

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1月 前月比-1.4%の2,681円/㎡ 東京23区は-0.7%と3ヵ月ぶりに下落**  
**大阪市では正味トレンドに頭打ちの様相 名古屋市では再び弱含み、底入れの兆し見られず**

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

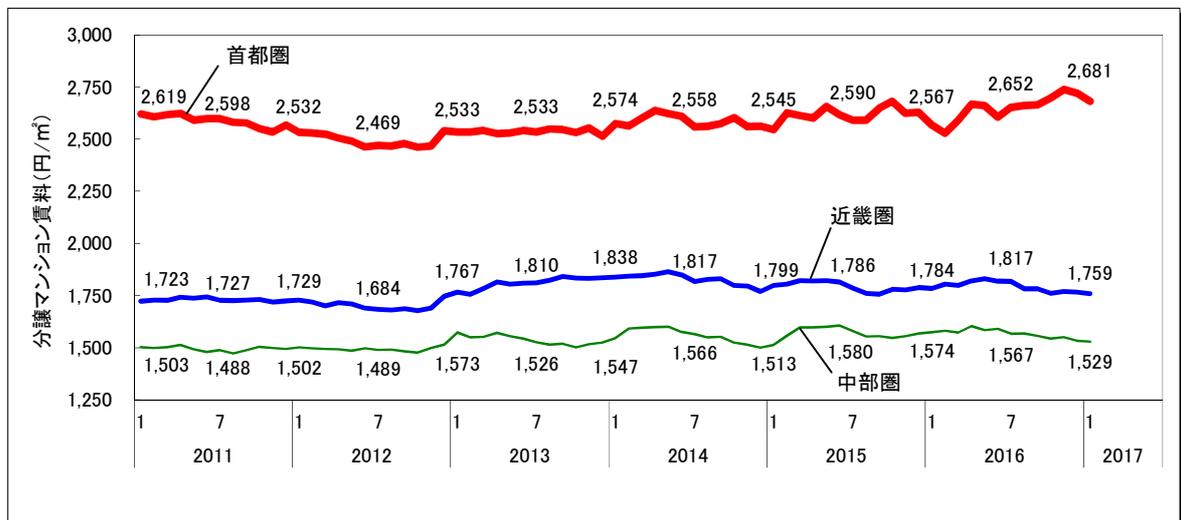
2017年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都での弱含みや事例シェアの縮小が影響し、前月比-1.4%の2,681円/㎡と引き続き下落して3ヵ月ぶりに2,700円を割り込んだ。都県別で見ると、東京都では-0.4%の3,186円/㎡と引き続き弱含んだものの、当月と同水準の平均築年数である2016年7月や10月に比べて賃料自体は上回っている。一方、周辺3県では前月に引き続きプラスとなっており、中でも神奈川県(+1.2%、2,056円/㎡)は1%程度の上昇率をキープしている。

近畿圏では大阪府での事例シェアが縮小傾向にあることから、前月比-0.5%の1,759円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。大阪府では+0.7%の2,000円/㎡と上昇したことで、4ヵ月ぶりに2,000円台を回復した。一方、兵庫県では-0.2%の1,617円/㎡と僅かに弱含む動きが続いており、直近1年間の中でも低い賃料水準から脱する兆しは見られない。

中部圏では前月比-0.3%の1,529円/㎡、愛知県では-0.1%の1,565円/㎡と、ともに僅かながら弱含みが続いた。当月と同水準の平均築年数である2016年10月よりも賃料自体は下回っており、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。

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												2017年		
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	前年同月比	前月比
首都圏	2,567	2,528	2,589	2,666	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	2,697	2,738	2,720	2,681	4.4%	-1.4%
東京都	3,128	3,161	3,216	3,156	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	3,153	3,212	3,198	3,186	60.24 ㎡	20.3 年
神奈川県	1,997	2,058	2,080	2,064	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	2,026	2,008	2,031	2,056	58.03 ㎡	18.4 年
埼玉県	1,600	1,596	1,620	1,612	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	1,591	1,585	1,594	1,597	61.70 ㎡	23.1 年
千葉県	1,568	1,570	1,550	1,562	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	1,535	1,494	1,522	1,529	-0.2%	0.2%
														64.04 ㎡	23.8 年
														-2.5%	0.5%
														68.66 ㎡	24.9 年
近畿圏	1,784	1,805	1,798	1,821	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	1,760	1,769	1,767	1,759	-1.4%	-0.5%
大阪府	1,898	1,942	2,008	2,057	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	1,968	1,998	1,987	2,000	63.31 ㎡	21.5 年
兵庫県	1,657	1,697	1,679	1,671	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	1,619	1,622	1,621	1,617	5.4%	0.7%
														61.01 ㎡	18.1 年
														-2.4%	-0.2%
														65.43 ㎡	23.9 年
中部圏	1,574	1,581	1,573	1,603	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	1,544	1,551	1,533	1,529	-2.9%	-0.3%
愛知県	1,603	1,603	1,603	1,637	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	1,576	1,582	1,566	1,565	69.78 ㎡	23.1 年
														-2.4%	-0.1%
														69.11 ㎡	23.3 年



【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

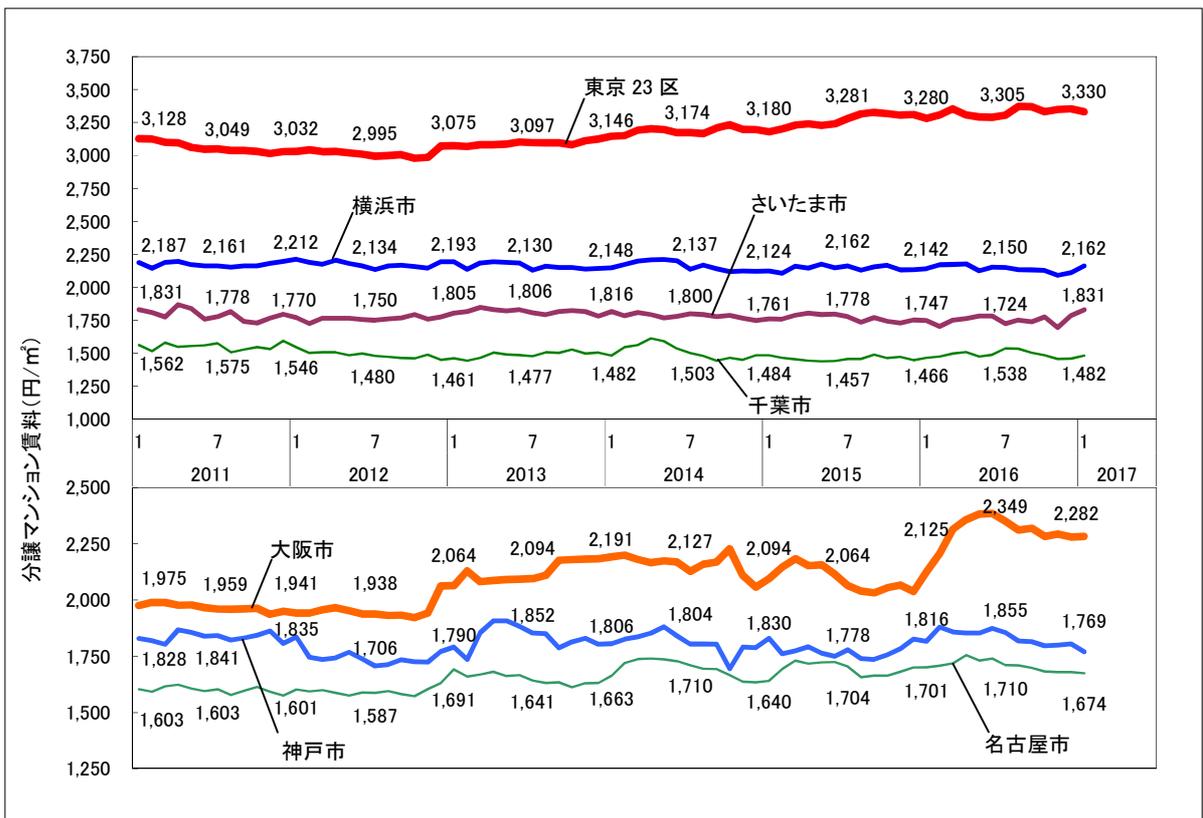
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.7%の3,330円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。2016年8月以降は3,300円台半ばでの推移が続いている。一方、前月に賃料水準を持ち直していた周辺3県の主要都市だが、今月は横浜市(+2.4%、2,162円/㎡)、さいたま市(+2.5%、1,831円/㎡)および千葉市(+1.5%、1,482円/㎡)と引き続き上昇した。さいたま市は事例数が減少する中で、賃料水準が高い大宮区や浦和区、南区などのシェアが相対的に拡大しており、市平均を押し上げる一因となっている。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.1%の2,282円/㎡と僅かに上昇したものの、依然として2,300円を下回る水準での推移が続いている。ここ3ヵ月間での平均築年数はほとんど変化しておらず、正味のトレンドもやや頭打ちの様相を呈し始めている。一方、現水準にて底堅さを見せていた神戸市だが、今月は平均築年数が22.2年→23.0年と進んだこともあり、-1.9%の1,769円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。

名古屋市では前月比-0.3%の1,674円/㎡と、平均築年数が若返ったにもかかわらず再び弱含む結果となった。前年同月比や正味のトレンドからも底入れの兆しは見られない。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2016年												2017年 1月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	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	3,280	3,309	3,354	3,307	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	3,330	3,350	3,353	3,330	1.5%	-0.7%
横浜市	2,142	2,172	2,174	2,178	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	2,128	2,090	2,112	2,162	0.9%	2.4%
さいたま市	1,747	1,705	1,753	1,763	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	1,774	1,694	1,786	1,831	4.8%	2.5%
千葉市	1,466	1,476	1,497	1,510	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1,485	1,456	1,460	1,482	1.1%	1.5%
大阪市	2,125	2,206	2,315	2,356	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	2,283	2,293	2,280	2,282	7.4%	0.1%
神戸市	1,816	1,879	1,858	1,853	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	1,796	1,799	1,804	1,769	-2.6%	-1.9%
名古屋市	1,701	1,707	1,718	1,755	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	1,682	1,679	1,679	1,674	-1.6%	-0.3%



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	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
	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
2017年	1月	2,681	1,759	1,529	3,186	2,000	1,565	1,600	3,330	2,162	1,831	1,482	2,282	1,769	1,674	1,772

「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）：31,360件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：18,229件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,658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