

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7月 前月比+1.8%の2,652円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇 東京都の強含み&事例シェア拡大で
近畿圏と中部圏はマイナス 牽引役であった大阪市や名古屋市中では堅調な推移に鈍化の動きも

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

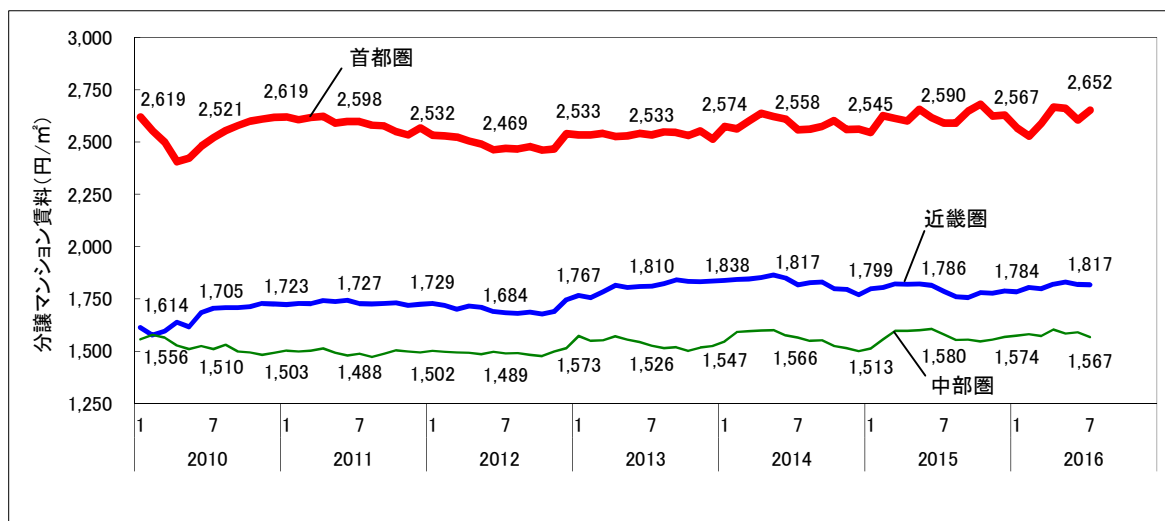
2016年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都で強含んだ上に事例シェアも再び持ち直したことから、前月比+1.8%の2,652円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。都県別で見ると、東京都(+0.4%、3,144円/㎡)や千葉県(+0.5%、1,558円/㎡)では小幅なプラスとなった。一方、神奈川県(-0.9%、2,042円/㎡)や埼玉県(-1.2%、1,606円/㎡)では平均築年数が進んだことに伴って、ともに1%程度のマイナスとなった。

近畿圏では主要エリアが揃って下落した影響で、圏域平均は前月比-0.1%の1,817円/㎡と僅かながら弱含んだものの、依然として1,800円を上回る水準で推移している。大阪府では-0.6%の2,053円/㎡と前月に引き続きマイナス、兵庫県でも-0.4%の1,678円/㎡と3ヵ月ぶりに下落したが正味のトレンド自体は堅調さを維持している。

中部圏では前月比-1.4%の1,567円/㎡、愛知県では-1.4%の1,607円/㎡と下落した。今年の最高値を記録した4月と平均築年数は同程度であるが、賃料水準はともに30円~40円ほど低下している。

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/㎡)

