

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9月 前月比+0.1%の2,663円/㎡ 東京23区-0.1%も依然として高水準を維持
大阪市では3ヵ月ぶりの上昇でやや持ち直し 名古屋市では昨年12月以来の1,700円割れ

【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2016年9月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.1%の2,663円/㎡と僅かに上昇したが、4月以降は水準自体に大きな変化は見られない。都県別で見ると、東京都では+0.2%の3,230円/㎡と唯一強含んで直近1年間での最高値を更新したが、神奈川県(-1.3%、2,019円/㎡)や埼玉県(-0.3%、1,606円/㎡)では再び弱含み、千葉県では-0.4%の1,540円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。

近畿圏では前月比+0.1%の1,783円/㎡と6月以降の下落傾向に歯止めが掛かったものの、依然として1,800円を下回っている。大阪府では前月に築浅事例の減少によって3%超も賃料水準を下げたが、今月は+0.7%の2,002円/㎡と反動によって2,000円台まで持ち直している。一方、同様の要因で下落していた兵庫県では-0.1%の1,647円/㎡とブレーキは掛かったが、完全な下げ止まりまでには至らなかった。

中部圏では前月比-0.8%の1,556円/㎡、愛知県では-0.9%の1,591円/㎡と、ともに1%程度下落した。正味のトレンド自体もピークアウトし始めており、中部圏においては平均築年数が同程度であった5月に比べて30円ほど水準を下げている。

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/㎡)

	2015年												前年同月比	前月比	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月			9月
首都圏	2,647	2,681	2,624	2,628	2,567	2,528	2,589	2,666	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	0.6%	0.1%
東京都	3,182	3,184	3,157	3,167	3,128	3,161	3,216	3,156	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	57.39㎡	18.0年
神奈川県	2,025	2,020	1,985	1,990	1,997	2,058	2,080	2,064	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	61.58㎡	22.5年
埼玉県	1,580	1,594	1,557	1,576	1,600	1,596	1,620	1,612	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	63.87㎡	23.4年
千葉県	1,584	1,555	1,575	1,532	1,568	1,570	1,550	1,562	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	69.20㎡	24.2年
近畿圏	1,756	1,779	1,776	1,788	1,784	1,805	1,798	1,821	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	64.28㎡	20.5年
大阪府	1,848	1,862	1,879	1,870	1,898	1,942	2,008	2,057	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	62.52㎡	17.7年
兵庫県	1,632	1,639	1,641	1,659	1,657	1,697	1,679	1,671	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	66.53㎡	22.5年
中部圏	1,555	1,547	1,555	1,569	1,574	1,581	1,573	1,603	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	69.18㎡	22.3年
愛知県	1,575	1,568	1,575	1,594	1,603	1,603	1,603	1,637	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	68.39㎡	22.7年



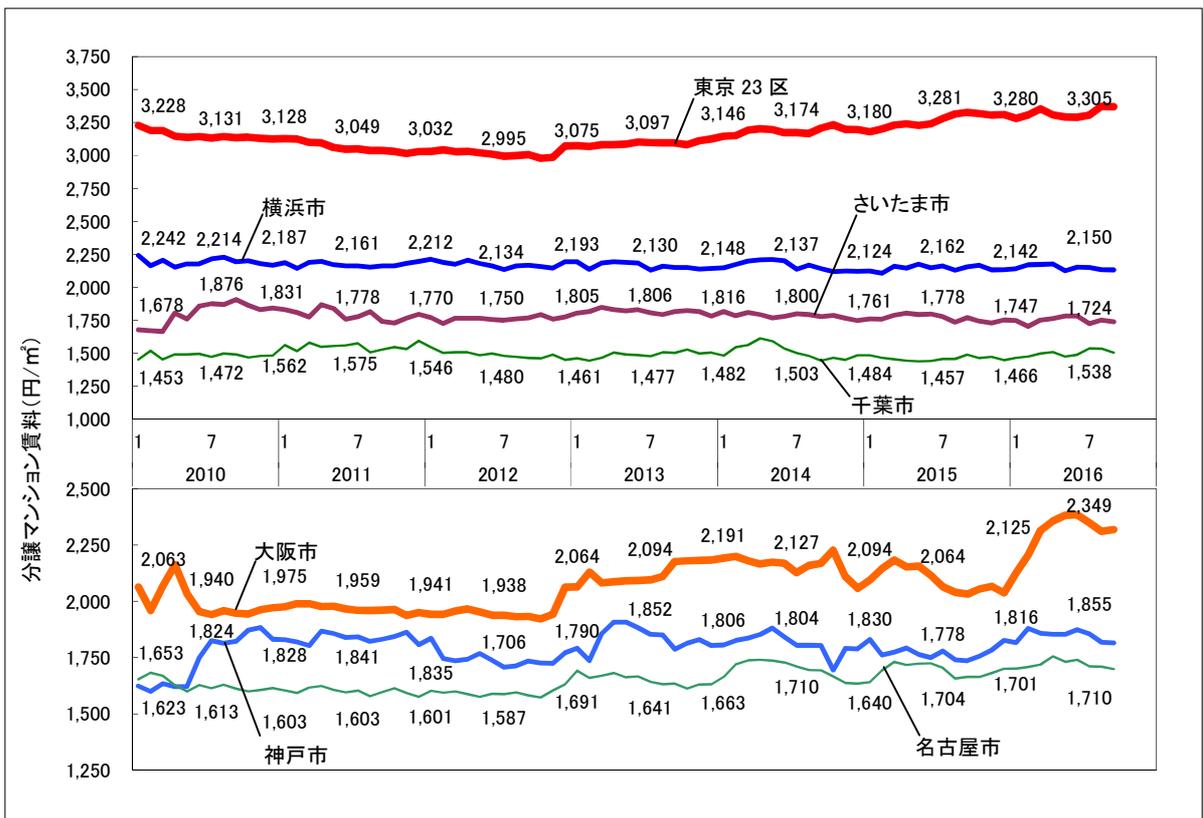
【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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-0.1%の3,369円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに弱含んだものの、依然として高水準で正味のトレンド自体も堅調さを保っている。横浜市(-0.1%、2,132円/㎡)やさいたま市(-0.8%、1,738円/㎡)もマイナスで、正味のトレンドにやや陰りが見え始めている。一方、平均築年数が24.6年→25.4年と進んだ千葉市では-1.9%の1,505円/㎡と下落したが、平均築年数が同水準であった今年2月や3月に比べて賃料水準はやや上回っている。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.3%の2,319円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに上昇した。一方、神戸市では-0.1%の1,815円/㎡と7月以降は続けてマイナスとなった。直近1年間の推移を見る限りでは今年2月を境に下落基調を示しているものの、平均築年数が同程度であった2015年9月に比べて80円も賃料水準が高く、トレンドは額面ほど悪くない。名古屋市では平均築年数が22.1年→22.7年と進んだことも影響して、前月比-0.6%の1,698円/㎡と3ヵ月連続で下落し、2015年12月以来の1,700円割れとなった。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2015年												2016年		
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	前年同月比	前月比
東京23区	3,326	3,317	3,306	3,311	3,280	3,309	3,354	3,307	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	1.3%	-0.1%
横浜市	2,155	2,167	2,132	2,134	2,142	2,172	2,174	2,178	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	-1.1%	-0.1%
さいたま市	1,771	1,744	1,730	1,751	1,747	1,705	1,753	1,763	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	-1.9%	-0.8%
千葉市	1,489	1,463	1,473	1,447	1,466	1,476	1,497	1,510	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1.1%	-1.9%
大阪市	2,032	2,054	2,067	2,037	2,125	2,206	2,315	2,356	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	14.1%	0.3%
神戸市	1,735	1,756	1,783	1,825	1,816	1,879	1,858	1,853	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	4.6%	-0.1%
名古屋市	1,663	1,663	1,681	1,699	1,701	1,707	1,718	1,755	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	2.1%	-0.6%



