

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11月 前月比+1.5%の2,738円/㎡** 東京23区は+0.6%と3ヵ月ぶりに上昇  
 大阪市では+0.4%と小幅ながら持ち直し 名古屋市では-0.2%と5ヵ月連続のマイナス

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2016年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、引き続き東京都での強含みや事例シェアの拡大が影響し、前月比+1.5%の2,738円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.9%の3,212円/㎡と大きく下げた前月からやや持ち直した。対照的に、神奈川県(-0.9%、2,008円/㎡)や埼玉県(-0.4%、1,585円/㎡)、千葉県(-2.7%、1,494円/㎡)では軒並みマイナスとなっており、埼玉県と千葉県では下落傾向で推移している。近畿圏では主要エリアの強含みによって、前月比+0.5%の1,769円/㎡と小幅ながら上昇したものの、8月以降は1,800円を下回り続けている。大阪府では+1.5%の1,998円/㎡と再びプラスになっており、2,000円前後の水準で底堅く推移している。兵庫県では引き続き平均築年数が進んだものの、賃料自体は+0.2%の1,622円/㎡と反転上昇して7月以来の連続下落に歯止めが掛かった。

中部圏では前月比+0.5%の1,551円/㎡、愛知県では+0.4%の1,582円/㎡と、ともに小幅ながら上昇したことで連続下落はストップした。ただし、正味のトレンドがピークアウトし始めていることには変わりなく、下落基調を一変させるまでには至っていない。

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		2016年		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	前年同月比	前月比
	11月	12月	1月	2月											
首都圏	2,624	2,628	2,567	2,528	2,589	2,666	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	2,697	2,738	4.3%	1.5%
東京都	3,157	3,167	3,128	3,161	3,216	3,156	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	3,153	3,212	1.7%	1.9%
神奈川県	1,985	1,990	1,997	2,058	2,080	2,064	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	2,026	2,008	1.2%	-0.9%
埼玉県	1,557	1,576	1,600	1,596	1,620	1,612	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	1,591	1,585	1.8%	-0.4%
千葉県	1,575	1,532	1,568	1,570	1,550	1,562	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	1,535	1,494	-5.1%	-2.7%
近畿圏	1,776	1,788	1,784	1,805	1,798	1,821	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	1,760	1,769	6.3%	0.5%
大阪府	1,879	1,870	1,898	1,942	2,008	2,057	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	1,968	1,998	61.88㎡	18.1年
兵庫県	1,641	1,659	1,657	1,697	1,679	1,671	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	1,619	1,622	-1.2%	0.2%
中部圏	1,555	1,569	1,574	1,581	1,573	1,603	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	1,544	1,551	69.35㎡	23.3年
愛知県	1,575	1,594	1,603	1,603	1,603	1,637	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	1,576	1,582	0.4%	0.4%



