

マンション賃料動向 概況レポート  
2017年第1四半期（1～3月）

2017年6月21日発行

レポート作成：株式会社三井住友トラスト基礎研究所  
<https://www.smtri.jp/>

データ提供：アットホーム株式会社

## 目次

本マンション賃料動向 概況レポートをご覧いただく前に	P3
まとめ（全体概況）	P4
シングルタイプ 18㎡ ～ 30㎡未満	P5～P6
コンパクトタイプ 30㎡ ～ 60㎡未満	P7～P8
ファミリータイプ 60㎡ ～ 100㎡未満	P9～P10
ご利用にあたって	P11

## 1. 「マンション賃料動向 概況レポート」

本レポートは、マンション賃料の中長期的な動向の分析を目的に、モデル物件理論賃料の年間移動平均値による指数を用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が半年ごとに分析し、エリア別、タイプ別ごとにコメントを簡記したものです。  
移動平均の手法を使用することで、季節要因や成約事例の個別性の影響を小さくしています。

なお、(株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)は、賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックスを共同開発し、四半期ごとに「マンション賃料インデックス」として別途公表しています。  
ヘドニックアプローチという統計的手法を用いて個別の成約事例について賃料の品質調整を行ったインデックスです。

## 2. 算出の流れ

- ①成約事例の整理 : 成約事例を各エリア毎にタイプ別で四半期ごとに整理し、外れ値を除去
- ②モデル物件理論賃料の推計 : 賃料推計モデル式を用いて、エリア別、タイプ別にモデル物件理論賃料※1を時系列で推計
- ③移動平均値の算出 : モデル物件理論賃料(m<sup>2</sup>単価)の移動平均値※2を算出
- ④指数化 : 移動平均値を「2009年第1四半期=100」として指数化

### ※1 モデル物件理論賃料とは

シングル・コンパクト・ファミリーのタイプごとに同品質の物件(モデル物件)を設定し、その物件の賃料を理論的に算出したもの。  
モデル物件の属性はP5(シングルタイプ)、P7(コンパクトタイプ)、P9(ファミリータイプ)をご参照ください。

### ※2 移動平均値とは

時系列データを平滑化させる統計的な手法で、本資料においては、例えば2016年第4四半期の場合、2016年第1四半期・第2四半期・第3四半期・第4四半期の4期間の平均値をとり、次の2017年第1四半期の場合、2016年第2四半期・第3四半期・第4四半期・2017年第1四半期の4期間の平均値をとります。  
移動平均値を用いることにより、四半期のデータでありながら、成約時期の偏り(1月～3月の繁忙期とそれ以外の時期)や各四半期の成約事例の個別特性(品質調整で排除できない要素)による指数への影響を小さく表現できることで、中長期的なトレンドを解釈しやすくなります。

# ■まとめ(全体概況)

(単位:ポイント)

