

2017年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏2,654円/㎡、上昇鈍化が顕著に
 近畿圏全体は弱含むも堅調な大阪エリアでは一段と水準が高まる 中部圏では上昇基調を維持

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+0.3%の2,654円/㎡

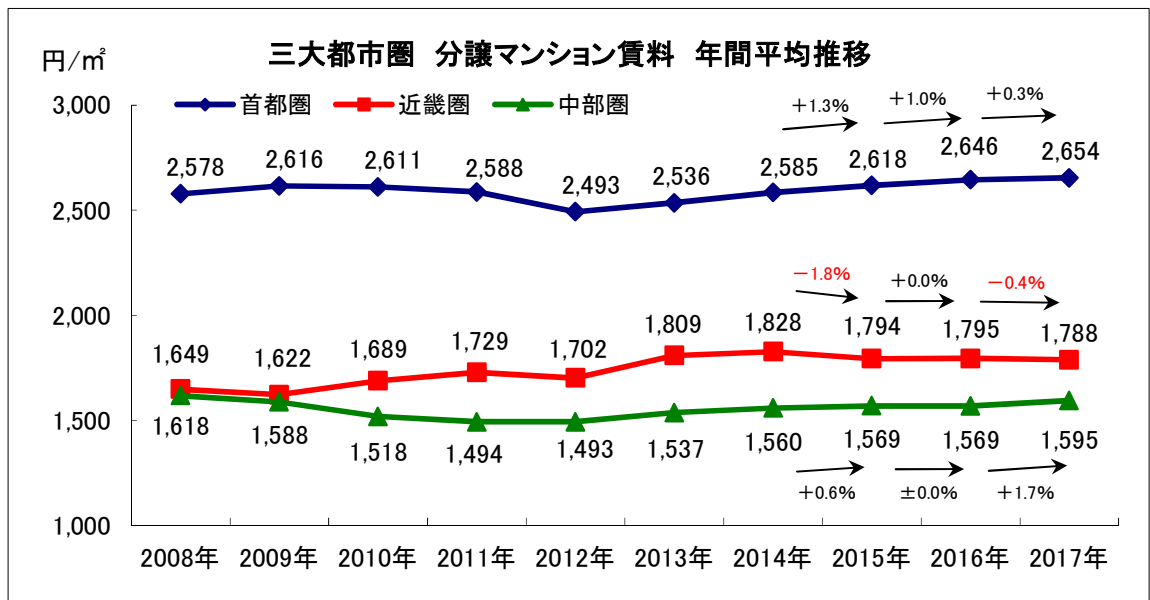
首都圏では東京都が牽引して1%以上の上昇が続いてきたが、2017年は新築・築浅物件での賃料調整に加え東京都の事例シェアが縮小傾向に転じ、上昇鈍化が鮮明となった。

2. 近畿圏は1,788円/㎡、中部圏は1,595円/㎡と横ばいだった前年から対照的な動き

2016年春頃を境に賃料水準が高い大阪府の事例シェアが縮小傾向となっており、近畿圏全体では弱含む。中部圏では愛知県の堅調さを背景に上昇基調を維持している。

3. 東京都では前年比-0.4%の3,165円/㎡、5年ぶりに弱含むも高水準を維持

平均築年数の進行や各築年帯での賃料調整などの影響で、東京都全体では連続上昇が4年でストップとなったものの、各行政区や築年帯では依然として高水準を維持している。周辺3県では神奈川県で賃料水準が高い横浜市の事例が増加したため+4.1%と大幅上昇。



