

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5月 前月比-0.6%の2,490円/㎡ 5ヵ月連続下落も都心部では底堅い動き

近畿圏は大阪エリアの弱含みで再び下落 中部圏は連続下落で軟調傾向が鮮明化

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

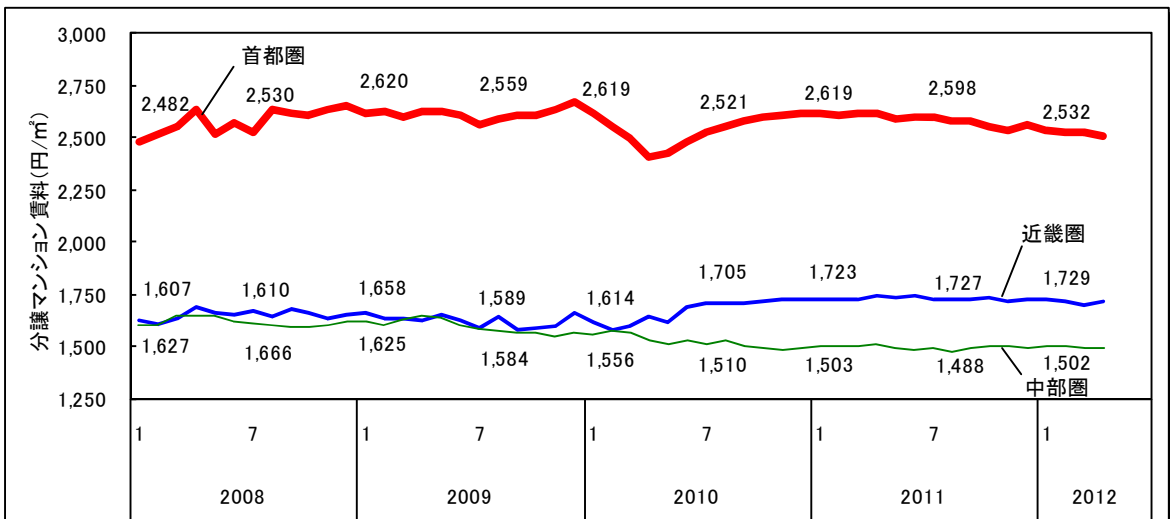
2012年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比-0.6%の2,490円/㎡で5ヵ月連続下落し前年同月から100円/㎡下落している。都県別に見ても、東京都では-0.5%の2,915円/㎡、神奈川県では-0.8%の2,042円/㎡、埼玉県では-1.2%の1,601円/㎡、千葉県では-0.3%の1,518円/㎡と1都3県全てで僅かながら下落している。ただし、神奈川県は平均築年数が17.8年→18.4年とやや進んだことによる弱含みであり、同様の築年数であった今年2月および3月と比べても底堅い動きを示している。

近畿圏は4月に1,715円/㎡にやや戻したが、5月は前月比-0.3%の1,709円/㎡と再び弱含んでいる。大阪府では-1.1%の1,765円/㎡と再び下落して直近1年間での最低値(2011年11月、1,766円/㎡)を僅かに更新した。一方、兵庫県では+0.5%の1,659円/㎡と前月に引き続き上昇した。

中部圏は前月比-0.5%の1,486円/㎡、愛知県では-0.3%の1,502円/㎡と、ともに4ヵ月連続下落となっており、軟調傾向が鮮明化しつつある。

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/㎡)