都市別一覧		3年前同期比	前年同期比	前期比	2017年第1四半期(2017年1月~2017年3月)の概況
東京23区	シングル	↑↑ 5.69	↑ 1.80	→ 0.23	シングルおよびファミリーは、前期比で横ばい、前年同期比では上昇した。コンパクトは、前期比、前年同期比ともに上昇した。全体的に堅調な動きが継続している。
	コンパクト	↑ 2.86	↑ 1.13	↑ 0.55	
	ファミリー	→ 2.02	→ 0.51	→ 0.18	
東京都下	シングル	↑ 3.01	↑ 0.95	→ 0.41	シングルは、前期比で横ばい、前年同期比では上昇した。一方、ファミリーは、前期比、前年同期比ともに低下した。コンパクトは、前期比で横ばい、前年同期比では低下した。
	コンパクト	↓ -1.48	↓ -1.05	↓ -0.30	
	ファミリー	→ 1.38	↓ -0.76	↓ -0.51	
横浜・川崎市	シングル	↑ 0.65	→ 0.40	↑ 0.60	シングルおよびコンパクトは、ほぼ横ばい傾向で推移している。一方、ファミリーは、前期比、前年同期比ともに上昇しており、緩やかな上昇傾向となった。
	コンパクト	↑ 0.78	↑ 0.57	→ 0.14	
	ファミリー	↑ 1.05	↑ 1.21	↑ 0.56	
埼玉東南部	シングル	↑ 2.88	↑ 1.32	↑ 0.60	シングルおよびファミリーは、前期比、前年同期比ともに上昇した。一方、コンパクトは、前期比、前年同期比ともに横ばいとなり、横ばい傾向が継続している。
	コンパクト	↑ 1.23	↓ -0.27	→ 0.25	
	ファミリー	↑ 1.88	↑ 0.98	↑ 1.09	
千葉西部	シングル	↑ 1.00	↑ 1.28	→ 0.46	シングルは、前期比で横ばい、前年同期比では上昇した。コンパクトは、前期比、前年同期比とも横ばいで、横ばい傾向が継続している。ファミリーは、前期比、前年同期比ともに上昇しており、2014年後半以降の上昇傾向が継続している。
	コンパクト	→ -0.13	→ -0.44	↓ -0.10	
	ファミリー	↑↑ 7.37	↑↑ 4.65	↑ 1.77	
札幌市	シングル	↑↑ 12.23	↑↑ 5.23	↑ 1.43	シングル・コンパクト・ファミリー全てのタイプにおいて、前期比、前年同期比ともに上昇した。
	コンパクト	↑ 2.41	↑ 1.99	↑ 0.84	
	ファミリー	↑ 4.70	↑ 4.54	↑ 2.20	
仙台市	シングル	↓ -2.75	↓ -2.90	↓ -0.80	シングルは、前期比、前年同期比ともに低下基調。コンパクトは、前期比で横ばい、前年同期比で低下しており、低下基調が続いている。一方、ファミリーは、前期比、前年同期比ともに横ばいとなり、横ばい傾向が継続している。
	コンパクト	↓ -2.72	↓ -1.41	→ 0.02	
	ファミリー	↓ -1.16	↓ -0.24	↓ -0.31	
名古屋市	シングル	↑ 4.45	↑ 1.83	↑ 0.10	シングルおよびコンパクトは、前年同月比で上昇しており、上昇傾向で推移している。一方、ファミリーは、前年同月比で低下しており、緩やかな低下基調にある。
	コンパクト	↑ 5.83	↑ 2.95	↑ 0.63	
	ファミリー	↑ 3.53	↓ -2.34	↓ -0.28	
京都市	シングル	↑ 1.14	↓ -0.49	↓ -0.07	シングルは、前期比、前年同期比ともに横ばいとなり、横ばい圏での推移が継続している。一方、コンパクトは、前期比は横ばいだが、前年同期比で上昇しており、ほぼ上昇傾向が続いている。
	コンパクト	↑ 11.11	↑ 1.76	↑ 0.40	
	ファミリー	→	→	→	
大阪市	シングル	↑ 3.36	↓ -0.90	↓ -0.74	シングルは、前期比、前年同期比ともに低下した。一方、コンパクトは、前年同期比で上昇、ファミリーは前期比も上昇した。
	コンパクト	↑ 4.07	↑ 1.17	↑ 0.19	
	ファミリー	→ -0.34	↑ 0.67	↑ 3.40	
大阪広域	シングル	↓ -2.02	↓ -2.82	↓ -0.75	シングルは、前期比、前年同期比ともに低下傾向。コンパクトは、前期比で低下、前年同期比では横ばいとなった。一方、ファミリーは前期比、前年同期比ともに上昇した。
	コンパクト	↑ 3.87	↓ -0.25	↓ -0.80	
	ファミリー	↑ 1.59	↑ 0.94	↑ 1.19	
福岡市	シングル	↑↑ 6.77	↑ 0.76	↑ 0.26	シングル・コンパクト・ファミリー全てのタイプにおいて、前年同期比で上昇しており、緩やかな上昇傾向が継続している。
	コンパクト	↑ 4.79	↑ 1.73	↑ 0.74	
	ファミリー	→ 1.04	↑ 1.41	→ 0.03	

出所) 株式会社三井住友トラスト基礎研究所

注1) 記号凡例    ↓↓: 大幅に低下 (~5.00)   ↓: 低下 (-4.99~-0.51)   →: 横ばい (-0.50~+0.50)

                  ↑: 上昇 (+0.51~+4.99)    ↑↑: 大幅に上昇 (+5.00~)

注2) 東京都下: 武蔵野市、府中市、調布市、立川市、三鷹市、国分寺市、国立市、小金井市、八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市、西東京市、小平市、狛江市

千葉西部: 柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

埼玉東南部: さいたま市大宮区・中央区・浦和区・南区、川口市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、朝霞市、和光市

大阪広域: 大阪市西区・浪速区・中央区・福島区・北区・都島区・天王寺区・阿倍野区・東淀川区、吹田市、豊中市、高槻市、茨木市、兵庫県尼崎市、西宮市、芦屋市

注3) 京都市のファミリータイプはサンプル数の関係から参考値扱いのためコメントの対象とはしていません。

## ■シングルタイプ(18㎡以上30㎡未満)：前期比では横ばい、前年同期比は上昇が目立つ

### 1. 今期の概要

賃料インデックス(シングル)は、前期比(2016年第4四半期比、以下同じ)で横浜・川崎市、埼玉東南部、札幌市は上昇し、仙台市、大阪市、大阪広域は低下した。その他の6都市/エリアでは横ばいでの推移となった。

