

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10月 前月比+1.3%の2,697円/㎡ 東京23区-1.2%と引き続き下落も3,300円台は維持
平均築年数が進んだ大阪市や名古屋市では揃ってマイナス、上半期を境に下落基調で推移

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2016年10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60.7%→66.5%と急伸したことで、前月比+1.3%の2,697円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では-2.4%の3,153円/㎡と比較的大きく下げている。埼玉県(-0.9%、1,591円/㎡)や千葉県(-0.3%、1,535円/㎡)では前月に引き続き弱含みとなった。一方、神奈川県では+0.3%の2,026円/㎡とやや持ち直しており、2月以降は2,000円台を堅持している。近畿圏では平均築年数が進んだ主要エリアにおいて軒並み下落したことで、前月比-1.3%の1,760円/㎡と再び賃料水準を低下させている。大阪府では大阪市をはじめ、吹田市や豊中市などでも弱含み傾向を示しており、府平均は-1.7%の1,968円/㎡と2,000円を挟んだ推移が続いている。同じく、平均築年数が進んだ兵庫県でも-1.7%の1,619円/㎡と4ヵ月連続でマイナスを記録し、下落率自体も再び拡大している。

中部圏では前月比-0.8%の1,544円/㎡、愛知県では-0.9%の1,576円/㎡と、引き続き1%程度下落した。中部圏や愛知県では正味のトレンドがピークアウトし始めていることに加えて、今月は築古物件からの事例も増加したことで賃料水準を一段と押し下げている。

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	
	10月	11月	12月	2016年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月			9月
首都圏	2,681	2,624	2,628	2,567	2,528	2,589	2,666	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	2,697	0.6%	1.3%
東京都	3,184	3,157	3,167	3,128	3,161	3,216	3,156	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	3,153	-1.0%	-2.4%
神奈川県	2,020	1,985	1,990	1,997	2,058	2,080	2,064	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	2,026	0.3%	0.3%
埼玉県	1,594	1,557	1,576	1,600	1,596	1,620	1,612	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	1,591	-0.2%	-0.9%
千葉県	1,555	1,575	1,532	1,568	1,570	1,550	1,562	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	1,535	-1.3%	-0.3%
近畿圏	1,779	1,776	1,788	1,784	1,805	1,798	1,821	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	1,760	-1.1%	-1.3%
大阪府	1,862	1,879	1,870	1,898	1,942	2,008	2,057	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	1,968	5.7%	-1.7%
兵庫県	1,639	1,641	1,659	1,657	1,697	1,679	1,671	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	1,619	-1.2%	-1.7%
中部圏	1,547	1,555	1,569	1,574	1,581	1,573	1,603	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	1,544	-0.2%	-0.8%
愛知県	1,568	1,575	1,594	1,603	1,603	1,603	1,637	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	1,576	0.5%	-0.9%

