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 4 月 前月比-0.8%の 2.505 円/㎡ 東京 23 区や横浜市では僅かに上昇

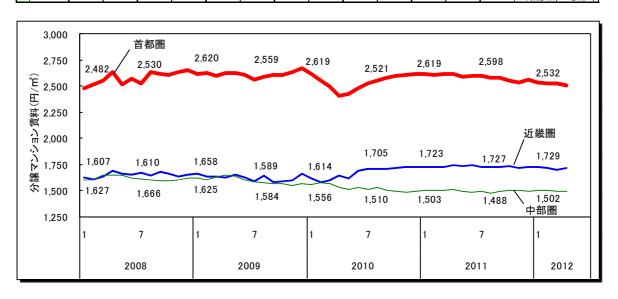
近畿圏は全域的に堅調でやや戻す 中部圏は底値圏維持も中心部で軟調

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2012 年 4 月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比-0.8%の 2,505 円/㎡で 4 ヵ月連続下落となった。都県別で見ると、東京都では-0.1%の 2,930 円/㎡、埼玉県では-0.1%の 1,621 円/㎡、平均築年数がやや進んだ千葉県では-1.5%の 1,523 円/㎡となった。一方、神奈川県では+1.4%の 2,058 円/㎡と唯一上昇しているが、これは平均築年数が 18.4 年→ 17.8 年に若返った影響によるものであり、同様の築年数であった昨年 4 月(2,052 円/㎡)と概ね同水準であることから、首都圏では全体的に横ばい~弱含みの基調で推移している。近畿圏は 2010 年下半期以来続いてきた安定推移に陰りが見え始めていたものの、4 月は前月比+0.8%の 1,715 円/㎡とやや戻した。大阪府では+0.6%の 1,785 円/㎡と再び上昇、兵庫県では+1.0%の 1,650 円/㎡と 3 ヵ月ぶりの上昇で、全域的に堅調な動きとなった。中部圏は前月比-0.1%の 1,493 円/㎡、愛知県では-0.6%の 1,507 円/㎡と、底値圏の賃料水準は維持しているものの緩やかな弱含みが続いており、特に中心部ほど軟調傾向が目立っている。

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/㎡)

		2011年									2012年				前年同月比	前月比
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	専有面積	平均集年
首	都圏	2,622	2,590	2,598	2,598	2,581	2,578	2,550	2,533	2,567	2,532	2,530	2,524	2,505	-4.5%	-0.8%
					2,000										59.92 m²	18.6 年
	東京都	3,003	2,975	2,960	2.962	2.951	2.950	2.943	2,924	2,936	2.933	2.943	2.933	2,930	-2.4%	-0.1%
		0,000	2,370	2,300	2,302	2,501	2,500	2,540	2,524	2,300	2,300	2,540	2,300	2,300	56.84 m ²	18.1 年
	神奈川県 2.052	.052 2.039	2,027	2,028	2.020	2.015	2.021	2,044	2,045	2.051	2.036	2.029	2,058	0.3%	1.4%	
		2,002	2,000	2,027	2,020	2,020	2,013	2,021	2,044	2,040	2,001	2,030	2,020	2,000	62.56 m ²	17.8 年
	埼玉県	1.664	1.646	1.620	1.639	1.652	1.609	1.605	1.599	1.638	1.620	1.605	1,623	1,621	-2.6%	-0.1%
		1,004	1,040	1,020	1,000	1,002	1,003	1,003	1,000	1,000	1,020	1,000			64.07 m ²	20.3 年
	千葉県	1.590	1.596	1.593	1.606	1.581	1.568	1.566	1.566	1,574	1.560	1.544	1.546	1,523	-4.2%	-1.5%
		1,000	1,550	1,000	1,000	1,561	1,500	1,500	1,500	1,574	1,500	1,544	1,540		70.46 m ²	21.2 年
近	畿圏	1,742	1.738	1,743	1.727	1,725	1,728	1,731	1,718	1,724	1.729	1.718	1,701	1,715	-1.5%	0.8%
		1,742	1,730	1,743	1,727			1,731		1,724	1,723	1,710		1,713	65.32 m ²	17.6 年
	大阪府	1.800	1.797	1.806	1.789	1.790	1.794	1,793	1.766	1.782	1.776	1,777	1,774	1.785	-0.8%	0.6%
		1,000	1,737	1,000	1,703	1,730	1,734	1,733	1,700	1,702	1,770	1,777		1,700	64.02 m ²	16.6 年
	兵庫県	県 1.713	.713 1.704	704 1.702	1.688	1.689	1.689	1,700	1.701	1.670	1.684	1.655	1.633	1.650	-3.7%	1.0%
		1,713	1,704	1,702	1,000	1,009	1,009	1,700	1,701	1,070	1,004	1,000	1,033	1,000	68.69 m ²	18.7 年
中	部圏	1.513	1 510 1 400	1.492 1.479	1.488	1,472	1,488	1,504	1,498	1.494	1.502	1,497	1,494	1,493	-1.3%	-0.1%
		1,513	1,492	1,479	1,400					1,494	1,502	1,497	1,494	1,493	70.57 m ²	20.9 年
	愛知県	知県 1,540	1 500	1,523 1,511	1.520	1 500	1,517	1,534	1,515	1 500	1 501	1,519	1,516	1,507	-2.1%	-0.6%
			1,540 1,523		1,320	1,503				1,500	1,521				70.62 m ²	21.0 年



【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.1%の 3,032 円/m²と小幅な上昇で、今年に入ってからは底ばいで推移している。横浜市 (+1.4%、2,206 円/m²) でも上昇していたが、千葉市 ($\pm0.0\%$ 、1,508 円/m²) やさいたま市 ($\pm0.0\%$ 、1,766 円/m²) ではともに横ばいとなっており、事業集積地では居住ニーズの地域偏在によって圏域全般の動きとは対照的に横ばい~やや強含み基調となっている。

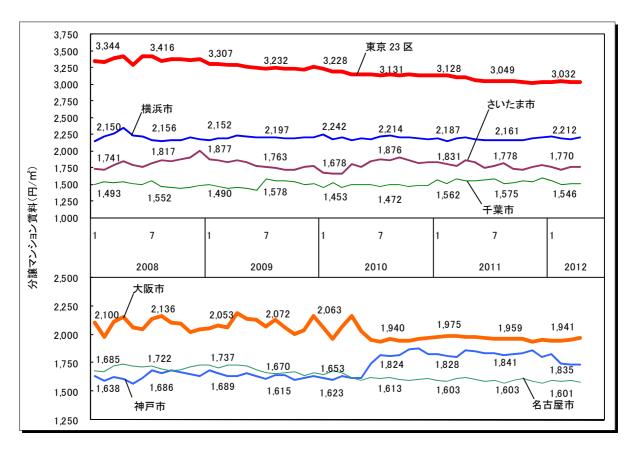
近畿圏の主要都市では、大阪市で前月比+0.5%の 1,966 円/㎡と前月に引き続き上昇した。前年同月比でのマイナス幅も縮小しつつあることから、緩やかな下落基調から脱する兆しが見え始めている。また、神戸市では+0.3%の 1,742 円/㎡と 3 ヵ月ぶりに上昇し、下落傾向にようやく歯止めが掛かり始めている。

名古屋市は前月比-0.8%の 1,586 円/㎡と再び下落した。2010 年下半期以降 1,600 円/㎡を挟んでの推移が続いてきたが、今年に入ってからは 1,600 円/㎡を下回る水準での動向となっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位:円/m)

	2011年									2012年				前年同月比	前月比
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	専有面積	平均集年
東京23区	3,096	3,061	3,048	3,049	3,037	3,038	3,031	3,015	3,029	3,032	3,042	3,029	3,032	-2.1% 56.32 m	0.1% 17.8 年
横浜市	2,196	2,172	2,163	2,161	2,152	2,161	2,163	2,183	2,196	2,212	2,189	2,175	2,206	0.5% 60.63 m	1.4% 17.3 年
千葉市	1,548	1,555	1,560	1,575	1,507	1,528	1,546	1,533	1,594	1,546	1,503	1,508	1,508	-2.6% 69.16 m	0.0% 22.1 年
さいたま市	1,870	1,840	1,759	1,778	1,817	1,741	1,729	1,765	1,796	1,770	1,724	1,766	1,766	-5.6% 65.79 m ²	0.0% 18.6 年
大阪市	1,976	1,978	1,966	1,959	1,959	1,961	1,963	1,936	1,949	1,941	1,941	1,956	1,966	-0.5% 58.54 m	0.5% 15.5 年
神戸市	1,867	1,857	1,839	1,841	1,821	1,831	1,843	1,862	1,807	1,835	1,745	1,736	1,742	-6.7% 65.19 m ²	0.3% 18.6 年
名古屋市	1,623	1,605	1,595	1,603	1,577	1,596	1,613	1,592	1,574	1,601	1,593	1,599	1,586	-2.3% 69.46 m ²	-0.8% 21.8 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	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋市		
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 12月	2,641 2.674	1,594 1,663	1,548 1,562	3,119 3,150	1,684 1,815	1,564 1,583	3,222 3,252	2,198 2,203	1,495 1,513	1,771 1,786	2,037 2,159	1,622 1,641	1,641 1,665		
2010年		2,619		1,556	3,130	1,731	1,563	3,232	2,242	1,453	1,780		1,623	1,653		
20104	1月 2月	2,553	1,614 1,577	1,578	3,086	1,648	1,602	3,190	2,242	1,519	1,673	2,063 1,959	1,599	1,682		
	3月	2,333	1,577	1,566	3,064	1,674	1,585	3,188	2,103	1,452	1,666	2,068	1,633	1,668		
	4月	2,499	1,639	1,500	2,992	1,767	1,542	3,146	2,203	1,490	1,805	2,162	1,620	1,627		
	5月	2,423	1,616	1,510	2,989	1,734	1,542	3,140	2,134	1,491	1,760	2,031	1,620	1,598		
	6月	2,480	1,685	1,515	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	1,542	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		
	12月	2,618	1,725	1,492	3,030	1,793	1,521	3,126	2,166	1,481	1,843	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	1,562	1,831	1,975	1,828	1,603		
	2月	2,607	1,729	1,499	3,029	1,791	1,519	3,126	2,144	1,516	1,810	1,989	1,819	1,592		
	3月	2,617	1,727	1,503	3,011	1,791	1,525	3,100	2,189	1,580	1,776	1,989	1,803	1,616		
	4月	2,622	1,742	1,513	3,003	1,800	1,540	3,096	2,196	1,548	1,870	1,976	1,867	1,623		
	5月	2,590	1,738	1,492	2,975	1,797	1,523	3,061	2,172	1,555	1,840	1,978	1,857	1,605		
	6月	2,598	1,743	1,479	2,960	1,806	1,511	3,048	2,163	1,560	1,759	1,966	1,839	1,595		
	7月	2,598	1,727	1,488	2,962	1,789	1,520	3,049	2,161	1,575	1,778	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	1,959	1,821	1,577		
	9月	2,578	1,728	1,488	2,950	1,794	1,517	3,038	2,161	1,528	1,741		1,831			
	10月	2,550	1,731	1,504	2,943	1,793	1,534	3,031	2,163	1,546	1,729	1,963	1,843			
	11月	2,533	1,718	1,498	2,924	1,766	1,515	3,015	2,183	1,533	1,765	1,936	1,862	1,592		
	12月	2,567	1,724	1,494	2,936	1,782	1,500	3,029	2,196	1,594	1,796	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	1,546	1,770		1,835			
	2月	2,530	1,718	1,497	2,943	1,777	1,519	3,042	2,189	1,503	1,724		1,745	1,593		
	3月	2,524	1,701	1,494	2,933	1,774	1,516	3,029	2,175		1,766		1,736	1,599		
	4月	2,505	1,715	1,493	2,930	1,785	1,507	3,032	2,206	1,508	1,766	1,966	1,742	1,586		

「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30m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ヵ月の流通事例数

首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 40,569件 近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 18,693件 : 2,728件 中部圏(愛知県、岐阜県、三重県)