

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 11 月 前月比-1.6%の 2,560 円/㎡ 5 ヶ月ぶりの全域的な弱含みで反転下落
近畿圏や中部圏は引き続きマイナス 堅調続けてきた都市中心部でも一服の兆し

【11 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

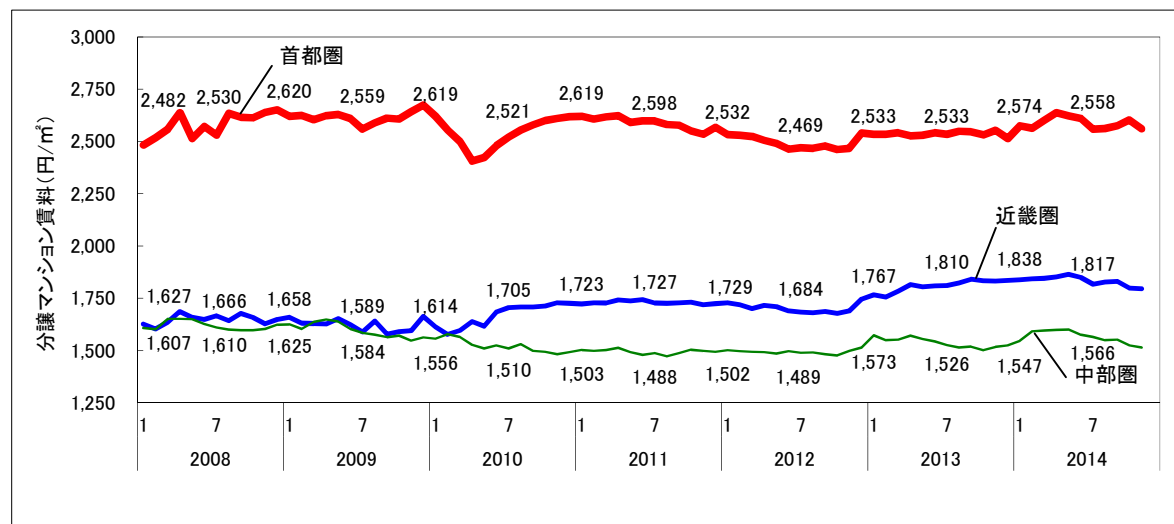
2014 年 11 月の首都圏・分譲マンション賃料は、5 ヶ月ぶりに全域で弱含んだことで前月比-1.6%の 2,560 円/㎡と反転下落した。都県別で見ると、東京都では-1.2%の 3,063 円/㎡、神奈川県では-0.2%の 2,002 円/㎡と小幅に下落するも 2,000 円台は維持した。また、平均築年数が 1 年程度進んだ埼玉県（-1.8%、1,602 円/㎡）やほとんどの主要行政区が弱含みとなった千葉県（-2.5%、1,504 円/㎡）では比較的大きく下落した。

近畿圏では前月に平均築年数が大幅に進行したものの、今月は 19.0 年→18.1 年とやや戻した。賃料自体を見ると、前月比-0.1%の 1,796 円/㎡と僅かに下落している。主要エリアでは大阪府も平均築年数は若返ったが、-1.8%の 1,912 円/㎡と圏域平均に比べ大きく下落している。一方、兵庫県では全域的に弱含む中、神戸市での賃料水準が持ち直した影響から、県平均は+2.7%の 1,653 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに上昇した。

中部圏では前月比-0.7%の 1,514 円/㎡、愛知県では-0.9%の 1,534 円/㎡と、平均築年数の進行で下落が続いているが、同水準の築年で見ると正味のトレンド自体は弱まっていない。

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/㎡)

	2013年 11月	12月	2014年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,552	2,514	2,574	2,563	2,601	2,637	2,621	2,609	2,558	2,561	2,575	2,602	2,560	0.3%	-1.6%
東京都	3,000	3,014	3,025	3,031	3,077	3,085	3,076	3,046	3,050	3,041	3,084	3,101	3,063	2.1%	-1.2%
神奈川県	2,024	2,021	2,019	2,061	2,083	2,091	2,079	2,059	2,016	2,029	2,001	2,006	2,002	-1.1%	-0.2%
埼玉県	1,617	1,618	1,609	1,612	1,638	1,629	1,604	1,601	1,628	1,627	1,622	1,631	1,602	-0.9%	-1.8%
千葉県	1,572	1,540	1,533	1,529	1,534	1,564	1,554	1,549	1,557	1,524	1,507	1,543	1,504	-4.3%	-2.5%
近畿圏	1,832	1,835	1,838	1,842	1,845	1,853	1,864	1,850	1,817	1,828	1,830	1,798	1,796	-2.0%	-0.1%
大阪府	1,957	1,969	1,967	1,979	1,965	1,968	1,976	1,978	1,919	1,954	1,960	1,948	1,912	-2.3%	-1.8%
兵庫県	1,672	1,666	1,658	1,661	1,674	1,693	1,720	1,683	1,660	1,661	1,659	1,609	1,653	-1.1%	2.7%
中部圏	1,517	1,525	1,547	1,591	1,596	1,599	1,600	1,575	1,566	1,549	1,552	1,525	1,514	-0.2%	-0.7%
愛知県	1,537	1,545	1,570	1,617	1,626	1,628	1,628	1,604	1,594	1,578	1,582	1,548	1,534	-0.2%	-0.9%



