

2016年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏 2,646 円/㎡、連続上昇するも鈍化
近畿圏や中部圏では横ばい推移 各圏域とも中心都市では連続上昇や持ち直しの動き

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+1.0%の2,646 円/㎡

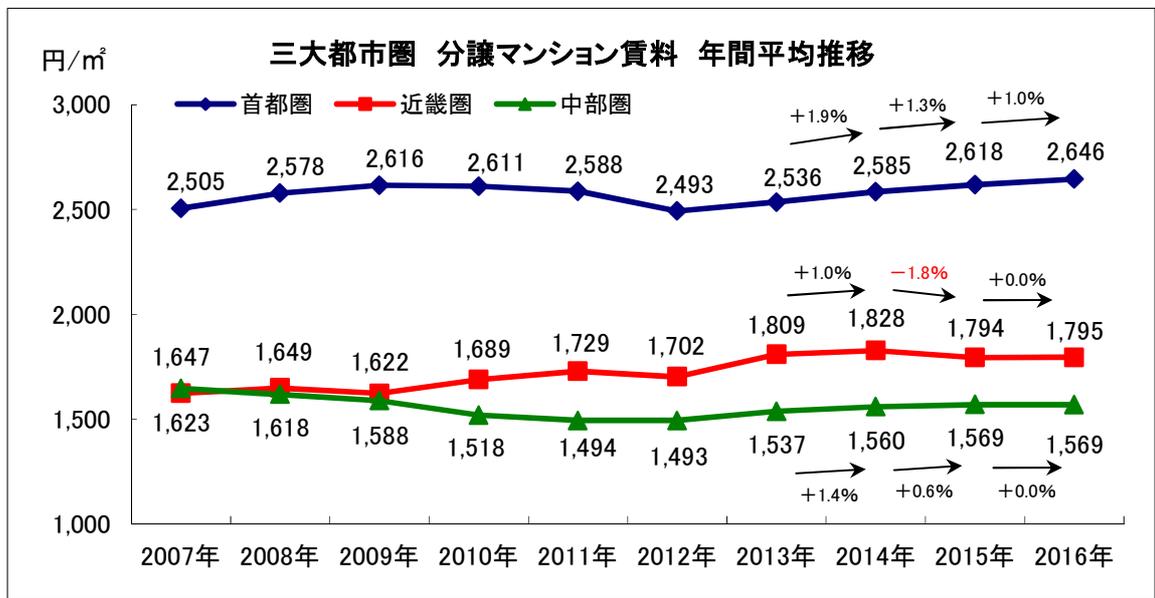
首都圏では東京都が牽引する形で年間平均賃料は4年連続で上昇したが、新築・築浅物件で賃料調整し始めた影響で、2014年以降の上昇率は鈍化しつつある。

2. 近畿圏は1,795 円/㎡、中部圏は1,569 円/㎡で前年からほとんど変わらず

近畿圏や中部圏では2015年には新築・築浅物件からの事例増による影響が一巡。2016年は横ばいとなったが、平均築年数自体は進んでおり、正味のトレンドは堅調を維持。

3. 東京都では前年比+1.5%の3,177 円/㎡、築浅物件の賃料は調整局面入りへ

東京都では元々借り手の受け皿が小さい新築・築浅物件にて事例増加により競合するケースが増えたことで、賃料は弱含みに転じて上昇率も+1.5%と鈍化した。周辺3県では軒並み1.0%程度のプラスとなっており、概ね安定的な賃料推移を示している。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	前年比	2015年	前年比	2016年	前年比
首都圏	2,505	2,578	2,616	2,611	2,588	2,493	2,536	2,585	1.9%	2,618	1.3%	2,646	1.0%
東京都	3,108	3,212	3,146	3,040	2,972	2,915	2,986	3,061	2.5%	3,131	2.3%	3,177	1.5%
神奈川県	2,017	2,049	2,071	2,044	2,032	2,036	2,047	2,038	-0.4%	2,021	-0.8%	2,039	0.9%
埼玉県	1,565	1,610	1,593	1,621	1,629	1,605	1,632	1,618	-0.9%	1,597	-1.3%	1,605	0.5%
千葉県	1,551	1,554	1,558	1,576	1,586	1,517	1,533	1,535	0.2%	1,529	-0.4%	1,544	1.0%
近畿圏	1,623	1,649	1,622	1,689	1,729	1,702	1,809	1,828	1.0%	1,794	-1.8%	1,795	0.0%
大阪府	1,750	1,774	1,745	1,770	1,790	1,771	1,916	1,949	1.7%	1,896	-2.7%	2,003	5.7%
兵庫県	1,549	1,557	1,545	1,631	1,690	1,641	1,678	1,666	-0.7%	1,646	-1.2%	1,658	0.8%
中部圏	1,647	1,618	1,588	1,518	1,494	1,493	1,537	1,560	1.4%	1,569	0.6%	1,569	0.0%
愛知県	1,653	1,633	1,604	1,538	1,519	1,511	1,561	1,586	1.6%	1,594	0.5%	1,602	0.5%

※上段は賃料(単位: 円/㎡)、下段は築年

【2016年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+1.9%の3,326円/㎡、4年連続上昇もやや鈍化

