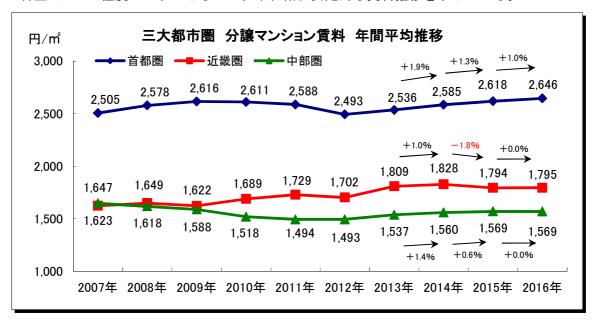
2016 年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏 2,646 円/㎡、連続上昇するも鈍化 近畿圏や中部圏では横ばい推移 各圏域とも中心都市では連続上昇や持ち直しの動き

- 1. **首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比**+1.0%の 2,646 円/㎡ 首都圏では東京都が牽引する形で年間平均賃料は 4 年連続で上昇したが、新築・築浅物 件で賃料調整し始めた影響で、2014 年以降の上昇率は鈍化しつつある。
- 2. 近畿圏は 1,795 円/㎡、中部圏は 1,569 円/㎡で前年からほとんど変わらず 近畿圏や中部圏では 2015 年には新築・築浅物件からの事例増による影響が一巡。2016 年 は横ばいとなったが、平均築年数自体は進んでおり、正味のトレンドは堅調を維持。
- 3. 東京都では前年比+1.5%の3,177円/㎡、築浅物件の賃料は調整局面入りへ 東京都では元々借り手の受け皿が小さい新築・築浅物件にて事例増加により競合するケースが増えたことで、賃料は弱含みに転じて上昇率も+1.5%と鈍化した。周辺3県では軒並み1.0%程度のプラスとなっており、概ね安定的な賃料推移を示している。



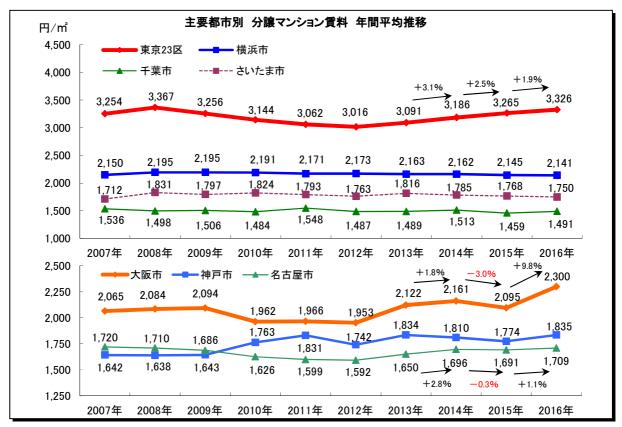
三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年		2015年		2016年	
				.		··			·	前年比		前年比		前年比
首都圏		2,505	2,578	2,616	2,611	2,588	2,493	2,536	2,585	1.9%	2,618	1.3%	2,646	1.0%
,		16.6	16.8	17.2	17.4	18.1	18.9	18.7	19.0	1.070	19.2	1.070	19.8	1.070
	東京都	3,108	3,212	3,146	3,040	2,972	2,915	2,986	3,061	2.5%	3,131	2.3%	3,177	1.5%
		16.1	16.1	16.8	16.9	17.7	18.5	17.8	17.7		17.6	2.5/0	17.9	1.070
	神奈川県	2,017	2,049	2,071	2,044	2,032	2,036	2,047	2,038	-0.4%	2,021	-0.8%	2,039	0.9%
		16.6	17.0	17.0	17.5	18.2	18.7	19.0	19.9		20.8		22.1	0.570
	埼玉県	1,565	1,610	1,593	1,621	1,629	1,605	1,632	1,618	-0.9%	1,597	-1.3%	1,605	0.5%
		17.5	17.2	18.2	18.6	19.5	20.5	21.0	22.0		22.7		23.4	
	千葉県	1,551	1,554	1,558	1,576	1,586	1,517	1,533	1,535	0.2%	1,529	-0.4%	1,544	1.0%
		17.9	19.0	18.8	19.2	19.9	21.1	21.7	22.5	0.270	23.1	0.470	23.9	1.070
近	畿圏	1,623	1,649	1,622	1,689	1,729	1,702	1,809	1,828	1.0%	1,794	-1.8%	1,795	0.0%
		17.3	18.5	19.2	16.5	16.5	17.8	17.0	17.6		18.6		20.2	0.070
	大阪府	1,750	1,774	1,745	1,770	1,790	1,771	1,916	1,949	1.7%	1,896	-2.7%	2,003	5.7%
		17.2	18.3	19.1	15.6	15.6	16.7	15.4	15.7		16.9		17.4	J. 7 /0
	兵庫県	1,549	1,557	1,545	1,631	1,690	1,641	1,678	1,666	-0.7%	1,646	-1.2%	1,658	0.8%
\Box		17.8	19.2	19.9	17.4	17.1	18.9	19.3	20.4	0.7/0	21.5	1.2/0	22.4	0.070
中	部圏	1,647	1,618	1,588	1,518	1,494	1,493	1,537	1,560	1.4%	1,569	0.6%	1,569	0.0%
	y	16.7	17.2	17.4	19.4	20.3	20.9	20.5	20.8		21.0	0.070	22.2	0.070
	愛知県	1,653	1,633	1,604	1,538	1,519	1,511	1,561	1,586	1.6%	1,594	0.5%	1,602	0.5%
		17.0	17.7	17.7	19.7	20.5	21.2	20.7	21.1	1.070	21.2	0.0/0	22.5	0.070

