適正家賃.com　首都圏賃貸相場
マンスリーレポート　2017年2月

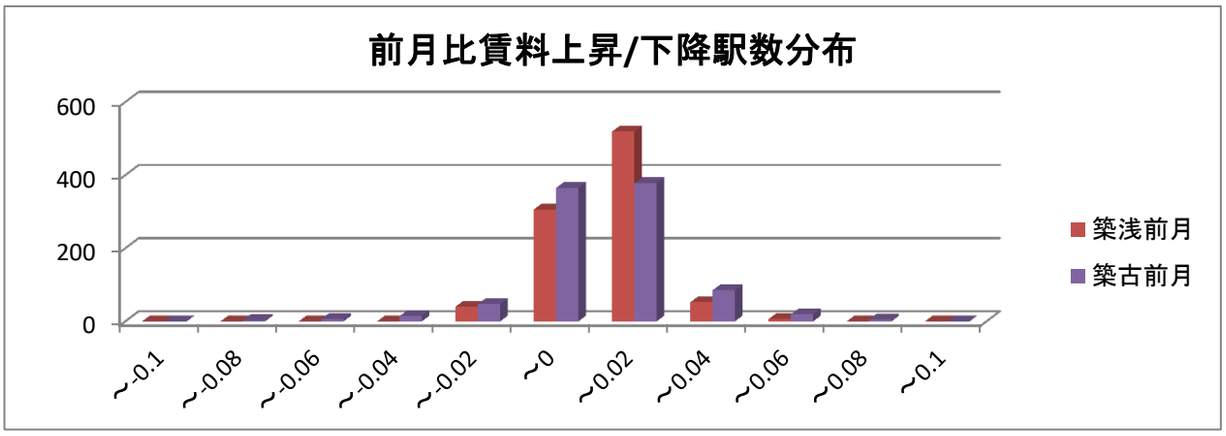
発行者　適正家賃ドットコム　代表　田中友也
発行日　2017年2月10日
http://www.tekiseiyachin.com
tekiseiyachin@gmail.com