	2015年 7月	8月	9月	10月	11月	12月	2016年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,590	2,590	2,647	2,681	2,624	2,628	2,567	2,528	2,589	2,666	2,661	2,605	2,652	2.4%	1.8%
東京都	3,145	3,177	3,182	3,184	3,157	3,167	3,128	3,161	3,216	3,156	3,165	3,132	3,144	59.40 ㎡	20.0 年
神奈川県	2,047	2,024	2,025	2,020	1,985	1,990	1,997	2,058	2,080	2,064	2,035	2,060	2,042	57.22 ㎡	18.3 年
埼玉県	1,594	1,581	1,580	1,594	1,557	1,576	1,600	1,596	1,620	1,612	1,610	1,626	1,606	60.70 ㎡	22.2 年
千葉県	1,506	1,525	1,584	1,555	1,575	1,532	1,568	1,570	1,550	1,562	1,535	1,551	1,558	62.49 ㎡	23.6 年
近畿圏	1,786	1,760	1,756	1,779	1,776	1,788	1,784	1,805	1,798	1,821	1,830	1,819	1,817	68.24 ㎡	23.9 年
大阪府	1,886	1,851	1,848	1,862	1,879	1,870	1,898	1,942	2,008	2,057	2,074	2,065	2,053	61.62 ㎡	16.7 年
兵庫県	1,644	1,625	1,632	1,639	1,641	1,659	1,657	1,697	1,679	1,671	1,671	1,685	1,678	66.18 ㎡	22.1 年
中部圏	1,580	1,554	1,555	1,547	1,555	1,569	1,574	1,581	1,573	1,603	1,584	1,590	1,567	68.69 ㎡	21.9 年
愛知県	1,603	1,574	1,575	1,568	1,575	1,594	1,603	1,603	1,603	1,637	1,618	1,629	1,607	68.03 ㎡	22.0 年



【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.5%の3,305円/㎡と反転上昇し、3ヵ月ぶりに3,300円台を回復した。横浜市（-0.1%、2,150円/㎡）やさいたま市（-3.3%、1,724円/㎡）では平均築年数が進んだことで弱含み、特にさいたま市では賃料水準が高い浦和区、大宮区および南区での事例シェア縮小も影響して大幅下落となった。一方、千葉市では全域的に強含んだことで+3.4%の1,538円/㎡と前月に比べて上昇率が拡大している。

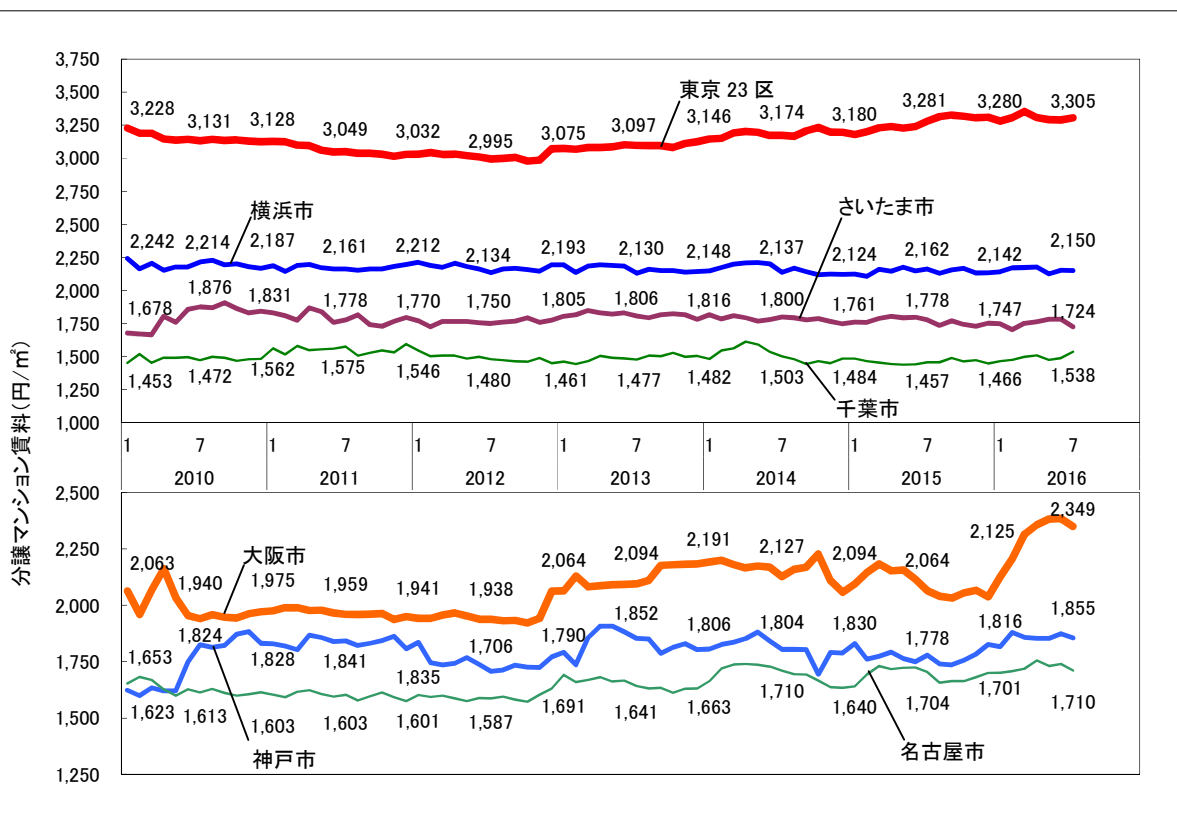
近畿圏では、大阪市で前月比-1.5%の2,349円/㎡と下落に転じ、7ヵ月ぶりのマイナスとなった。依然として高い水準は維持しているものの、堅調な推移にも鈍化の兆しが見え始めている。一方、神戸市では平均築年数が19.5年→20.3年と進んだために、-1.0%の1,855円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。

