

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4月 前月比+0.2%の2,622円/㎡で直近1年間での最高値 震災の影響は未だ表われず
近畿圏でも主要エリアの賃料上昇により一段高 中部圏では底打ちの兆し

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

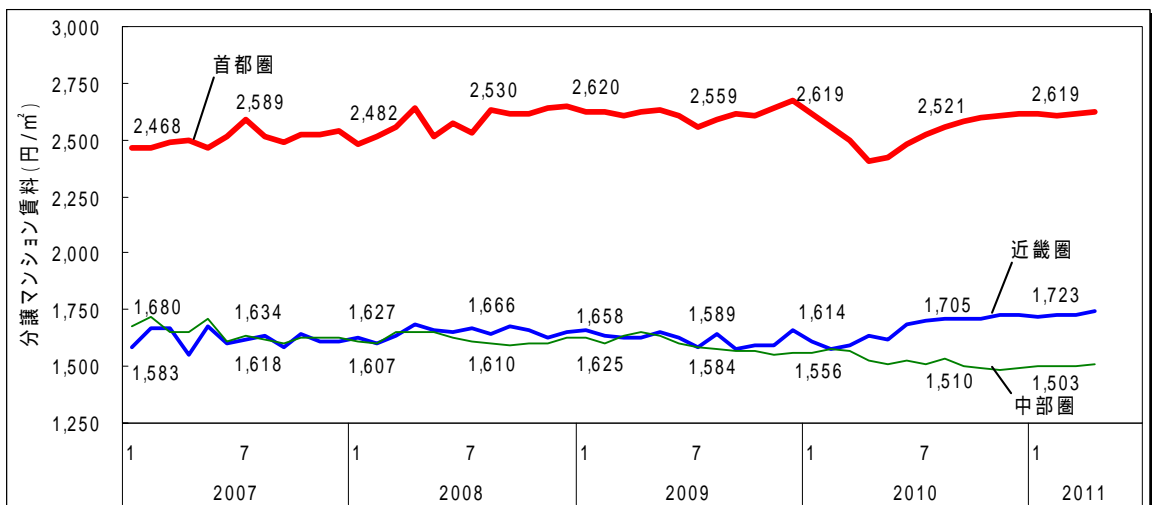
2011年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.2%の2,622円/㎡と引き続き上昇したことで直近1年間での最高値(2011年1月:2,619円/㎡)を僅かに上回った。都県別では東京都で-0.3%と3ヵ月連続で下落したものの2010年6月以降は3,000円/㎡台を維持し続けている。神奈川県(+0.8%)や埼玉県(+1.6%)ではともに2ヵ月連続の上昇となった。一方、千葉県では後述の千葉市をはじめ湾岸エリアの行政区で賃料が総じて1~3%程度下落した影響により県平均は-1.7%の反転下落となった。

近畿圏は前月比+0.9%の1,742円/㎡で、首都圏と同様に直近1年間での最高値を記録している。大阪府では+0.5%で16ヵ月ぶりに1,800円/㎡台に達した。また、兵庫県では+1.7%と3ヵ月連続で上昇し、賃料水準は5ヵ月ぶりに1,700円/㎡を上回った。

中部圏は前月比+0.7%の1,513円/㎡、愛知県では+1.0%の1,540円/㎡となった。2010年9月以降、賃料推移はともに底ばいとなっていたが、ここ2ヵ月は連続して賃料が上昇していることから底打ちの兆しが見え始めている。三大都市圏、特に首都圏でも震災の影響による賃料下落の傾向は表われていない。

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/㎡)

