

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 前月比+0.3%の2,618 円/㎡で8 ヶ月連続上昇 上昇率は鈍化する傾向に
近畿圏は1,700 円/㎡を上回る水準続く 中部圏は反転上昇で連続下落が一服

【12 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

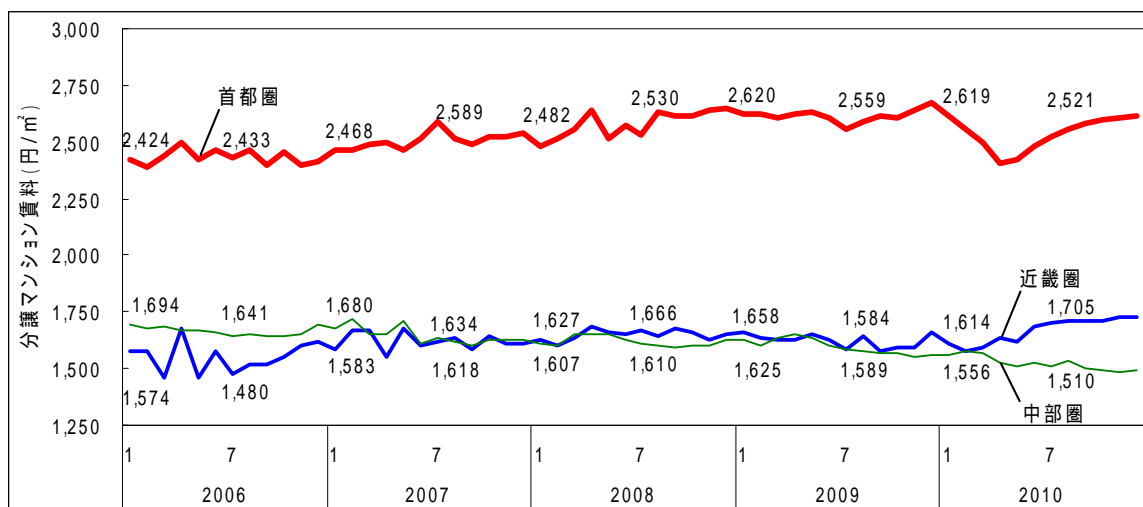
2010 年 12 月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.3%の2,618 円/㎡で8 ヶ月連続の上昇となったが、上昇率の鈍化傾向が続いており上値が重い状況となっている。都県別では東京都で-0.3%の3,030 円/㎡と、2 ヶ月連続下落となったものの3,000 円/㎡をやや上回る水準で安定推移が続いている。神奈川県では概ね横ばいの2,025 円/㎡で、2010 年夏以降は弱含んでいる。なお、埼玉県では+0.6%の1,646 円/㎡、千葉県では+0.3%の1,577 円/㎡となった。

近畿圏は前月比-0.2%の1,725 円/㎡で、依然として1,700 円/㎡を上回る水準で推移している。大阪府では3 ヶ月連続上昇して+0.2%の1,793 円/㎡と、1 年ぶりに1,800 円/㎡に迫りつつある。また、兵庫県では-1.0%の1,688 円/㎡となっており、前月までの3 ヶ月上昇から反転下落し再び1,700 円/㎡を割り込んだ。

中部圏は前月比+0.6%の1,492 円/㎡、愛知県では+0.7%の1,521 円/㎡となった。ともに3 ヶ月連続下落から反転上昇したものの、2010 年下半期以降続く下落基調に変わりはない。

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/㎡)

	2009年 12月	2010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	前年同月比 専有面積	前月比 平均歳年
首都圏	2,674	2,619	2,553	2,499	2,405	2,423	2,480	2,521	2,554	2,579	2,600	2,610	2,618	-2.1%	0.3%
東京都	3,150	3,130	3,086	3,064	2,992	2,989	3,040	3,031	3,045	3,040	3,043	3,038	3,030	-3.8%	-0.3%
神奈川県	2,068	2,080	2,033	2,066	2,032	2,039	2,038	2,065	2,067	2,050	2,042	2,028	2,025	-2.1%	-0.1%
埼玉県	1,557	1,544	1,543	1,536	1,587	1,580	1,639	1,653	1,658	1,668	1,641	1,636	1,646	5.7%	0.6%
千葉県	1,540	1,528	1,554	1,554	1,562	1,574	1,573	1,580	1,598	1,619	1,598	1,572	1,577	63.48 ㎡	18.7 年
近畿圏	1,663	1,614	1,577	1,596	1,639	1,616	1,685	1,705	1,708	1,708	1,712	1,729	1,725	2.4%	0.3%
大阪府	1,815	1,731	1,648	1,674	1,767	1,734	1,775	1,772	1,782	1,771	1,775	1,789	1,793	69.96 ㎡	19.6 年
兵庫県	1,556	1,533	1,519	1,551	1,545	1,546	1,620	1,667	1,652	1,665	1,679	1,705	1,688	3.7%	-0.2%
中部圏	1,562	1,556	1,578	1,566	1,527	1,510	1,525	1,510	1,531	1,499	1,494	1,483	1,492	65.73 ㎡	15.9 年
愛知県	1,583	1,572	1,602	1,585	1,542	1,524	1,542	1,529	1,554	1,517	1,523	1,510	1,521	-1.2%	0.2%
														63.84 ㎡	15.1 年
														8.5%	-1.0%
														69.07 ㎡	16.5 年
														-4.5%	0.6%
														70.08 ㎡	20.5 年
														-3.9%	0.7%
														69.82 ㎡	20.7 年



