東京カンテイ プレスリリース / 分譲マンション賃料 (年間版) 2012 年 1 月 12 日

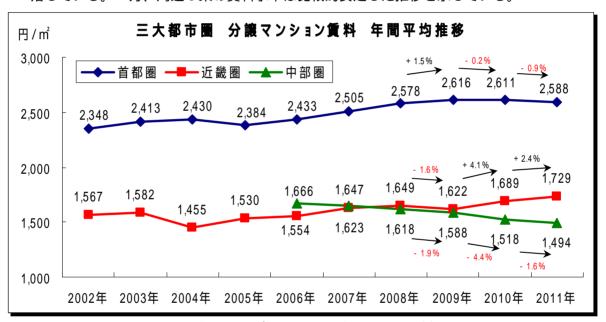
三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料年別推移(11年・年間版)

2011年分譲マンション平均賃料 首都圏 2,588円/㎡、中部圏 1,494円/㎡で僅かに低下 近畿圏平均は 1,729円/㎡で 2.4%上昇 東京 23区は 2009年以降 3%前後の下落

1. 首都圏の年間平均賃料は前年比 - 0.9%の 2,588 円/㎡

首都圏では 2009 年まで東京都心部の賃料高騰に伴って上昇基調で推移していたが、その後の景気悪化によって 2010 年以降はピークアウトしている。

- 2. **近畿国は+**2.4**%の**1,729 円/㎡、中部**国では-**1.6**%の**1,494 円/㎡ 近畿圏でもミニバブル期に上昇し、2010 年以降は築浅物件の増加に伴って一段高で推移 している。中部圏では築年数の進行が続いており、一貫して下落基調で推移している。
- 3. **東京都では前年比 2.3%、2,972 円/㎡と 5 年ぶりに単価 3,000 円を削り込む** 東京都では 2008 年に直近の最高値である 3,212 円/㎡を記録したが、それ以降は毎年下落している。一方、周辺 3 県の賃料水準は比較的安定した推移を示している。



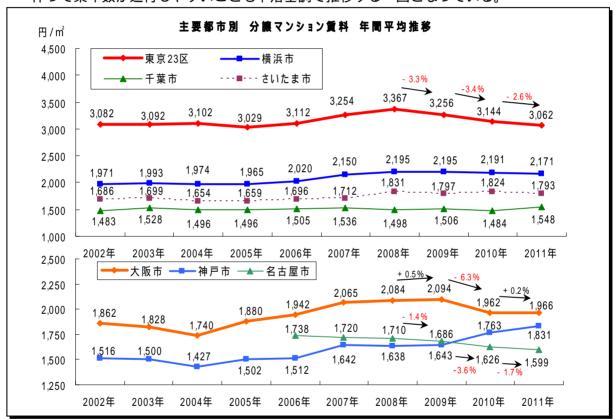
三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

		2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年		2010年		2011年	
		2002-	2000-	2001-	2000-	2000-	2007 +	2000-		前年比		前年比	2011-	前年比
首都圏		2,348	2,413	2,430	2,384	2,433	2,505	2,578	2,616	1.5%	2,611	-0.2%	2,588	-0.9%
		14.6	15.1	15.9	16.5	16.5	16.6	16.8	17.2		17.4	-0.2/0		-0.970
	東京都	2,918	2,942	2,963	2,900	2,977	3,108	3,212	3,146	-2.0%	3,040	-3.4%	2,972	-2.3%
		15.3	15.6	16.0	16.6	16.3	16.1	16.1	16.8		16.9	-3.4 //	17.7	
	神奈川県	1,873	1,893	1,886	1,883	1,920	2,017	2,049	2,071	1.0%	2,044	-1.3%	2,032	-0.6%
		13.3	13.8	14.9	15.6	16.6	16.6	17.0	17.0		17.5	-1.3/	18.2	
	埼玉県	1,606	1,602	1,575	1,560	1,559	1,565	1,610	1,593	-1.1%	1,621	1.8%	1,629	0.5%
		13.0	13.7	15.4	16.3	16.6	17.5	17.2	18.2		18.6		19.5	
	千葉県	1,515	1,530	1,523	1,528	1,537	1,551	1,554	1,558	0.3%	1,576	1.2%	1,586	0.6%
		15.9	16.1	17.6	17.4	17.4	17.9	19.0	18.8		19.2		19.9	
近	畿 圏	1,567	1,582	1,455	1,530	1,554	1,623	1,649	1,622	-1.6%	1,689	4.1%	1,729	1 1%
		14.5	13.9	16.8	16.9	17.3	17.3	18.5	19.2		16.5		16.5	
	大阪府	1,611	1,639	1,521	1,622	1,664	1,750	1,774	1,745	-1.7%	1,770	1.4%	1,790	
		15.4	14.1	17.5	16.6	17.1	17.2	18.3	19.1		15.6	1.7/0	15.6	
	兵庫県	1,485	1,455	1,395	1,446	1,461	1,549	1,557	1,545	-0.7%	1,631	5.6%	1,690	3.6%
		14.2	14.1	16.7	17.3	17.7	17.8	19.2	19.9	-0.7 /0	17.4	J.0 //	17.1	3.0 //
中	部圏	-	-	-	-	1,666	1,647	1,618	1,588	-1.9%	1,518	-4.4%	1,494	-1.6%
		-	-	-	-	16.4	16.7	17.2	17.4		19.4	7.7/0	20.3	
	愛知県	-	-	-	-	1,670	1,653	1,633	1,604	-1.8%	1,538	-4.1%	1,519	-1.3%
		-	-	-	-	16.7	17.0	17.7	17.7	- 1.0 /0	19.7	- - 1 .1/0	20.5	- 1.3/0