名古屋市では前月比-1.7%の1,710円/㎡と再び下落、平均築年数が同程度かつ直近1年間の最高値を記録した2016年4月に比べて45円も水準を下げる結果となった。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2015年 7月	8月	9月	10月	11月	12月	2016年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比	前月比
東京23区	3,281	3,314	3,326	3,317	3,306	3,311	3,280	3,309	3,354	3,307	3,291	3,289	3,305	0.7%	0.5%
横浜市	2,162	2,129	2,155	2,167	2,132	2,134	2,142	2,172	2,174	2,178	2,126	2,153	2,150	-0.6%	-0.1%
さいたま市	1,778	1,735	1,771	1,744	1,730	1,751	1,747	1,705	1,753	1,763	1,782	1,782	1,724	-3.0%	-3.3%
千葉市	1,457	1,457	1,489	1,463	1,473	1,447	1,466	1,476	1,497	1,510	1,474	1,488	1,538	5.6%	3.4%
大阪市	2,064	2,040	2,032	2,054	2,067	2,037	2,125	2,206	2,315	2,356	2,382	2,384	2,349	13.8%	-1.5%
神戸市	1,778	1,739	1,735	1,756	1,783	1,825	1,816	1,879	1,858	1,853	1,853	1,874	1,855	4.3%	-1.0%
名古屋市	1,704	1,656	1,663	1,663	1,681	1,699	1,701	1,707	1,718	1,755	1,730	1,740	1,710	0.4%	-1.7%



