

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%下落で26ヶ月ぶりに2,500円/㎡台を割り込む

首都圏や近畿圏では中心部で下落基調続く、中部圏は底ばい推移

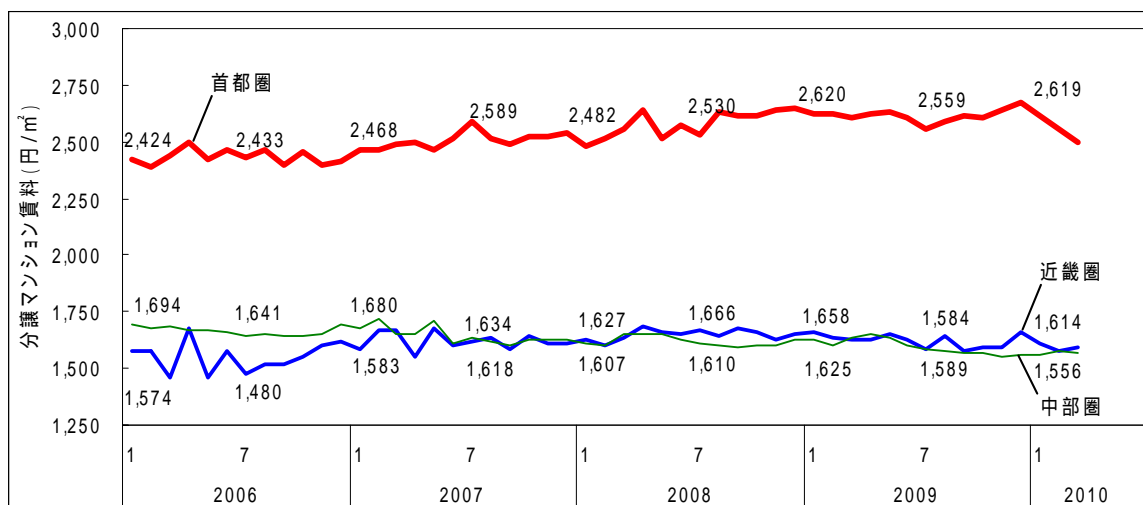
【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2010年3月の首都圏・分譲マンション賃料は前月比2.1%下落して2,499円/㎡となり、26ヶ月ぶりに2,500円/㎡台を割り込んだ。賃料水準が高い東京都では、年明け以降賃料の下落に加えて事例数の減少も続いており、中心部での賃貸ニーズの減退が賃料水準に反映される結果となった。都県別での推移は、神奈川県のみ1.6%の上昇で2,000円/㎡台半ばでの安定推移が続いている。東京都では0.7%、埼玉県では0.5%の下落で、ともに3ヶ月連続下落となった。千葉県では横ばいで、神奈川県と同様に安定した推移となっている。近畿圏は前月比1.2%上昇したが、賃料は1,596円/㎡で引き続き1,600円/㎡台を下回っている。大阪府では平均築年数の若返りで1.6%上昇して1,674円/㎡、兵庫県では2.1%上昇して1,551円/㎡となった。大阪府では2008年春以降下落基調で推移しており、圏域全体の賃料推移にも影響を及ぼしている。

中部圏は平均築年数がやや進んで1月の水準に戻ったことで、前月比0.8%下落して1,566円/㎡、愛知県でも同様の要因により1.1%下落して1,585円/㎡となった。

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	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2010年	1月	2月	3月	前年同月比	前月比
首都圏	2,603	2,623	2,628	2,610	2,559	2,587	2,611	2,607	2,641	2,674	2,619	2,553	2,499			-4.0%	-2.1%
東京都	3,161	3,164	3,147	3,135	3,126	3,140	3,121	3,115	3,119	3,150	3,130	3,086	3,064			-3.1%	-0.7%
神奈川県	2,068	2,081	2,086	2,073	2,074	2,061	2,078	2,068	2,067	2,068	2,080	2,033	2,066			-0.1%	1.6%
埼玉県	1,603	1,579	1,570	1,571	1,613	1,620	1,590	1,550	1,554	1,557	1,544	1,543	1,536			-4.2%	-0.5%
千葉県	1,546	1,540	1,530	1,571	1,617	1,568	1,568	1,545	1,517	1,540	1,528	1,554	1,554			0.5%	0.0%
近畿圏	1,630	1,627	1,653	1,623	1,589	1,641	1,578	1,590	1,594	1,663	1,614	1,577	1,596			-2.1%	1.2%
大阪府	1,760	1,764	1,798	1,735	1,748	1,756	1,701	1,674	1,684	1,815	1,731	1,648	1,674			-4.9%	1.6%
兵庫県	1,532	1,525	1,555	1,539	1,537	1,546	1,538	1,527	1,532	1,556	1,533	1,519	1,551			1.2%	2.1%
中部圏	1,637	1,648	1,638	1,604	1,584	1,575	1,564	1,571	1,548	1,562	1,556	1,578	1,566			-4.3%	-0.8%
愛知県	1,650	1,661	1,655	1,619	1,598	1,588	1,585	1,587	1,564	1,583	1,572	1,602	1,585			-3.9%	-1.1%



【3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 区では概ね横ばいで 3,188 円/㎡となった。横浜市では賃料水準の高い西区や中区などで事例数が回復したことや、平均築年数が 17.6 年から 16.7 年に若返ったことで 1.8% 上昇し 2,205 円/㎡となった。また、さいたま市では 0.4% 下落して 1,666 円/㎡と、3 ヶ月連続の下落となった。一方、千葉市では平均築年数が 19.4 年から 18.3 年と若返ったにもかかわらず、4.4% の大幅下落で 1,452 円/㎡となっており、弱含み推移に変化は見られなかった。

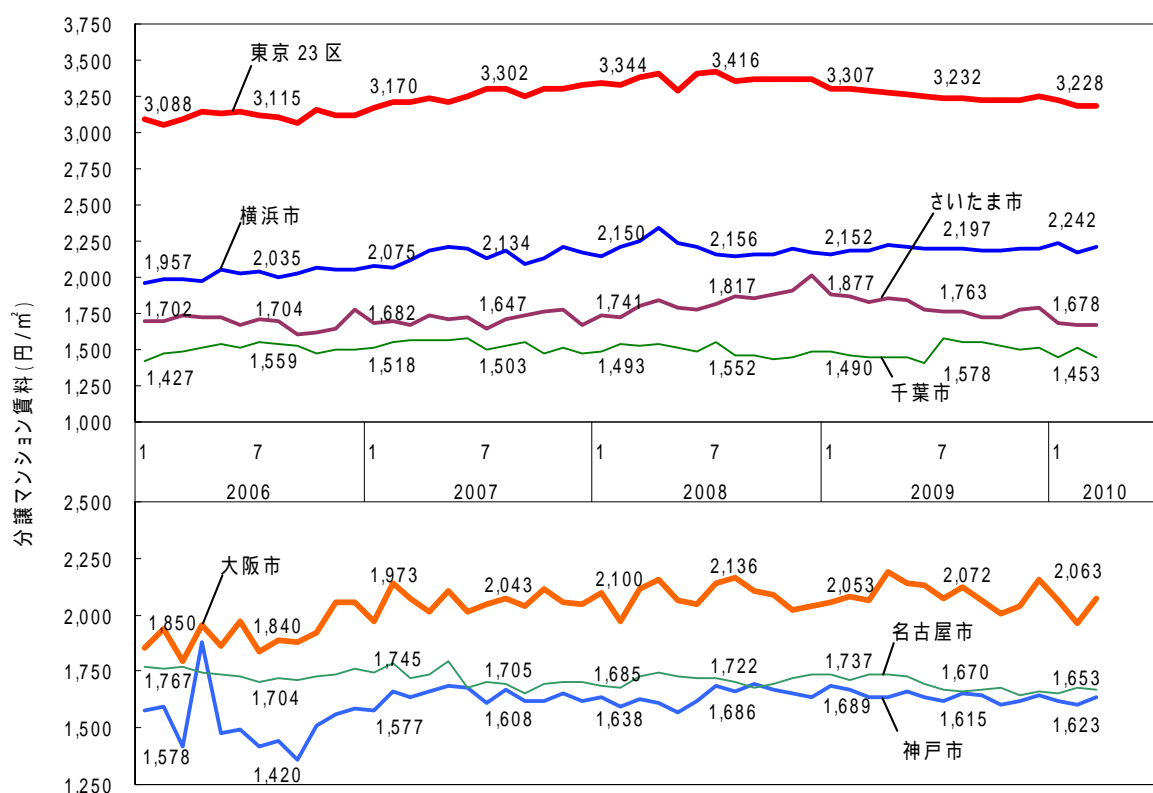
近畿圏の主要都市では、大阪市で平均築年数が 17.0 年から 16.0 年と、ほぼ 1 月の水準まで戻した影響により前月比 5.6% 上昇の 2,068 円/㎡と、一気に 2,000 円/㎡台に回復した。また、神戸市では市内で最も賃料水準の高い中央区で事例数がやや増加したことで、2.1% 上昇して 1,633 円/㎡となっている。

名古屋市では平均築年数がやや進んだことで、前月比 0.8% 下落して 1,668 円/㎡となった。名古屋市の賃料推移は中期的には緩やかな下落基調であるが、年明け以降の動向を見る限りでは底ばい推移になりつつある。

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 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2010年 1月	2月	3月	前年同月比	前月比
東京 23 区	3,291	3,280	3,264	3,244	3,232	3,240	3,225	3,225	3,222	3,252	3,228	3,190	3,188	-3.1%	-0.1%
横浜市	2,189	2,226	2,213	2,193	2,197	2,197	2,188	2,190	2,198	2,203	2,242	2,165	2,205	0.7%	1.8%
千葉市	1,447	1,452	1,444	1,412	1,578	1,548	1,554	1,531	1,495	1,513	1,453	1,519	1,452	0.3%	-4.4%
さいたま市	1,831	1,861	1,837	1,774	1,763	1,757	1,729	1,718	1,771	1,786	1,678	1,673	1,666	-9.0%	-0.4%
大阪市	2,061	2,188	2,137	2,133	2,072	2,126	2,060	2,005	2,037	2,159	2,063	1,959	2,068	0.3%	5.6%
神戸市	1,634	1,634	1,664	1,635	1,615	1,649	1,648	1,606	1,622	1,641	1,623	1,599	1,633	-0.1%	2.1%
名古屋市	1,737	1,733	1,728	1,695	1,670	1,662	1,666	1,676	1,641	1,665	1,653	1,682	1,668	-4.0%	-0.8%



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
	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

「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）： 17,369 件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 5,089 件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 1,873 件