

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8月 前月比-0.1%の2,628円/m² 東京23区は3,300円前後の水準から目立った動きなし
大阪市では下落続くも辛うじて2,300円台を維持 名古屋市は神戸市を上回り1,800円台目前まで迫る

【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

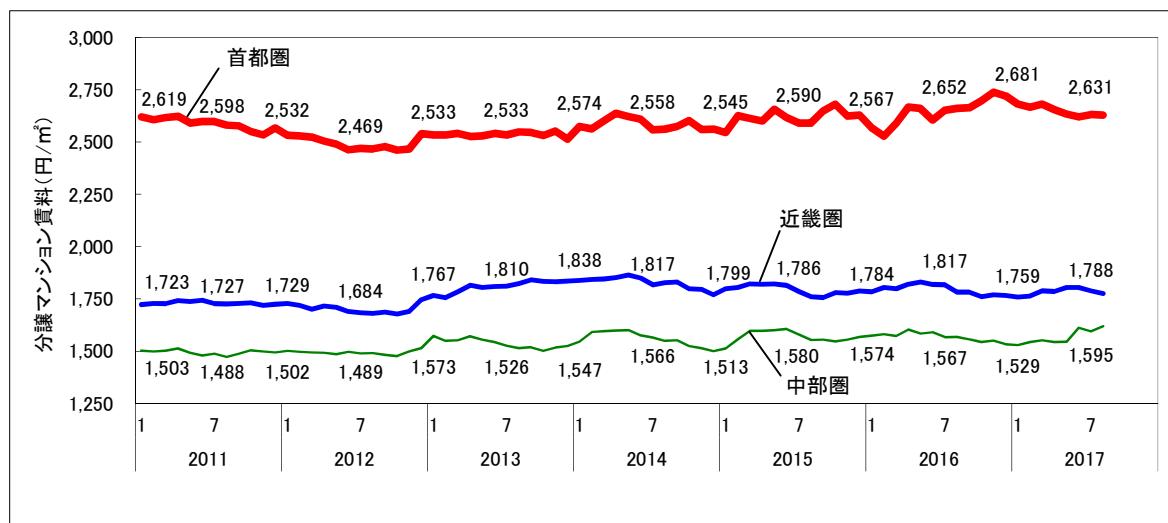
2017年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的に横ばい～弱含みとなった影響から前月比-0.1%の2,628円/m²と僅かに下落し、5月以降は2,600円台前半での推移が続いている。都県別で見ると、東京都では-0.3%の3,131円/m²と再び下落、築浅事例の減少によって平均築年数がやや進んだ埼玉県(-0.7%、1,589円/m²)や千葉県(-0.7%、1,517円/m²)でも水準を下げた。また、6月には直近での最高値を更新していた神奈川県だが、今月は横ばいと季節的な要因も相俟って上値が重くなっている。

近畿圏では大阪府の事例シェア縮小や兵庫県などでの弱含みによって、前月比-0.7%の1,775円/m²と引き続き下落となった。大阪府では築古事例の減少に伴って平均築年数がやや若返っており、賃料自体も+1.5%の2,024円/m²と再び上昇して2,000円の大台に戻している。一方、兵庫県では神戸市をはじめ主要なエリアが概ね弱含んだことで、-1.7%の1,601円/m²と3ヵ月連続で下落した。

中部圏では前月比+1.5%の1,619円/m²、愛知県では+1.8%の1,668円/m²と、ともに築古事例が減少して平均築年数が1年以上若返った影響から比較的大きく上昇した。

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/m²)

	2016年 8月	9月	10月	11月	12月	2017年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
首都圏	2,661	2,663	2,697	2,738	2,720	2,681	2,666	2,681	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	-1.2%	-0.1%
東京都	3,223	3,230	3,153	3,212	3,198	3,186	3,166	3,180	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	59.74 m ²	21.1年
神奈川県	2,045	2,019	2,026	2,008	2,031	2,056	2,059	2,152	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	-2.9%	-0.3%
埼玉県	1,611	1,606	1,591	1,585	1,594	1,597	1,589	1,585	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	56.79 m ²	19.3年
千葉県	1,546	1,540	1,535	1,494	1,522	1,529	1,560	1,565	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	61.82 m ²	22.3年
近畿圏	1,782	1,783	1,760	1,769	1,767	1,759	1,764	1,788	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	-1.4%	-0.7%
大阪府	1,988	2,002	1,968	1,998	1,987	2,000	2,000	2,035	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	64.84 m ²	24.3年
兵庫県	1,649	1,647	1,619	1,622	1,621	1,617	1,629	1,639	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	68.98 m ²	26.1年
中部圏	1,568	1,556	1,544	1,551	1,533	1,529	1,544	1,552	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	60.45 m ²	18.5年
愛知県	1,606	1,591	1,576	1,582	1,566	1,565	1,578	1,590	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	66.36 m ²	24.7年
														69.21 m ²	22.3年
														68.55 m ²	1.8%



