

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+0.4%の2,610 円/㎡で7ヵ月連続上昇 上昇率は鈍化

近畿圏の賃料水準は横ばいから上昇基調に 中部圏は築古増加で下げ圧力強まる

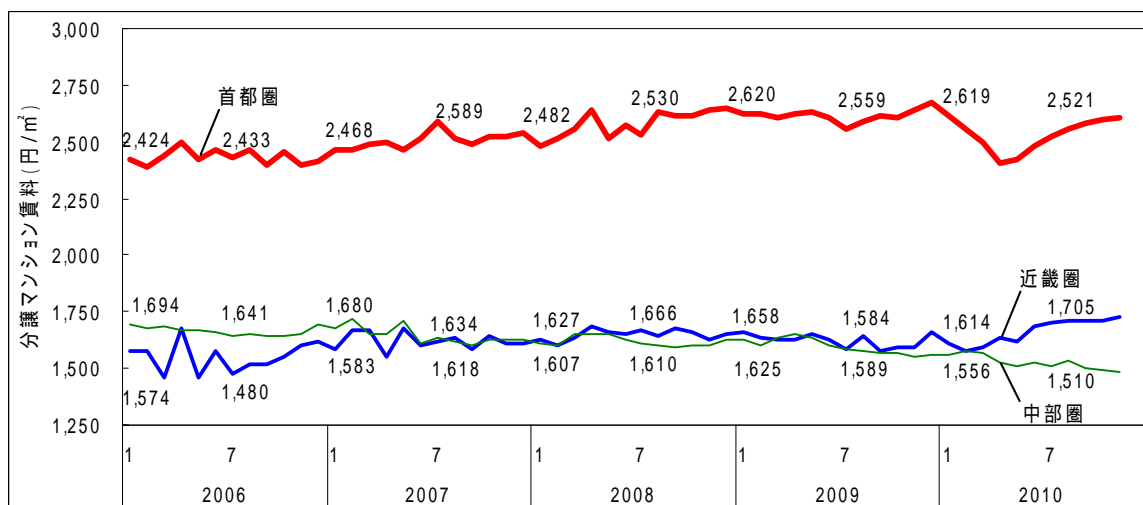
【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2010年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.4%の2,610 円/㎡で7ヵ月連続の上昇となったが、上昇率は前月の+0.8%から鈍化した。都県別では東京都で-0.2%の3,038 円/㎡、神奈川県-0.7%の2,028 円/㎡、埼玉県-0.3%の1,636 円/㎡、千葉県では築年数の進行の影響もあって-1.6%の1,572 円/㎡と、東京都以外は2ヵ月連続で下落している。なお、都県単位の賃料が下落する一方で首都圏平均が上昇しているのは、算出に加重平均を採用しており、賃料水準の高い東京都の事例数が多いことによるものである。近畿圏は前月比+1.0%の1,729 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+0.8%の1,789 円/㎡、兵庫県では+1.5%の1,705 円/㎡となっており、横ばい推移だった賃料水準が再び上向く動きを示し始めている。

中部圏は前月比-0.7%の1,483 円/㎡、愛知県では-0.9%の1,510 円/㎡となった。下落基調で推移する中で、春～夏頃にかけては比較的安定した動きを示していたが、9月以降は築古事例の増加により再び賃料水準の下げ圧力が強まっている。

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 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	11月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,641	2,674	2,619	2,553	2,499	2,405	2,423	2,480	2,521	2,554	2,579	2,600	2,610	-1.2%	0.4%
東京都	3,119	3,150	3,130	3,086	3,064	2,992	2,989	3,040	3,031	3,045	3,040	3,043	3,038	-2.6%	-0.2%
神奈川県	2,067	2,068	2,080	2,033	2,066	2,032	2,039	2,038	2,065	2,067	2,050	2,042	2,028	-1.9%	-0.7%
埼玉県	1,554	1,557	1,544	1,543	1,536	1,587	1,580	1,639	1,653	1,658	1,668	1,641	1,636	5.3%	-0.3%
千葉県	1,517	1,540	1,528	1,554	1,554	1,562	1,574	1,573	1,580	1,598	1,619	1,598	1,572	3.6%	-1.6%
近畿圏	1,594	1,663	1,614	1,577	1,596	1,639	1,616	1,685	1,705	1,708	1,708	1,712	1,729	8.5%	1.0%
大阪府	1,684	1,815	1,731	1,648	1,674	1,767	1,734	1,775	1,772	1,782	1,771	1,775	1,789	6.2%	0.8%
兵庫県	1,532	1,556	1,533	1,519	1,551	1,545	1,546	1,620	1,667	1,652	1,665	1,679	1,705	11.3%	1.5%
中部圏	1,548	1,562	1,556	1,578	1,566	1,527	1,510	1,525	1,510	1,531	1,499	1,494	1,483	-4.2%	-0.7%
愛知県	1,564	1,583	1,572	1,602	1,585	1,542	1,524	1,542	1,529	1,554	1,517	1,523	1,510	-3.5%	-0.9%



【11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 区では前月比 - 0.3% の 3,130 円/㎡で、4 月以降は 3,000 円/㎡前半での底堅い動きが続いている。横浜市では - 0.9% の 2,181 円/㎡で、5 ヶ月ぶりに前月比・前年同月比がともにマイナスとなった。さいたま市では 4 月以降築浅事例の増加により賃料水準は上昇傾向で推移していたが、10 月からは築浅事例の減少により反動下落し今月は - 1.9% の 1,830 円/㎡となった。また、千葉市では唯一上昇して + 0.7% の 1,480 円/㎡となった。