前年同期比(2016年第1四半期比、以下同じ)では、横浜・川崎市、京都市は横ばい、仙台市、大阪市、大阪広域は低下した。一方、その他の6都市/エリアでは上昇しており、緩やかな上昇基調が継続している。

※各グラフに掲載している指数は、以下のモデル物件の理論賃料を指数化(2009.Q1=100)したもの

### ○シングルタイプのモデル物件属性

駅距離;	徒歩6分
住戸面積;	25㎡
住戸所在階;	4階
築年数;	10年

### 2. 圏域別動向

#### (1) 首都圏(東京23区、東京都下、横浜・川崎市、埼玉東南部、千葉西部)

首都圏における賃料インデックス(シングル)は、前期比で横浜・川崎市、埼玉東南部は上昇、その他の都市/エリアは横ばいで推移した。一方、前年同期比では、横浜・川崎市を除く全ての都市/エリアで上昇した。

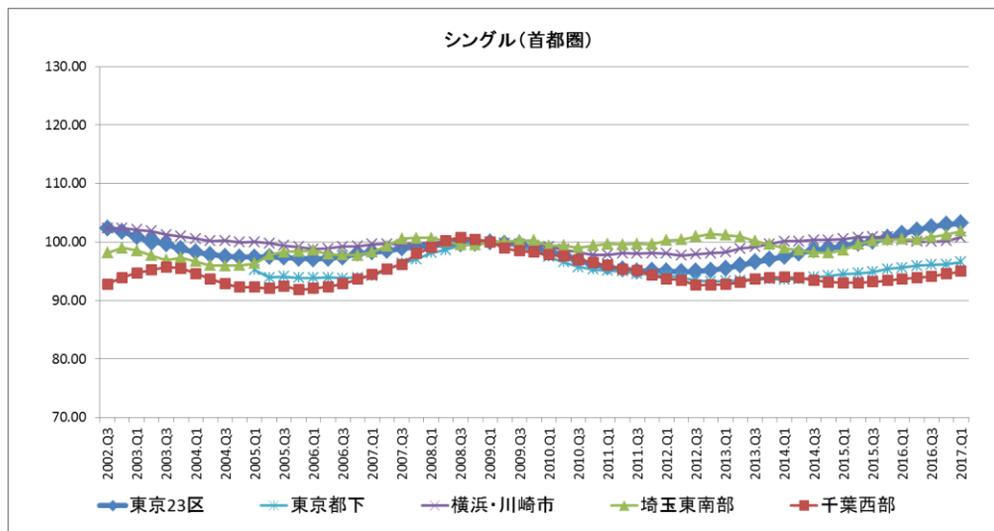
東京23区は、前期比で+0.23ポイント、前年同期比で+1.80ポイントとなり、上昇基調が続いている。東京都下は前期比で+0.41ポイント、前年同期比では+0.95ポイントとなり、緩やかに上昇している。

横浜・川崎市は、前期比で+0.60ポイント、前年同期比では+0.40ポイントとなった。

埼玉東南部は、前期比で+0.60ポイント、前年同期比で+1.32ポイントとなり、緩やかに上昇している

千葉西部は、前期比+0.46ポイント、前年同期比では+1.28ポイントとなった。

図表1-1 首都圏5都市/エリアの推移(シングル・年間移動平均) 2009年第1四半期=100



※東京都下のシングルは、2005年第1四半期以降公表。

(2) 名古屋圏（名古屋市）と近畿圏（京都市、大阪市、大阪広域）

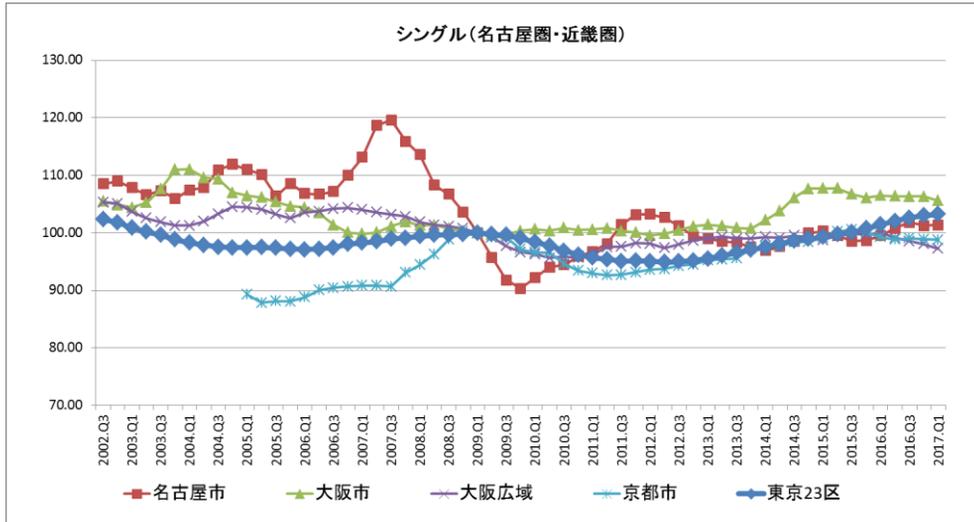
名古屋圏および近畿圏の賃料インデックス（シングル）は、前期比で名古屋市、京都市は横ばい、大阪市、大阪広域では低下した。