【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

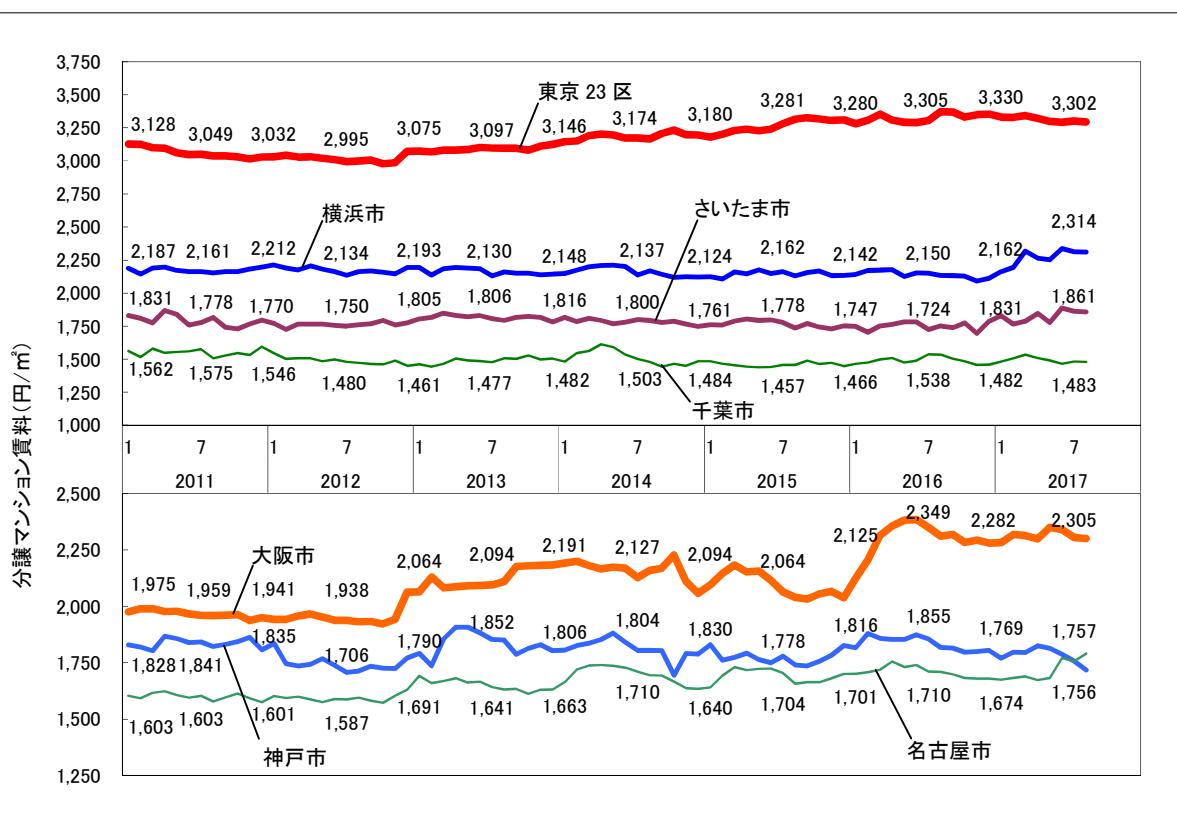
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.2%の3,295円/m²と僅かに下落し、5月以降は3,300円前後の水準から大きな動きは見られない。また、横浜市(-0.1%、2,311円/m²)、さいたま市(-0.2%、1,857円/m²)および千葉市(-0.2%、1,480円/m²)でもほとんど変化はない。横浜市とさいたま市については、当月と同程度の平均築年数であった月と比較すると高い賃料水準を維持している状態が依然として続いている。正味のトレンド自体は堅調に推移している。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.2%の2,300円/m²と僅かながら3ヶ月連続で下落したものの、2,300円台は辛うじて維持した。一方、神戸市では前月は築古事例の増加、今月は築浅事例の減少と、平均築年数が急激に進んでいることに起因して-2.3%の1,717円/m²と4ヶ月連続で下落し、賃料水準もここ4ヶ月の間に100円も低下した。

名古屋市では前月比+2.0%の1,791円/m²と比較的大きく上昇して前述の神戸市を上回り、1,800円台目前まで迫っている。築古事例の減少による影響も大きいが、当月と平均築年数が同程度であった前年同月に比べても80円程度上回っている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/m²)

	2016年8月	9月	10月	11月	12月	2017年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
東京23区	3,372	3,369	3,330	3,350	3,353	3,330	3,328	3,342	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	-2.3%	-0.2%
														56.09 m ²	18.7年
横浜市	2,134	2,132	2,128	2,090	2,112	2,162	2,195	2,318	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	8.3%	-0.1%
														59.76 m ²	22.2年
さいたま市	1,752	1,738	1,774	1,694	1,786	1,831	1,765	1,786	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	6.0%	-0.2%
														66.65 m ²	21.8年
千葉市	1,534	1,505	1,485	1,456	1,460	1,482	1,507	1,535	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	-3.5%	-0.2%
														68.16 m ²	26.7年
大阪市	2,311	2,319	2,283	2,293	2,280	2,282	2,319	2,314	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	-0.5%	-0.2%
														54.90 m ²	15.8年
神戸市	1,817	1,815	1,796	1,799	1,804	1,769	1,796	1,795	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	-5.5%	-2.3%
														62.59 m ²	24.6年
名古屋市	1,709	1,698	1,682	1,679	1,679	1,674	1,682	1,688	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	4.8%	20%
														67.12 m ²	22.1年



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/㎡

		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
	6月	2,619	1,805	1,612	3,128	2,037	1,652	1,569	3,292	2,336	1,887	1,465	2,340	1,787	1,770	1,765
	7月	2,631	1,788	1,595	3,141	1,995	1,638	1,570	3,302	2,314	1,861	1,483	2,305	1,757	1,756	1,777
	8月	2,628	1,775	1,619	3,131	2,024	1,668	1,584	3,295	2,311	1,8					