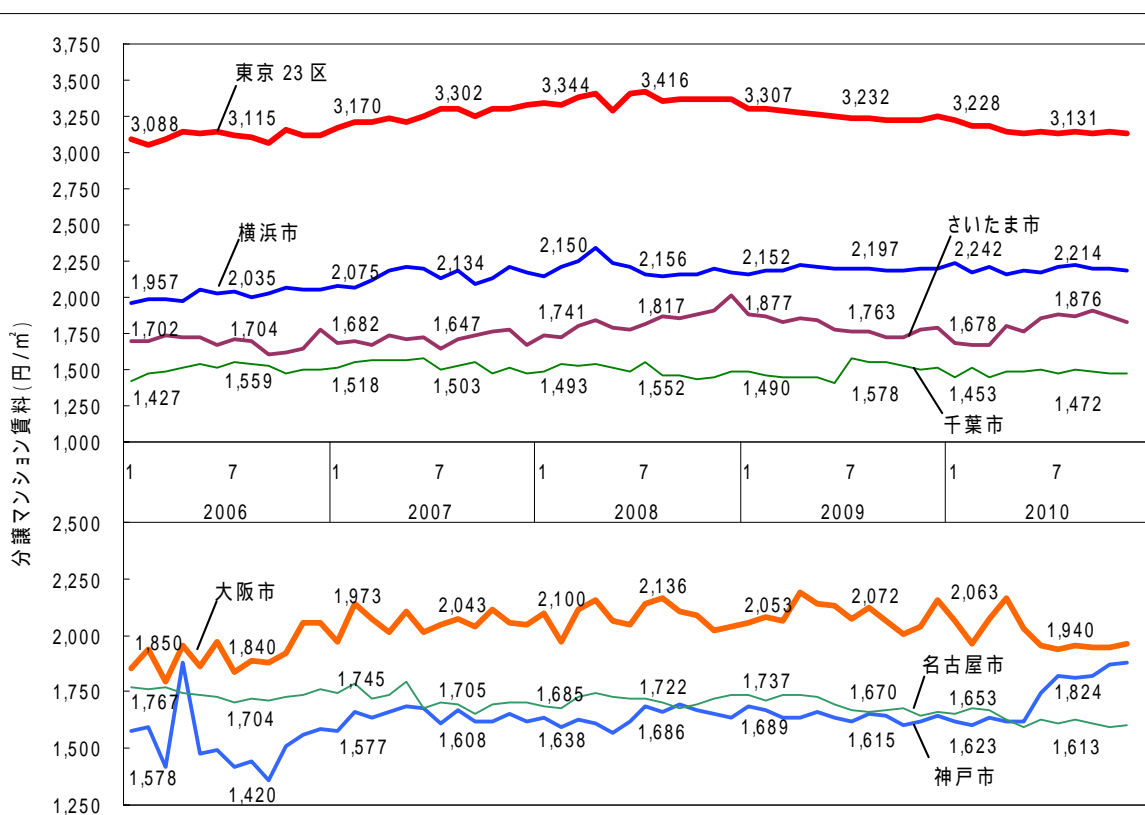
近畿圏の主要都市では、大阪市で前月比 + 1.0% の 1,962 円/㎡で、6 月以降続く 1,950 円/㎡前後の賃料水準は維持している。また、神戸市では + 0.6% の 1,883 円/㎡で 3 ヶ月連続の上昇となった。

名古屋市では前月比 + 0.4% の 1,605 円/㎡となり、2 ヶ月ぶりに 1,600 円/㎡を回復している。名古屋市は他の都市圏の主要都市と比べて新規供給されるマンション戸数が少なく、ストックの築古化が進むことで慢性的に賃料水準が下落しやすい状況にあるが、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 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	11月	前年同月比 専有面積	前月比 平均年
東京 23 区	3,222	3,252	3,228	3,190	3,188	3,146	3,137	3,143	3,131	3,143	3,135	3,139	3,130	-2.9% 56.69 ㎡	-0.3% 17.0 年
横浜市	2,198	2,203	2,242	2,165	2,205	2,154	2,179	2,177	2,214	2,228	2,194	2,200	2,181	-0.8% 60.91 ㎡	-0.9% 17.7 年
千葉市	1,495	1,513	1,453	1,519	1,452	1,490	1,491	1,495	1,472	1,499	1,490	1,469	1,480	-1.0% 68.42 ㎡	0.7% 20.6 年
さいたま市	1,771	1,786	1,678	1,673	1,666	1,805	1,760	1,858	1,876	1,870	1,907	1,865	1,830	3.3% 64.67 ㎡	-1.9% 15.7 年
大阪市	2,037	2,159	2,063	1,959	2,068	2,162	2,031	1,954	1,940	1,958	1,947	1,943	1,962	-3.7% 58.70 ㎡	1.0% 14.5 年
神戸市	1,622	1,641	1,623	1,599	1,633	1,620	1,620	1,747	1,824	1,813	1,821	1,871	1,883	16.1% 64.67 ㎡	0.6% 15.3 年
名古屋市	1,641	1,665	1,653	1,682	1,668	1,627	1,598	1,627	1,613	1,628	1,611	1,598	1,605	-2.2% 69.46 ㎡	0.4% 21.0 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	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
	11月	2,610	1,729	1,483	3,038	1,789	1,510	3,130	2,181	1,480	1,830	1,962	1,883	1,605

「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 ヶ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 35,074 件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 16,961 件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 2,066 件