

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7月 前月から横ばいの2,598円/㎡ 全域的な下落傾向に一服感

近畿圏は主要エリアが揃って下落 中部圏は前月からやや持ち直し

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

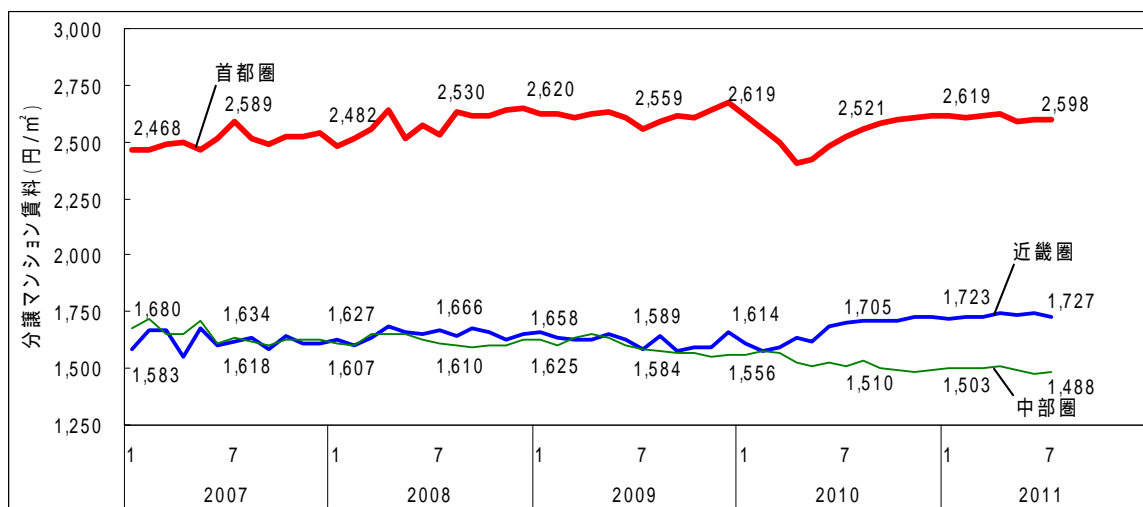
2011年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的に弱含み傾向が一服し、前月から横ばいの2,598円/㎡となった。都県別では、東京都は+0.1%の2,962円/㎡とわずかに上昇し連続下落も5ヵ月でストップした。神奈川県は概ね横ばいの2,028円/㎡、埼玉県は+1.2%の1,639円/㎡と再び上昇している。また、千葉県は+0.8%の1,606円/㎡で、4ヵ月ぶりに1,600円/㎡台を回復している。各都県とも前月比は横ばい～強含みとなったものの、前年同月比は千葉県を除いて引き続きマイナスとなった。

近畿圏では主要エリアが揃って弱含んでおり、前月比-0.9%の1,727円/㎡と2011年春の賃料水準に戻している。大阪府ではやや築年数が若返ったにもかかわらず、賃料は-0.9%の1,789円/㎡と下落した。また、兵庫県では-0.8%の1,688円/㎡と下げたことで、4ヵ月ぶりに1,700円/㎡を割り込んだ。

中部圏は前月比+0.6%の1,488円/㎡、愛知県でも+0.6%の1,520円/㎡と、ともに上昇しており、2011年の最低値を更新した前月からわずかに上昇している。

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/㎡)