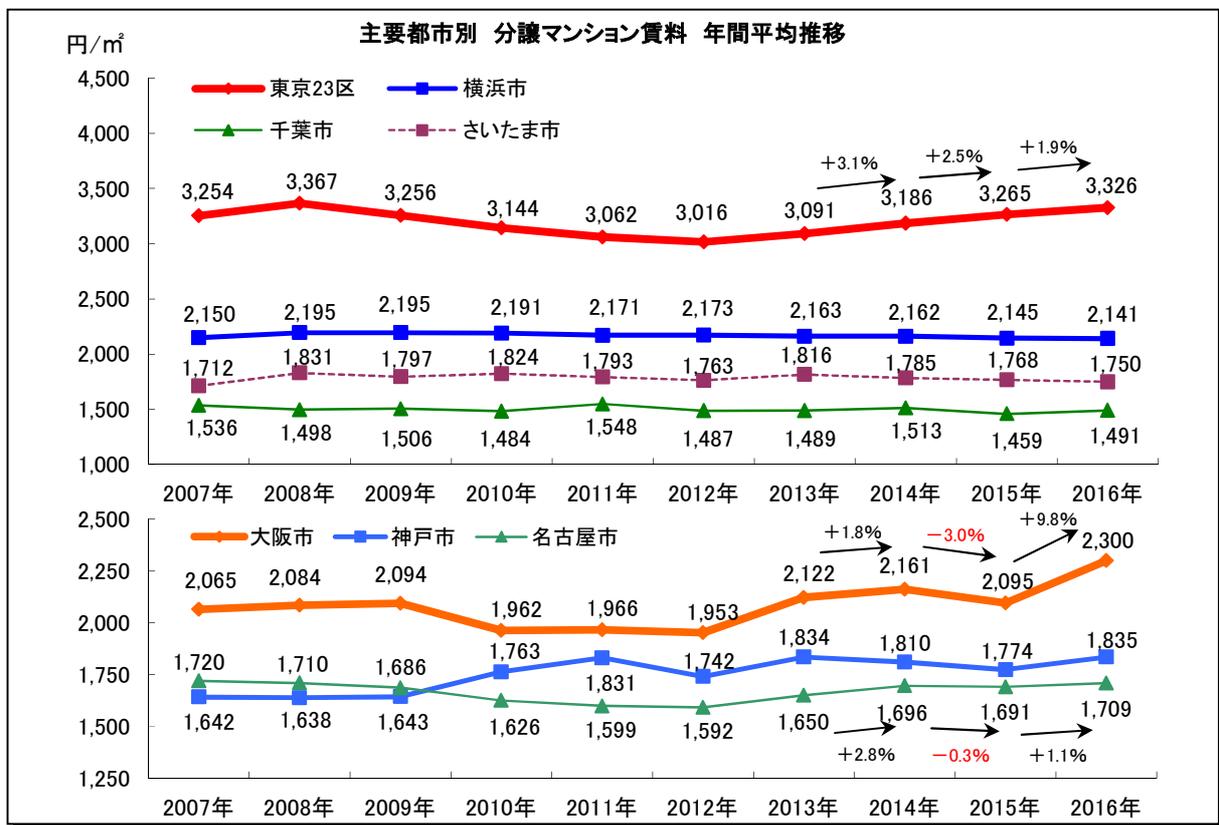
東京23区は+1.9%の3,326円/㎡と4年連続で上昇し、直近のピークである2008年まで40円ほどに迫った。新築物件からの事例シェアは依然として8%弱を占めているものの、市場での滞留により賃料調整する動きも見られており、上昇率は鈍化しつつある。

2. 近畿圏：大阪市は+9.8%の2,300円/㎡と大幅上昇、神戸市も+3.4%で持ち直し

大阪市では全体的に賃料事例が減少する中で、市内中心部に位置する新築・築浅物件のバイアスが市平均に大きく影響し、10%近い大幅上昇を記録する結果となった。神戸市でも市内中心部から大阪市寄りエリアに位置する物件からの事例が相対的に増えたことから+3.4%の1,835円/㎡と、2年ぶりに1,800円台前半まで持ち直している。

3. 中部圏：名古屋市は+1.1%の1,709円/㎡、2008年以來の1,700円台

名古屋市は2015年に連続上昇が一服したが、2016年には+1.1%と再び上昇し、2008年以來の1,700万円台を記録。ここ3年間では高水準で安定推移している。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年		2016年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
東京23区	3,254	3,367	3,256	3,144	3,062	3,016	3,091	3,186	3.1%	3,265	2.5%	3,326	1.9%
横浜市	2,150	2,195	2,195	2,191	2,171	2,173	2,163	2,162	0.0%	2,145	-0.8%	2,141	-0.2%
さいたま市	1,712	1,831	1,797	1,824	1,793	1,763	1,816	1,785	-1.7%	1,768	-1.0%	1,750	-1.0%
千葉県	1,536	1,498	1,506	1,484	1,548	1,487	1,489	1,513	1.6%	1,459	-3.6%	1,491	2.1%
大阪市	2,065	2,084	2,094	1,962	1,966	1,953	2,122	2,161	1.8%	2,095	-3.0%	2,300	9.8%
神戸市	1,642	1,638	1,643	1,763	1,831	1,742	1,834	1,810	-1.3%	1,774	-2.0%	1,835	3.4%
名古屋市	1,720	1,710	1,686	1,626	1,599	1,592	1,650	1,696	2.8%	1,691	-0.3%	1,709	1.1%

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年