

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12月 前月比-0.7%の2,720円/㎡ 東京23区は+0.1%と引き続き強含み**  
**大阪市では僅かに下落も正味トレンドは堅調 名古屋市では横ばい、下落基調も緩やかに**

【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2016年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、約2/3の事例シェアを占める東京都での弱含みが影響し、前月比-0.7%の2,720円/㎡と6ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都では-0.4%の3,198円/㎡で、8月以降は3,200円前後での推移が続いている。前月に軒並みマイナスとなっていた周辺3県だが、今月は神奈川県(+1.1%、2,031円/㎡)、埼玉県(+0.6%、1,594円/㎡)および千葉県(+1.9%、1,522円/㎡)でプラスとなり、概ね10月の水準まで持ち直している。

近畿圏では主要エリアが総じて弱含み、前月比-0.1%の1,767円/㎡と僅かながら下落した。大阪府では-0.6%の1,987円/㎡と小幅に下落し、10月以降は2,000円を下回る水準で推移している。兵庫県では-0.1%の1,621円/㎡と僅かに下落し、ここ3ヵ月間は直近1年間の中でも低水準の賃料に留まっている。

中部圏では前月比-1.2%の1,533円/㎡、愛知県では-1.0%の1,566円/㎡と、連続下落がストップした前月から再び1%以上のマイナスを記録しており、正味のトレンドを含め依然として下落基調で推移しているとみられる。

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/㎡)

	2016年												前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			
首都圏	2,628	2,567	2,528	2,589	2,666	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	2,697	2,738	2,720	3.5%	-0.7%
東京都	3,167	3,128	3,161	3,216	3,156	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	3,153	3,212	3,198	59.84㎡	20.2年
神奈川県	1,990	1,997	2,058	2,080	2,064	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	2,026	2,008	2,031	57.69㎡	18.2年
埼玉県	1,576	1,600	1,596	1,620	1,612	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	1,591	1,585	1,594	61.64㎡	23.5年
千葉県	1,532	1,568	1,570	1,550	1,562	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	1,535	1,494	1,522	64.52㎡	23.6年
近畿圏	1,788	1,784	1,805	1,798	1,821	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	1,760	1,769	1,767	68.17㎡	25.1年
大阪府	1,870	1,898	1,942	2,008	2,057	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	1,968	1,998	1,987	63.60㎡	21.4年
兵庫県	1,659	1,657	1,697	1,679	1,671	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	1,619	1,622	1,621	63.0%	-0.6%
中部圏	1,569	1,574	1,581	1,573	1,603	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	1,544	1,551	1,533	61.68㎡	18.2年
愛知県	1,594	1,603	1,603	1,603	1,637	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	1,576	1,582	1,566	70.15㎡	23.3年
														65.89㎡	23.6年
														70.15㎡	23.3年
														69.56㎡	23.6年