	2011年												2012年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
首都圏	2,590	2,598	2,598	2,581	2,578	2,550	2,533	2,567	2,532	2,530	2,524	2,505	2,490	-3.9%	60.03㎡	-0.6%	18.7年
東京都	2,975	2,960	2,962	2,951	2,950	2,943	2,924	2,936	2,933	2,943	2,933	2,930	2,915	-2.0%	56.91㎡	-0.5%	18.1年
神奈川県	2,039	2,027	2,028	2,020	2,015	2,021	2,044	2,045	2,051	2,036	2,029	2,058	2,042	0.1%	62.67㎡	-0.8%	18.4年
埼玉県	1,646	1,620	1,639	1,652	1,609	1,605	1,599	1,638	1,620	1,605	1,623	1,621	1,601	-2.7%	64.18㎡	-1.2%	20.2年
千葉県	1,596	1,593	1,606	1,581	1,568	1,566	1,566	1,574	1,560	1,544	1,546	1,523	1,518	-4.9%	70.84㎡	-0.3%	21.1年
近畿圏	1,738	1,743	1,727	1,725	1,728	1,731	1,718	1,724	1,729	1,718	1,701	1,715	1,709	-1.7%	65.24㎡	-0.3%	17.7年
大阪府	1,797	1,806	1,789	1,790	1,794	1,793	1,766	1,782	1,776	1,777	1,774	1,785	1,765	-1.8%	63.93㎡	-1.1%	16.9年
兵庫県	1,704	1,702	1,688	1,689	1,689	1,700	1,701	1,670	1,684	1,655	1,633	1,650	1,659	-2.6%	68.54㎡	0.5%	18.7年
中部圏	1,492	1,479	1,488	1,472	1,488	1,504	1,498	1,494	1,502	1,497	1,494	1,493	1,486	-0.4%	70.18㎡	-0.5%	21.2年
愛知県	1,523	1,511	1,520	1,503	1,517	1,534	1,515	1,500	1,521	1,519	1,516	1,507	1,502	-1.4%	70.10㎡	-0.3%	21.6年



【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

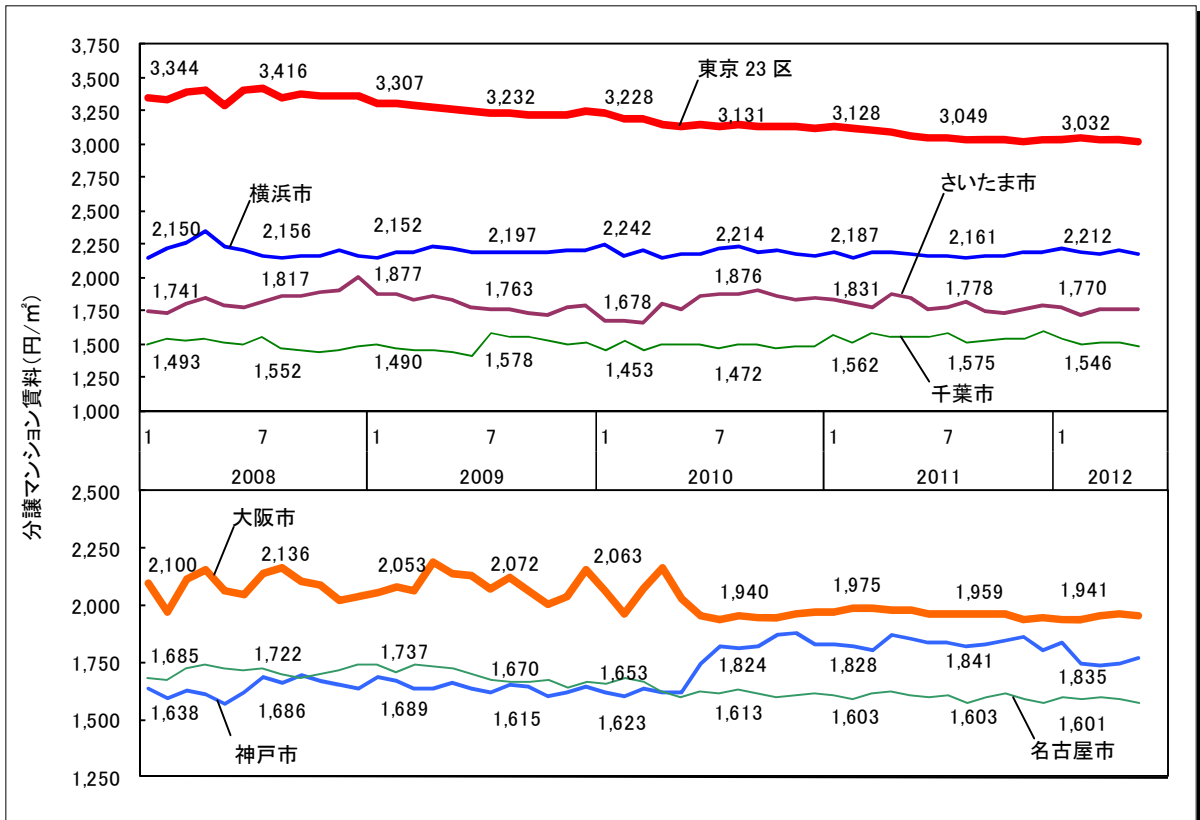
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京 23 区では前月比-0.4%の 3,019 円/㎡で、都心部では底堅く推移しているものの城東エリアの弱含みによって押し下げられている。横浜市 (-1.2%、2,180 円/㎡) や千葉市 (-1.5%、1,485 円/㎡) も下落したが、横浜市は神奈川県同様に平均築年数の進行による影響が大きく、実質的なトレンドは横ばい推移していると見られる。