	2010年												2011年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月			
首都圏	2,521	2,554	2,579	2,600	2,610	2,618	2,619	2,607	2,617	2,622	2,590	2,598	2,598	3.1%	0.0%	
東京都	3,031	3,045	3,040	3,043	3,038	3,030	3,033	3,029	3,011	3,003	2,975	2,960	2,962	59.36㎡	18.1年	
神奈川県	2,065	2,067	2,050	2,042	2,028	2,025	2,051	2,020	2,036	2,052	2,039	2,027	2,028	-2.3%	0.1%	
埼玉県	1,653	1,658	1,668	1,641	1,636	1,646	1,629	1,618	1,638	1,664	1,646	1,620	1,639	56.85㎡	17.6年	
千葉県	1,580	1,598	1,619	1,598	1,572	1,577	1,593	1,598	1,617	1,590	1,596	1,593	1,606	-1.8%	0.0%	
														62.73㎡	18.6年	
														-0.8%	1.2%	
														63.68㎡	19.6年	
														1.6%	0.8%	
														70.08㎡	19.6年	
近畿圏	1,705	1,708	1,708	1,712	1,729	1,725	1,723	1,729	1,727	1,742	1,738	1,743	1,727	1.3%	-0.9%	
大阪府	1,772	1,782	1,771	1,775	1,789	1,793	1,788	1,791	1,791	1,800	1,797	1,806	1,789	65.18㎡	16.5年	
兵庫県	1,667	1,652	1,665	1,679	1,705	1,688	1,680	1,681	1,684	1,713	1,704	1,702	1,688	1.0%	-0.9%	
														63.94㎡	15.5年	
														1.3%	-0.8%	
														68.11㎡	17.2年	
中部圏	1,510	1,531	1,499	1,494	1,483	1,492	1,503	1,499	1,503	1,513	1,492	1,479	1,488	-1.5%	0.6%	
愛知県	1,529	1,554	1,517	1,523	1,510	1,521	1,523	1,519	1,525	1,540	1,523	1,511	1,520	70.37㎡	19.7年	
														-0.6%	0.6%	
														70.19㎡	20.1年	



【7月の分譲マンション賃料 主要都市別】

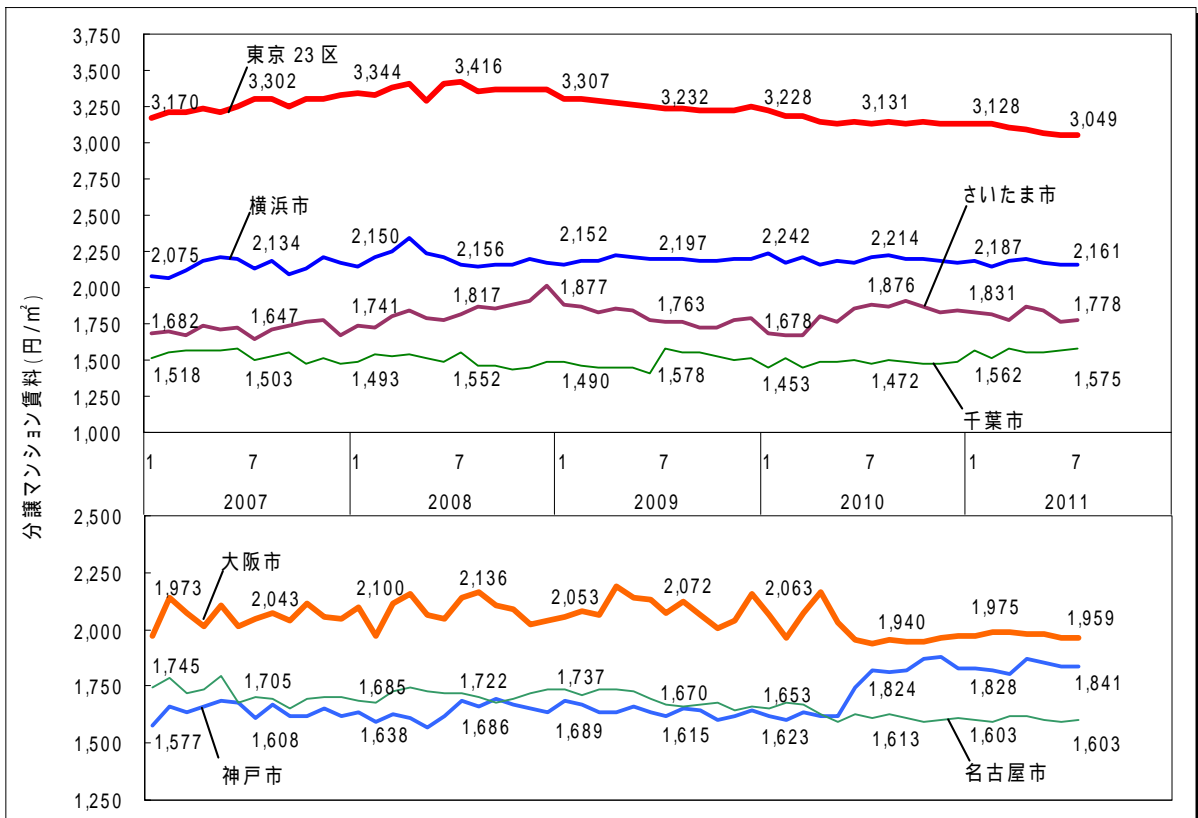
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京 23 区で横ばいとなり（1 円/m²上昇）前月比±0.0%の 3,049 円/m²で、2 月以降続く下落傾向に歯止めが掛かった。横浜市は - 0.1%の 2,161 円/m²と首都圏主要都市で唯一マイナスとなり、3 ヶ月連続で下落している。これら主要都市とは対照的に、千葉市では + 1.0%の 1,575 円/m²、さいたま市では + 1.1%の 1,778 円/m²と、それぞれ 1%程度の上昇となった。

