

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12月 前月比+3.0%の2,540円/㎡ 築3年以内の事例増加が影響
近畿圏でも築浅事例増が賃料上昇に寄与 中部圏は1月以来の1,500円/㎡台

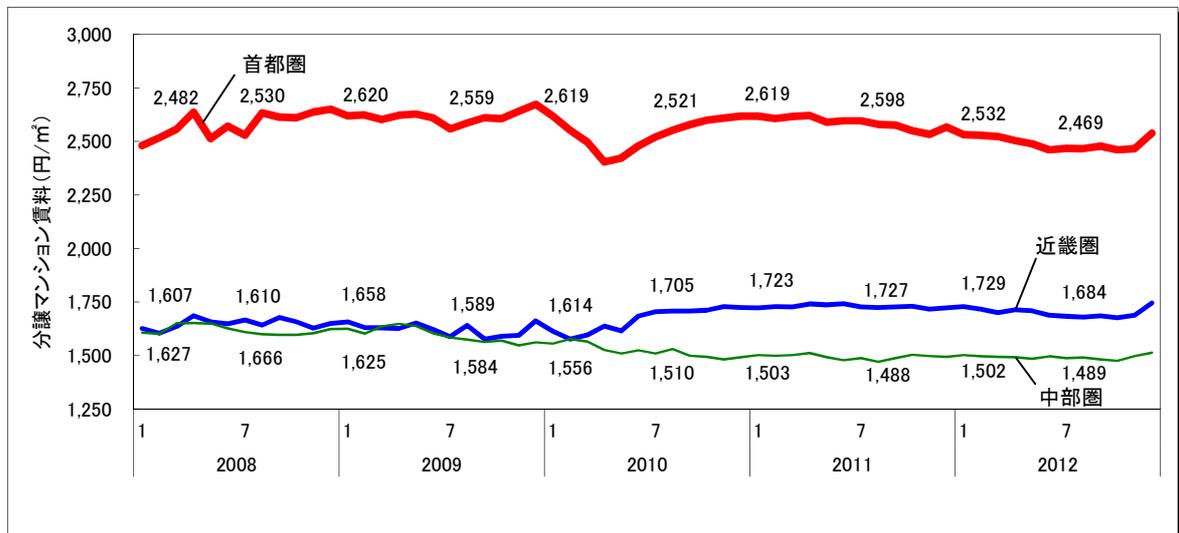
【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2012年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準の高い東京都や神奈川県で大幅上昇となった影響で、前月比+3.0%の2,540円/㎡となった。都県別で見ると、東京都では+3.1%の2,978円/㎡、神奈川県では+2.4%の2,072円/㎡、埼玉県では+1.4%の1,605円/㎡と、平均築年数が1年程度若返った影響でそれぞれ上昇している。また、千葉県では-0.2%の1,485円/㎡となった。近畿圏も前月比+3.4%の1,746円/㎡と上昇したが、これは平均築年数が17.1年→15.7年に若返って大幅に上昇した大阪府(+5.9%、1,861円/㎡)の影響を受けたためである。兵庫県でも+1.3%の1,651円/㎡に上昇した。今回、首都圏や近畿圏で大幅に上昇した要因として、これら都市圏の中心部で築3年以内の大規模物件から数多くの事例が発生したことが挙げられる。

中部圏は前月比+1.1%の1,514円/㎡、愛知県では+1.3%の1,535円/㎡とそれぞれ上昇した。経年により物件の平均築年数が緩やかに進んでいるものの賃料水準は安定推移しており、基調自体は底ばい～堅調に推移している。

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/㎡)

