

東京カンテイ 三大都市圏の分譲マンション賃料を調査

三大都市圏の各中心部では「マンションの賃料」も

2005 年から明らかな上昇傾向示す

地域ごとに固有の賃料水準 ～ 名古屋市千種区ではやや弱含み

名古屋市中心 3 区で坪 6,429 円 対前年比 0.9%上昇で安定傾向

東京都心 6 区では坪賃料が 12,556 円と高水準で推移し、しかも若干の弱含み傾向から反転上昇している。これは三大都市圏の中心部に共通した傾向で、大阪中心 6 区では 7,365 円と対前年比 8.3% 上昇、名古屋中心 3 区でも 6,429 円と同 0.9% 上昇している。

賃貸マーケットでは、REIT や私募ファンドによる市場参入が需給バランスを崩しているとの指摘もあるが、市街地中心部では居住水準の高い物件の需要を刺激して市場活性化に寄与しており、経済状況の安定化および雇用の回復と相俟って「就労人口の回帰」も促していることがわかる。

三大都市圏 地域別の分譲マンション坪(約3.3㎡あたり)賃料推移

単位: 円

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	06/05年
愛知県						5,514	5,622	102.0%
名古屋市						5,752	5,871	102.1%
中心3区						6,372	6,429	100.9%
首都圏	7,787	7,576	7,761	7,952	8,008	7,848	8,013	102.1%
東京都	9,552	9,459	9,694	9,730	9,791	9,577	9,771	102.0%
東京23区	10,001	10,029	10,259	10,235	10,261	10,011	10,254	102.4%
都心6区	12,452	12,622	12,972	12,684	12,338	12,280	12,556	102.3%
横浜市	6,651	6,613	6,441	6,506	6,437	6,408	6,480	101.1%
川崎市	6,968	6,711	6,558	6,685	6,451	6,400	6,360	99.4%
さいたま市	5,420	5,613	5,549	5,586	5,436	5,460	5,632	103.2%
千葉市	5,098	4,914	4,896	5,060	4,973	4,946	4,915	99.4%
圏	5,160	5,139	5,170	5,243	4,813	5,064	5,113	101.0%
大阪府	5,291	5,365	5,309	5,411	5,018	5,343	5,427	101.6%
大阪市	5,961	6,046	6,102	6,018	5,706	6,165	6,275	101.8%
中心6区	6,396	6,492	6,582	6,551	6,516	6,798	7,365	108.3%
神戸市	5,144	5,011	4,984	5,052	4,771	5,032	5,116	101.7%
京都市	5,979	5,994	6,232	6,398	5,509	5,695	5,849	102.7%

名古屋中心3区：中区 千種区 東区

東京都心6区：千代田区 中央区 港区 新宿区 文京区 渋谷区

大阪中心6区：中央区 北区 福島区 西区 天王寺区 浪速区

2000 年以降の「分譲マンションから発生した賃料データ」を三大都市圏の行政区・駅ごとに平均し、面積あたり（＝1 坪：約 3.3 ㎡）の賃料水準と推移を検証。中部圏は 2005 年以降を調査。2006 年は 6 月末まで。投資用ワンルーム（専有面積 30 ㎡未満）は集計対象から除外している。

