

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+0.8%の2,600 円/㎡で6ヵ月連続プラス 上昇率はやや鈍化

近畿圏は1,700 円/㎡強の水準で安定推移、中部圏は回復の兆し見え

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

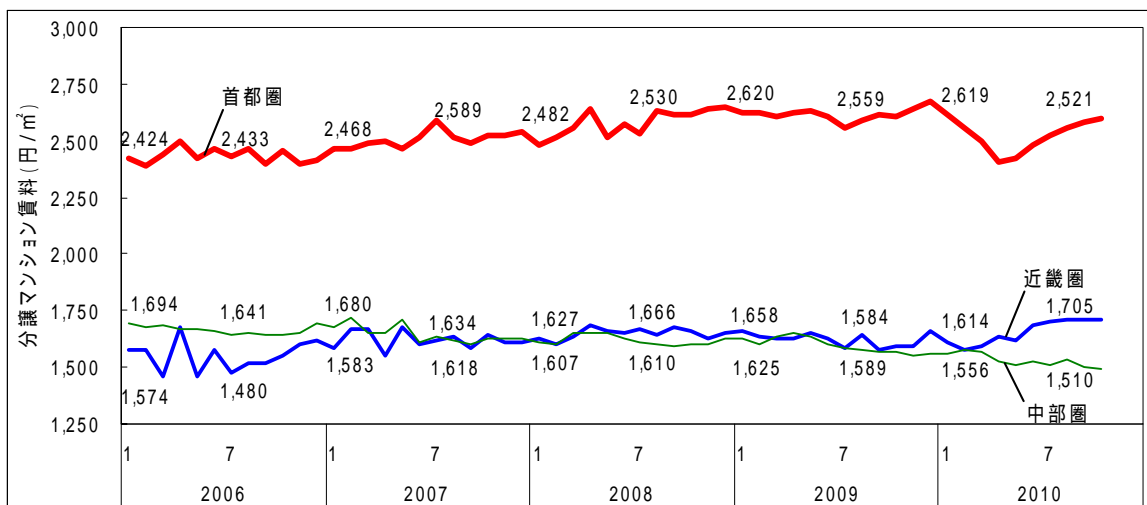
2010年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.8%の2,600 円/㎡で6ヵ月連続の上昇となった。三大都市圏では唯一上昇基調で推移しているが、上昇率はやや鈍化する傾向にある。都県別では東京都のみ3,043 円/㎡と安定推移しているが、周辺3県ではいずれもマイナスで神奈川県では-0.4%の2,042 円/㎡、埼玉県では-1.6%の1,641 円/㎡となった。千葉県では築年数の進行で反動下落し-1.3%の1,598 円/㎡となったが、築年数が同じレベルであった3～7月の賃料水準を依然として上回っている。

近畿圏は前月比+0.2%の1,712 円/㎡で、7月以降は1,700 円/㎡を上回る水準での安定推移が続いている。大阪府では+0.2%の1,775 円/㎡、兵庫県では+0.8%の1,679 円/㎡となっており、春～夏にかけて築浅物件の増加で上昇した賃料水準も落ち着きつつある。

中部圏は前月比-0.3%の1,494 円/㎡、愛知県では+0.4%の1,523 円/㎡となった。前年同月比を見ると他の都市圏や都府県よりも下落率が大きく、依然として緩やかな賃料低下傾向が継続している。

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/㎡)

	2009年 10月	11月	12月	2010年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,607	2,641	2,674	2,619	2,553	2,499	2,405	2,423	2,480	2,521	2,554	2,579	2,600	-0.3%	0.8%
東京都	3,115	3,119	3,150	3,130	3,086	3,064	2,992	2,989	3,040	3,031	3,045	3,040	3,043	59.45 m ²	17.4 年
神奈川県	2,068	2,067	2,068	2,080	2,033	2,066	2,032	2,039	2,038	2,065	2,067	2,050	2,042	-2.3%	0.1%
埼玉県	1,550	1,554	1,557	1,544	1,543	1,536	1,587	1,580	1,639	1,653	1,658	1,668	1,641	57.25 m ²	17.0 年
千葉県	1,545	1,517	1,540	1,528	1,554	1,554	1,562	1,574	1,573	1,580	1,598	1,619	1,598	-1.3%	-0.4%
														62.12 m ²	18.0 年
														5.9%	-1.6%
														64.40 m ²	18.1 年
														3.4%	-1.3%
														70.04 m ²	19.1 年
近畿圏	1,590	1,594	1,663	1,614	1,577	1,596	1,639	1,616	1,685	1,705	1,708	1,708	1,712	7.7%	0.2%
大阪府	1,674	1,684	1,815	1,731	1,648	1,674	1,767	1,734	1,775	1,772	1,782	1,771	1,775	66.11 m ²	16.1 年
兵庫県	1,527	1,532	1,556	1,533	1,519	1,551	1,545	1,546	1,620	1,667	1,652	1,665	1,679	6.0%	0.2%
														64.06 m ²	15.2 年
														10.0%	0.8%
														69.35 m ²	16.7 年
中部圏	1,571	1,548	1,562	1,556	1,578	1,566	1,527	1,510	1,525	1,510	1,531	1,499	1,494	-4.9%	-0.3%
愛知県	1,587	1,564	1,583	1,572	1,602	1,585	1,542	1,524	1,542	1,529	1,554	1,517	1,523	70.70 m ²	20.0 年
														-4.0%	0.4%
														70.66 m ²	20.2 年



【10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、東京 23 区では前月から概ね横ばいの 3,139 円/㎡で 4 月にやや下げて以降は底堅い動きを見せている。横浜市では 0.3% 上昇の 2,200 円/㎡で、前月比・前年同月比はともにプラスであった。千葉市では平均築年数が進行したことによる反動で 1.4% 下落し 1,469 円/㎡となっている。さいたま市でも同様の要因により 2.2% 下落して 1,865 円/㎡となっており、4 月以降築浅物件の増加により続いてきた比較的大きな上昇基調が一服している。

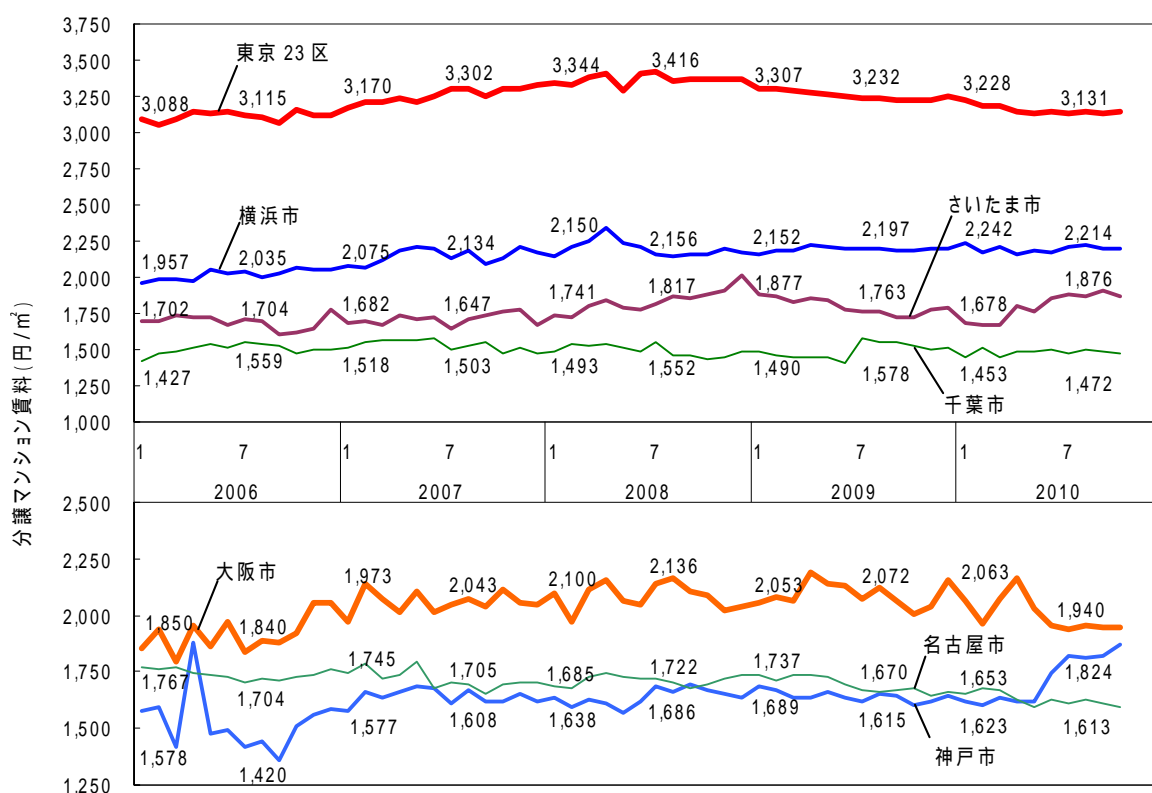
近畿圏の主要都市では、大阪市で前月比 0.2% 下落して 1,943 円/㎡となった。6 月以降は 2,000 円を割り込んで 1,950 円/㎡前後の水準で推移しており、市況は依然として弱い。また、神戸市では賃料水準の高い灘区・兵庫区・中央区が牽引して 2.7% 上昇の 1,871 円/㎡となった。

名古屋市では前月比 0.8% 下落して 1,598 円/㎡となり、5 ヶ月ぶりに 1,600 円/㎡を割り込んだ。中期的には 2009 年春以降続く下落基調にあるものの、今春以降は 1,600 円/㎡前後での推移が続いている。

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 10月	11月	12月	2010年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比	平均築年
東京 23 区	3,225	3,222	3,252	3,228	3,190	3,188	3,146	3,137	3,143	3,131	3,143	3,135	3,139	-2.7%	0.1%
横浜市	2,190	2,198	2,203	2,242	2,165	2,205	2,154	2,179	2,177	2,214	2,228	2,194	2,200	0.5%	0.3%
千葉市	1,531	1,495	1,513	1,453	1,519	1,452	1,490	1,491	1,495	1,472	1,499	1,490	1,469	-4.0%	-1.4%
さいたま市	1,718	1,771	1,786	1,678	1,673	1,666	1,805	1,760	1,858	1,876	1,870	1,907	1,865	8.6%	-2.2%
大阪市	2,005	2,037	2,159	2,063	1,959	2,068	2,162	2,031	1,954	1,940	1,958	1,947	1,943	-3.1%	-0.2%
神戸市	1,606	1,622	1,641	1,623	1,599	1,633	1,620	1,620	1,747	1,824	1,813	1,821	1,871	16.5%	2.7%
名古屋市	1,676	1,641	1,665	1,653	1,682	1,668	1,627	1,598	1,627	1,613	1,628	1,611	1,598	-4.7%	-0.8%



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	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	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
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,519	1,673	1,959	1,599	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,452	1,666	2,068	1,633	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,490	1,805	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,491	1,760	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,495	1,858	1,954	1,747	1,627
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,472	1,876	1,940	1,824	1,613
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	3,143	2,228	1,499	1,870	1,958	1,813	1,628
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	3,135	2,194	1,490	1,907	1,947	1,821	1,611
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	3,139	2,200	1,469	1,865	1,943	1,871	1,598

「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）： 34,723 件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 17,333 件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 1,953 件