

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2.1%下落 神奈川県以外は下落基調で推移**近畿圏は平均築年数の反動で再び下落、中部圏は下落基調に変化見られず**

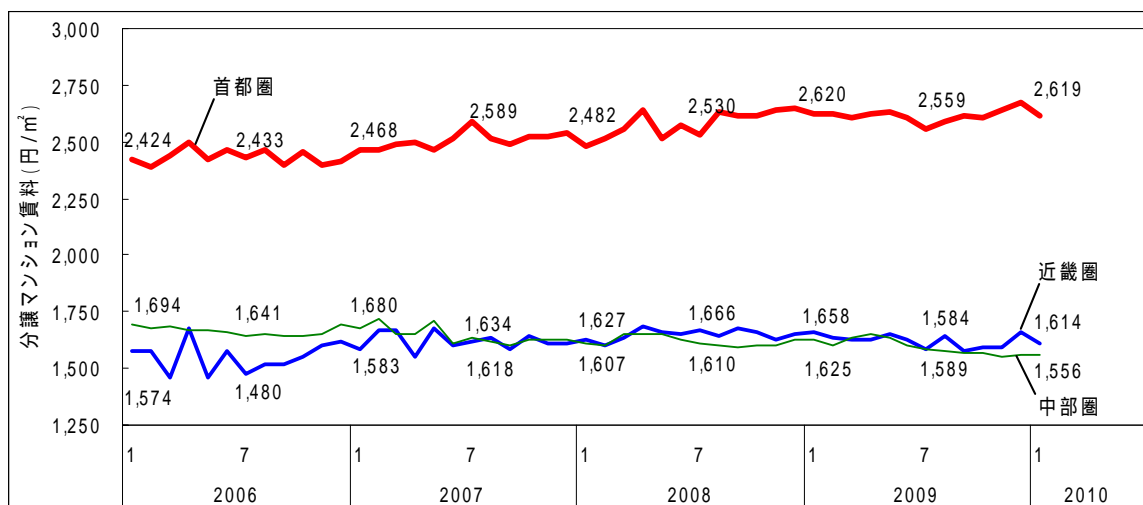
【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2010年1月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比2.1%下落して2,619円/㎡となり、2,600円台は維持したが前年同月の水準まで下げている。これは、賃料水準が高い東京都の事例数シェアが縮小したこと、神奈川県以外の都県で賃料が弱含んだことによるものである。前年同月比でも神奈川県以外はマイナスで推移しており、首都圏全域での賃料水準は実質的には弱含みで推移している。都県別での推移は上記の通り神奈川県で0.6%の上昇、東京都では0.6%下落、埼玉県と千葉県ではともに0.8%下落となった。

近畿圏は前月比2.9%反転下落して1,614円/㎡となり、1,600円/㎡台は維持したものの前年同月比は再びマイナスに転じた。これは、大阪府の平均築年数が再び進んだことによる下落であり、当の大阪府では4.6%の比較的大幅な下落で1,731円/㎡、兵庫県では1.5%下落して1,533円/㎡となった。近畿圏は2008年下半年以降、緩やかな下落基調で推移している。中部圏は前月比0.4%下落して1,556円/㎡、愛知県でも0.7%下落して1,572円/㎡となっており、長期的な下落基調に変化は見られない。

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													2010年	前年同月比	前月比
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	専有面積	平均単価	
首都圏	2,620	2,624	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	2,674	2,619	0.0%	-2.1%	
東京都														61.88 m ²	17.7 年	
	3,197	3,182	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	3,150	3,130	-2.1%	-0.6%	
														58.83 m ²	17.1 年	
	神奈川県	2,058	2,077	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	2,068	2,080	1.1%	0.6%
														65.56 m ²	17.4 年	
埼玉県	1,609	1,644	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	1,557	1,544	-4.0%	-0.8%	
千葉県														65.25 m ²	19.8 年	
	1,545	1,539	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	1,540	1,528	-1.1%	-0.8%	
近畿圏														70.36 m ²	20.1 年	
	1,658	1,631	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	1,663	1,614	-2.7%	-2.9%	
														70.32 m ²	19.4 年	
	大阪府	1,764	1,727	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	1,815	1,731	-1.9%	-4.6%
														67.96 m ²	18.8 年	
兵庫県	1,589	1,555	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	1,556	1,533	-3.5%	-1.5%	
中部圏														73.21 m ²	20.1 年	
	1,625	1,603	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	1,562	1,556	-4.2%	-0.4%	
														71.34 m ²	18.9 年	
愛知県														-4.0%	-0.7%	
	1,637	1,614	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	1,583	1,572	71.33 m ²	19.2 年	



【1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、都心6区エリアでの下落が影響して東京23区では0.7%下落し3,228円/㎡となった。横浜市では1.8%上昇して2,242円/㎡と4ヶ月連続の上昇、前年同月比も4.2%プラスとなっており堅調さが際立つ結果となった。さいたま市と千葉市はともに平均築年数が進んだ影響で、さいたま市では6.0%の大幅下落で1,678円/㎡と、25ヶ月ぶりの1,700円/㎡割れとなった。また、千葉市でも4.0%の大幅下落で1,453円/㎡となった。ここ数ヶ月は平均築年数の若返りによる賃料の上昇傾向が見られたが、1月は従来の平均築年数に戻ったことで比較的大きな下落となった。