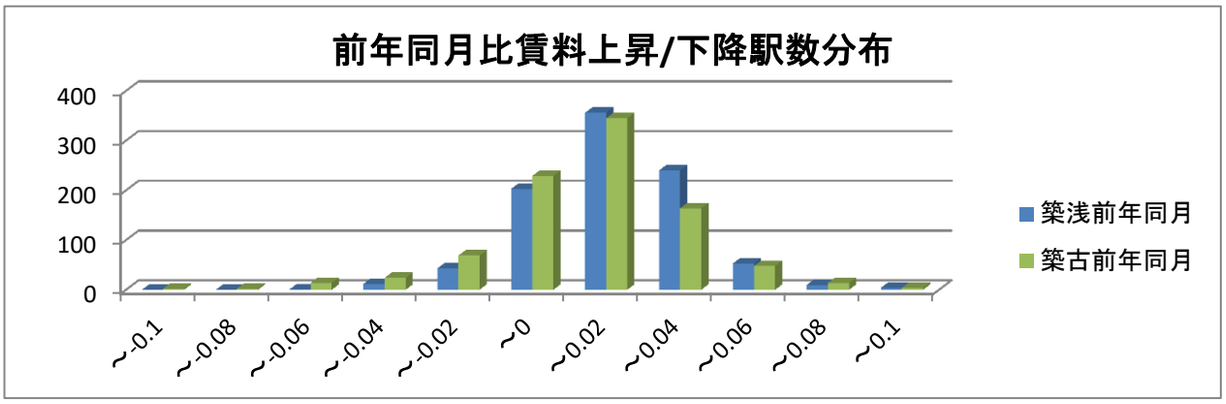
マンスリー分析概要

首都圏全域総計賃料変化

	前月比	前年同月比
築浅	0.31%	1.19%
築古	0.18%	0.74%

首都圏全域賃料変化ヒストグラム





首都圏全域の分析結果総評

2017年2月の賃料分析レポート。賃貸物件の繁忙期真っ只中の今月は先月とは違い、前月比、前年同月比の両方で築浅、築古物件ともに上昇するという結果となった。この上昇は2015年の夏ごろ始まって以降、1年半以上にわたって継続している。特に都心の割安なエリアを中心として上昇しているようである。ただ、郊外では供給過剰により徐々に賃料が低下し始めているエリアもちらほらあり、どこまでこの上昇が続くか、中止が必要である。また、ここ数年の賃料上昇を受けて、繁忙期ということで強気に高めの賃料を設定しているオーナーが多いという可能性も十分ある。現在は繁忙期であるため、前月比では大きな変動がある時期であるため、長期的なトレンドを見極めるためには繁忙期が終了した4月か、繁忙期に退去した部屋の再募集が始まる5月くらいまで待つ必要がある。

月間上昇下落TOP20駅

月間上昇TOP20

モデル物件1（築浅）

順位	路線名	駅名	先月の賃料	今月の賃料	上昇率	分析信頼度
1	東京メトロ丸ノ内線	新大塚	96,723	102,393	0.059	0.819
2	東京メトロ丸ノ内線	後楽園	105,425	111,409	0.057	0.833
3	東京メトロ丸ノ内線	池袋	98,587	103,871	0.054	0.819
4	京王井の頭線	神泉	113,217	118,533	0.047	0.875
5	東京メトロ丸ノ内線	御茶ノ水	114,062	119,064	0.044	0.799
6	都営都電荒川線	大塚駅前	94,081	97,910	0.041	0.875
7	西武拝島線	東大和市	66,222	68,753	0.038	0.861
8	京成本線	京成八幡	79,132	82,019	0.036	0.851
9	西武拝島線	玉川上水	69,696	72,220	0.036	0.865
10	京成本線	東中山	72,661	75,257	0.036	0.807
11	東京メトロ有楽町線	新富町	108,703	112,557	0.035	0.782
12	京成本線	京成中山	73,871	76,458	0.035	0.824
13	JR山手線	大塚	92,742	95,974	0.035	0.837
14	東京メトロ日比谷線	中目黒	121,794	125,825	0.033	0.833
15	JR京浜東北線(赤羽～大船)	根岸	72,793	75,199	0.033	0.778
16	小田急小田原線	祖師ヶ谷大蔵	87,983	90,784	0.032	0.839
17	都営大江戸線	麻布十番	125,544	129,410	0.031	0.809
18	JR京浜東北線(赤羽～大船)	山手	77,593	79,977	0.031	0.806
19	西武拝島線	小川	68,237	70,290	0.030	0.853
20	西武拝島線	拝島	65,584	67,548	0.030	0.845

モデル物件2（築古）

順位	路線名	駅名	先月の賃料	今月の賃料	上昇率	分析信頼度
1	東京メトロ半蔵門線	九段下	66,030	75,587	0.145	0.842
2	JR山手線	浜松町	68,166	72,854	0.069	0.751
3	都営大江戸線	春日	62,585	66,856	0.068	0.812
4	東京メトロ半蔵門線	表参道	83,702	88,975	0.063	0.828
5	JR中央・総武線	御茶ノ水	74,113	78,748	0.063	0.759
6	東京メトロ千代田線	表参道	82,233	87,294	0.062	0.843
7	JR山手線	新宿	76,866	81,015	0.054	0.841
8	東京メトロ銀座線	表参道	84,842	89,231	0.052	0.826
9	京王井の頭線	神泉	77,723	81,734	0.052	0.875
10	都営大江戸線	代々木	71,958	75,549	0.050	0.837
11	小田急小田原線	参宮橋	68,338	71,734	0.050	0.819
12	横浜市営地下鉄ブルーライン	阪東橋	48,912	51,312	0.049	0.861
13	JR中央・総武線	飯田橋	71,277	74,761	0.049	0.806
14	JR中央・総武線	市ヶ谷	70,235	73,580	0.048	0.800
15	JR京浜東北線(赤羽～大船)	浜松町	69,251	72,519	0.047	0.747
16	京成千葉線	京成幕張本郷	43,866	45,921	0.047	0.795
17	東京メトロ半蔵門線	渋谷	75,472	78,944	0.046	0.828
18	東京メトロ南北線	白金台	73,962	77,304	0.045	0.838
19	京急本線	横須賀中央	44,477	46,388	0.043	0.685
20	都営大江戸線	新宿	74,970	78,186	0.043	0.838

