

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

大阪市中心 6 区で坪 7,365 円 対前年比で 8.3%の大幅上昇で 7,000 円を突破

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 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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% |
| 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% |
| 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% |

大阪中心6区 : 中央区 北区 福島区 西区 天王寺区 浪速区

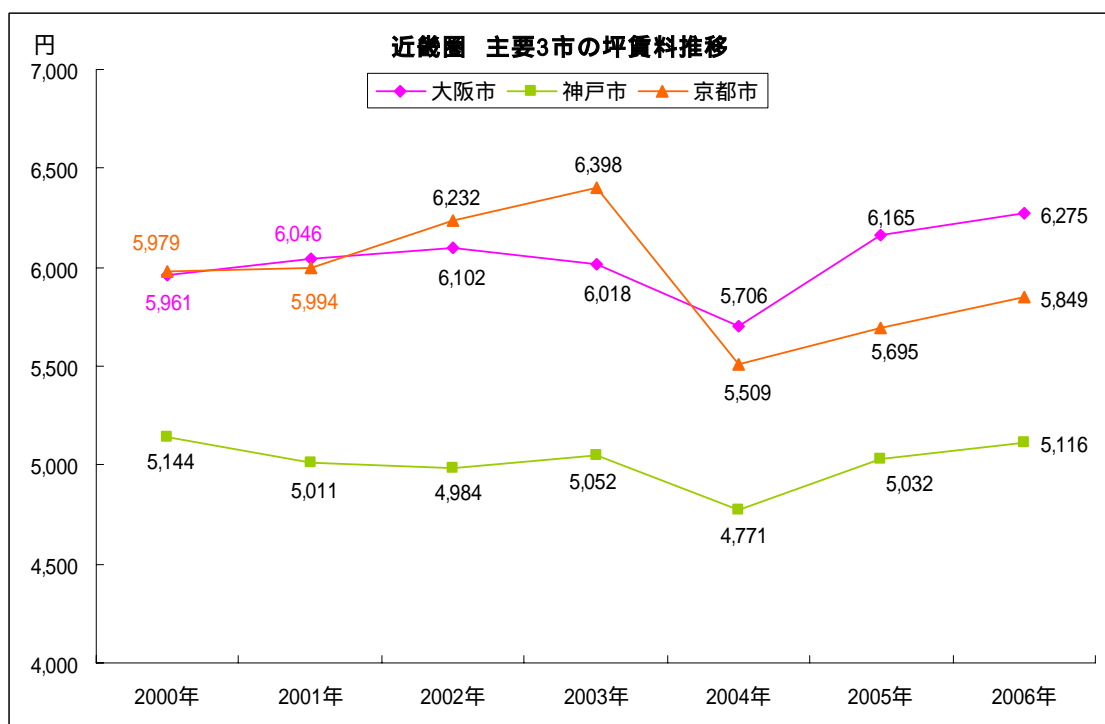
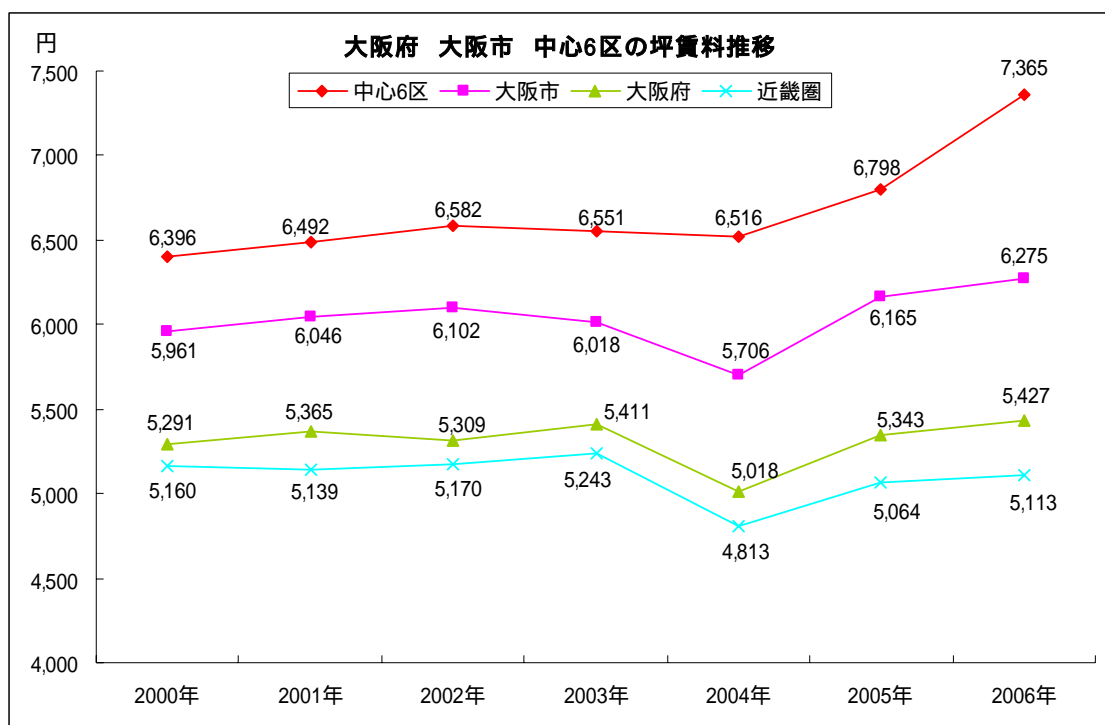
東京都心6区 : 千代田区 中央区 港区 新宿区 文京区 渋谷区