近畿圏の主要都市では、大阪市で前月比-0.7%の 1,953 円/㎡と 4 月までの連続上昇から僅かに下落している。また、神戸市では+1.5%の 1,768 円/㎡と前月に引き続き上昇し、2011 年末以来の下落傾向から脱する兆しが見え始めている。

名古屋市は平均築年数が 21.8 年→22.3 年とやや進んだ影響で、前月比-0.7%の 1,575 円/㎡と引き続き下落した。2012 年に入ってから最低値を更新しており、直近 1 年間で見ても低い水準であることには変わりはなく、これまでの大底圏と見られた 1,600 円/㎡前後の賃料水準を下回る可能性も出てきている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2011年												2012年		
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比	前月比
東京23区	3,061	3,048	3,049	3,037	3,038	3,031	3,015	3,029	3,032	3,042	3,029	3,032	3,019	-1.4%	-0.4%
横浜市	2,172	2,163	2,161	2,152	2,161	2,163	2,183	2,196	2,212	2,189	2,175	2,206	2,180	0.4%	-1.2%
千葉市	1,555	1,560	1,575	1,507	1,528	1,546	1,533	1,594	1,546	1,503	1,508	1,508	1,485	-4.5%	-1.5%
さいたま市	1,840	1,759	1,778	1,817	1,741	1,729	1,765	1,796	1,770	1,724	1,766	1,766	1,766	-4.0%	0.0%
大阪市	1,978	1,966	1,959	1,959	1,961	1,963	1,936	1,949	1,941	1,941	1,956	1,966	1,953	-1.3%	-0.7%
神戸市	1,857	1,839	1,841	1,821	1,831	1,843	1,862	1,807	1,835	1,745	1,736	1,742	1,768	-4.8%	1.5%
名古屋市	1,605	1,595	1,603	1,577	1,596	1,613	1,592	1,574	1,601	1,593	1,599	1,586	1,575	-1.9%	-0.7%
														専有面積	平均築年
														56.38 m	17.8 年
														60.76 m	18.0 年
														69.23 m	22.4 年
														65.77 m	18.0 年
														58.56 m	15.7 年
														64.48 m	18.3 年
														68.93 m	22.3 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
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
	8月	2,581	1,725	1,472	2,951	1,790	1,503	3,037	2,152	1,507	1,817	1,959	1,821	1,577
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	3,038	2,161	1,528	1,741	1,961	1,831	1,596
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	3,031	2,163	1,546	1,729	1,963	1,843	1,613
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	3,015	2,183	1,533	1,765	1,936	1,862	1,592
	12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	3,029	2,196	1,594	1,796	1,949	1,807	1,574
2012年	1月	2,532	1,729	1,502	2,933	1,776	1,521	3,032	2,212	1,546	1,770	1,941	1,835	1,601
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	3,042	2,189	1,503	1,724	1,941	1,745	1,593
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	3,029	2,175	1,508	1,766	1,956	1,736	1,599
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	3,032	2,206	1,508	1,766	1,966	1,742	1,586
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	3,019	2,180	1,485	1,766	1,953	1,768	1,575

「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）	： 41,997件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 18,789件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 2,760件