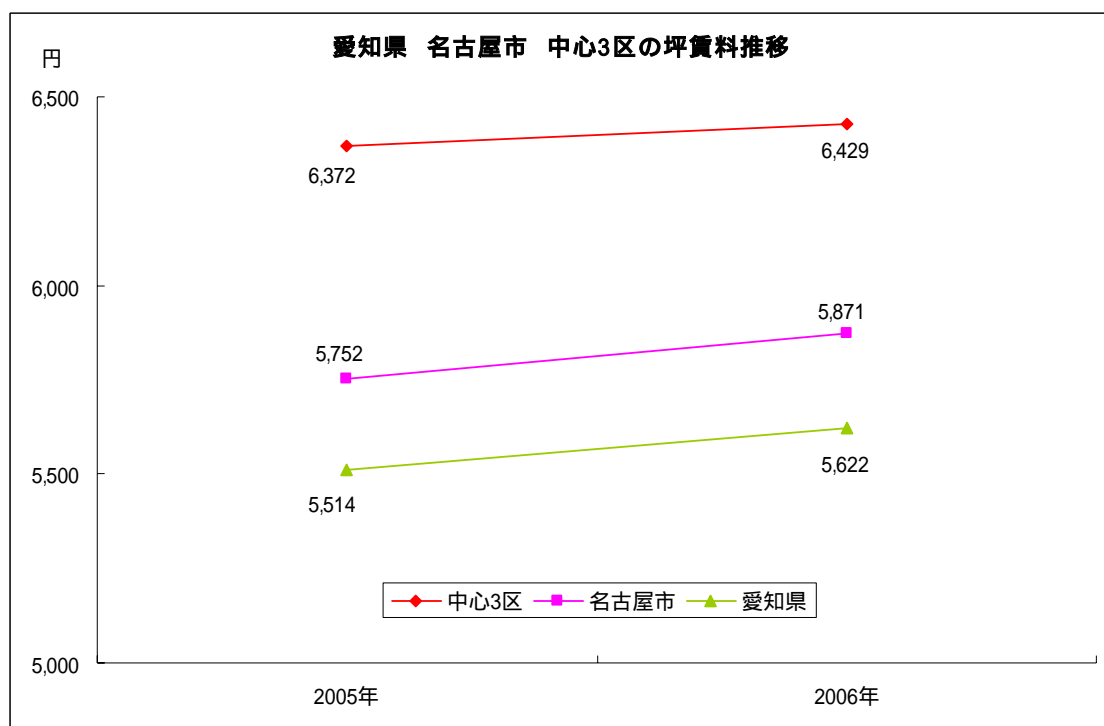
愛知県全域で緩やかな賃料上昇傾向（愛知県は 2005 年より賃料データを登録・公表）

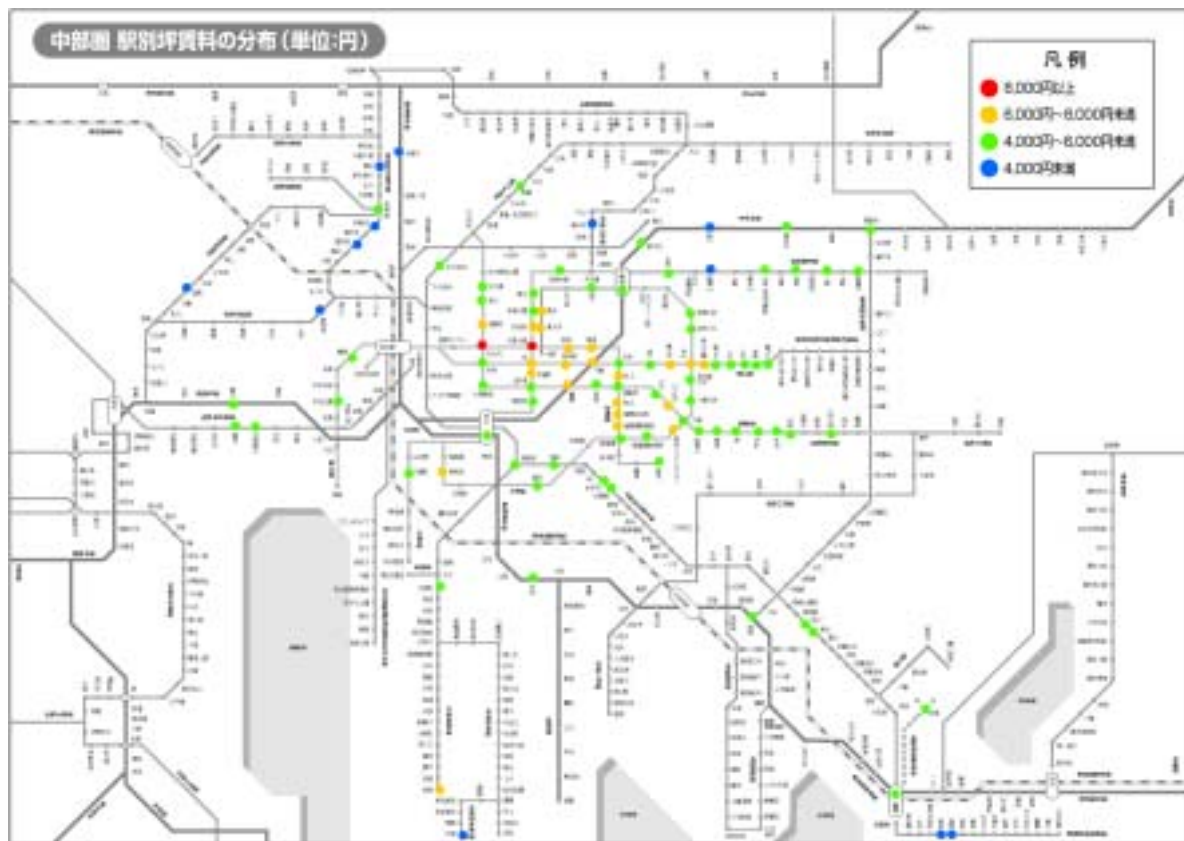
名古屋市では、千種区を除く全ての行政区で賃料が上昇している。2005 年に最も賃料水準が高かった千種区は坪 6,397 円と対前年比 98.0%の水準であり、ほぼ横ばいと見てよい。良好な住宅地が広がる東区では坪 6,632 円と対前年比 106.2%の大幅な上昇を記録しており、千種区に替わって名古屋市行政区別の賃料水準トップとなった。ほか中区でも坪 6,337 円（対前年比 100.5%）と高水準を維持している。名古屋市内の賃料水準は、東京 23 区や大阪市の各区と比較していずれの行政区でも水準に大きな格差がなく、賃料水準が安定していることが特徴的である。