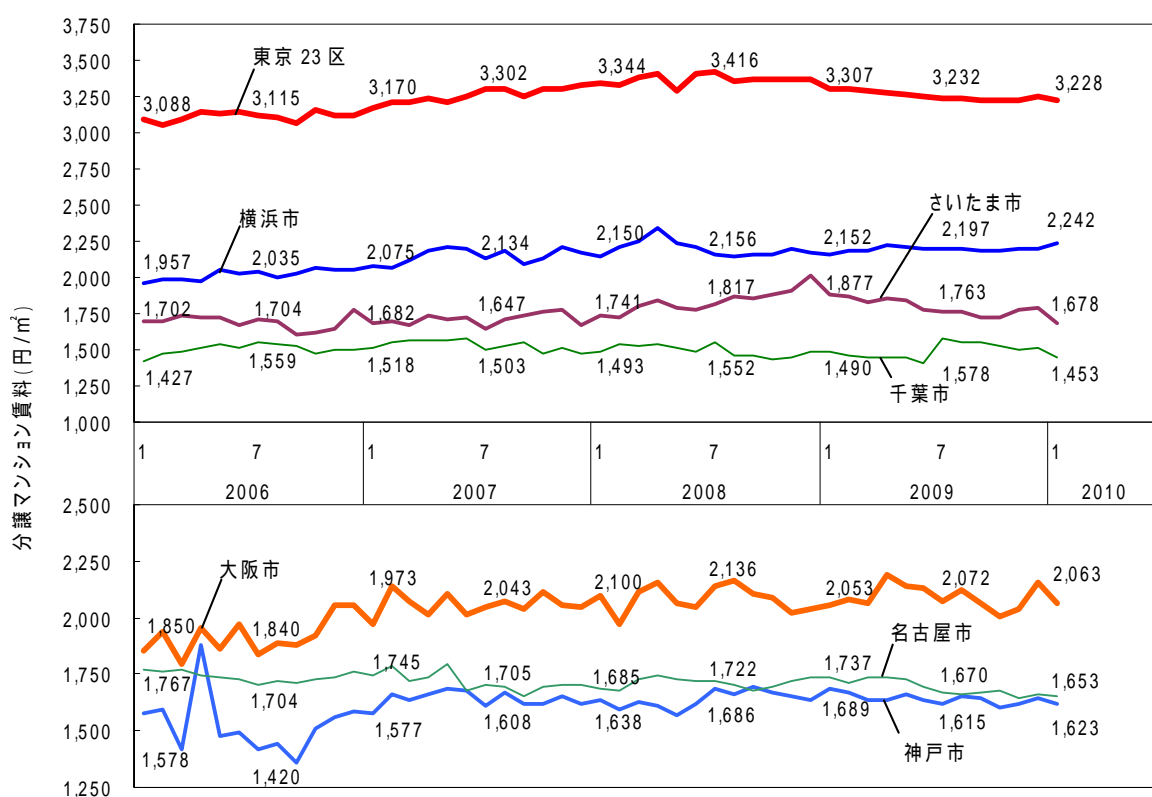
近畿圏の主要都市では、大阪市で平均築年数が進んだことにより前月比4.4%の大幅下落で2,063円/㎡となった。また、神戸市では1.1%下落して1,623円/㎡となっている。両市の賃料水準は中期的に見ると2008年夏前後をピークに下落基調で推移している。

名古屋市では前月比0.7%下落して1,653円/㎡で、前年同月比を見ても4.8%マイナスとなっている。名古屋市の賃料水準を見ると、2007年下半年～2009年初頭にかけては安定推移していたものの、以降は下落基調が強まっている状況である。

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	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2009年	2010年	2010年	前年同月比	前月比
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	1月	専有面積	平均築年
東京23区	3,307	3,308	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	3,252	3,228	3,228	-2.4%	-0.7%
横浜市	2,152	2,185	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	2,203	2,242	2,242	4.2%	1.8%
千葉市	1,490	1,467	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	1,513	1,453	1,453	-2.5%	-4.0%
さいたま市	1,877	1,871	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	1,786	1,678	1,678	-10.6%	-6.0%
大阪市	2,053	2,082	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	2,159	2,063	2,063	0.5%	-4.4%
神戸市	1,689	1,666	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	1,641	1,623	1,623	-3.9%	-1.1%
名古屋市	1,737	1,711	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	1,665	1,653	1,653	-4.8%	-0.7%
															70.38㎡	19.7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	1月	2,424	1,574	1,694	2,953	1,644	1,694	3,088	1,957	1,427	1,702	1,850	1,578	1,767
	2月	2,386	1,573	1,681	2,913	1,688	1,686	3,059	1,983	1,476	1,698	1,938	1,592	1,765
	3月	2,440	1,462	1,687	2,943	1,543	1,693	3,087	1,991	1,487	1,742	1,799	1,419	1,771
	4月	2,494	1,681	1,671	2,997	1,749	1,677	3,145	1,974	1,508	1,720	1,953	1,883	1,745
	5月	2,426	1,460	1,671	2,986	1,544	1,669	3,126	2,052	1,538	1,718	1,866	1,478	1,733
	6月	2,462	1,579	1,660	2,998	1,708	1,663	3,139	2,027	1,517	1,667	1,970	1,495	1,725
	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

「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 か月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 17,509 件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 5,374 件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 1,766 件