月間下落TOP20

モデル物件1（築浅）

順位	路線名	駅名	先月の賃料	今月の賃料	上昇率	分析信頼度
1	都営浅草線	浅草	95,089	91,778	-0.035	0.798
2	JR中央・総武線	東船橋	74,583	72,040	-0.034	0.842
3	京成本線	大神宮下	74,832	72,308	-0.034	0.776
4	京成押上線	八広	82,642	80,026	-0.032	0.862
5	西武新宿線	久米川	68,647	66,477	-0.032	0.852
6	京成押上線	京成立石	77,699	75,353	-0.030	0.754
7	西武新宿線	航空公園	64,915	63,006	-0.029	0.878
8	都営浅草線	蔵前	99,766	96,836	-0.029	0.757
9	京急本線	井土ヶ谷	76,667	74,468	-0.029	0.865
10	JR中央・総武線	幕張	72,284	70,292	-0.028	0.825
11	都営浅草線	本所吾妻橋	94,527	91,982	-0.027	0.798
12	京成千葉線	京成幕張	72,620	70,700	-0.026	0.795
13	都営浅草線	押上	93,620	91,224	-0.026	0.798
14	JR山手線	御徒町	105,405	102,724	-0.025	0.804
15	都営浅草線	浅草橋	102,981	100,364	-0.025	0.704
16	JR横須賀線	衣笠	62,719	61,126	-0.025	0.784
17	新京成電鉄線	八柱	63,138	61,568	-0.025	0.857
18	JR京浜東北線(赤羽～大船)	御徒町	105,236	102,648	-0.025	0.785
19	新京成電鉄線	京成津田沼	72,749	70,962	-0.025	0.830
20	JR武蔵野線	新小平	68,298	66,644	-0.024	0.828

モデル物件2（築古）

順位	路線名	駅名	先月の賃料	今月の賃料	上昇率	分析信頼度
1	JR山手線	秋葉原	73,469	66,474	-0.095	0.792
2	都営大江戸線	赤羽橋	72,988	66,453	-0.090	0.808
3	JR京浜東北線(赤羽～大船)	秋葉原	73,939	67,521	-0.087	0.769
4	都営大江戸線	六本木	85,026	78,336	-0.079	0.820
5	JR山手線	神田	72,568	67,079	-0.076	0.783
6	東京メトロ日比谷線	秋葉原	74,303	68,769	-0.074	0.764
7	JR山手線	御徒町	70,600	65,412	-0.073	0.804
8	JR京浜東北線(赤羽～大船)	御徒町	70,189	65,880	-0.061	0.785
9	都営大江戸線	麻布十番	79,306	74,507	-0.061	0.809
10	都営浅草線	泉岳寺	72,901	68,641	-0.058	0.747
11	東京メトロ銀座線	末広町	72,845	68,749	-0.056	0.790
12	東京メトロ日比谷線	人形町	68,127	64,403	-0.055	0.743
13	京急空港線	穴守稲荷	64,328	60,845	-0.054	0.725
14	JR京浜東北線(赤羽～大船)	神田	72,034	68,316	-0.052	0.780
15	みなとみらい線	元町・中華街	62,946	59,739	-0.051	0.836
16	東京メトロ東西線	茅場町	76,567	72,885	-0.048	0.765
17	みなとみらい線	馬車道	59,169	56,459	-0.046	0.836
18	都営大江戸線	大門	71,341	68,130	-0.045	0.810
19	小田急多摩線	新百合ヶ丘	51,946	49,644	-0.044	0.893
20	東京メトロ東西線	東陽町	64,778	62,044	-0.042	0.860