一方で、名古屋市周辺地域では賃料水準がやや弱含みで、名古屋市のベッドタウンとして機能している一宮市および日進市を除き、豊橋市で坪 3,704 円（対前年比 91.9%）岡崎市で坪 4,184 円（同 88.2%）など 1 割前後の下落を記録しており、賃貸ニーズが限定的であることがわかる。

中部圏 行政区別の分譲マンション平均坪賃料推移

		2005年	2006年	06/05
愛知県	千種区	6,527	6,397	98.0%
	東区	6,243	6,632	106.2%
	西区	5,199	5,496	105.7%
	中区	6,303	6,337	100.5%
	昭和区	5,658	5,802	102.5%
	瑞穂区	5,922	5,920	100.0%
	熱田区	5,737	5,859	102.1%
	名東区	5,050	5,127	101.5%
	天白区	4,675	4,937	105.6%
	名古屋市	5,752	5,871	102.1%
	豊橋市	4,029	3,704	91.9%
	岡崎市	4,742	4,184	88.2%
	一宮市	3,941	4,100	104.0%
	春日井市	3,879	3,843	99.1%
	日進市	4,598	4,783	104.0%





愛知県 駅別坪賃料高額ランキング 2006年

順位	沿線名	駅名	坪賃料(円)	順位	沿線名	駅名	坪賃料(円)
1	市営地下鉄桜通線	丸の内	8,528	11	市営地下鉄名城線	本山	6,730
2	市営地下鉄名城線	久屋大通	8,410	12	市営地下鉄桜通線	高岳	6,664
3	市営地下鉄桜通線	車道	7,981	13	市営地下鉄名城線	市役所	6,608
4	市営地下鉄東山線	覚王山	7,583	14	市営地下鉄東山線	東山公園	6,470
5	名鉄瀬戸線	清水	7,511	15	市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	6,443
6	JR中央本線	千種	7,105	16	市営地下鉄名城線	神宮西	6,370
7	名鉄常滑線	常滑	6,978	17	市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	6,357
8	市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	6,840	18	名鉄瀬戸線	東大手	6,314
9	市営地下鉄桜通線	吹上	6,759	19	市営地下鉄東山線	新栄町	6,199
10	市営地下鉄名城線	矢場町	6,742	20	市営地下鉄名城線	栄	6,115

名古屋市中心部の駅で坪 8,000 円前後 面積が広く一戸あたりの賃料は高水準

愛知県では、名古屋駅の東側エリア、および地下鉄名城線の内側エリアで賃料水準が高く、「丸の内」(坪 8,528 円)と「久屋大通」(坪 8,410 円)、「車道」(坪 7,981 円)一帯が名古屋市内で最も高い賃料エリアを形成している。首都圏、近畿圏よりも相対的な割安感が高いが、賃貸に出されている物件の専有面積が極めて広く、賃料水準が高い上位 30 駅の平均は 143.44 m²に達する。一戸あたりの賃料水準は 30～40 万円となる駅もあり、近畿圏よりも一戸あたりの賃料は高い。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年7月27日(木)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。