分譲マンション賃料の月間推移

単位：円/㎡

		首都圏	近畿圏	中部圏	東京都	大阪府	愛知県	福岡県	東京23区	横浜市	さいたま市	千葉市	大阪市	神戸市	名古屋市	福岡市
2012年	1月	2,532	1,729	1,502	2,933	1,776	1,521	1,454	3,032	2,212	1,770	1,546	1,941	1,835	1,601	1,543
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	1,475	3,042	2,189	1,724	1,503	1,941	1,745	1,593	1,570
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	1,471	3,029	2,175	1,766	1,508	1,956	1,736	1,599	1,566
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	1,470	3,032	2,206	1,766	1,508	1,966	1,742	1,586	1,565
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	1,450	3,019	2,180	1,766	1,485	1,953	1,768	1,575	1,547
	6月	2,462	1,690	1,497	2,904	1,753	1,514	1,443	3,011	2,162	1,757	1,497	1,938	1,738	1,588	1,549
	7月	2,469	1,684	1,489	2,888	1,760	1,506	1,451	2,995	2,134	1,750	1,480	1,938	1,706	1,587	1,562
	8月	2,467	1,680	1,491	2,889	1,744	1,512	1,461	2,998	2,163	1,762	1,473	1,931	1,713	1,594	1,558
	9月	2,479	1,686	1,483	2,900	1,748	1,498	1,452	3,005	2,167	1,769	1,463	1,932	1,734	1,581	1,557
	10月	2,461	1,677	1,476	2,880	1,746	1,493	1,461	2,979	2,158	1,793	1,461	1,921	1,725	1,572	1,573
	11月	2,467	1,689	1,498	2,889	1,757	1,516	1,461	2,985	2,145	1,759	1,488	1,942	1,723	1,603	1,580
	12月	2,540	1,746	1,514	2,978	1,861	1,535	1,439	3,072	2,195	1,774	1,449	2,062	1,771	1,630	1,548
2013年	1月	2,533	1,767	1,573	2,978	1,876	1,598	1,450	3,075	2,193	1,805	1,461	2,064	1,790	1,691	1,558
	2月	2,534	1,756	1,549	2,965	1,899	1,567	1,425	3,068	2,137	1,816	1,442	2,130	1,736	1,659	1,538
	3月	2,541	1,784	1,552	2,978	1,886	1,576	1,495	3,081	2,185	1,849	1,467	2,081	1,855	1,668	1,591
	4月	2,527	1,814	1,571	2,978	1,898	1,599	1,495	3,082	2,194	1,829	1,505	2,087	1,908	1,681	1,596
	5月	2,530	1,805	1,555	2,979	1,901	1,579	1,510	3,086	2,189	1,821	1,491	2,090	1,908	1,662	1,616
	6月	2,541	1,809	1,544	2,994	1,902	1,570	1,504	3,101	2,184	1,830	1,487	2,092	1,882	1,666	1,613
	7月	2,533	1,810	1,526	2,986	1,894	1,550	1,501	3,097	2,130	1,806	1,477	2,094	1,852	1,641	1,601
	8月	2,549	1,824	1,515	2,989	1,907	1,540	1,501	3,096	2,160	1,793	1,507	2,109	1,849	1,631	1,609
	9月	2,545	1,841	1,519	2,995	1,951	1,543	1,499	3,095	2,151	1,817	1,502	2,177	1,786	1,634	1,619
	10月	2,531	1,833	1,501	2,975	1,952	1,526	1,505	3,081	2,151	1,823	1,527	2,179	1,813	1,612	1,621
	11月	2,552	1,832	1,517	3,000	1,957	1,537	1,505	3,111	2,139	1,817	1,499	2,182	1,829	1,629	1,608
	12月	2,514	1,835	1,525	3,014	1,969	1,545	1,499	3,124	2,143	1,783	1,505	2,183	1,803	1,631	1,607
2014年	1月	2,574	1,838	1,547	3,025	1,967	1,570	1,503	3,146	2,148	1,816	1,482	2,191	1,806	1,663	1,625
	2月	2,563	1,842	1,591	3,031	1,979	1,617	1,516	3,149	2,174	1,784	1,545	2,200	1,826	1,720	1,623
	3月	2,601	1,845	1,596	3,077	1,965	1,626	1,532	3,191	2,198	1,809	1,563	2,181	1,836	1,737	1,637
	4月	2,637	1,853	1,599	3,085	1,968	1,628	1,522	3,203	2,208	1,793	1,613	2,166	1,853	1,740	1,636
	5月	2,621	1,864	1,600	3,076	1,976	1,628	1,493	3,197	2,209	1,769	1,592	2,174	1,881	1,735	1,601