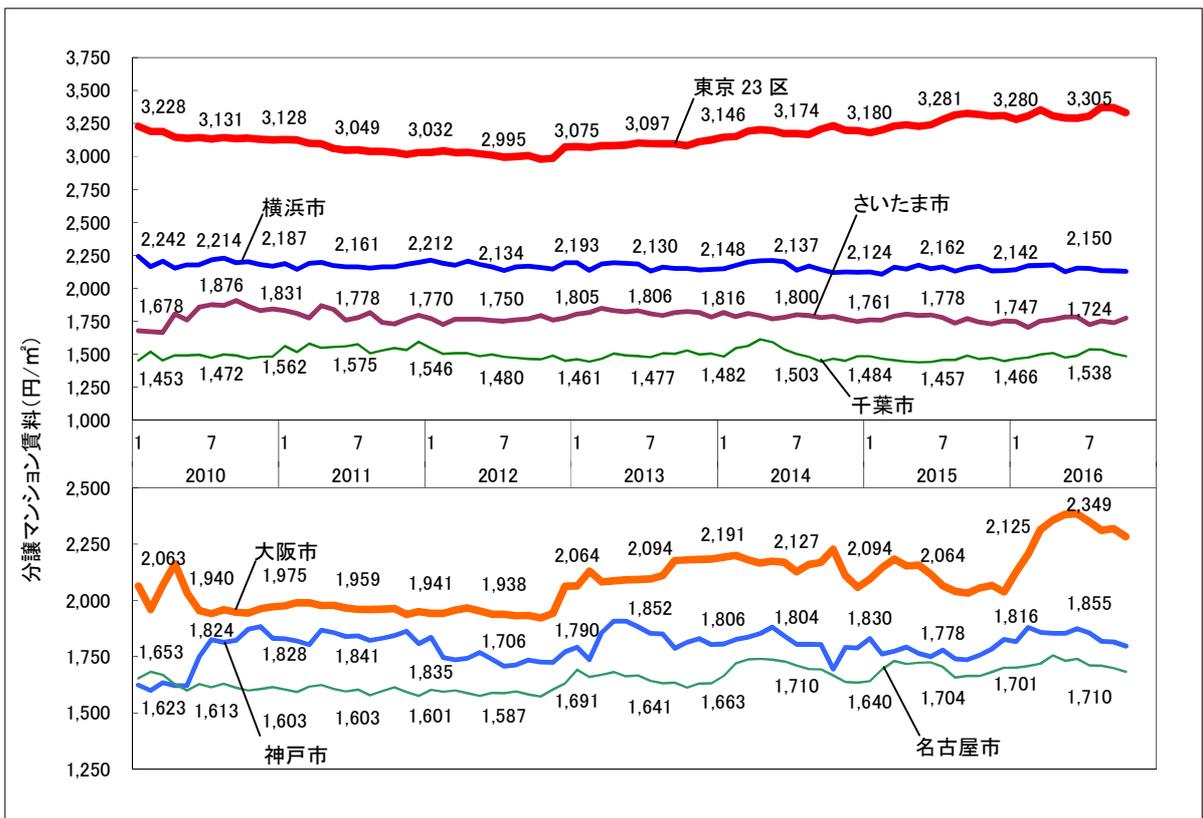


【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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-1.2%の3,330円/㎡と引き続き下落したものの、依然として3,300円台は維持している。横浜市(-0.2%、2,128円/㎡)や千葉市(-1.3%、1,485円/㎡)では下落傾向を示している。一方、さいたま市では大宮区や浦和区など賃料水準の高いエリアで事例シェアが拡大した影響もあり、市平均は+2.1%の1,774円/㎡と上昇し、賃料水準は6月以来となる1,700円台後半をつけた。近畿圏では、大阪市で前月比-1.6%の2,283円/㎡と再び下落したことで、8ヵ月ぶりに2,300円を割り込んだ。7月以降は築浅物件からの事例増加が一巡したこともあって下落傾向を示しているが、当月と同水準の平均築年数である2月に比べると賃料水準は依然上回っている。一方、今年2月を境に下落基調を示している神戸市では、-1.0%の1,796円/㎡と4ヵ月連続で下落した。正味のトレンド自体も横ばいから下落に変わりつつある。名古屋市では築古物件からの事例増加によって、平均築年数が22.7年→23.5年と進んだことで、前月比-0.9%の1,682円/㎡と4ヵ月連続で下落した。9月以降は1,700円割れとなっているものの、賃料水準自体は前年同月を上回る状況が続いている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2015年			2016年										前年同月比	前月比
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
東京23区	3,317	3,306	3,311	3,280	3,309	3,354	3,307	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	3,330	0.4%	-1.2%
横浜市	2,167	2,132	2,134	2,142	2,172	2,174	2,178	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	2,128	-1.8%	-0.2%
さいたま市	1,744	1,730	1,751	1,747	1,705	1,753	1,763	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	1,774	1.7%	2.1%
千葉市	1,463	1,473	1,447	1,466	1,476	1,497	1,510	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1,485	1.5%	-1.3%
大阪市	2,054	2,067	2,037	2,125	2,206	2,315	2,356	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	2,283	11.1%	-1.6%
神戸市	1,756	1,783	1,825	1,816	1,879	1,858	1,853	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	1,796	2.3%	-1.0%
名古屋市	1,663	1,681	1,699	1,701	1,707	1,718	1,755	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	1,682	1.1%	-0.9%



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	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
	10月	2,697	1,760	1,544	3,153	1,968	1,576	1,573	3,330	2,128	1,774	1,485	2,283	1,796	1,682	1,757

「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）：35,881件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：20,555件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：4,020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