年まで東京都心部の賃料高騰に伴って上昇基調で推移していたが、その後の景気悪化によって2010年以降はピークアウトしている。

2. 近畿圏は+2.4%の1,729円/㎡、中部圏では-1.6%の1,494円/㎡

近畿圏でもミニバブル期に上昇し、2010年以降は築浅物件の増加に伴って一段高で推移している。中部圏では築年数の進行が続いており、一貫して下落基調で推移している。

3. 東京都では前年比-2.3%、2,972円/㎡と5年ぶりに単価3,000円を割り込む

東京都では2008年に直近の最高値である3,212円/㎡を記録したが、それ以降は毎年下落している。一方、周辺3県の賃料水準は比較的安定した推移を示している。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比
首都圏	2,348	2,413	2,430	2,384	2,433	2,505	2,578	2,616	2,611	2,588
東京都	14.6	15.1	15.9	16.5	16.5	16.6	16.8	17.2	17.4	18.1
神奈川県	1,873	1,893	1,886	1,883	1,920	2,017	2,049	2,071	2,044	2,032
埼玉県	1,606	1,602	1,575	1,560	1,559	1,565	1,610	1,593	1,621	1,629
千葉県	1,515	1,530	1,523	1,528	1,537	1,551	1,554	1,558	1,576	1,586
近畿圏	1,567	1,582	1,455	1,530	1,554	1,623	1,649	1,622	1,689	1,729
大阪府	1,611	1,639	1,521	1,622	1,664	1,750	1,774	1,745	1,770	1,790
兵庫県	1,485	1,455	1,395	1,446	1,461	1,549	1,557	1,545	1,631	1,690
中部圏	-	-	-	-	1,666	1,647	1,618	1,588	1,518	1,494
愛知県	-	-	-	-	1,670	1,653	1,633	1,604	1,538	1,519

上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

【2011年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比-2.6%の3,062円/㎡、ピーク時から300円/㎡下回る

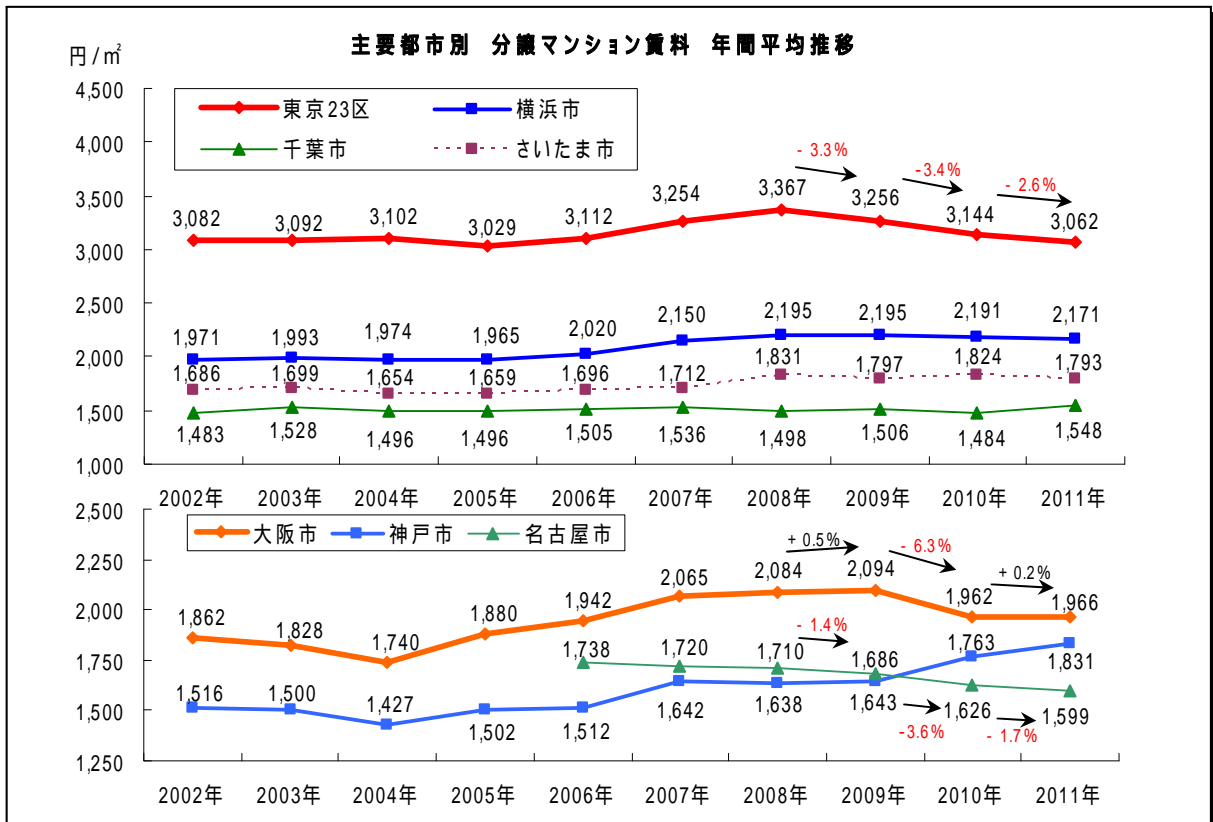
東京23区は2008年以降下落が続く、2011年の賃料水準はピーク時から1割程度下げている。周辺主要都市は安定推移しており、ミニバブルの影響が強かったのは東京都心部のみであったことがわかる。