	2011年	2012年	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月												専有面積	平均築年
首都圏	2,567	2,532	2,530	2,524	2,505	2,490	2,462	2,469	2,467	2,479	2,461	2,467	2,540	-1.1%	3.0%
東京都	2,936	2,933	2,943	2,933	2,930	2,915	2,904	2,888	2,889	2,900	2,880	2,889	2,978	1.4%	3.1%
神奈川県	2,045	2,051	2,036	2,029	2,058	2,042	2,018	2,005	2,027	2,042	2,034	2,024	2,072	1.3%	2.4%
埼玉県	1,638	1,620	1,605	1,623	1,621	1,601	1,587	1,597	1,600	1,604	1,612	1,583	1,605	-2.0%	1.4%
千葉県	1,574	1,560	1,544	1,546	1,523	1,518	1,522	1,513	1,503	1,510	1,499	1,488	1,485	-5.7%	-0.2%
近畿圏	1,724	1,729	1,718	1,701	1,715	1,709	1,690	1,684	1,680	1,686	1,677	1,689	1,746	1.3%	3.4%
大阪府	1,782	1,776	1,777	1,774	1,785	1,765	1,753	1,760	1,744	1,748	1,746	1,757	1,861	4.4%	5.9%
兵庫県	1,670	1,684	1,655	1,633	1,650	1,659	1,636	1,620	1,630	1,640	1,626	1,630	1,651	-1.1%	1.3%
中部圏	1,494	1,502	1,497	1,494	1,493	1,486	1,497	1,489	1,491	1,483	1,476	1,498	1,514	1.3%	1.1%
愛知県	1,500	1,521	1,519	1,516	1,507	1,502	1,514	1,506	1,512	1,498	1,493	1,516	1,535	2.3%	1.3%
														70.87㎡	21.9年
														64.12㎡	17.4年
														62.07㎡	15.7年
														67.32㎡	19.2年
														70.94㎡	21.1年
														70.87㎡	21.4年



【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

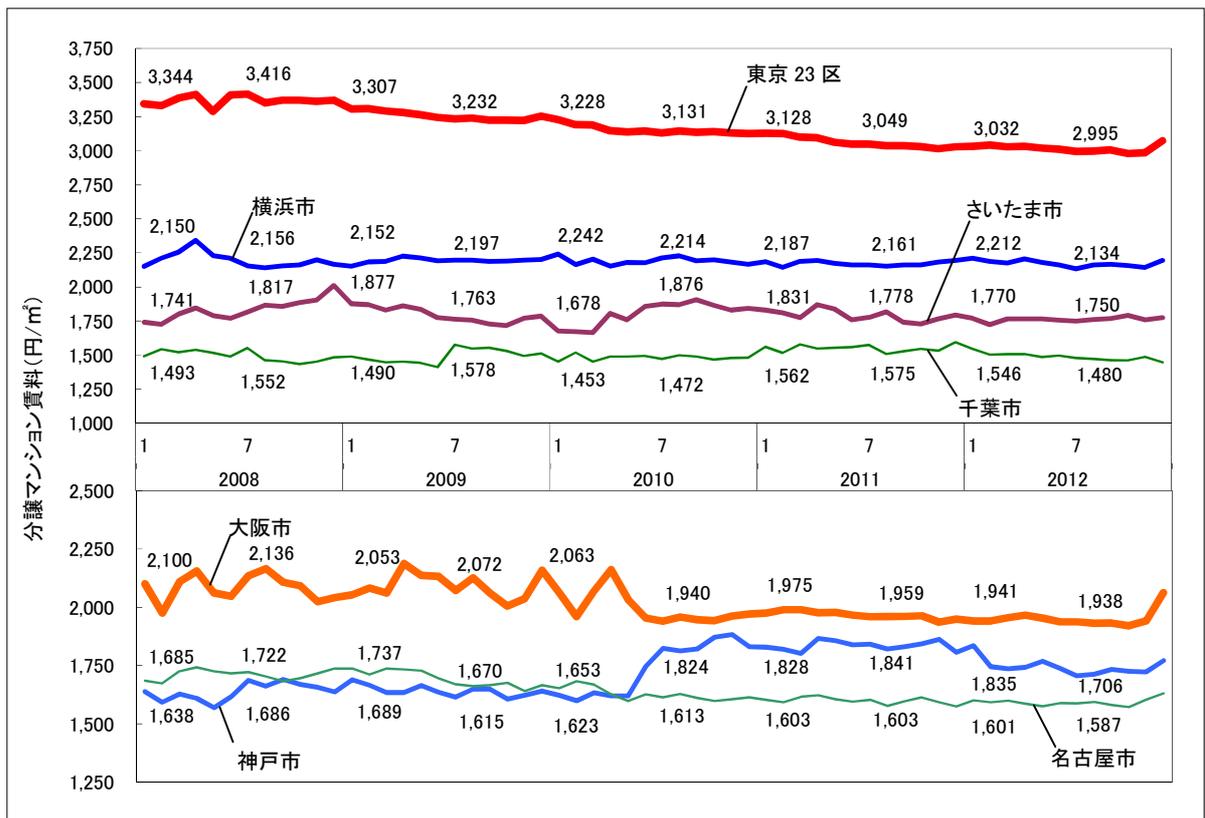
首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京 23 区で平均築年数が 18.8 年→17.7 年と若返ったことで前月比+2.9%の 3,072 円/㎡に上昇した。中でも築浅物件から数多くの賃料事例が発生した港区では大幅上昇を記録しており、東京 23 区全体の賃料を押し上げている。横浜市でも築年数の若返りにより+2.3%の 2,195 円/㎡と上昇、さいたま市では+0.9%の 1,774 円/㎡となった。反対に、千葉市では平均築年数がやや進んだことにより-2.6%の 1,449 円/㎡と下落している。