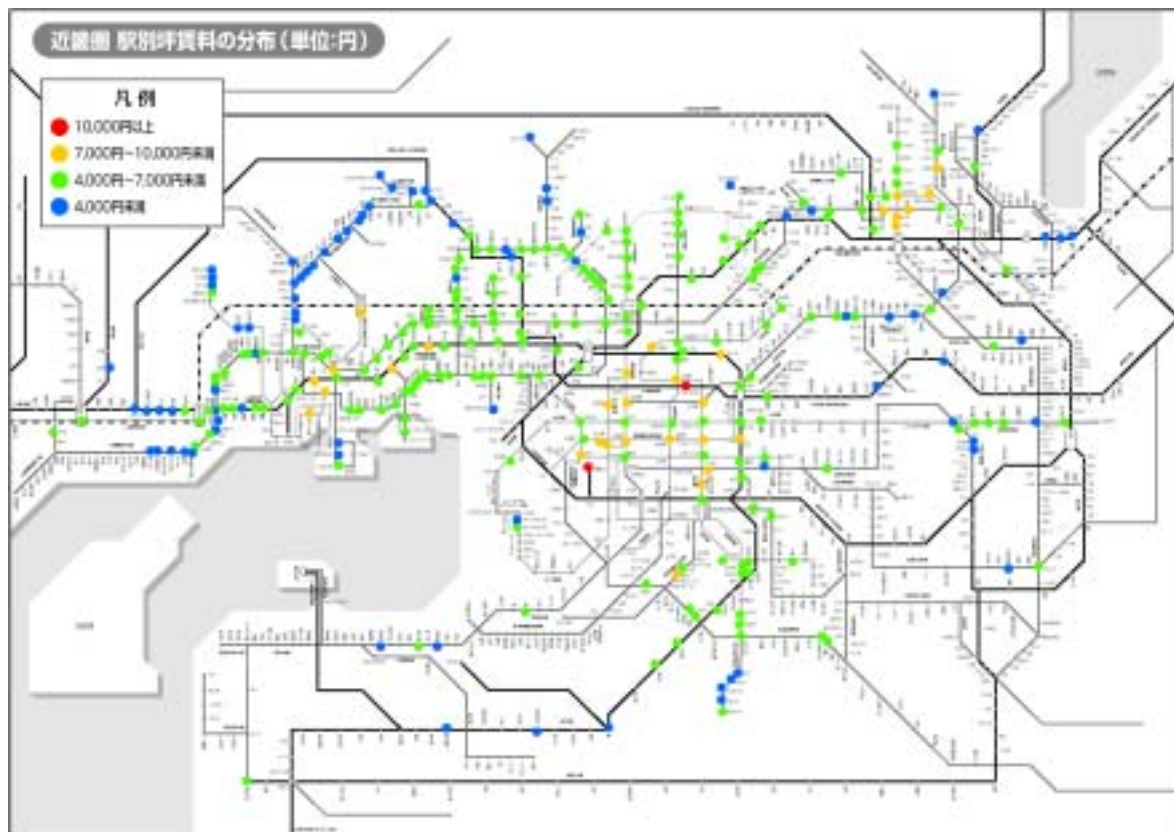
名古屋中心3区 : 中区 千種区 東区

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。

近畿圏では2004年以降、賃料水準が上昇傾向に

近畿圏および主要都市では、私募ファンドの急拡大から2004年にマンションの賃料水準が一時的に下落したが、2005年以降は、大阪市中心部にタワーマンションが相次いで竣工し始め、それら居住性の高いマンションから賃貸事例が発生したことによって、賃料相場が急激に回復している状況にある。特に中心6区の大阪市浪速区、西区でこれらの傾向が顕著であり、浪速区では2006年に坪8,189円(対前年比123.3%)、西区でも坪7,305円(同109.7%)に上昇している。





近畿圏 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 | JR東西線 | 大阪天満宮 | 11,688 | 11 | JR神戸線 | 住吉 | 8,920 |
| 2 | JR大和路線 | JR難波 | 10,221 | 12 | 市営地下鉄四つ橋線 | 肥後橋 | 8,395 |
| 3 | 市営地下鉄御堂筋線 | 梅田 | 9,892 | 13 | 市営地下鉄烏丸線 | 烏丸御池 | 8,343 |
| 4 | 阪神本線 | 三宮 | 9,523 | 14 | 市営地下鉄御堂筋線 | 淀屋橋 | 8,121 |
| 5 | 市営地下鉄御堂筋線 | 心斎橋 | 9,479 | 15 | 市営地下鉄海岸線 | みなと元町 | 7,958 |
| 6 | 阪急神戸線 | 三宮 | 9,403 | 16 | 市営地下鉄東西線 | 京都市役所前 | 7,937 |
| 7 | 市営地下鉄谷町線 | 天満橋 | 9,324 | 17 | 阪急京都線 | 烏丸 | 7,892 |
| 8 | 市営地下鉄四つ橋線 | 四ツ橋 | 9,287 | 18 | 市営地下鉄谷町線 | 四天王寺前夕陽ヶ丘 | 7,666 |
| 9 | JR神戸線 | 元町 | 9,216 | 19 | 市営地下鉄烏丸線 | 四条 | 7,511 |
| 10 | 市営地下鉄堺筋線 | 長堀橋 | 9,113 | 20 | 市営地下鉄長堀鶴見緑地線 | 西大橋 | 7,478 |

大阪市中心部の駅で坪 10,000 円超の高水準を記録

近畿圏の駅別賃料は、「大阪天満宮」(坪 11,688 円)および「JR 難波」(坪 10,221 円)を中心に「梅田」(坪 9,892 円)「長堀橋」(坪 9,113 円)など大阪中心部に高水準の駅が集まっている。近畿圏では、事業集積地と住宅地が独立したエリアを形成しているが、賃料水準からは、大阪市中心部で東京都心部同様の「職住近接」が定着し始めている。また、神戸市では「元町」(坪 9,216 円)「阪神・三宮」(坪 9,523 円)京都市でも「烏丸御池」(坪 8,343 円)など限定的ながら各々のエリアで「職住近接」ニーズがあることがわかる。

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。