名古屋市は、前年同期比+1.83ポイントとなり、上昇基調で推移している。

京都市は、前期比で-0.07ポイント、前年同期比で-0.49ポイントと横ばい圏で推移している。

大阪市は、前年同期比-0.90ポイント、大阪広域も前年同期比-2.82ポイントとなり、低下傾向となっている。

図表1-2 名古屋圏・近畿圏4都市/エリアの推移（シングル・年間移動平均）2009年第1四半期=100 \*東京23区は比較用



※京都市のシングルは、2005年第1四半期以降公表。

(3) その他の地方圏（札幌市、仙台市、福岡市）

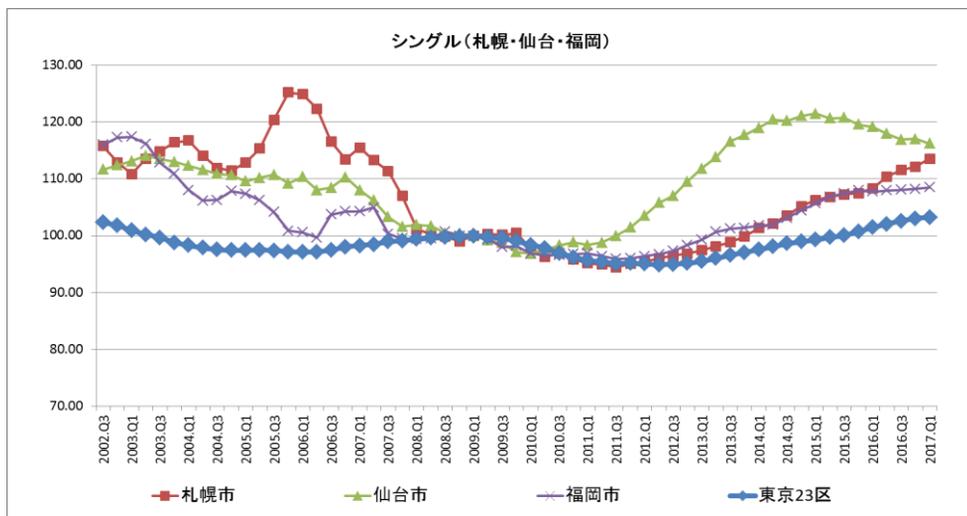
その他の地方圏の賃料インデックス（シングル）は、前期比で札幌市は上昇、仙台市では低下、福岡市は横ばいとなった。

札幌市は、前期比で+1.43ポイント、前年同期比でも+5.23ポイントとなり、上昇傾向が継続している。

仙台市は、前期比で-0.80ポイント、前年同期比でも-2.90ポイントと低下基調にある。

福岡市は、前期比で+0.26ポイント、前年同期比では+0.76ポイントと、緩やかな上昇傾向が継続している。

図表1-3 地方3都市の推移（シングル・年間移動平均）2009年第1四半期=100 \*東京23区は比較用



## ■コンパクトタイプ(30㎡以上60㎡未満)：横ばいまたは緩やかな上昇傾向が継続

### 1. 今期の概要

賃料インデックス(コンパクト)は、前期比で東京23区、札幌市、名古屋市、福岡市は上昇、その他の8都市/エリアでは大阪広域を除き横ばいでの推移となった。前年同期比では、東京23区、横浜・川崎市、札幌市、名古屋市、京都市、大阪市、福岡市は上昇、その他の5都市/エリアでは、東京都下、仙台市を除き横ばいでの推移となった。

