

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3月 前月比-0.5%の2,613円/㎡ 東京都+1.2%、周辺3県も軒並み上昇
近畿圏や中部圏では3ヵ月連続プラス、大阪府や愛知県が圏域平均の賃料水準を押し上げ

【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

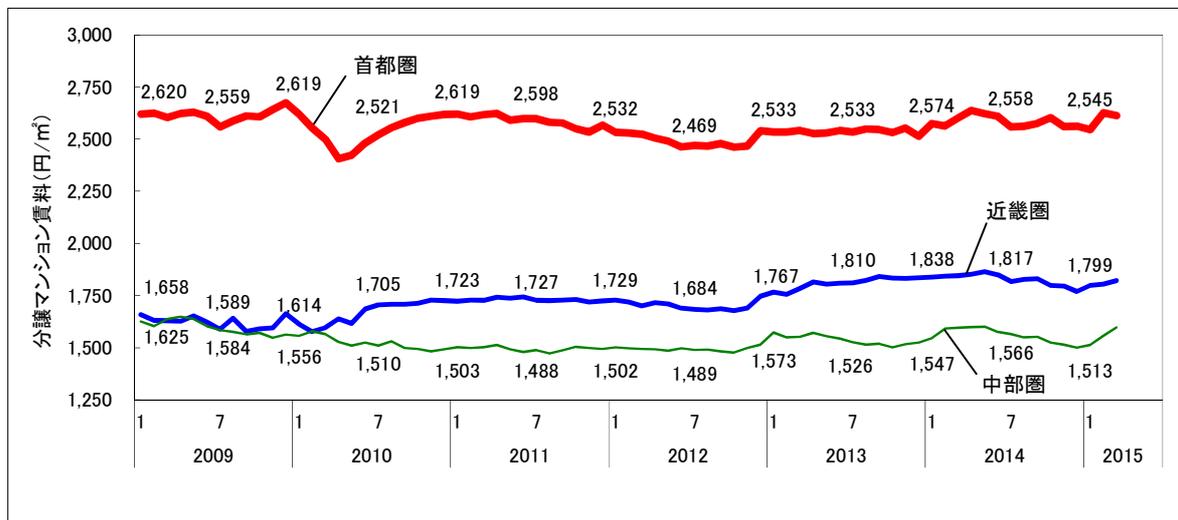
2015年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の事例シェアが縮小し直近の水準まで戻したことで、前月比-0.5%の2,613円/㎡と小幅に下落した。都県別で見ると、東京都では+1.2%の3,106円/㎡と引き続き上昇し、周辺3県の神奈川県(+3.1%、2,045円/㎡)、埼玉県(+2.1%、1,630円/㎡)および千葉県(+1.1%、1,522円/㎡)でも軒並み1%超の上昇となった。特に、神奈川県では横浜市や川崎市など主要な行政区で平均築年数の若返りによる強含みとなっており、結果的に県平均の賃料も大幅に上昇した。

近畿圏では引き続き大阪府が牽引する形となり、前月比+1.0%の1,822円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。大阪府では+1.9%の1,953円/㎡と、年明け以降は1%~2%程度の上昇が続いている。一方、兵庫県では+0.1%の1,645万円と僅かな上昇に留まった。2014年の下半期以降は1,600万円台半ばの水準でやや弱含む展開となっている。

中部圏では前月比+2.6%の1,598円/㎡、愛知県では+2.8%の1,633円/㎡と、ともに3ヵ月連続で上昇した。正味のトレンドが底堅い上に平均築年数がやや若返った影響もあり、比較的大きな上昇となった。

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/㎡)