【12 月の分譲マンション賃料 主要都市別】

首都圏の主要都市における分譲マンション賃料は、東京 23 区では前月から概ね横ばいの 3,126 円/㎡で 3,100 円/㎡をやや上回る水準で底堅い動きが続いている。横浜市は -0.7% の 2,166 円/㎡で 2 ヶ月連続して前月比・前年同月比がともにマイナスとなっており、2010 年夏以降は下落基調で推移している。さいたま市では +0.7% の 1,843 円/㎡となった。また、千葉市では平均築年数が前月の 20.6 年から 21.2 年に進んだものの、概ね横ばいの 1,481 円/㎡となった。

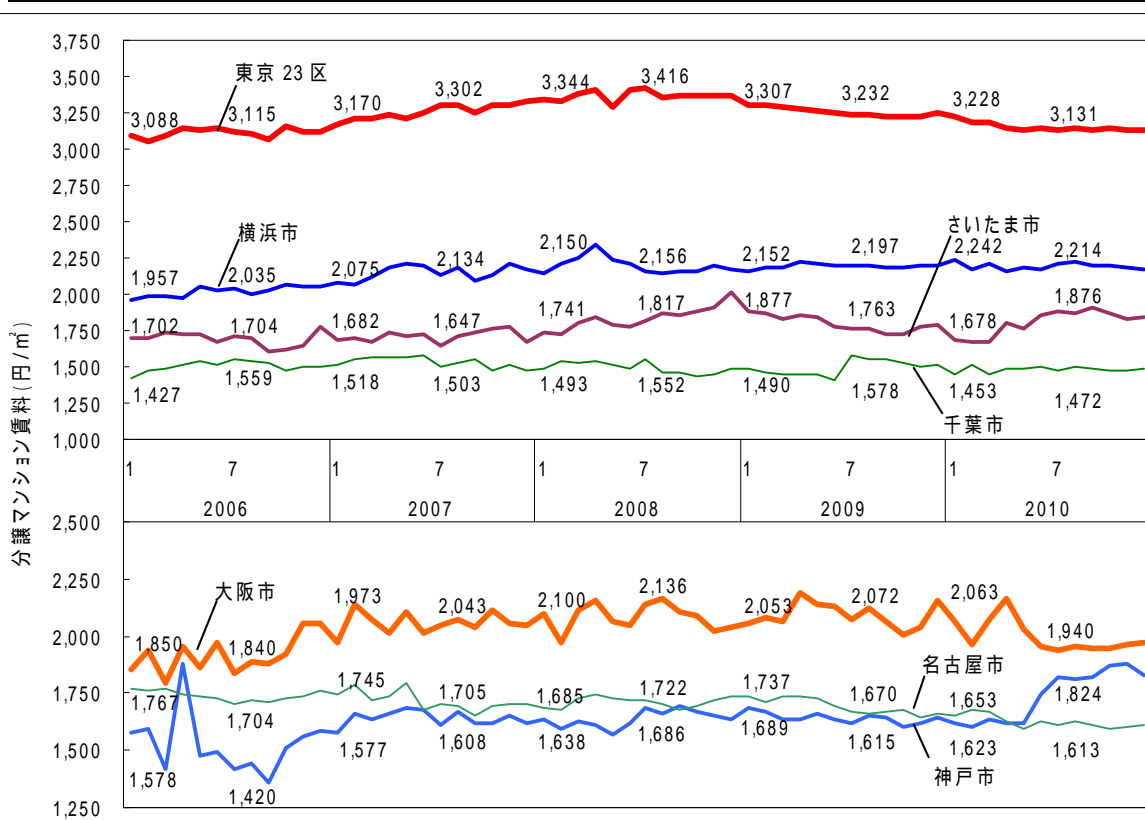
近畿圏の主要都市では、大阪市で前月比 +0.5% の 1,971 円/㎡で、2010 年 6 月以降続く 1,950 円/㎡前後の賃料水準を維持している。また、神戸市では賃料水準を引き上げていた灘区、兵庫区および中央区が弱含んだ影響で、前月までの 3 ヶ月連続上昇から大幅下落して -2.8% の 1,831 円/㎡となった。