	2010年												2011年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
首都圏	2,405	2,423	2,480	2,521	2,554	2,579	2,600	2,610	2,618	2,619	2,607	2,617	2,622	9.0%	0.2%
東京都	2,992	2,989	3,040	3,031	3,045	3,040	3,043	3,038	3,030	3,033	3,029	3,011	3,003	59.33㎡	17.6年
神奈川県	2,032	2,039	2,038	2,065	2,067	2,050	2,042	2,028	2,025	2,051	2,020	2,036	2,052	56.91㎡	17.3年
埼玉県	1,587	1,580	1,639	1,653	1,658	1,668	1,641	1,636	1,646	1,629	1,618	1,638	1,664	62.10㎡	17.7年
千葉県	1,562	1,574	1,573	1,580	1,598	1,619	1,598	1,572	1,577	1,593	1,598	1,617	1,590	64.50㎡	18.4年
														68.77㎡	19.5年
近畿圏	1,639	1,616	1,685	1,705	1,708	1,708	1,712	1,729	1,725	1,723	1,729	1,727	1,742	1.8%	-1.7%
大阪府	1,767	1,734	1,775	1,772	1,782	1,771	1,775	1,789	1,793	1,788	1,791	1,791	1,800	65.77㎡	15.9年
兵庫県	1,545	1,546	1,620	1,667	1,652	1,665	1,679	1,705	1,688	1,680	1,681	1,684	1,713	6.3%	0.9%
														65.77㎡	15.9年
														1.9%	0.5%
														64.24㎡	15.1年
														10.9%	1.7%
														69.02㎡	16.6年
中部圏	1,527	1,510	1,525	1,510	1,531	1,499	1,494	1,483	1,492	1,503	1,499	1,503	1,513	-0.9%	0.7%
愛知県	1,542	1,524	1,542	1,529	1,554	1,517	1,523	1,510	1,521	1,523	1,519	1,525	1,540	70.63㎡	19.4年
														-0.1%	1.0%
														70.78㎡	19.7年