【11 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

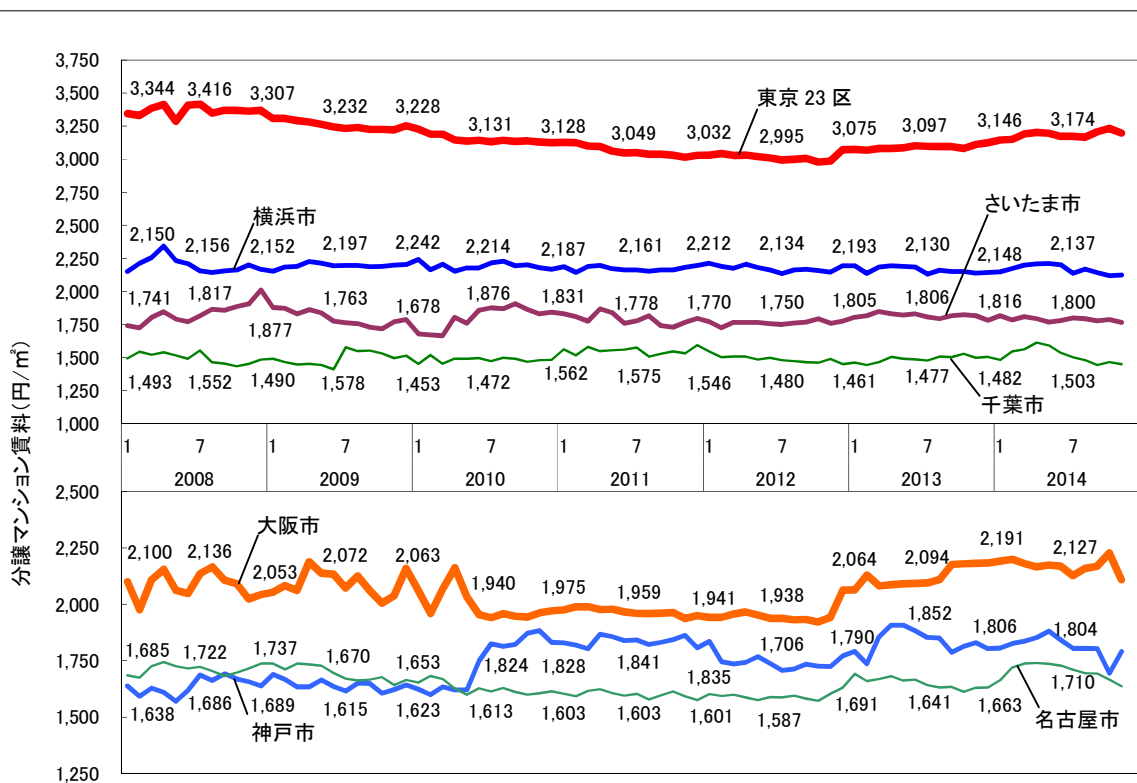
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比-1.1%の 3,199 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに下落した。これまで堅調な推移を示していた都心 6 区をはじめ、ほぼ全域で弱含みとなったが依然として 3,200 円前後の高い水準を維持している。また、さいたま市（-1.1%、1,767 円/㎡）や千葉市（-1.0%、1,451 円/㎡）でも 1%程度下落となった。一方、横浜市では+0.2%の 2,122 円/㎡と唯一のプラスを示したが、平均築年数の進行に伴う緩やかな下落基調からは脱し切れていない。

近畿圏では、大阪市の中でも事例数が多く賃料水準が高い北区や中央区などで 5%程度のマイナスとなっており、市平均も前月比-5.3%の 2,110 円/㎡と大幅に下げている。一方、神戸市では市内で最も賃料水準が高い中央区での事例数シェアが再び戻したために、+5.7%の 1,790 円/㎡と概ね前々月と同程度の 1,800 円前後の賃料水準まで回復している。名古屋市では前月比-1.8%の 1,636 円/㎡で 7 ヶ月連続の下落となった。平均築年数が同水準の月に比べて賃料が上回っている状況に変わりはないが、その差は縮小しつつある。