【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

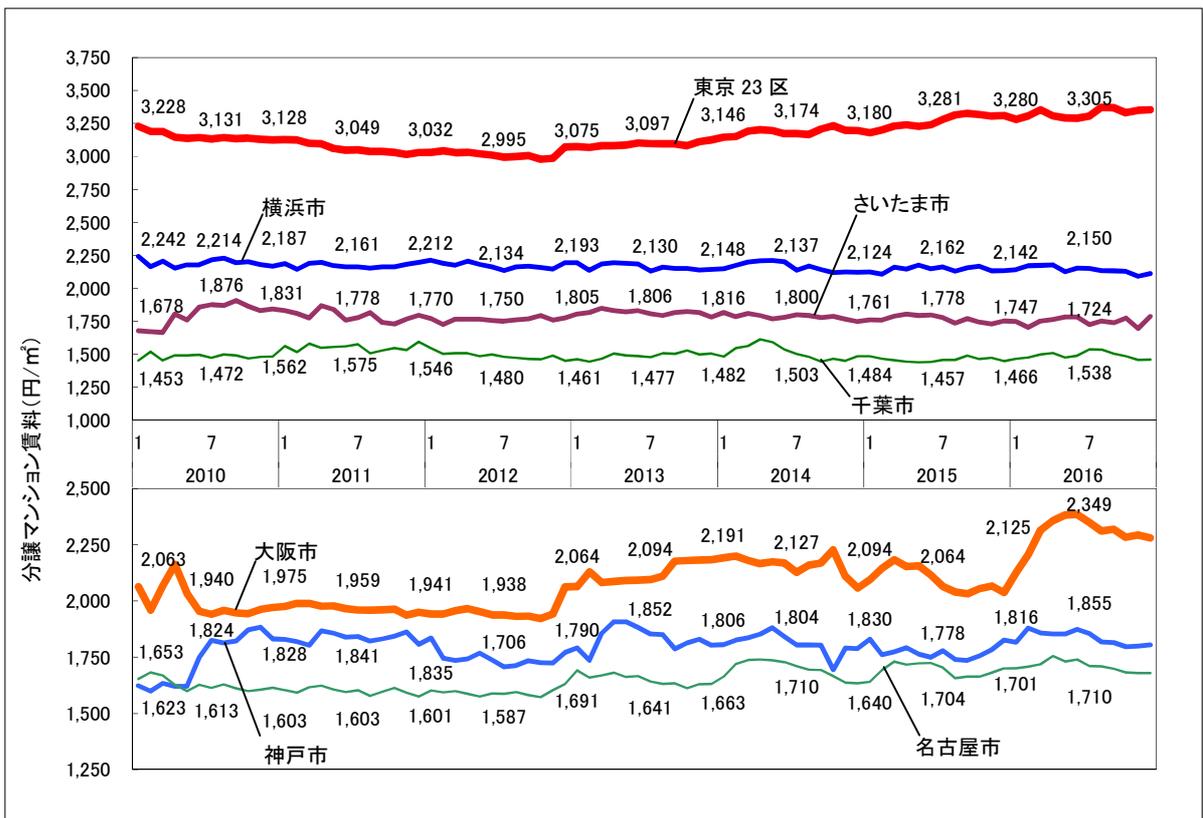
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.1%の3,353円/㎡と僅かながら引き続き上昇した。また、周辺3県の主要都市では前月に築浅物件からの事例減少によって賃料水準を大幅に下げているが、今月は横浜市(+1.1%、2,112円/㎡)、さいたま市(+5.4%、1,786円/㎡)および千葉市(+0.3%、1,460円/㎡)で軒並み10月の水準まで持ち直しており、特にさいたま市では築古物件からの事例減少によって平均築年数が22.2年→21.1年と若返った影響から大幅な上昇となった。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.6%の2,280円/㎡と小幅に下落し、2,300円台から再び遠ざかる結果となった。ただ、当月と同水準の平均築年数である2016年1月に比べると賃料水準は依然として150円以上も上回っている。一方、神戸市では+0.3%の1,804円/㎡と上昇し、3ヵ月ぶりに1,800円台を回復。現水準にて底堅さを見せている。

名古屋市では前月から横ばいの1,679円/㎡となり、連続下落は5ヵ月でストップした。2016年4月を境に下落基調での推移が続いているものの、直近では弱含みの度合いが緩やかなものになりつつある。

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
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
東京23区	3,311	3,280	3,309	3,354	3,307	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	3,330	3,350	3,353	1.3%	0.1%
横浜市	2,134	2,142	2,172	2,174	2,178	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	2,128	2,090	2,112	-1.0%	1.1%
さいたま市	1,751	1,747	1,705	1,753	1,763	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	1,774	1,694	1,786	2.0%	5.4%
千葉市	1,447	1,466	1,476	1,497	1,510	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1,485	1,456	1,460	0.9%	0.3%
大阪市	2,037	2,125	2,206	2,315	2,356	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	2,283	2,293	2,280	-1.9%	-0.6%
神戸市	1,825	1,816	1,879	1,858	1,853	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	1,796	1,799	1,804	-1.2%	0.3%
名古屋市	1,699	1,701	1,707	1,718	1,755	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	1,682	1,679	1,679	-1.2%	0.0%



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	1,841	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
	12月	2,720	1,767	1,533	3,198	1,987	1,566	1,587	3,353	2,112	1,786	1,460	2,280	1,804	1,679	1,767

「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）	： 33,168 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 19,446 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,940 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