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

【2016年 主要都市別・分譲マンション賃料】

- 1. **首都圏:東京 23 区は前年比+1.9%の 3,326 円/㎡、4 年連続上昇もやや鈍化** 東京 23 区は+1.9%の 3,326 円/㎡と 4 年連続で上昇し、直近のピークである 2008 年まで 40 円ほどに迫った。新築物件からの事例シェアは依然として 8%弱を占めているものの、市場での滞留により賃料調整する動きも見られており、上昇率は鈍化しつつある。
- 2. 近畿圏:大阪市は+9.8%の2,300円/㎡と大幅上昇、神戸市も+3.4%で持ち直し 大阪市では全体的に賃料事例が減少する中で、市内中心部に位置する新築・築浅物件の バイアスが市平均に大きく影響し、10%近い大幅上昇を記録する結果となった。神戸市 でも市内中心部から大阪市寄りエリアに位置する物件からの事例が相対的に増えたこと から+3.4%の1,835円/㎡と、2年ぶりに1,800円台前半まで持ち直している。
- 3. 中部圏:名古屋市は+1.1%の1,709円/㎡、2008年以来の1,700円台 名古屋市は2015年に連続上昇が一服したが、2016年には+1.1%と再び上昇し、2008年 以来の1,700万円台を記録。ここ3年間では高水準で安定推移している。



主要都市別 分譲マンション賃料

工文部中の一方版、ファコン具有													
	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年				2016年	
									前年比		前年比		前年比
東京23区	3,254	3,367	3,256	3,144	3,062	3,016	3,091	3,186	3.1%	3,265	2.5%	3,326	1.9%
	15.9	15.8	16.6	16.8	17.6	18.2	17.3	17.2	3.1/0	17.1	2.3/0	17.3	1.9/0
横浜市	2,150	2,195	2,195	2,191	2,171	2,173	2,163	2,162	0.0%	2,145	-0.8%	2,141	-0.2%
	16.3	16.6	16.9	17.1	17.9	18.3	18.6	19.7	0.070	20.6	0.070	21.9	0.270
さいたま市	1,712	1,831	1,797	1,824	1,793	1,763	1,816	1,785	-1.7%	1,768	-1.0%	1,750	-1.0%
	16.3	14.9	15.5	16.0	17.4	18.7	18.5	20.1	1.7/0	20.8	1.070	21.3	1.070
千葉市	1,536	1,498	1,506	1,484	1,548	1,487	1,489	1,513	1.6%	1,459	-3.6%	1,491	2.1%
	19.2	20.8	19.9	19.6	20.4	22.2	21.8	21.0	1.070	23.9		25.3	2.1/0
大阪市	2,065	2,084	2,094	1,962	1,966	1,953	2,122	2,161	1.8%	2,095	-3.0%	2,300	9.8%
	14.8	16.4	16.3	14.4	14.9	15.5	13.5	13.5	1.070	14.6		14.3	9.070
神戸市	1,642	1,638	1,643	1,763	1,831	1,742	1,834	1,810	-1.3%	1,774	-2.0%	1,835	3.4%
	18.6	19.8	20.4	16.9	16.1	18.8	18.6	19.6	1.3/0	20.6	2.070	20.7	3.4/0
名古屋市	1,720	1,710	1,686	1,626	1,599	1,592	1,650	1,696	2.8%	1,691	-0.3%	1,709	1.1%
	17.6	18.2	18.3	20.2	21.1	21.8	20.9	21.1		21.3	0.3/0	22.3	

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年