前年同月比上昇下落TOP20駅

前年同月比上昇TOP20

モデル物件1（築浅）

順位	路線名	駅名	前年同月の賃料	今月の賃料	上昇率	分析信頼度
1	東京メトロ丸ノ内線	御茶ノ水	108,171	119,064	0.101	0.801
2	西武拝島線	拝島	61,762	67,548	0.094	0.852
3	東京メトロ丸ノ内線	後楽園	102,008	111,409	0.092	0.832
4	西武拝島線	東大和市	63,471	68,753	0.083	0.853
5	西武拝島線	玉川上水	66,778	72,220	0.081	0.857
6	京成本線	堀切菖蒲園	71,117	76,768	0.079	0.829
7	東京メトロ半蔵門線	神保町	110,090	117,766	0.070	0.811
8	JR京葉線	稲毛海岸	69,407	74,162	0.069	0.849
9	東京メトロ丸ノ内線	新大塚	96,001	102,393	0.067	0.824
10	東京メトロ有楽町線	豊洲	102,306	108,924	0.065	0.745
11	都営三田線	春日	102,279	108,829	0.064	0.838
12	西武拝島線	小川	66,132	70,290	0.063	0.855
13	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	105,929	112,531	0.062	0.818
14	つくばエクスプレス	六町	70,736	75,084	0.061	0.819
15	東急池上線	戸越銀座	100,378	106,543	0.061	0.825
16	東急池上線	五反田	106,415	112,791	0.060	0.825
17	東京臨海高速鉄道	大崎	102,840	108,968	0.060	0.808
18	東京メトロ南北線	後楽園	101,361	107,331	0.059	0.836
19	東急大井町線	上野毛	90,797	96,113	0.059	0.838
20	京成本線	千住大橋	79,865	84,467	0.058	0.859

モデル物件2（築古）

順位	路線名	駅名	前年同月の賃料	今月の賃料	上昇率	分析信頼度
1	ゆりかもめ	芝浦ふ頭	45,401	68,344	0.505	0.759
2	都営三田線	芝公園	64,986	79,246	0.219	0.789
3	東京メトロ銀座線	表参道	76,088	89,231	0.173	0.846
4	都営三田線	三田	64,248	74,071	0.153	0.791
5	東京モノレール	浜松町	77,935	89,026	0.142	0.852
6	東京モノレール	天王洲アイル	66,658	76,128	0.142	0.852
7	都営浅草線	大門	68,108	76,389	0.122	0.749
8	東京メトロ銀座線	渋谷	72,280	79,836	0.105	0.846
9	東京メトロ銀座線	田原町	61,499	67,086	0.091	0.781
10	東京メトロ半蔵門線	表参道	81,623	88,975	0.090	0.843
11	JR中央・総武線	御茶ノ水	72,626	78,748	0.084	0.754
12	東京メトロ南北線	麻布十番	76,832	83,154	0.082	0.837
13	都営浅草線	三田	67,491	72,821	0.079	0.755
14	都営都電荒川線	三ノ輪橋	60,396	65,094	0.078	0.853
15	みなとみらい線	横浜	58,641	62,837	0.072	0.823
16	東武東上線	若葉	32,564	34,809	0.069	0.875
17	みなとみらい線	馬車道	52,914	56,459	0.067	0.817
18	京急本線	横浜	57,868	61,721	0.067	0.841
19	都営浅草線	浅草橋	70,556	75,226	0.066	0.734
20	都営浅草線	蔵前	67,065	71,472	0.066	0.772