名古屋市では前月比 +0.5% の 1,613 円/㎡となった。名古屋市は中部圏内の他地域と同様にストックの築古化が進むことで慢性的に賃料水準が下落しやすい状況にあるが、2010 年春以降は 1,600 円/㎡を挟んでの推移が続いている。

主要都市別 直近 1 年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2009年 12月	2010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	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京 23 区	3,252	3,228	3,190	3,188	3,146	3,137	3,143	3,131	3,143	3,135	3,139	3,130	3,126	-3.9% 56.36 ㎡	-0.1% 17.0 年
横浜市	2,203	2,242	2,165	2,205	2,154	2,179	2,177	2,214	2,228	2,194	2,200	2,181	2,166	-1.7% 61.33 ㎡	-0.7% 17.8 年
千葉市	1,513	1,453	1,519	1,452	1,490	1,491	1,495	1,472	1,499	1,490	1,469	1,480	1,481	-2.1% 67.43 ㎡	0.1% 21.2 年
さいたま市	1,786	1,678	1,673	1,666	1,805	1,760	1,858	1,876	1,870	1,907	1,865	1,830	1,843	3.2% 63.65 ㎡	0.7% 16.1 年
大阪市	2,159	2,063	1,959	2,068	2,162	2,031	1,954	1,940	1,958	1,947	1,943	1,962	1,971	-8.7% 58.75 ㎡	0.5% 14.2 年
神戸市	1,641	1,623	1,599	1,633	1,620	1,620	1,747	1,824	1,813	1,821	1,871	1,883	1,831	11.6% 65.14 ㎡	-2.8% 15.5 年
名古屋市	1,665	1,653	1,682	1,668	1,627	1,598	1,627	1,613	1,628	1,611	1,598	1,605	1,613	-3.1% 68.49 ㎡	0.5% 21.2 年



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	東京23区	横浜市	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋市
2006年	7月	2,433	1,480	1,641	3,012	1,548	1,644	3,115	2,035	1,559	1,704	1,840	1,420	1,704
	8月	2,467	1,519	1,652	2,987	1,618	1,654	3,109	2,004	1,538	1,703	1,884	1,444	1,723
	9月	2,398	1,514	1,643	2,943	1,589	1,648	3,072	2,030	1,523	1,605	1,881	1,360	1,710
	10月	2,452	1,553	1,642	3,030	1,650	1,654	3,162	2,060	1,473	1,618	1,924	1,510	1,724
	11月	2,393	1,602	1,654	2,990	1,764	1,659	3,123	2,055	1,502	1,651	2,057	1,564	1,738
	12月	2,417	1,622	1,696	2,980	1,770	1,700	3,123	2,056	1,497	1,770	2,053	1,587	1,762
2007年	1月	2,468	1,583	1,680	3,033	1,670	1,687	3,170	2,075	1,518	1,682	1,973	1,577	1,745
	2月	2,462	1,665	1,722	3,069	1,832	1,726	3,211	2,071	1,554	1,697	2,141	1,658	1,788
	3月	2,493	1,665	1,652	3,082	1,836	1,653	3,207	2,125	1,561	1,675	2,071	1,638	1,717
	4月	2,499	1,553	1,649	3,077	1,519	1,655	3,231	2,180	1,562	1,738	2,014	1,657	1,739
	5月	2,463	1,673	1,708	3,067	1,829	1,717	3,216	2,210	1,564	1,708	2,106	1,684	1,797
	6月	2,515	1,605	1,612	3,138	1,699	1,619	3,247	2,191	1,575	1,719	2,010	1,679	1,678
	7月	2,589	1,618	1,634	3,141	1,769	1,642	3,302	2,134	1,503	1,647	2,043	1,608	1,705
	8月	2,513	1,632	1,622	3,147	1,765	1,631	3,302	2,183	1,524	1,715	2,071	1,669	1,692
	9月	2,490	1,581	1,599	3,094	1,692	1,597	3,255	2,096	1,556	1,740	2,042	1,621	1,652
	10月	2,519	1,640	1,630	3,134	1,807	1,633	3,299	2,135	1,473	1,764	2,116	1,623	1,692
	11月	2,523	1,613	1,630	3,149	1,703	1,641	3,305	2,210	1,508	1,772	2,057	1,650	1,706
	12月	2,543	1,610	1,629	3,176	1,693	1,637	3,327	2,165	1,479	1,671	2,050	1,616	1,705
2008年	1月	2,482	1,627	1,607	3,173	1,716	1,617	3,344	2,150	1,493	1,741	2,100	1,638	1,685
	2月	2,518	1,604	1,602	3,163	1,688	1,610	3,331	2,212	1,543	1,725	1,975	1,592	1,674
	3月	2,558	1,635	1,651	3,220	1,765	1,661	3,386	2,255	1,522	1,802	2,110	1,628	1,725
	4月	2,637	1,687	1,652	3,252	1,883	1,669	3,413	2,343	1,540	1,846	2,155	1,609	1,743
	5月	2,514	1,658	1,650	3,089	1,800	1,672	3,288	2,232	1,517	1,791	2,061	1,569	1,725
	6月	2,572	1,648	1,627	3,224	1,751	1,648	3,409	2,211	1,490	1,770	2,047	1,617	1,716
	7月	2,530	1,666	1,610	3,256	1,808	1,628	3,416	2,156	1,552	1,817	2,136	1,686	1,722
	8月	2,634	1,643	1,600	3,230	1,803	1,618	3,350	2,143	1,464	1,865	2,166	1,662	1,703
	9月	2,615	1,678	1,597	3,232	1,780	1,612	3,371	2,155	1,454	1,858	2,107	1,691	1,682
	10月	2,612	1,658	1,598	3,228	1,802	1,610	3,370	2,163	1,435	1,886	2,092	1,669	1,696
	11月	2,638	1,628	1,604	3,231	1,737	1,616	3,363	2,200	1,452	1,905	2,024	1,656	1,716
	12月	2,651	1,649	1,624	3,260	1,742	1,637	3,370	2,167	1,484	2,010	2,042	1,637	1,737
2009年	1月	2,620	1,658	1,625	3,197	1,764	1,637	3,307	2,152	1,490	1,877	2,053	1,689	1,737
	2月	2,624	1,631	1,603	3,182	1,727	1,614	3,308	2,185	1,467	1,871	2,082	1,666	1,711
	3月	2,603	1,630	1,637	3,161	1,760	1,650	3,291	2,189	1,447	1,831	2,061	1,634	1,737
	4月	2,623	1,627	1,648	3,164	1,764	1,661	3,280	2,226	1,452	1,861	2,188	1,634	1,733
	5月	2,628	1,653	1,638	3,147	1,798	1,655	3,264	2,213	1,444	1,837	2,137	1,664	1,728
	6月	2,610	1,623	1,604	3,135	1,735	1,619	3,244	2,193	1,412	1,774	2,133	1,635	1,695
	7月	2,559	1,589	1,584	3,126	1,748	1,598	3,232	2,197	1,578	1,763	2,072	1,615	1,670
	8月	2,587	1,641	1,575	3,140	1,756	1,588	3,240	2,197	1,548	1,757	2,126	1,649	1,662
	9月	2,611	1,578	1,564	3,121	1,701	1,585	3,225	2,188	1,554	1,729	2,060	1,648	1,666
	10月	2,607	1,590	1,571	3,115	1,674	1,587	3,225	2,190	1,531	1,718	2,005	1,606	1,676
	11月	2,641	1,594	1,548	3,119	1,684	1,564	3,222	2,198	1,495	1,771	2,037	1,622	1,641
	12月	2,674	1,663	1,562	3,150	1,815	1,583	3,252	2,203	1,513	1,786	2,159	1,641	1,665
2010年	1月	2,619	1,614	1,556	3,130	1,731	1,572	3,228	2,242	1,453	1,678	2,063	1,623	1,653
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,519	1,673	1,959	1,599	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,452	1,666	2,068	1,633	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,490	1,805	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,491	1,760	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,495	1,858	1,954	1,747	1,627
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,472	1,876	1,940	1,824	1,613
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	3,143	2,228	1,499	1,870	1,958	1,813	1,628
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	3,135	2,194	1,490	1,907	1,947	1,821	1,611
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	3,139	2,200	1,469	1,865	1,943	1,871	1,598
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	3,130	2,181	1,480	1,830	1,962	1,883	1,605
	12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	3,126	2,166	1,481	1,843	1,971	1,831	1,613

「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 30 m²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 ヶ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 33,245 件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 16,364 件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 2,003 件