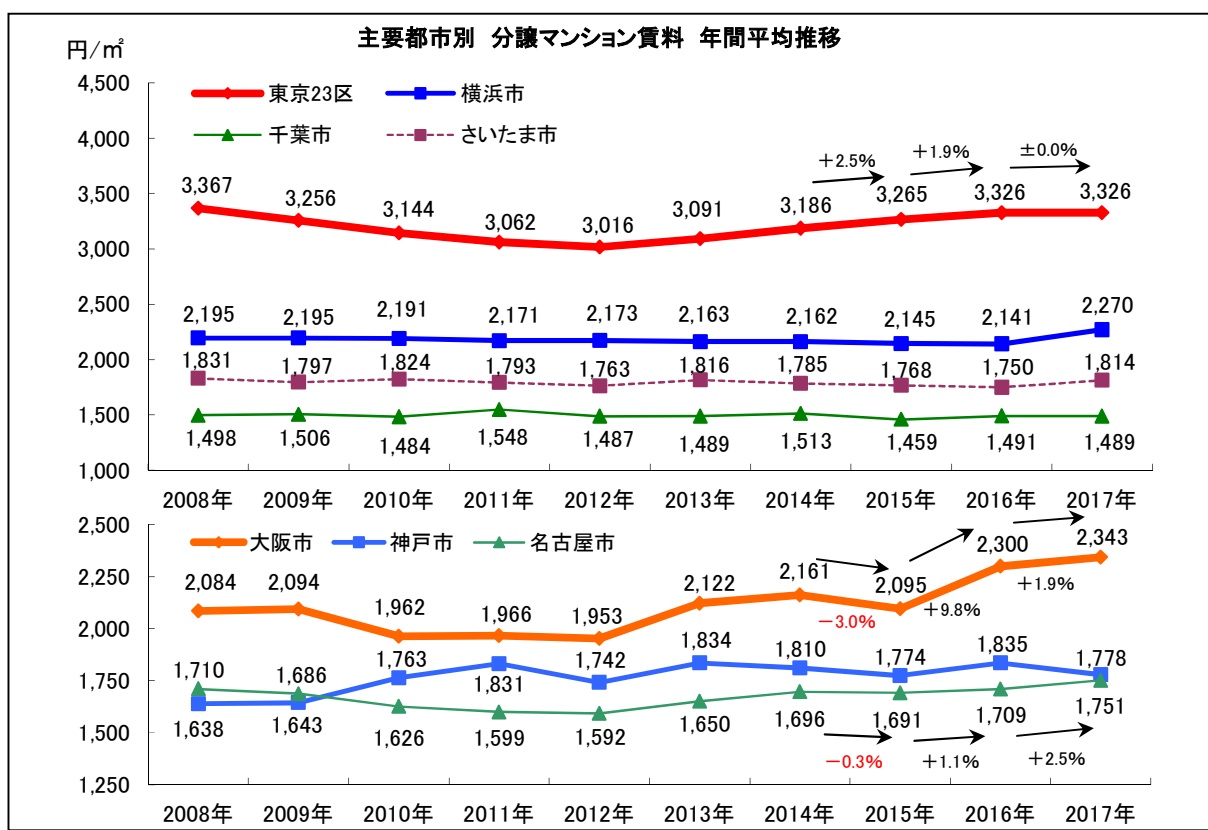
三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 前年比 | 2016年 | 前年比 | 2017年 | 前年比 |
|------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| | 賃料 (単位: 円/㎡) | | | | | | | | | | | | |
| 首都圏 | 2,578 | 2,616 | 2,611 | 2,588 | 2,493 | 2,536 | 2,585 | 2,618 | 1.3% | 2,646 | 1.0% | 2,654 | 0.3% |
| 東京都 | 16.8 | 17.2 | 17.4 | 18.1 | 18.9 | 18.7 | 19.0 | 19.2 | 1.3% | 19.8 | 1.5% | 20.7 | 0.4% |
| 神奈川県 | 2,049 | 2,071 | 2,044 | 2,032 | 2,036 | 2,047 | 2,038 | 2,021 | -0.8% | 2,039 | 0.9% | 2,121 | 4.1% |
| 埼玉県 | 1,610 | 1,593 | 1,621 | 1,629 | 1,605 | 1,632 | 1,618 | 1,597 | -1.3% | 1,605 | 0.5% | 1,589 | -1.0% |
| 千葉県 | 1,554 | 1,558 | 1,576 | 1,586 | 1,517 | 1,533 | 1,535 | 1,529 | -0.4% | 1,544 | 1.0% | 1,529 | -1.0% |
| 近畿圏 | 1,649 | 1,622 | 1,689 | 1,729 | 1,702 | 1,809 | 1,828 | 1,794 | -1.8% | 1,795 | 0.0% | 1,788 | -0.4% |
| 大阪府 | 1,774 | 1,745 | 1,770 | 1,790 | 1,771 | 1,916 | 1,949 | 1,896 | -2.7% | 2,003 | 5.7% | 2,044 | 2.0% |
| 兵庫県 | 1,557 | 1,545 | 1,631 | 1,690 | 1,641 | 1,678 | 1,666 | 1,646 | -1.2% | 1,658 | 0.8% | 1,631 | -1.6% |
| 中部圏 | 1,618 | 1,588 | 1,518 | 1,494 | 1,493 | 1,537 | 1,560 | 1,569 | 0.6% | 1,569 | 0.0% | 1,595 | 1.7% |
| 愛知県 | 1,633 | 1,604 | 1,538 | 1,519 | 1,511 | 1,561 | 1,586 | 1,594 | 0.5% | 1,602 | 0.5% | 1,635 | 2.0% |

※上段は賃料(単位: 円/㎡)、下段は築年

【2017年 主要都市別・分譲マンション賃料】

- 1. 首都圏：東京23区は前年から横ばいの3,326円/㎡、2013年以来の上昇傾向は一服**
 東京23区では新築物件からの事例シェアや各行政区・築年帯での賃料推移で目立った動きはなく、横ばいの3,326円/㎡となった。横浜市やさいたま市では市内中心部の行政区で事例が増加したことを受けて、比較的大きく賃料水準が上昇している。
- 2. 近畿圏：大阪市は+1.9%の2,343円/㎡と続伸、神戸市は-3.1%の大幅下落**
 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物件のバイアスが大きく影響している状況に変わりはないが、新築事例シェアが概ね10%→7%まで縮小したことで上昇率も鈍化した。神戸市では築浅物件からの事例が減少したことが響き、-3.1%と大幅下落して再び1,800円を下回った。
- 3. 中部圏：名古屋市は+2.5%の1,751円/㎡、神戸市の水準に肉迫**
 名古屋市は続伸したことで、直近10年間での最高値を更新した。各築年帯で堅調な推移を示し、さらに新築事例シェアが概ね4%→8%と拡大していることが背景にある。



主要都市別 分譲マンション賃料

| | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 前年比 | 2016年 | 前年比 | 2017年 | 前年比 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 東京23区 | 3,367 | 3,256 | 3,144 | 3,062 | 3,016 | 3,091 | 3,186 | 3,265 | 2.5% | 3,326 | 1.9% | 3,326 |
| 横浜市 | 2,195 | 2,195 | 2,191 | 2,171 | 2,173 | 2,163 | 2,162 | 2,145 | -0.8% | 2,141 | -0.2% | 2,270 | 6.0% |
| さいたま市 | 1,831 | 1,797 | 1,824 | 1,793 | 1,763 | 1,816 | 1,785 | 1,768 | -1.0% | 1,750 | -1.0% | 1,814 | 3.6% |
| 千葉市 | 1,498 | 1,506 | 1,484 | 1,548 | 1,487 | 1,489 | 1,513 | 1,459 | -3.6% | 1,491 | 2.1% | 1,489 | -0.1% |
| 大阪市 | 2,084 | 2,094 | 1,962 | 1,966 | 1,953 | 2,122 | 2,161 | 2,095 | -3.0% | 2,300 | 9.8% | 2,343 | 1.9% |
| 神戸市 | 1,638 | 1,643 | 1,763 | 1,831 | 1,742 | 1,834 | 1,810 | 1,774 | -2.0% | 1,835 | 3.4% | 1,778 | -3.1% |
| 名古屋市 | 1,710 | 1,686 | 1,626 | 1,599 | 1,592 | 1,650 | 1,696 | 1,691 | -0.3% | 1,709 | 1.1% | 1,751 | 2.5% |

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年