※各グラフに掲載している指数は、以下のモデル物件の理論賃料を指数化(2009.Q1=100)したもの

### ○コンパクトタイプのモデル物件属性

駅距離:	徒歩6分
住戸面積:	45㎡
住戸所在階:	4階
築年数:	10年

### 2. 圏域別動向

#### (1) 首都圏(東京23区、東京都下、横浜・川崎市、埼玉東南部、千葉西部)

首都圏における賃料インデックス(コンパクト)は、前期比で東京23区は上昇、その他の都市/エリアでは横ばいとなった。

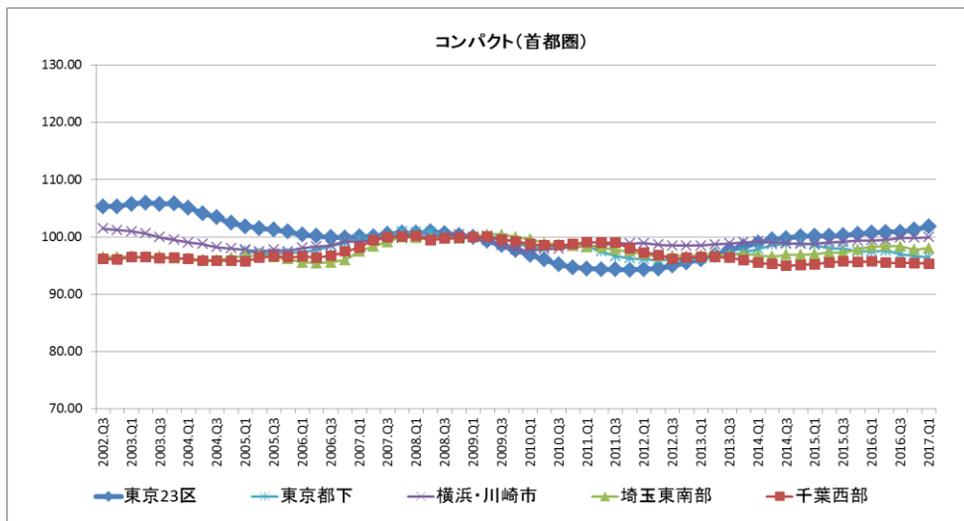
東京23区は、前期比で+0.55ポイント、前年同期比では+1.13ポイントと上昇した。一方、東京都下は、前期比で-0.30ポイントと横ばい、前年同期比では-1.05ポイントと低下した。

横浜・川崎市は、前期比+0.14ポイント、前年同期比は+0.57と、横ばい圏での推移が続いている。

埼玉東南部は、前期比+0.25ポイント、前年同期比では-0.27ポイントとなり、2010年第3四半期からはほぼ横ばいで推移している。

千葉西部は、前期比で-0.10ポイント、前年同期比では-0.44ポイントと、2014年第2四半期から横ばい傾向で推移している。

図表2-1 首都圏5都市/エリアの推移(コンパクト・年間移動平均) 2009年第1四半期=100



※東京都下のコンパクトは、2005年第1四半期以降公表。

(2) 名古屋圏（名古屋市）と近畿圏（京都市、大阪市、大阪広域）

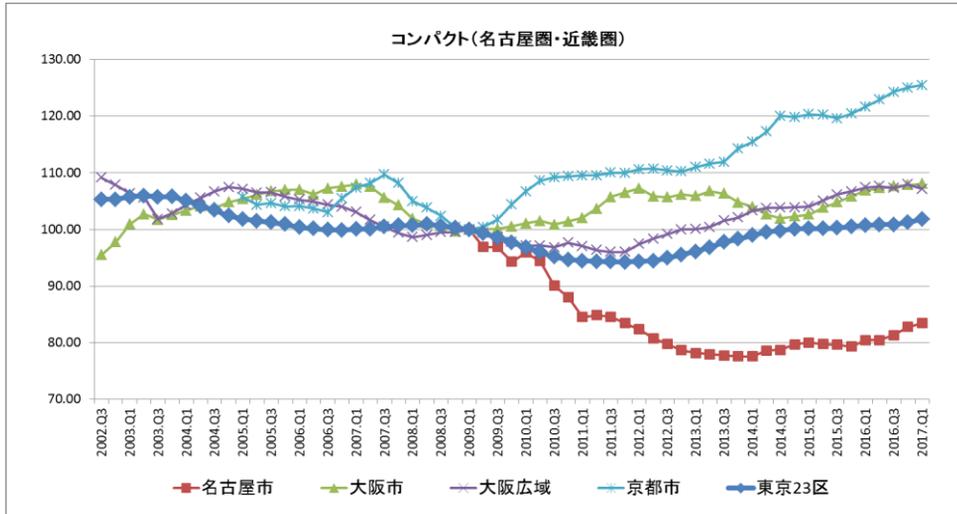
名古屋圏および近畿圏の賃料インデックス（コンパクト）は、前期比で名古屋市は上昇、京都市と大阪市は横ばい、大阪広域は低下した。前年同期比では大阪広域を除く全ての都市が上昇した。

名古屋市は、前期比で+0.63ポイント、前年同期比では+2.95ポイントと、2016年第1四半期以降上昇傾向で推移している。

京都市は、前期比で+0.40ポイント、前年同期比では+1.76ポイントとなり、2015年第4四半期以降、上昇傾向が継続している

大阪市は、前期比で+0.19ポイント、前年同期比では+1.17ポイントとなり、緩やかな上昇傾向を維持している。大阪広域は、前期比で-0.80ポイント、前年同期比では-0.25ポイントとなった。

図表2-2 名古屋圏・近畿圏4都市/エリアの推移（コンパクト・年間移動平均）2009年第1四半期=100 \* 東京23区は比較用



※名古屋市のコンパクトは、2009年第1四半期以降公表。

(3) その他の地方圏（札幌市、仙台市、福岡市）

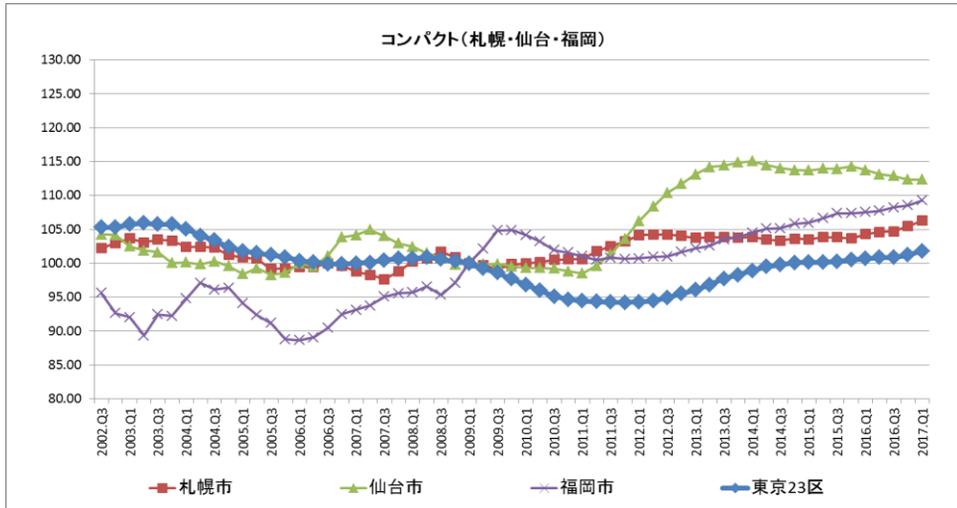
その他の地方圏における賃料インデックス（コンパクト）は、札幌市と福岡市は前期比、前年同期比ともに上昇、仙台市は、前期比で横ばい、前年同期比で低下した。

札幌市は、前期比で+0.84ポイント、前年同期比では+1.99ポイントと上昇した。

仙台市は、前期比で+0.02ポイント、前年同期比では-1.41ポイントとなり、2016年第1四半期以降、緩やかな低下基調にあったが、前期比では横ばいとなった。

福岡市は、前期比で+0.74ポイント、前年同期比では+1.73ポイントとなり、緩やかな上昇傾向が継続している。

図表2-3 地方3都市の推移（コンパクト・年間移動平均）2009年第1四半期=100 \* 東京23区は比較用



## ■ファミリータイプ(60㎡以上100㎡未満)：多くの都市/エリアで堅調な動きが継続

### 1. 今期の概要

賃料インデックス(ファミリー)は、前期比で横浜・川崎市、埼玉東南部、千葉西部、札幌市、大阪市、大阪広域は上昇、その他の6都市/エリアでは東京都下を除き横ばいとなった。

前年同期比では、仙台市は横ばい、東京都下、名古屋市は低下、その他の9都市/エリアでは上昇した。多くの都市/エリアで堅調な動きが継続している。

※各グラフに掲載している指数は、以下のモデル物件の理論賃料を指数化(2009.Q1=100)したもの

#### ○ファミリータイプのモデル物件属性

駅距離;	徒歩6分
住戸面積;	75㎡
住戸所在階;	4階
築年数;	10年

### 2. 圏域別動向

#### (1) 首都圏(東京23区、東京都下、横浜・川崎市、埼玉東南部、千葉西部)

首都圏における賃料インデックス(ファミリー)は、前期比で東京23区は横ばい、東京都下は低下、その他の都市/エリアでは上昇となった。

東京23区は、2014年第2四半期以降、横ばいで推移しており、今期も前期比+0.18ポイントで横ばいとなった。

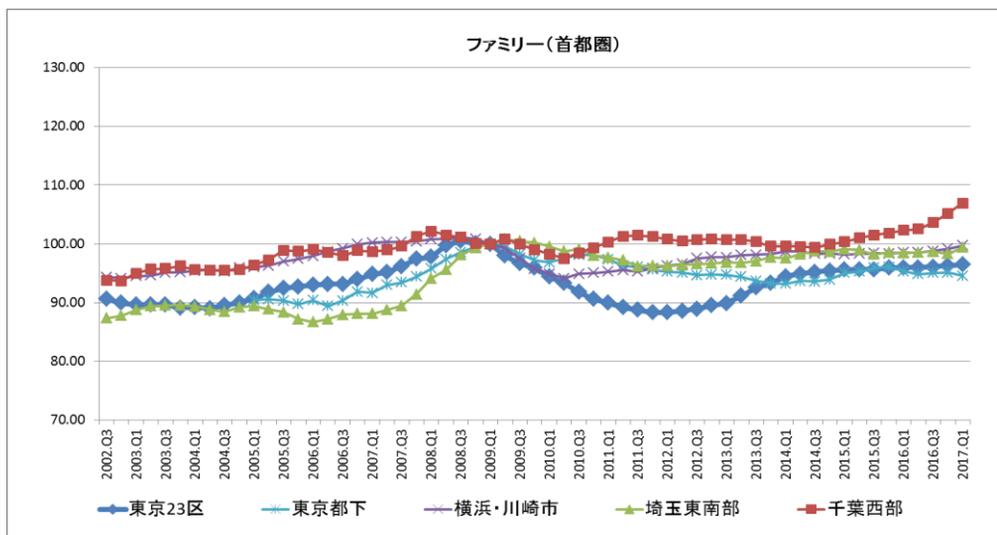
東京都下は、前期比で-0.51ポイント、前期同期比では-0.76ポイントと低下した。

横浜・川崎市は、前期比で+0.56ポイント、前年同期比では+1.21ポイントと緩やかに上昇している。

埼玉東南部は、前期比で+1.09ポイント、前年同期比では+0.98ポイントと上昇した。

千葉西部は、前期比で+1.77ポイント、前年同期比では+4.65ポイントと、2014年後半以降、上昇傾向が継続している。

図表3-1 首都圏5都市/エリアの推移(ファミリー・年間移動平均) 2009年第1四半期=100



※東京都下のファミリーは、2005年第1四半期以降公表。

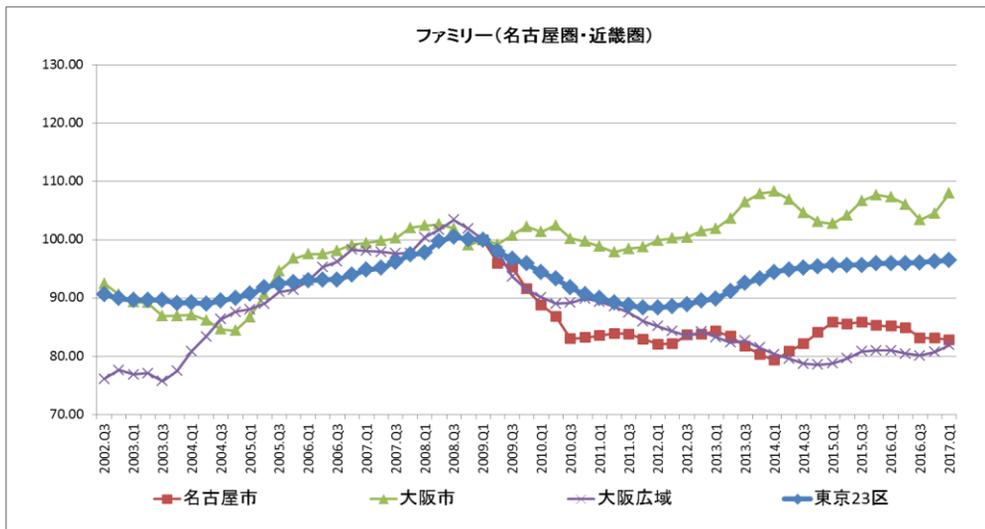
(2) 名古屋圏（名古屋市）と近畿圏（大阪市、大阪広域）

名古屋圏および近畿圏における賃料インデックス（ファミリー）では、大阪市、大阪広域は前期比、前年同期比ともに上昇した。一方、名古屋市は、前期比で横ばい、前年同期比では低下した。

名古屋市は、2015年第4四半期以降、低下基調で推移しており、今期も前年同期比-2.34ポイントと低下した。

大阪市は 2016年に入り低下傾向で推移していたが、今期は前期比+3.40ポイント、前年同期比+0.67ポイントと上昇した。大阪広域は、前期比+1.19ポイント、前年同期比+0.94ポイントと上昇している。

図表3-2 名古屋圏・近畿圏3都市/エリアの推移（ファミリー・年間移動平均）2009年第1四半期=100 \* 東京23区は比較用



※名古屋市のファミリーは、2009年第1四半期以降公表。

(3) その他の地方圏（札幌市、仙台市、福岡市）

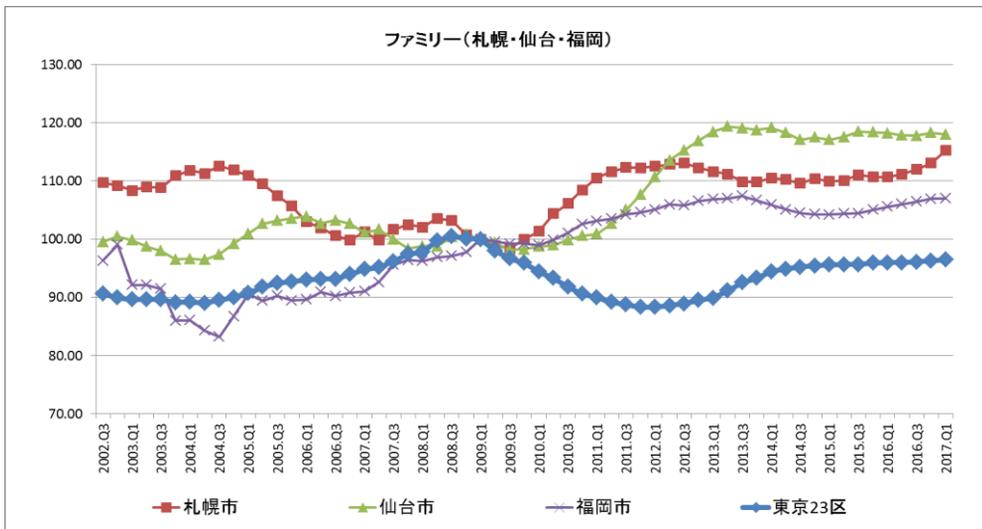
その他の地方圏における賃料インデックス（ファミリー）は、前期比で札幌市は上昇、仙台市、福岡市は横ばいとなった。

札幌市は、前期比で+2.20ポイント、前年同期比では+4.54ポイントと、2016年第1四半期以降、上昇傾向で推移している。

仙台市は、前期比で-0.31ポイント、前年同期比で-0.24ポイントとなり、2015年第4四半期以降、横ばい圏で推移している。

福岡市は、前期比で+0.03ポイントと横ばい、前年同期比は+1.41ポイントと、2015年第4四半期以降、緩やかな上昇傾向で推移している。

図表3-3 地方3都市の推移（ファミリー・年間移動平均）2009年第1四半期=100 \* 東京23区は比較用



## ご利用にあたって

- 本レポートは、以下の特性を充分にご理解のうえご利用ください。
  - ①本レポートに記載された数値は、過去の実績に基づき計算された数値であること。また、社会情勢や周辺の環境が変化することにより対象不動産の収益性はいかようにも変化すること。したがって、インデックスが将来の収益等を保証するものではないこと。
  - ②本レポートは、対象とする範囲の平均的な物件の賃料を示すものであり、個別の不動産の賃料は、個別の事情により影響を受けること。
- 本レポートは、(株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)が共同で開発したもので、両社の知的財産です。
- (株)三井住友トラスト基礎研究所の許可なく、本レポートに記載された情報を転載、複製、改変することを固く禁じます。
- 本レポートに記載された情報を第三者に提供する場合、または金融商品の組成等に利用する場合は、あらかじめ下記お問合せ先にご照会のうえ、所定の手続きにより許諾を得てください。
- 本レポートをもとに利用者の皆様が作成された図表等について、(株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)は、一切の責任を負いません。
- 本レポートの公表は、記載された情報を利用者に提供することのみを目的とするものであり、商品(金融商品を含みます)、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、斡旋、媒介等を目的とするものではありません。
- (株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)は、本レポートに記載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、本レポートに数値的な誤り等があり、利用者の皆様が損害を被った場合であっても一切責任を負いません。
- (株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)は、自らの判断により、利用者の皆様に事前の通知をすることなく、本レポートの内容の更新、追加、変更、削除または改廃等を行うことがあります。
- (株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)は、本レポートの内容の更新、追加、変更、削除もしくは改廃等、本レポートの提供に関するシステムの保守点検、機器・回線等の故障もしくは停止または停電、天災地変その他のやむを得ない事由の発生等により、利用者の皆様に事前の通知をすることなく、本レポートの提供を中断または停止することがあります。なお、(株)三井住友トラスト基礎研究所およびアットホーム(株)は、当該本レポートの提供の中断または停止により利用者の皆様が損害を被った場合であっても一切責任を負いません。