近畿圏の主要都市では、大阪市で平均築年数が 15.7 年 15.0 年とやや若返ったものの、賃料水準が高く流通事例数も多い大阪市西区で事例数が約半数まで激減した影響で、結果的に市平均の賃料は前月比 - 0.4%の 1,959 円/m²と弱含んでいる。一方、神戸市では + 0.1%の 1,841 円/m²と再び上昇している。

名古屋市では前月比 + 0.5%の 1,603 円/m²となり、再び 1,600 円/m²台を回復している。名古屋市の賃料推移は中長期的には下落基調であるが、直近 1 年間での推移を見る限りでは 1,600 円/m²を大きく割り込むこともなく、現在の賃料水準で大底圏を形成しつつあると考えられる。

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		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比	前月比
東京 23 区	3,131	3,143	3,135	3,139	3,130	3,126	3,128	3,126	3,100	3,096	3,061	3,048	3,049	-2.6%	0.0%
横浜市	2,214	2,228	2,194	2,200	2,181	2,166	2,187	2,144	2,189	2,196	2,172	2,163	2,161	-2.4%	-0.1%
千葉市	1,472	1,499	1,490	1,469	1,480	1,481	1,562	1,516	1,580	1,548	1,555	1,560	1,575	7.0%	1.0%
さいたま市	1,876	1,870	1,907	1,865	1,830	1,843	1,831	1,810	1,776	1,870	1,840	1,759	1,778	-5.2%	1.1%
大阪市	1,940	1,958	1,947	1,943	1,962	1,971	1,975	1,989	1,989	1,976	1,978	1,966	1,959	1.0%	-0.4%
神戸市	1,824	1,813	1,821	1,871	1,883	1,831	1,828	1,819	1,803	1,867	1,857	1,839	1,841	0.9%	0.1%
名古屋市	1,613	1,628	1,611	1,598	1,605	1,613	1,603	1,592	1,616	1,623	1,605	1,595	1,603	-0.6%	0.5%



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	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
	5月	2,590	1,738	1,492	2,975	1,797	1,523	3,061	2,172	1,555	1,840	1,978	1,857	1,605
	6月	2,598	1,743	1,479	2,960	1,806	1,511	3,048	2,163	1,560	1,759	1,966	1,839	1,595
	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	3,049	2,161	1,575	1,778	1,959	1,841	1,603

「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）：37,845件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：18,695件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,322件