	2014年												2015年			前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
首都圏	2,601	2,637	2,621	2,609	2,558	2,561	2,575	2,602	2,560	2,562	2,545	2,626	2,613	0.5%	-0.5%		
東京都	3,077	3,085	3,076	3,046	3,050	3,041	3,084	3,101	3,063	3,058	3,049	3,068	3,106	59.77㎡	18.8年		
神奈川県	2,083	2,091	2,079	2,059	2,016	2,029	2,001	2,006	2,002	2,004	2,004	1,984	2,045	57.17㎡	17.4年		
埼玉県	1,638	1,629	1,604	1,601	1,628	1,627	1,622	1,631	1,602	1,608	1,603	1,596	1,630	62.13㎡	20.0年		
千葉県	1,534	1,564	1,554	1,549	1,557	1,524	1,507	1,543	1,504	1,526	1,518	1,505	1,522	-1.8%	3.1%		
														62.34㎡	22.0年		
														-0.5%	2.1%		
														62.94㎡	22.0年		
														-0.8%	1.1%		
														69.19㎡	22.9年		
近畿圏	1,845	1,853	1,864	1,850	1,817	1,828	1,830	1,798	1,796	1,769	1,799	1,804	1,822	-1.2%	1.0%		
大阪府	1,965	1,968	1,976	1,978	1,919	1,954	1,960	1,948	1,912	1,860	1,896	1,917	1,953	62.34㎡	18.1年		
兵庫県	1,674	1,693	1,720	1,683	1,660	1,661	1,659	1,609	1,653	1,661	1,682	1,644	1,645	-0.6%	1.9%		
														60.15㎡	16.2年		
														-1.7%	0.1%		
														66.30㎡	20.9年		
中部圏	1,596	1,599	1,600	1,575	1,566	1,549	1,552	1,525	1,514	1,500	1,513	1,557	1,598	0.1%	2.6%		
愛知県	1,626	1,628	1,628	1,604	1,594	1,578	1,582	1,548	1,534	1,525	1,540	1,588	1,633	70.79㎡	20.3年		
														0.4%	2.8%		
														69.96㎡	20.4年		



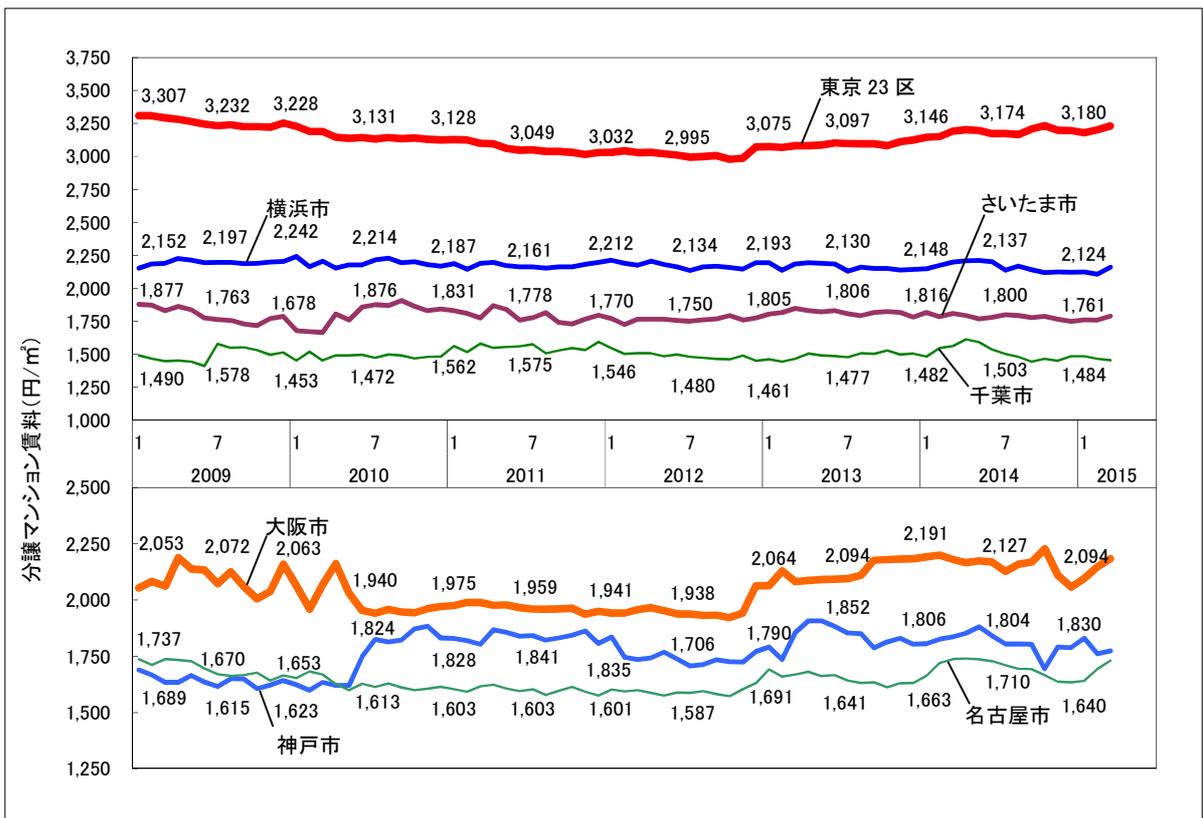
【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.9%の3,231円/㎡と引き続き上昇し、2014年10月に記録した直近1年間でのピークの目前まで迫っている。横浜市(+2.5%、2,160円/㎡)やさいたま市(+1.8%、1,789円/㎡)では平均築年数が若返った影響によって上昇した一方で、千葉市では平均築年数が22.6年→23.6年と1年進んだために-0.8%の1,455円/㎡と賃料水準を下げている。

近畿圏では、平均築年数がやや若返った大阪市で前月比+1.8%の2,183円/㎡と上昇し、2015年に入って以降では2%前後のプラスが続いている。一方、神戸市では前月に大幅下落していたが、今月は+0.7%の1,773円/㎡と幾分か賃料水準を戻している。神戸市での賃料推移は2013年以降下落基調を示しており、堅調な大阪市との差は拡大しつつある。名古屋市では今月も平均築年数が若返ったことで、前月比+2.2%の1,730円/㎡と比較的大幅に上昇した。事例数の規模自体が小さいために、新築物件からの事例数が増えると賃料水準は大きく押し上げられ、直近ではそのバイアスによる影響がさらに強まっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2014年												2015年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
東京23区	3,191	3,203	3,197	3,174	3,174	3,166	3,207	3,233	3,199	3,195	3,180	3,201	3,231	1.3%	56.62 m	0.9%
横浜市	2,198	2,208	2,209	2,202	2,137	2,170	2,142	2,118	2,122	2,121	2,124	2,107	2,160	-1.7%	59.83 m	2.5%
さいたま市	1,809	1,793	1,769	1,780	1,800	1,793	1,778	1,787	1,767	1,748	1,761	1,758	1,789	-1.1%	63.44 m	1.8%
千葉市	1,563	1,613	1,592	1,535	1,503	1,480	1,444	1,466	1,451	1,485	1,484	1,466	1,455	-6.9%	67.86 m	-0.8%
大阪市	2,181	2,166	2,174	2,168	2,127	2,159	2,168	2,227	2,110	2,057	2,094	2,145	2,183	0.1%	54.76 m	1.8%
神戸市	1,836	1,853	1,881	1,840	1,804	1,804	1,803	1,694	1,790	1,788	1,830	1,761	1,773	-3.4%	61.55 m	0.7%
名古屋市	1,737	1,740	1,735	1,728	1,710	1,694	1,692	1,666	1,636	1,634	1,640	1,692	1,730	-0.4%	68.66 m	2.2%