	6月	2,609	1,850	1,575	3,046	1,978	1,604	1,504	3,174	2,202	1,780	1,535	2,168	1,840	1,728	1,612
	7月	2,558	1,817	1,566	3,050	1,919	1,594	1,484	3,174	2,137	1,800	1,503	2,127	1,804	1,710	1,598
	8月	2,561	1,828	1,549	3,041	1,954	1,578	1,495	3,166	2,170	1,793	1,480	2,159	1,804	1,694	1,605
	9月	2,575	1,830	1,552	3,084	1,960	1,582	1,516	3,207	2,142	1,778	1,444	2,168	1,803	1,692	1,619
	10月	2,602	1,798	1,525	3,101	1,948	1,548	1,488	3,233	2,118	1,787	1,466	2,227	1,694	1,666	1,602
	11月	2,560	1,796	1,514	3,063	1,912	1,534	1,494	3,199	2,122	1,767	1,451	2,110	1,790	1,636	1,614
	12月	2,562	1,769	1,500	3,058	1,860	1,525	1,499	3,195	2,121	1,748	1,485	2,057	1,788	1,634	1,604
2015年	1月	2,545	1,799	1,513	3,049	1,896	1,540	1,501	3,180	2,124	1,761	1,484	2,094	1,830	1,640	1,620
	2月	2,626	1,804	1,557	3,068	1,917	1,588	1,504	3,201	2,107	1,758	1,466	2,145	1,761	1,692	1,638
	3月	2,613	1,822	1,598	3,106	1,953	1,633	1,537	3,231	2,160	1,789	1,455	2,183	1,773	1,730	1,672
	4月	2,601	1,821	1,598	3,120	1,933	1,628	1,541	3,239	2,146	1,805	1,443	2,152	1,792	1,717	1,682
	5月	2,656	1,822	1,601	3,104	1,928	1,625	1,523	3,229	2,175	1,794	1,439	2,157	1,764	1,722	1,670
	6月	2,617	1,814	1,606	3,110	1,923	1,630	1,533	3,239	2,148	1,799	1,440	2,115	1,749	1,723	1,669
	7月	2,590	1,786	1,580	3,145	1,886	1,603	1,519	3,281	2,162	1,778	1,457	2,064	1,778	1,704	1,655
	8月	2,590	1,760	1,554	3,177	1,851	1,574	1,536	3,314	2,129	1,735	1,457	2,040	1,739	1,656	1,675
	9月	2,647	1,756	1,555	3,182	1,848	1,575	1,523	3,326	2,155	1,771	1,489	2,032	1,735	1,663	1,660
	10月	2,681	1,779	1,547	3,184	1,862	1,568	1,518	3,317	2,167	1,744	1,463	2,054	1,756	1,663	1,659
	11月	2,624	1,776	1,555	3,157	1,879	1,575	1,509	3,306	2,132	1,730	1,473	2,067	1,783	1,681	1,678
	12月	2,628	1,788	1,569	3,167	1,870	1,594	1,511	3,311	2,134	1,751	1,447	2,037	1,825	1,699	1,665
2016年	1月	2,567	1,784	1,574	3,128	1,898	1,603	1,527	3,280	2,142	1,747	1,466	2,125	1,816	1,701	1,678
	2月	2,528	1,805	1,581	3,161	1,942	1,603	1,543	3,309	2,172	1,705	1,476	2,206	1,879	1,707	1,683
	3月	2,589	1,798	1,573	3,216	2,008	1,603	1,556	3,354	2,174	1,753	1,497	2,315	1,858	1,718	1,726
	4月	2,666	1,821	1,603	3,156	2,057	1,637	1,569	3,307	2,178	1,763	1,510	2,356	1,853	1,755	1,729
	5月	2,661	1,830	1,584	3,165	2,074	1,618	1,554	3,291	2,126	1,782	1,474	2,382	1,853	1,730	1,722
	6月	2,605	1,819	1,590	3,132	2,065	1,629	1,552	3,289	2,153	1,782	1,488	2,384	1,874	1,740	1,728
	7月	2,652	1,817	1,567	3,144	2,053	1,607	1,545	3,305	2,150	1,724	1,538	2,349	1,855	1,710	1,722

「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、㎡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 ㎡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）	：	38,883 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	22,933 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	4,013 件

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます