

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8月 前月比+0.3%の2,661円/㎡ 東京23区+2.0%で直近1年間での最高値を更新
大阪市や名古屋市では上昇鈍化や頭打ち感強まる 正味トレンドにも陰りの兆し

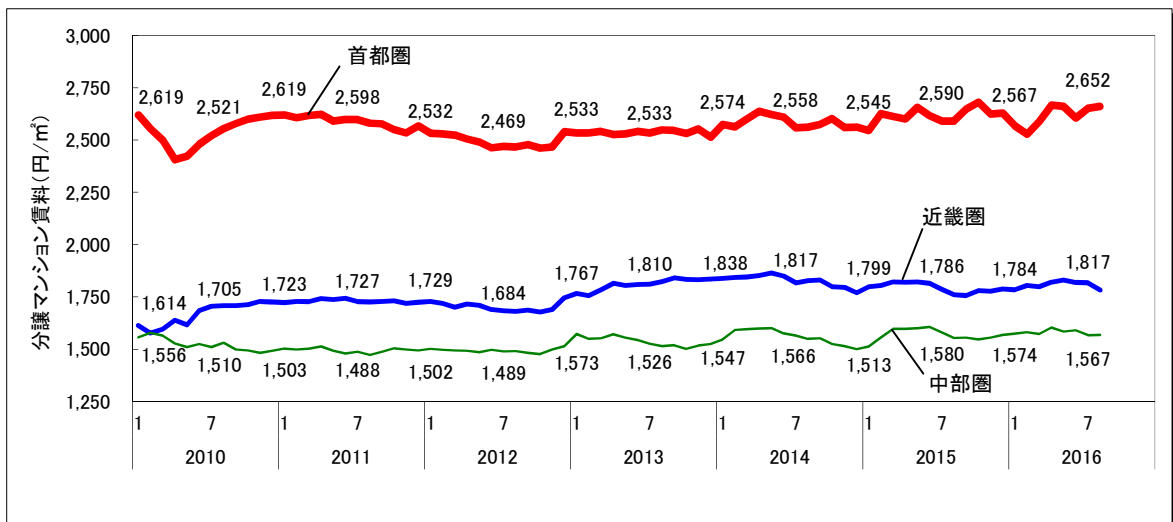
【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2016年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.3%の2,661円/㎡と僅かながら引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都では平均築年数が18.3年→17.6年と若返った影響もあって、+2.5%の3,223円/㎡と比較的大きく上昇した。また、神奈川県(+0.1%、2,045円/㎡)や埼玉県(+0.3%、1,611円/㎡)でも強含んだ。一方、千葉県では-0.8%の1,546円/㎡と3ヵ月ぶりに下げたものの、1,500円台半ばの賃料水準は維持している。近畿圏では主要エリアの下落度合いが強まった影響で、圏域平均は前月比-1.9%の1,782円/㎡と3ヵ月連続で下落し、5ヵ月ぶりに1,800円を割り込んだ。大阪府では大阪市を中心に築浅事例が減少したことで平均築年数も1年ほど進んだことから、-3.2%の1,988円/㎡と大きく水準を下げて6ヵ月ぶりに2,000円を下回った。また、兵庫県でも同じ要因によって-1.7%の1,649円/㎡と引き続き下落している。

中部圏では前月比+0.1%の1,568円/㎡、愛知県では-0.1%の1,606円/㎡とほとんど変化が見られなかった。平均築年数が同程度であった5月に比べて、どちらも賃料水準はやや下回っており、正味のトレンド自体もピークアウトし始めている。

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/㎡)

| | 2015年 | | | | | 2016年 | | | | | | | | 前年同月比 専有面積 | 前月比 平均築年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------------|
| | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | | |
| 首都圏 | 2,590 | 2,647 | 2,681 | 2,624 | 2,628 | 2,567 | 2,528 | 2,589 | 2,666 | 2,661 | 2,605 | 2,652 | 2,661 | 2.7% | 0.3% |
| 東京都 | 3,177 | 3,182 | 3,184 | 3,157 | 3,167 | 3,128 | 3,161 | 3,216 | 3,156 | 3,165 | 3,132 | 3,144 | 3,223 | 1.4% | 2.5% |
| 神奈川県 | 2,024 | 2,025 | 2,020 | 1,985 | 1,990 | 1,997 | 2,058 | 2,080 | 2,064 | 2,035 | 2,060 | 2,042 | 2,045 | 1.0% | 0.1% |
| 埼玉県 | 1,581 | 1,580 | 1,594 | 1,557 | 1,576 | 1,600 | 1,596 | 1,620 | 1,612 | 1,610 | 1,626 | 1,606 | 1,611 | 1.9% | 0.3% |
| 千葉県 | 1,525 | 1,584 | 1,555 | 1,575 | 1,532 | 1,568 | 1,570 | 1,550 | 1,562 | 1,535 | 1,551 | 1,558 | 1,546 | 1.4% | -0.8% |
| 近畿圏 | 1,760 | 1,756 | 1,779 | 1,776 | 1,788 | 1,784 | 1,805 | 1,798 | 1,821 | 1,830 | 1,819 | 1,817 | 1,782 | 69.50㎡ | 23.8年 |
| 大阪府 | 1,851 | 1,848 | 1,862 | 1,879 | 1,870 | 1,898 | 1,942 | 2,008 | 2,057 | 2,074 | 2,065 | 2,053 | 1,988 | 1.3% | -1.9% |
| 兵庫県 | 1,625 | 1,632 | 1,639 | 1,641 | 1,659 | 1,657 | 1,697 | 1,679 | 1,671 | 1,671 | 1,685 | 1,678 | 1,649 | 63.89㎡ | 20.5年 |
| 中部圏 | 1,554 | 1,555 | 1,547 | 1,555 | 1,569 | 1,574 | 1,581 | 1,573 | 1,603 | 1,584 | 1,590 | 1,567 | 1,568 | 7.4% | -3.2% |
| 愛知県 | 1,574 | 1,575 | 1,568 | 1,575 | 1,594 | 1,603 | 1,603 | 1,603 | 1,637 | 1,618 | 1,629 | 1,607 | 1,606 | 62.53㎡ | 17.8年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 1.5% | -1.7% |
| | | | | | | | | | | | | | | 66.67㎡ | 22.4年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 0.9% | 0.1% |
| | | | | | | | | | | | | | | 68.24㎡ | 22.1年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 2.0% | -0.1% |
| | | | | | | | | | | | | | | 67.28㎡ | 22.3年 |



【8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+2.0%の3,372円/㎡と引き続き上昇したことで、3月に記録した直近1年間での最高値を上回った。また、さいたま市では前月に賃料水準が高い行政区での事例シェア縮小によって大きく下げているが、今月は反動により+1.6%の1,752円/㎡とやや水準を持ち直している。一方、横浜市(-0.7%、2,134円/㎡)や千葉市(-0.3%、1,534円/㎡)では弱含んでおり、横浜市に至っては前月よりも下落率がやや広がる結果となった。

近畿圏では、大阪市で平均築年数が13.5年→14.4年と進んだ影響から前月比-1.6%の2,311円/㎡と引き続き下落した。各築年帯での賃料推移においても上昇鈍化や頭打ち感の強まりが見られる。神戸市でも築浅事例が減少していることから、-2.0%の1,817円/㎡と前月に引き続き下落しており、年初と同程度の水準まで下げている。

名古屋市では前月比-0.1%の1,709円/㎡とほとんど変化なく、依然として1,700円台を維持しているものの、平均築年数が同程度であった5月に比べて賃料水準は下回った。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

| | 2015年 | | | | | 2016年 | | | | | | | | 前年同月比 専有面積 | 前月比 平均築年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------------|
| | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | | |
| 東京23区 | 3,314 | 3,326 | 3,317 | 3,306 | 3,311 | 3,280 | 3,309 | 3,354 | 3,307 | 3,291 | 3,289 | 3,305 | 3,372 | 1.8% | 2.0% |
| 横浜市 | 2,129 | 2,155 | 2,167 | 2,132 | 2,134 | 2,142 | 2,172 | 2,174 | 2,178 | 2,126 | 2,153 | 2,150 | 2,134 | 0.2% | -0.7% |
| さいたま市 | 1,735 | 1,771 | 1,744 | 1,730 | 1,751 | 1,747 | 1,705 | 1,753 | 1,763 | 1,782 | 1,782 | 1,724 | 1,752 | 1.0% | 1.6% |
| 千葉市 | 1,457 | 1,489 | 1,463 | 1,473 | 1,447 | 1,466 | 1,476 | 1,497 | 1,510 | 1,474 | 1,488 | 1,538 | 1,534 | 5.3% | -0.3% |
| 大阪市 | 2,040 | 2,032 | 2,054 | 2,067 | 2,037 | 2,125 | 2,206 | 2,315 | 2,356 | 2,382 | 2,384 | 2,349 | 2,311 | 13.3% | -1.6% |
| 神戸市 | 1,739 | 1,735 | 1,756 | 1,783 | 1,825 | 1,816 | 1,879 | 1,858 | 1,853 | 1,853 | 1,874 | 1,855 | 1,817 | 4.5% | -2.0% |
| 名古屋市 | 1,656 | 1,663 | 1,663 | 1,681 | 1,699 | 1,701 | 1,707 | 1,718 | 1,755 | 1,730 | 1,740 | 1,710 | 1,709 | 3.2% | -0.1% |