主要都市別 直近 1 年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2013年 11月	12月	2014年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,111	3,124	3,146	3,149	3,191	3,203	3,197	3,174	3,174	3,166	3,207	3,233	3,199	2.8% 56.76 ㎡	-1.1% 17.7 年
横浜市	2,139	2,143	2,148	2,174	2,198	2,208	2,209	2,202	2,137	2,170	2,142	2,118	2,122	-0.8% 59.36 ㎡	0.2% 20.4 年
さいたま市	1,817	1,783	1,816	1,784	1,809	1,793	1,769	1,780	1,800	1,793	1,778	1,787	1,767	-2.8% 63.85 ㎡	-1.1% 20.5 年
千葉市	1,499	1,505	1,482	1,545	1,563	1,613	1,592	1,535	1,503	1,480	1,444	1,466	1,451	-3.2% 70.37 ㎡	-1.0% 22.5 年
大阪市	2,182	2,183	2,191	2,200	2,181	2,166	2,174	2,168	2,127	2,159	2,168	2,227	2,110	-3.3% 54.08 ㎡	-5.3% 13.9 年
神戸市	1,829	1,803	1,806	1,826	1,836	1,853	1,881	1,840	1,804	1,804	1,803	1,694	1,790	-2.1% 63.15 ㎡	5.7% 20.5 年
名古屋市	1,629	1,631	1,663	1,720	1,737	1,740	1,735	1,728	1,710	1,694	1,692	1,666	1,636	0.4% 68.93 ㎡	-1.8% 22.5 年