近畿圏では、大阪市で前月比+6.2%の 2,062 円/㎡、神戸市では+2.8%の 1,771 円/㎡とそれぞれ大幅に上昇している。特に、大阪市では中心部に立地する築浅の大規模タワーマンションから賃料水準の高い事例が発生しており、それに伴って賃料の上昇が顕著となっている。

名古屋市では前月比+1.7%の 1,630 円/㎡と前月に引き続き上昇した。上昇率は中部圏や愛知県よりも高く、緩やかな下落基調にあった賃料相場に変化の兆しが表れている。

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	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月												専有面積	平均築年
東京23区	3,029	3,032	3,042	3,029	3,032	3,019	3,011	2,995	2,998	3,005	2,979	2,985	3,072	1.4%	2.9%
横浜市	2,196	2,212	2,189	2,175	2,206	2,180	2,162	2,134	2,163	2,167	2,158	2,145	2,195	0.0%	2.3%
さいたま市	1,796	1,770	1,724	1,766	1,766	1,766	1,757	1,750	1,762	1,769	1,793	1,759	1,774	-1.2%	0.9%
千葉市	1,594	1,546	1,503	1,508	1,508	1,485	1,497	1,480	1,473	1,463	1,461	1,488	1,449	-9.1%	-2.6%
大阪市	1,949	1,941	1,941	1,956	1,966	1,953	1,938	1,938	1,931	1,932	1,921	1,942	2,062	5.8%	6.2%
神戸市	1,807	1,835	1,745	1,736	1,742	1,768	1,738	1,706	1,713	1,734	1,725	1,723	1,771	-2.0%	2.8%
名古屋市	1,574	1,601	1,593	1,599	1,586	1,575	1,588	1,587	1,594	1,581	1,572	1,603	1,630	3.6%	1.7%