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
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
	4月	2,601	1,821	1,598	3,120	1,933	1,628	1,541	3,239	2,146	1,805	1,443	2,152	1,792	1,717	1,682
	5月	2,656	1,822	1,601	3,104	1,928	1,625	1,523	3,229	2,175	1,794	1,439	2,157	1,764	1,722	1,670
	6月	2,617	1,814	1,606	3,110	1,923	1,630	1,533	3,239	2,148	1,799	1,440	2,115	1,749	1,723	1,669
	7月	2,590	1,786	1,580	3,145	1,886	1,603	1,519	3,281	2,162	1,778	1,457	2,064	1,778	1,704	1,655
	8月	2,590	1,760	1,554	3,177	1,851	1,574	1,536	3,314	2,129	1,735	1,457	2,040	1,739	1,656	1,675
	9月	2,647	1,756	1,555	3,182	1,848	1,575	1,523	3,326	2,155	1,771	1,489	2,032	1,735	1,663	1,660
	10月	2,681	1,779	1,547	3,184	1,862	1,568	1,518	3,317	2,167	1,744	1,463	2,054	1,756	1,663	1,659
	11月	2,624	1,776	1,555	3,157	1,879	1,575	1,509	3,306	2,132	1,730	1,473	2,067	1,783	1,681	1,678
	12月	2,628	1,788	1,569	3,167	1,870	1,594	1,511	3,311	2,134	1,751	1,447	2,037	1,825	1,699	1,665
2016年	1月	2,567	1,784	1,574	3,128	1,898	1,603	1,527	3,280	2,142	1,747	1,466	2,125	1,816	1,701	1,678
	2月	2,528	1,805	1,581	3,161	1,942	1,603	1,543	3,309	2,172	1,705	1,476	2,206	1,879	1,707	1,683
	3月	2,589	1,798	1,573	3,216	2,008	1,603	1,556	3,354	2,174	1,753	1,497	2,315	1,858	1,718	1,726
	4月	2,666	1,821	1,603	3,156	2,057	1,637	1,569	3,307	2,178	1,763	1,510	2,356	1,853	1,755	1,729
	5月	2,661	1,830	1,584	3,165	2,074	1,618	1,554	3,291	2,126	1,782	1,474	2,382	1,853	1,730	1,722
	6月	2,605	1,819	1,590	3,132	2,065	1,629	1,552	3,289	2,153	1,782	1,488	2,384	1,874	1,740	1,728
	7月	2,652	1,817	1,567	3,144	2,053	1,607	1,545	3,305	2,150	1,724	1,538	2,349	1,855	1,710	1,722
	8月	2,661	1,782	1,568	3,223	1,988	1,606	1,543	3,372	2,134	1,752	1,534	2,311	1,817	1,709	1,719
	9月	2,663	1,783	1,556	3,230	2,002	1,591	1,586	3,369	2,132	1,738	1,505	2,319	1,815	1,698	1,752

「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）：36,498件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：21,164件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：4,009件

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：(株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます