

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5月 前月比-0.8%の2,633円/㎡ 東京23区のトレンドは昨秋を境にピークアウト
大阪市では高水準にて再び強含み 名古屋市では1,700円前後での推移が続く

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

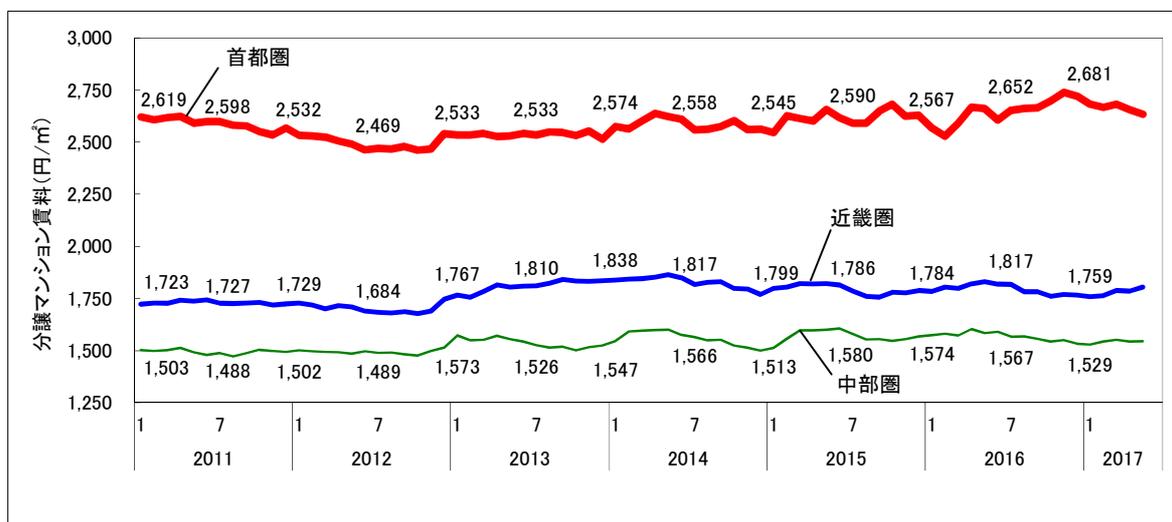
2017年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的に弱含んだ影響から前月比-0.8%の2,633円/㎡と引き続き下落した。都県別で見ると、東京都では-0.6%の3,140円/㎡で、当月と同程度の平均築年数であった2016年12月に比べて60円程度も賃料水準を下げており、正味のトレンドにおいても下落傾向を示している。神奈川県でも-0.3%の2,107円/㎡と僅かながら引き続き下落し、埼玉県(-1.2%、1,581円/㎡)や千葉県(-1.0%、1,521円/㎡)では事例数の多い各政令市が下落したために1%以上のマイナスとなった。

近畿圏では主要エリアの強含みから圏域平均も再び押し上がり、前月比+1.1%の1,804円/㎡と10ヵ月ぶりに1,800円台を回復した。大阪府では平均築年数が18.6年→17.8年と若返ったこともあって+3.2%の2,062円/㎡と大きく上昇し、前年同月と大差ない水準に戻している。一方、兵庫県では+0.3%の1,657円/㎡と僅かながら4ヵ月連続で上昇しており、大阪府と同じく堅調さを維持している。

中部圏では前月比+0.1%の1,545円/㎡、愛知県では-0.1%の1,576円/㎡と、ともに目立った動きはなく、昨秋以降は現水準での底堅い推移を示している。

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					前年同月比 専有面積	前月比 平均築年			
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			3月	4月	5月
首都圏	2,661	2,605	2,652	2,661	2,663	2,697	2,738	2,720	2,681	2,666	2,681	2,654	2,633	-1.1%	-0.8%
東京都	3,165	3,132	3,144	3,223	3,230	3,153	3,212	3,198	3,186	3,166	3,180	3,158	3,140	-0.8%	-0.6%
神奈川県	2,035	2,060	2,042	2,045	2,019	2,026	2,008	2,031	2,056	2,059	2,152	2,113	2,107	3.5%	-0.3%
埼玉県	1,610	1,626	1,606	1,611	1,606	1,591	1,585	1,594	1,597	1,589	1,585	1,600	1,581	-1.8%	-1.2%
千葉県	1,535	1,551	1,558	1,546	1,540	1,535	1,494	1,522	1,529	1,560	1,565	1,536	1,521	-0.9%	-1.0%
近畿圏	1,830	1,819	1,817	1,782	1,783	1,760	1,769	1,767	1,759	1,764	1,788	1,785	1,804	-1.4%	-1.1%
大阪府	2,074	2,065	2,053	1,988	2,002	1,968	1,998	1,987	2,000	2,000	2,035	1,998	2,062	-0.6%	3.2%
兵庫県	1,671	1,685	1,678	1,649	1,647	1,619	1,622	1,621	1,617	1,629	1,639	1,652	1,657	-0.8%	0.3%
中部圏	1,584	1,590	1,567	1,568	1,556	1,544	1,551	1,533	1,529	1,544	1,552	1,543	1,545	-2.5%	0.1%
愛知県	1,618	1,629	1,607	1,606	1,591	1,576	1,582	1,566	1,565	1,578	1,590	1,577	1,576	-2.6%	-0.1%



【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

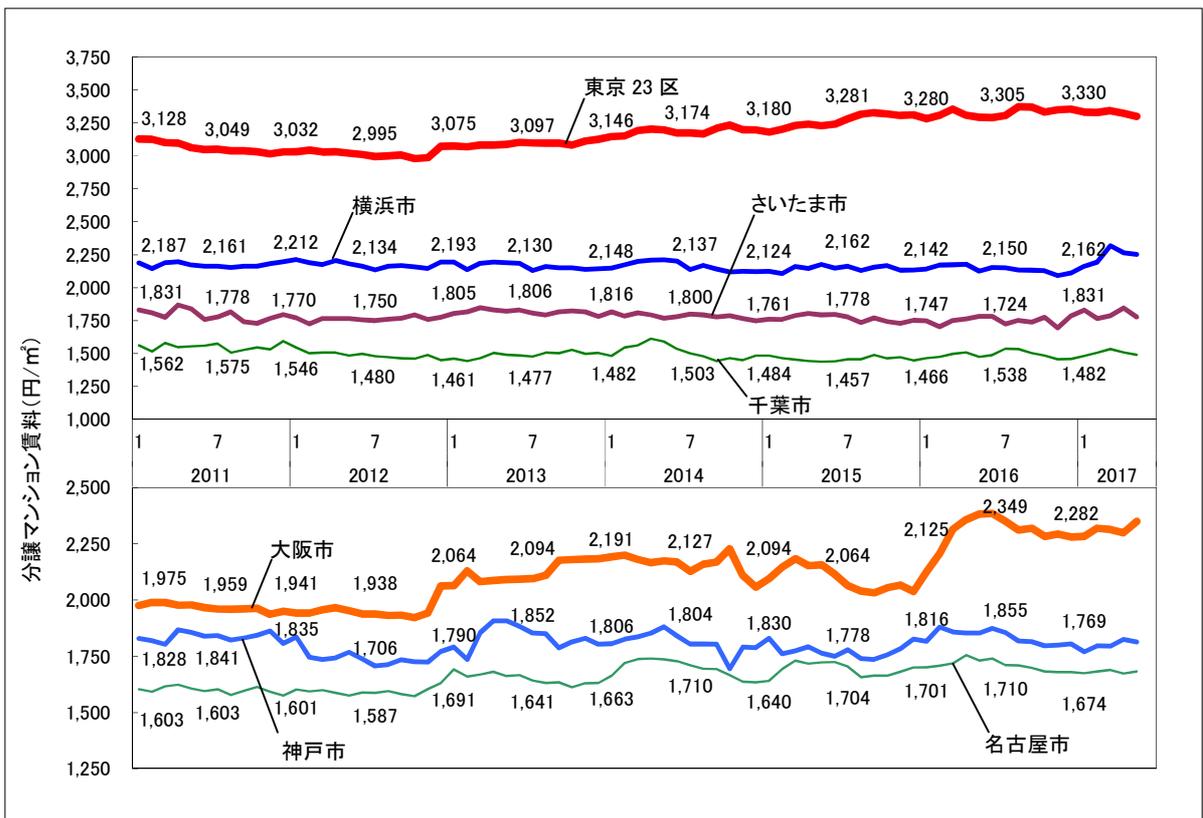
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.7%の3,299円/㎡と引き続き下落した。当月と同程度の平均築年数であった月を見ると、ピークだったのは2016年9月であり、ここ3ヵ月間でも下落傾向を示している。各築年帯での推移を含め総合的に判断する限りでは、正味のトレンド自体も弱含みにシフトしたものとみられる。なお、横浜市では-0.6%の2,252円/㎡と小幅ながら下落が続き、さいたま市(-3.6%、1,778円/㎡)や千葉市(-1.2%、1,492円/㎡)では築浅事例の減少から比較的大きく下げたものの、正味のトレンドが弱含みに転じる状況までには至っていない。

近畿圏では、築古事例が減少した大阪市で前月比+2.3%の2,350円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。当月と同程度の平均築年数であった2016年10月に比べて70円程度も上回っており、高水準にて再び強含む動きを見せている。一方、神戸市では-0.6%の1,813円/㎡と小幅に下落したものの1,800円台を維持、年初以降は上昇基調となりつつある。

名古屋市では前月比+0.5%の1,682円/㎡と小幅に上昇した。ここ1年間では1,700円前後で安定しており、年明け以降は築浅物件を中心に強含みに転じる動きも見られる。

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		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月			
東京23区	3,291	3,289	3,305	3,372	3,369	3,330	3,350	3,353	3,330	3,328	3,342	3,321	3,299	0.2%	-0.7%	
横浜市	2,126	2,153	2,150	2,134	2,132	2,128	2,090	2,112	2,162	2,195	2,318	2,265	2,252	5.9%	-0.6%	
さいたま市	1,782	1,782	1,724	1,752	1,738	1,774	1,694	1,786	1,831	1,765	1,786	1,845	1,778	-0.2%	-3.6%	
千葉市	1,474	1,488	1,538	1,534	1,505	1,485	1,456	1,460	1,482	1,507	1,535	1,510	1,492	1.2%	-1.2%	
大阪市	2,382	2,384	2,349	2,311	2,319	2,283	2,293	2,280	2,282	2,319	2,314	2,298	2,350	-1.3%	2.3%	
神戸市	1,853	1,874	1,855	1,817	1,815	1,796	1,799	1,804	1,769	1,796	1,795	1,824	1,813	-2.2%	-0.6%	
名古屋市	1,730	1,740	1,710	1,709	1,698	1,682	1,679	1,679	1,674	1,682	1,688	1,673	1,682	-2.8%	0.5%	



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
	2月	2,666	1,764	1,544	3,166	2,000	1,578	1,615	3,328	2,195	1,765	1,507	2,319	1,796	1,682	1,793
	3月	2,681	1,788	1,552	3,180	2,035	1,590	1,644	3,342	2,318	1,786	1,535	2,314	1,795	1,688	1,835
	4月	2,654	1,785	1,543	3,158	1,998	1,577	1,563	3,321	2,265	1,845	1,510	2,298	1,824	1,673	1,756
	5月	2,633	1,804	1,545	3,140	2,062	1,576	1,608	3,299	2,252	1,778	1,492	2,350	1,813	1,682	1,811

「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）	： 37,839 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 19,891 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,845 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