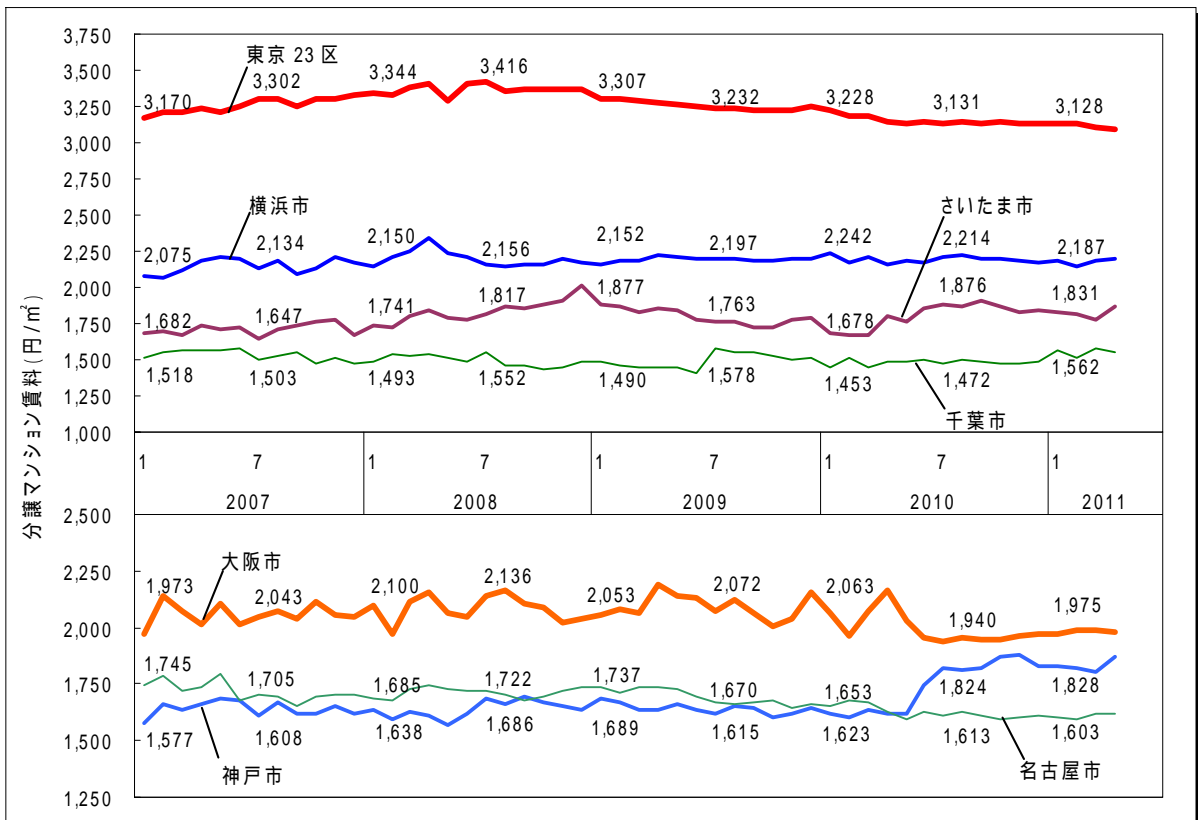


【4月の分譲マンション賃料 主要都市別】

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 区では前月比 - 0.1%の 3,096 円/m²と3ヵ月連続で下落しており、2006年9月以来の3,100円/m²割れとなった。横浜市では+0.3%の2,196円/m²と引き続き上昇しており、2,200円/m²台目前まで迫っている。千葉市では平均築年数が19.0年から20.0年に進行した影響で-2.0%の1,548円/m²と大きく下落している。また、さいたま市では2011年1月から3月にかけて築古物件の増加により賃料水準が下落し続けていたものの、今月は賃料水準が高い大宮区・中央区・浦和区で再び築浅物件が増加したことから+5.3%の1,870円/m²と大幅に反転上昇している。近畿圏の主要都市では、大阪市で前月比-0.7%の1,976円/m²で2,000円/m²台を目前に再び弱含み始めている。一方、神戸市では平均築年数が15.9年から15.2年とやや若返った影響から+3.5%の1,867円/m²となり、連続下落も4ヵ月でストップした。名古屋市では引き続き上昇して前月比+0.4%の1,623円/m²となった。2010年9月以降、1,600円/m²を挟んでの底堅い推移となっていたが、2ヵ月連続で上昇したことで2010年夏頃の賃料水準まで戻しており、中部圏全体と同様に底打ちの兆しが見え始めてきている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位: 円/m²)

	2010年												2011年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
東京23区	3,146	3,137	3,143	3,131	3,143	3,135	3,139	3,130	3,126	3,128	3,126	3,100	3,096	-1.6%	-0.1%	
横浜市	2,154	2,179	2,177	2,214	2,228	2,194	2,200	2,181	2,166	2,187	2,144	2,189	2,196	1.9%	0.3%	
千葉市	1,490	1,491	1,495	1,472	1,499	1,490	1,469	1,480	1,481	1,562	1,516	1,580	1,548	3.9%	-2.0%	
さいたま市	1,805	1,760	1,858	1,876	1,870	1,907	1,865	1,830	1,843	1,831	1,810	1,776	1,870	69.07 m ²	20.0 年	
大阪市	2,162	2,031	1,954	1,940	1,958	1,947	1,943	1,962	1,971	1,975	1,989	1,989	1,976	60.70 m ²	17.4 年	
神戸市	1,620	1,620	1,747	1,824	1,813	1,821	1,871	1,883	1,831	1,828	1,819	1,803	1,867	3.9%	-2.0%	
名古屋市	1,627	1,598	1,627	1,613	1,628	1,611	1,598	1,605	1,613	1,603	1,592	1,616	1,623	69.07 m ²	20.5 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
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
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,472	1,876	1,940	1,824	1,613
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	3,143	2,228	1,499	1,870	1,958	1,813	1,628
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	3,135	2,194	1,490	1,907	1,947	1,821	1,611
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	3,139	2,200	1,469	1,865	1,943	1,871	1,598
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	3,130	2,181	1,480	1,830	1,962	1,883	1,605
	12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	3,126	2,166	1,481	1,843	1,971	1,831	1,613
2011年	1月	2,619	1,723	1,503	3,033	1,788	1,523	3,128	2,187	1,562	1,831	1,975	1,828	1,603
	2月	2,607	1,729	1,499	3,029	1,791	1,519	3,126	2,144	1,516	1,810	1,989	1,819	1,592
	3月	2,617	1,727	1,503	3,011	1,791	1,525	3,100	2,189	1,580	1,776	1,989	1,803	1,616
	4月	2,622	1,742	1,513	3,003	1,800	1,540	3,096	2,196	1,548	1,870	1,976	1,867	1,623

「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）：36,683件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：18,373件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,174件