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	福岡県	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	福岡市
2010年	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	1,442	3,131	2,214	1,876	1,472	1,940	1,824	1,613	1,536
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	1,459	3,143	2,228	1,870	1,499	1,958	1,813	1,628	1,553
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	1,453	3,135	2,194	1,907	1,490	1,947	1,821	1,611	1,545
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	1,483	3,139	2,200	1,865	1,469	1,943	1,871	1,598	1,565
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	1,457	3,130	2,181	1,830	1,480	1,962	1,883	1,605	1,547
12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	1,475	3,126	2,166	1,843	1,481	1,971	1,831	1,613	1,570	
2011年	1月	2,619	1,723	1,503	3,033	1,788	1,523	1,474	3,128	2,187	1,831	1,562	1,975	1,828	1,603	1,578
	2月	2,607	1,729	1,499	3,029	1,791	1,519	1,461	3,126	2,144	1,810	1,516	1,989	1,819	1,592	1,563
	3月	2,617	1,727	1,503	3,011	1,791	1,525	1,500	3,100	2,189	1,776	1,580	1,989	1,803	1,616	1,602
	4月	2,622	1,742	1,513	3,003	1,800	1,540	1,503	3,096	2,196	1,870	1,548	1,976	1,867	1,623	1,603
	5月	2,590	1,738	1,492	2,975	1,797	1,523	1,491	3,061	2,172	1,840	1,555	1,978	1,857	1,605	1,595
	6月	2,598	1,743	1,479	2,960	1,806	1,511	1,474	3,048	2,163	1,759	1,560	1,966	1,839	1,595	1,572
	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	1,492	3,049	2,161	1,778	1,575	1,959	1,841	1,603	1,586
	8月	2,581	1,725	1,472	2,951	1,790	1,503	1,468	3,037	2,152	1,817	1,507	1,959	1,821	1,577	1,553
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	1,461	3,038	2,161	1,741	1,528	1,961	1,831	1,596	1,539
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	1,464	3,031	2,163	1,729	1,546	1,963	1,843	1,613	1,544
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	1,456	3,015	2,183	1,765	1,533	1,936	1,862	1,592	1,541
	12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	1,450	3,029	2,196	1,796	1,594	1,949	1,807	1,574	1,545
2012年	1月	2,532	1,729	1,502	2,933	1,776	1,521	1,454	3,032	2,212	1,770	1,546	1,941	1,835	1,601	1,543
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	1,475	3,042	2,189	1,724	1,503	1,941	1,745	1,593	1,570
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	1,471	3,029	2,175	1,766	1,508	1,956	1,736	1,599	1,566
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	1,470	3,032	2,206	1,766	1,508	1,966	1,742	1,586	1,565
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	1,450	3,019	2,180	1,766	1,485	1,953	1,768	1,575	1,547
	6月	2,462	1,690	1,497	2,904	1,753	1,514	1,443	3,011	2,162	1,757	1,497	1,938	1,738	1,588	1,549
	7月	2,469	1,684	1,489	2,888	1,760	1,506	1,451	2,995	2,134	1,750	1,480	1,938	1,706	1,587	1,562
	8月	2,467	1,680	1,491	2,889	1,744	1,512	1,461	2,998	2,163	1,762	1,473	1,931	1,713	1,594	1,558
	9月	2,479	1,686	1,483	2,900	1,748	1,498	1,452	3,005	2,167	1,769	1,463	1,932	1,734	1,581	1,557
	10月	2,461	1,677	1,476	2,880	1,746	1,493	1,461	2,979	2,158	1,793	1,461	1,921	1,725	1,572	1,573