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	さいたま市	千葉市	大阪市	神戸市	名古屋市
2008年	7月	2,530	1,666	1,610	3,256	1,808	1,628	3,416	2,156	1,817	1,552	2,136	1,686	1,722
	8月	2,634	1,643	1,600	3,230	1,803	1,618	3,350	2,143	1,865	1,464	2,166	1,662	1,703
	9月	2,615	1,678	1,597	3,232	1,780	1,612	3,371	2,155	1,858	1,454	2,107	1,691	1,682
	10月	2,612	1,658	1,598	3,228	1,802	1,610	3,370	2,163	1,886	1,435	2,092	1,669	1,696
	11月	2,638	1,628	1,604	3,231	1,737	1,616	3,363	2,200	1,905	1,452	2,024	1,656	1,716
	12月	2,651	1,649	1,624	3,260	1,742	1,637	3,370	2,167	2,010	1,484	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	1,877	1,490	2,053	1,689	1,737
	2月	2,624	1,631	1,603	3,182	1,727	1,614	3,308	2,185	1,871	1,467	2,082	1,666	1,711
	3月	2,603	1,630	1,637	3,161	1,760	1,650	3,291	2,189	1,831	1,447	2,061	1,634	1,737
	4月	2,623	1,627	1,648	3,164	1,764	1,661	3,280	2,226	1,861	1,452	2,188	1,634	1,733
	5月	2,628	1,653	1,638	3,147	1,798	1,655	3,264	2,213	1,837	1,444	2,137	1,664	1,728
	6月	2,610	1,623	1,604	3,135	1,735	1,619	3,244	2,193	1,774	1,412	2,133	1,635	1,695
	7月	2,559	1,589	1,584	3,126	1,748	1,598	3,232	2,197	1,763	1,578	2,072	1,615	1,670
	8月	2,587	1,641	1,575	3,140	1,756	1,588	3,240	2,197	1,757	1,548	2,126	1,649	1,662
	9月	2,611	1,578	1,564	3,121	1,701	1,585	3,225	2,188	1,729	1,554	2,060	1,648	1,666
	10月	2,607	1,590	1,571	3,115	1,674	1,587	3,225	2,190	1,718	1,531	2,005	1,606	1,676
	11月	2,641	1,594	1,548	3,119	1,684	1,564	3,222	2,198	1,771	1,495	2,037	1,622	1,641
	12月	2,674	1,663	1,562	3,150	1,815	1,583	3,252	2,203	1,786	1,513	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	1,678	1,453	2,063	1,623	1,653
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,673	1,519	1,959	1,599	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,666	1,452	2,068	1,633	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,805	1,490	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,760	1,491	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,858	1,495	1,954	1,747	1,627
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,876	1,472	1,940	1,824	1,613
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	3,143	2,228	1,870	1,499	1,958	1,813	1,628
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	3,135	2,194	1,907	1,490	1,947	1,821	1,611
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	3,139	2,200	1,865	1,469	1,943	1,871	1,598
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	3,130	2,181	1,830	1,480	1,962	1,883	1,605
	12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	3,126	2,166	1,843	1,481	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	1,831	1,562	1,975	1,828	1,603
	2月	2,607	1,729	1,499	3,029	1,791	1,519	3,126	2,144	1,810	1,516	1,989	1,819	1,592
	3月	2,617	1,727	1,503	3,011	1,791	1,525	3,100	2,189	1,776	1,580	1,989	1,803	1,616
	4月	2,622	1,742	1,513	3,003	1,800	1,540	3,096	2,196	1,870	1,548	1,976	1,867	1,623
	5月	2,590	1,738	1,492	2,975	1,797	1,523	3,061	2,172	1,840	1,555	1,978	1,857	1,605
	6月	2,598	1,743	1,479	2,960	1,806	1,511	3,048	2,163	1,759	1,560	1,966	1,839	1,595
	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	3,049	2,161	1,778	1,575	1,959	1,841	1,603
	8月	2,581	1,725	1,472	2,951	1,790	1,503	3,037	2,152	1,817	1,507	1,959	1,821	1,577
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	3,038	2,161	1,741	1,528	1,961	1,831	1,596
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	3,031	2,163	1,729	1,546	1,963	1,843	1,613
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	3,015	2,183	1,765	1,533	1,936	1,862	1,592
	12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	3,029	2,196	1,796	1,594	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	1,770	1,546	1,941	1,835	1,601
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	3,042	2,189	1,724	1,503	1,941	1,745	1,593
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	3,029	2,175	1,766	1,508	1,956	1,736	1,599
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	3,032	2,206	1,766	1,508	1,966	1,742	1,586
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	3,019	2,180	1,766	1,485	1,953	1,768	1,575
	6月	2,462	1,690	1,497	2,904	1,753	1,514	3,011	2,162	1,757	1,497	1,938	1,738	1,588
	7月	2,469	1,684	1,489	2,888	1,760	1,506	2,995	2,134	1,750	1,480	1,938	1,706	1,587
	8月	2,467	1,680	1,491	2,889	1,744	1,512	2,998	2,163	1,762	1,473	1,931	1,713	1,594
	9月	2,479	1,686	1,483	2,900	1,748	1,498	3,005	2,167	1,769	1,463	1,932	1,734	1,581
	10月	2,461	1,677	1,476	2,880	1,746	1,493	2,979	2,158	1,793	1,461	1,921	1,725	1,572
	11月	2,467	1,689	1,498	2,889	1,757	1,516	2,985	2,145	1,759	1,488	1,942	1,723	1,603
	12月	2,540	1,746	1,514	2,978	1,861	1,535	3,072	2,195	1,774	1,449	2,062	1,771	1,630

「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）	：	39,188 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	20,031 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	2,584 件