【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

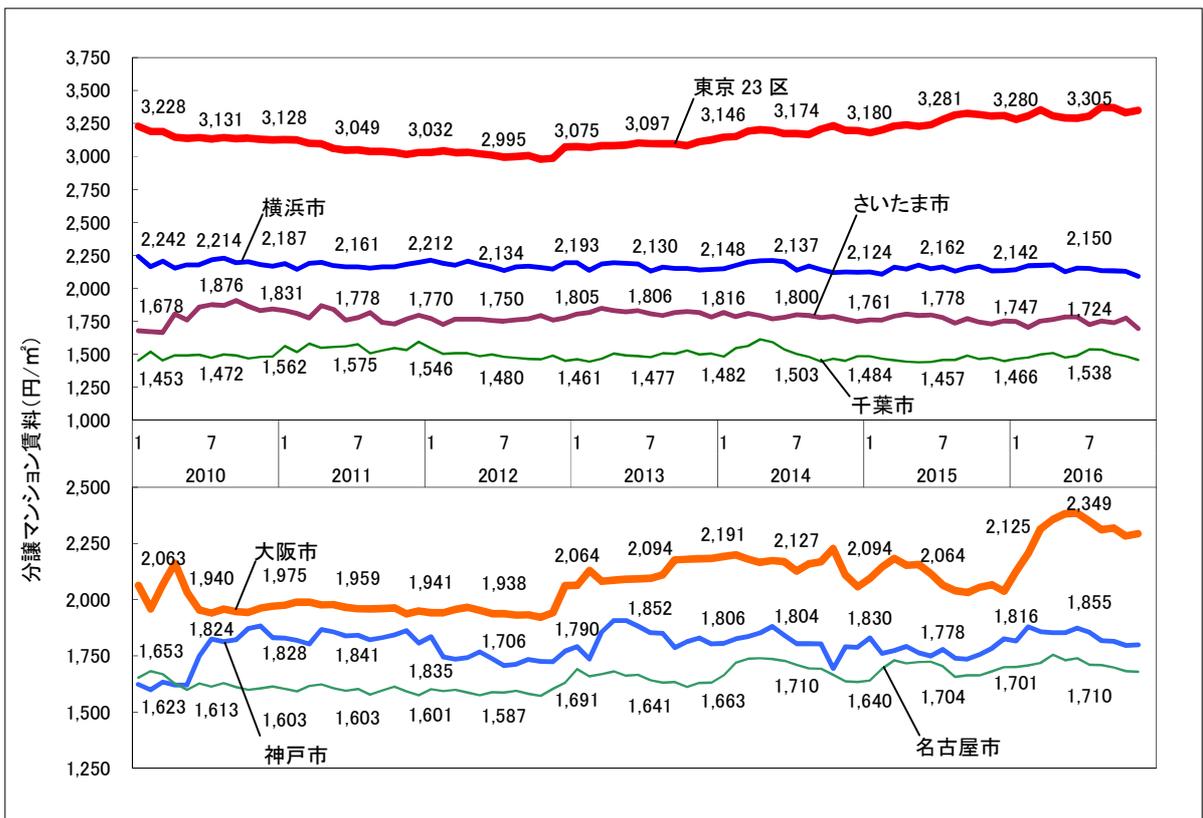
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.6%の3,350円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。一方、周辺3県での主要都市では主に築浅物件からの事例が減少したことにより平均築年数が進んだ影響で、これまで下落傾向で推移してきた横浜市(-1.8%、2,090円/㎡)や千葉市(-2.0%、1,456円/㎡)ではともに2%程度のマイナスとなった。また、さいたま市では-4.5%の1,694円/㎡と大幅に下落しており、当月と平均築年数が同程度であった2月の賃料水準を10円ほど下回った。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.4%の2,293円/㎡と小幅ながら持ち直したものの、2,300円台を回復するには僅かに至らなかった。当月と同水準の平均築年数である1月に比べると賃料水準は170円程度も上回っている。一方、神戸市では+0.2%の1,799円/㎡と連続下落は4ヵ月でストップしたが、2月以来の下落基調は依然として続いている。

名古屋市では前月比-0.2%の1,679円/㎡と僅かながら5ヵ月連続で下落した。9月以降は1,700円を下回る水準で弱含みとなっており、これまでプラスを示していた前年同月比も3月以来となるマイナスを記録している。

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 専有面積	前月比 平均築年	
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			11月
東京23区	3,306	3,311	3,280	3,309	3,354	3,307	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	3,330	3,350	1.3%	0.6%
横浜市	2,132	2,134	2,142	2,172	2,174	2,178	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	2,128	2,090	-2.0%	-1.8%
さいたま市	1,730	1,751	1,747	1,705	1,753	1,763	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	1,774	1,694	-2.1%	-4.5%
千葉市	1,473	1,447	1,466	1,476	1,497	1,510	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1,485	1,456	-1.2%	-2.0%
大阪市	2,067	2,037	2,125	2,206	2,315	2,356	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	2,283	2,293	10.9%	0.4%
神戸市	1,783	1,825	1,816	1,879	1,858	1,853	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	1,796	1,799	0.9%	0.2%
名古屋市	1,681	1,699	1,701	1,707	1,718	1,755	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	1,682	1,679	-0.1%	-0.2%



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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
	11月	2,738	1,769	1,551	3,212	1,998	1,582	1,586	3,350	2,090	1,694	1,456	2,293	1,799	1,679	1,763

「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、m<sup>2</sup>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30m<sup>2</sup>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）： 34,973 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 19,957 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,985 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