2. 近畿圏：大阪市は+0.2%の1,966円/㎡で急落に歯止め、神戸市は3年連続の上昇

大阪市、神戸市ともにミニバブル期に賃料が高騰し、その後も築浅物件の増加により賃料水準を維持している。特に神戸市では賃料水準の高い中心部で事例数が増加したことが大きく影響している。

3. 中部圏：名古屋市は-1.7%の1,599円/㎡、2006年以降の下落基調が続く

他の都市圏中心部とは異なり、ミニバブル期に賃料水準の高騰は観測されていない。また新築マンション供給が少なく賃貸に出される築浅物件も相対的に少ないため、経年に伴って築年数が進行しやすいことも下落基調で推移する一因となっている。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年		2011年	
									前年比	前年比	前年比	前年比
東京23区	3,082	3,092	3,102	3,029	3,112	3,254	3,367	3,256	-3.3%	3,144	-3.4%	3,062
	15.4	15.7	16.1	16.6	16.2	15.9	15.8	16.6		16.8		17.6
横浜市	1,971	1,993	1,974	1,965	2,020	2,150	2,195	2,195	0.0%	2,191	-0.2%	2,171
	13.7	14.1	15.0	15.8	16.6	16.3	16.6	16.9		17.1		17.9
千葉市	1,483	1,528	1,496	1,496	1,505	1,536	1,498	1,506	0.5%	1,484	-1.4%	1,548
	17.3	18.2	19.7	19.1	18.3	19.2	20.8	19.9		19.6		20.4
さいたま市	1,686	1,699	1,654	1,659	1,696	1,712	1,831	1,797	-1.9%	1,824	1.5%	1,793
	12.0	12.3	14.4	15.2	15.5	16.3	14.9	15.5		16.0		17.4
大阪市	1,862	1,828	1,740	1,880	1,942	2,065	2,084	2,094	0.5%	1,962	-6.3%	1,966
	13.6	13.8	16.3	14.7	15.0	14.8	16.4	16.3		14.4		14.9
神戸市	1,516	1,500	1,427	1,502	1,512	1,642	1,638	1,643	0.3%	1,763	7.3%	1,831
	14.8	14.5	17.6	18.0	18.7	18.6	19.8	20.4		16.9		16.1
名古屋市	-	-	-	-	1,738	1,720	1,710	1,686	-1.4%	1,626	-3.6%	1,599
	-	-	-	-	17.1	17.6	18.2	18.3		20.2		21.1

上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年