	11月	2,467	1,689	1,498	2,889	1,757	1,516	1,461	2,985	2,145	1,759	1,488	1,942	1,723	1,603	1,580
	12月	2,540	1,746	1,514	2,978	1,861	1,535	1,439	3,072	2,195	1,774	1,449	2,062	1,771	1,630	1,548
2013年	1月	2,533	1,767	1,573	2,978	1,876	1,598	1,450	3,075	2,193	1,805	1,461	2,064	1,790	1,691	1,558
	2月	2,534	1,756	1,549	2,965	1,899	1,567	1,425	3,068	2,137	1,816	1,442	2,130	1,736	1,659	1,538
	3月	2,541	1,784	1,552	2,978	1,886	1,576	1,495	3,081	2,185	1,849	1,467	2,081	1,855	1,668	1,591
	4月	2,527	1,814	1,571	2,978	1,898	1,599	1,495	3,082	2,194	1,829	1,505	2,087	1,908	1,681	1,596
	5月	2,530	1,805	1,555	2,979	1,901	1,579	1,510	3,086	2,189	1,821	1,491	2,090	1,908	1,662	1,616
	6月	2,541	1,809	1,544	2,994	1,902	1,570	1,504	3,101	2,184	1,830	1,487	2,092	1,882	1,666	1,613
	7月	2,533	1,810	1,526	2,986	1,894	1,550	1,501	3,097	2,130	1,806	1,477	2,094	1,852	1,641	1,601
	8月	2,549	1,824	1,515	2,989	1,907	1,540	1,501	3,096	2,160	1,793	1,507	2,109	1,849	1,631	1,609
	9月	2,545	1,841	1,519	2,995	1,951	1,543	1,499	3,095	2,151	1,817	1,502	2,177	1,786	1,634	1,619
	10月	2,531	1,833	1,501	2,975	1,952	1,526	1,505	3,081	2,151	1,823	1,527	2,179	1,813	1,612	1,621
	11月	2,552	1,832	1,517	3,000	1,957	1,537	1,505	3,111	2,139	1,817	1,499	2,182	1,829	1,629	1,608
	12月	2,514	1,835	1,525	3,014	1,969	1,545	1,499	3,124	2,143	1,783	1,505	2,183	1,803	1,631	1,607
2014年	1月	2,574	1,838	1,547	3,025	1,967	1,570	1,503	3,146	2,148	1,816	1,482	2,191	1,806	1,663	1,625
	2月	2,563	1,842	1,591	3,031	1,979	1,617	1,516	3,149	2,174	1,784	1,545	2,200	1,826	1,720	1,623
	3月	2,601	1,845	1,596	3,077	1,965	1,626	1,532	3,191	2,198	1,809	1,563	2,181	1,836	1,737	1,637
	4月	2,637	1,853	1,599	3,085	1,968	1,628	1,522	3,203	2,208	1,793	1,613	2,166	1,853	1,740	1,636
	5月	2,621	1,864	1,600	3,076	1,976	1,628	1,493	3,197	2,209	1,769	1,592	2,174	1,881	1,735	1,601
	6月	2,609	1,850	1,575	3,046	1,978	1,604	1,504	3,174	2,202	1,780	1,535	2,168	1,840	1,728	1,612
	7月	2,558	1,817	1,566	3,050	1,919	1,594	1,484	3,174	2,137	1,800	1,503	2,127	1,804	1,710	1,598
	8月	2,561	1,828	1,549	3,041	1,954	1,578	1,495	3,166	2,170	1,793	1,480	2,159	1,804	1,694	1,605
	9月	2,575	1,830	1,552	3,084	1,960	1,582	1,516	3,207	2,142	1,778	1,444	2,168	1,803	1,692	1,619
	10月	2,602	1,798	1,525	3,101	1,948	1,548	1,488	3,233	2,118	1,787	1,466	2,227	1,694	1,666	1,602
	11月	2,560	1,796	1,514	3,063	1,912	1,534	1,494	3,199	2,122	1,767	1,451	2,110	1,790	1,636	1,614
	12月	2,562	1,769	1,500	3,058	1,860	1,525	1,499	3,195	2,121	1,748	1,485	2,057	1,788	1,634	1,604
2015年	1月	2,545	1,799	1,513	3,049	1,896	1,540	1,501	3,180	2,124	1,761	1,484	2,094	1,830	1,640	1,620
	2月	2,626	1,804	1,557	3,068	1,917	1,588	1,504	3,201	2,107	1,758	1,466	2,145	1,761	1,692	1,638
	3月	2,613	1,822	1,598	3,106	1,953	1,633	1,537	3,231	2,160	1,789	1,455	2,183	1,773	1,730	1,672

「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）：39,745件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：25,956件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,250件