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	さいたま市	千葉市	大阪市	神戸市	名古屋市
2010年	1月	2,619	1,614	1,556	3,130	1,731	1,572	3,228	2,242	1,678	1,453	2,063	1,623	1,653
	2月	2,553	1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,165	1,673	1,519	1,959	1,599	1,682
	3月	2,499	1,596	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,205	1,666	1,452	2,068	1,633	1,668
	4月	2,405	1,639	1,527	2,992	1,767	1,542	3,146	2,154	1,805	1,490	2,162	1,620	1,627
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,524	3,137	2,179	1,760	1,491	2,031	1,620	1,598
	6月	2,480	1,685	1,525	3,040	1,775	1,542	3,143	2,177	1,858	1,495	1,954	1,747	1,627
	7月	2,521	1,705	1,510	3,031	1,772	1,529	3,131	2,214	1,876	1,472	1,940	1,824	1,613
	8月	2,554	1,708	1,531	3,045	1,782	1,554	3,143	2,228	1,870	1,499	1,958	1,813	1,628
	9月	2,579	1,708	1,499	3,040	1,771	1,517	3,135	2,194	1,907	1,490	1,947	1,821	1,611
	10月	2,600	1,712	1,494	3,043	1,775	1,523	3,139	2,200	1,865	1,469	1,943	1,871	1,598
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	3,130	2,181	1,830	1,480	1,962	1,883	1,605
	12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	3,126	2,166	1,843	1,481	1,971	1,831	1,613
2011年	1月	2,619	1,723	1,503	3,033	1,788	1,523	3,128	2,187	1,831	1,562	1,975	1,828	1,603
	2月	2,607	1,729	1,499	3,029	1,791	1,519	3,126	2,144	1,810	1,516	1,989	1,819	1,592
	3月	2,617	1,727	1,503	3,011	1,791	1,525	3,100	2,189	1,776	1,580	1,989	1,803	1,616
	4月	2,622	1,742	1,513	3,003	1,800	1,540	3,096	2,196	1,870	1,548	1,976	1,867	1,623
	5月	2,590	1,738	1,492	2,975	1,797	1,523	3,061	2,172	1,840	1,555	1,978	1,857	1,605
	6月	2,598	1,743	1,479	2,960	1,806	1,511	3,048	2,163	1,759	1,560	1,966	1,839	1,595
	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	3,049	2,161	1,778	1,575	1,959	1,841	1,603
	8月	2,581	1,725	1,472	2,951	1,790	1,503	3,037	2,152	1,817	1,507	1,959	1,821	1,577
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	3,038	2,161	1,741	1,528	1,961	1,831	1,596
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	3,031	2,163	1,729	1,546	1,963	1,843	1,613
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	3,015	2,183	1,765	1,533	1,936	1,862	1,592
	12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	3,029	2,196	1,796	1,594	1,949	1,807	1,574
2012年	1月	2,532	1,729	1,502	2,933	1,776	1,521	3,032	2,212	1,770	1,546	1,941	1,835	1,601
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	3,042	2,189	1,724	1,503	1,941	1,745	1,593
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	3,029	2,175	1,766	1,508	1,956	1,736	1,599
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	3,032	2,206	1,766	1,508	1,966	1,742	1,586
	5月	2,490	1,709	1,486	2,915	1,765	1,502	3,019	2,180	1,766	1,485	1,953	1,768	1,575
	6月	2,462	1,690	1,497	2,904	1,753	1,514	3,011	2,162	1,757	1,497	1,938	1,738	1,588
	7月	2,469	1,684	1,489	2,888	1,760	1,506	2,995	2,134	1,750	1,480	1,938	1,706	1,587
	8月	2,467	1,680	1,491	2,889	1,744	1,512	2,998	2,163	1,762	1,473	1,931	1,713	1,594
	9月	2,479	1,686	1,483	2,900	1,748	1,498	3,005	2,167	1,769	1,463	1,932	1,734	1,581
	10月	2,461	1,677	1,476	2,880	1,746	1,493	2,979	2,158	1,793	1,461	1,921	1,725	1,572
	11月	2,467	1,689	1,498	2,889	1,757	1,516	2,985	2,145	1,759	1,488	1,942	1,723	1,603
	12月	2,540	1,746	1,514	2,978	1,861	1,535	3,072	2,195	1,774	1,449	2,062	1,771	1,630
2013年	1月	2,533	1,767	1,573	2,978	1,876	1,598	3,075	2,193	1,805	1,461	2,064	1,790	1,691
	2月	2,534	1,756	1,549	2,965	1,899	1,567	3,068	2,137	1,816	1,442	2,130	1,736	1,659
	3月	2,541	1,784	1,552	2,978	1,886	1,576	3,081	2,185	1,849	1,467	2,081	1,855	1,668
	4月	2,527	1,814	1,571	2,978	1,898	1,599	3,082	2,194	1,829	1,505	2,087	1,908	1,681
	5月	2,530	1,805	1,555	2,979	1,901	1,579	3,086	2,189	1,821	1,491	2,090	1,908	1,662
	6月	2,541	1,809	1,544	2,994	1,902	1,570	3,101	2,184	1,830	1,487	2,092	1,882	1,666
	7月	2,533	1,810	1,526	2,986	1,894	1,550	3,097	2,130	1,806	1,477	2,094	1,852	1,641
	8月	2,549	1,824	1,515	2,989	1,907	1,540	3,096	2,160	1,793	1,507	2,109	1,849	1,631
	9月	2,545	1,841	1,519	2,995	1,951	1,543	3,095	2,151	1,817	1,502	2,177	1,786	1,634
	10月	2,531	1,833	1,501	2,975	1,952	1,526	3,081	2,151	1,823	1,527	2,179	1,813	1,612
	11月	2,552	1,832	1,517	3,000	1,957	1,537	3,111	2,139	1,817	1,499	2,182	1,829	1,629
	12月	2,514	1,835	1,525	3,014	1,969	1,545	3,124	2,143	1,783	1,505	2,183	1,803	1,631
2014年	1月	2,574	1,838	1,547	3,025	1,967	1,570	3,146	2,148	1,816	1,482	2,191	1,806	1,663
	2月	2,563	1,842	1,591	3,031	1,979	1,617	3,149	2,174	1,784	1,545	2,200	1,826	1,720
	3月	2,601	1,845	1,596	3,077	1,965	1,626	3,191	2,198	1,809	1,563	2,181	1,836	1,737
	4月	2,637	1,853	1,599	3,085	1,968	1,628	3,203	2,208	1,793	1,613	2,166	1,853	1,740
	5月	2,621	1,864	1,600	3,076	1,976	1,628	3,197	2,209	1,769	1,592	2,174	1,881	1,735
	6月	2,609	1,850	1,575	3,046	1,978	1,604	3,174	2,202	1,780	1,535	2,168	1,840	1,728
	7月	2,558	1,817	1,566	3,050	1,919	1,594	3,174	2,137	1,800	1,503	2,127	1,804	1,710
	8月	2,561	1,828	1,549	3,041	1,954	1,578	3,166	2,170	1,793	1,480	2,159	1,804	1,694
	9月	2,575	1,830	1,552	3,084	1,960	1,582	3,207	2,142	1,778	1,444	2,168	1,803	1,692
	10月	2,602	1,798	1,525	3,101	1,948	1,548	3,233	2,118	1,787	1,466	2,227	1,694	1,666
	11月	2,560	1,796	1,514	3,063	1,912	1,534	3,199	2,122	1,767	1,451	2,110	1,790	1,636

「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）	：	39,347 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	19,176 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,227 件