上段は賃料(単位:円/m/)、下段は築年

【2011年 主要都市別・分譲マンション賃料】

- 1. **首都国:東京 23 区は前年比 2.6%の 3,062 円/㎡、ピーク時から 300 円/㎡下回る** 東京 23 区は 2008 年以降下落が続き、2011 年の賃料水準はピーク時から 1 割程度下げて いる。周辺主要都市は安定推移しており、ミニバブルの影響が強かったのは東京都心部 のみであったことがわかる。
- 2. 近畿国:大阪市は+0.2%の1,966 円/㎡で急落に歯止め、神戸市は3 年連続の上昇 大阪市、神戸市ともにミニバブル期に賃料が高騰し、その後も築浅物件の増加により賃 料水準を維持している。特に神戸市では賃料水準の高い中心部で事例数が増加したこと が大きく影響している。
- 3. 中部**3:名古屋市は -** 1.7%の 1,599 円/㎡、2006 年以降の下落基調が続く 他の都市圏中心部とは異なり、ミニバブル期に賃料水準の高騰は観測されていない。ま た新築マンション供給が少なく賃貸に出される築浅物件も相対的に少ないため、経年に 伴って築年数が進行しやすいことも下落基調で推移する一因となっている。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年		2010年		2011年	
									前年比		前年比		前年比
東京23区	3,082	3,092	3,102	3,029	3,112	3,254	3,367	3,256	-3.3%	3,144	-3.4%	3,062	-2.6%
	15.4	15.7	16.1	16.6	16.2	15.9	15.8	16.6	- 3.3 //	16.8	-3.4%	17.6	-2.0%
横浜市	1,971	1,993	1,974	1,965	2,020	2,150	2,195	2,195	0.0%	2,191	-0.2%	2,171	-0.9%
	13.7	14.1	15.0	15.8	16.6	16.3	16.6	16.9		17.1		17.9	
千葉市	1,483	1,528	1,496	1,496	1,505	1,536	1,498	1,506	0.5%	1,484	-1.4%	1,548	4.3%
	17.3	18.2	19.7	19.1	18.3	19.2	20.8	19.9	0.5/0	19.6	- 1.7/0	20.4	T.J/0
さいたま市	1,686	1,699	1,654	1,659	1,696	1,712	1,831	1,797	-1.9%	1,824	1.5%	1,793	-1.7%
	12.0	12.3	14.4	15.2	15.5	16.3	14.9	15.5	-1.3/0	16.0		17.4	- 1.7 /0
大阪市	1,862	1,828	1,740	1,880	1,942	2,065	2,084	2,094	0.5%	1,962	-6.3%	1,966	0.2%
	13.6	13.8	16.3	14.7	15.0	14.8	16.4	16.3	0.570	14.4		14.9	
神戸市	1,516	1,500	1,427	1,502	1,512	1,642	1,638	1,643	0.3%	1,763	7.3%	1,831	3.8%
	14.8	14.5	17.6	18.0	18.7	18.6	19.8	20.4	0.5/0	16.9		16.1	
名古屋市	-	-	-	-	1,738	1,720	1,710	1,686	-1.4%	1,626	-3.6%	1,599	-1.7%
	-	-	-	-	17.1	17.6	18.2	18.3	- 1.7/0	20.2	- 3.0 /0	21.1	- 1.7 /0

上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年