前年同月比下落TOP20

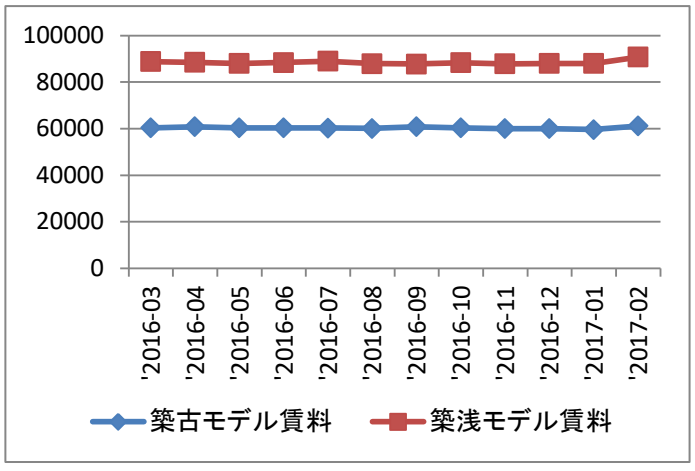
モデル物件1（築浅）

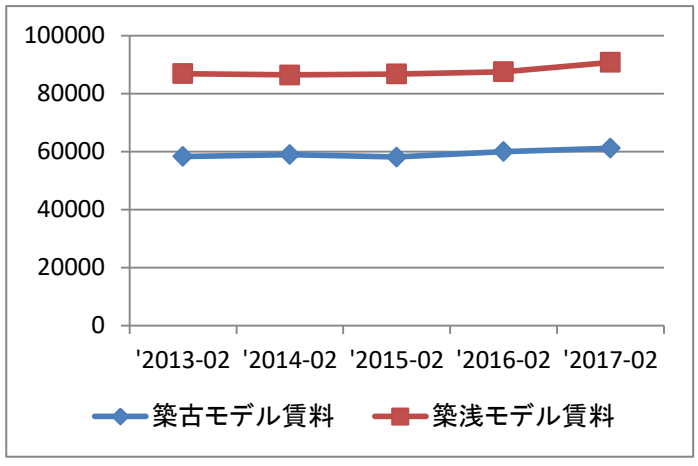
順位	路線名	駅名	前年同月の賃料	今月の賃料	下落率	分析信頼度
1	東京メトロ日比谷線	仲御徒町	108,030	99,910	-0.075	0.795
2	東京メトロ半蔵門線	渋谷	132,717	125,031	-0.058	0.828
3	京急久里浜線	堀ノ内	64,619	61,124	-0.054	0.642
4	小田急小田原線	座間	61,918	58,654	-0.053	0.877
5	東京メトロ銀座線	渋谷	132,419	125,454	-0.053	0.826
6	西武国分寺線	恋ヶ窪	72,405	69,127	-0.045	0.828
7	東京メトロ千代田線	赤坂	132,506	126,534	-0.045	0.789
8	京急本線	仲木戸	84,973	81,245	-0.044	0.833
9	相鉄本線	瀬谷	68,188	65,199	-0.044	0.854
10	京王井の頭線	神泉	123,961	118,533	-0.044	0.875
11	JR武蔵野線	南越谷	66,700	63,857	-0.043	0.891
12	東京メトロ日比谷線	入谷	91,305	87,438	-0.042	0.849
13	東急東横線	渋谷	129,160	123,985	-0.040	0.849
14	JR埼京線	渋谷	128,985	124,281	-0.036	0.851
15	東京メトロ副都心線	渋谷	130,632	125,885	-0.036	0.811
16	JR京浜東北線(赤羽～大船)	御徒町	106,473	102,648	-0.036	0.785
17	JR京浜東北線(赤羽～大船)	根岸	77,919	75,199	-0.035	0.778
18	西武新宿線	久米川	68,752	66,477	-0.033	0.852
19	京急大師線	川崎大師	75,859	73,393	-0.033	0.745
20	西武国分寺線	鷹の台	68,372	66,151	-0.032	0.828

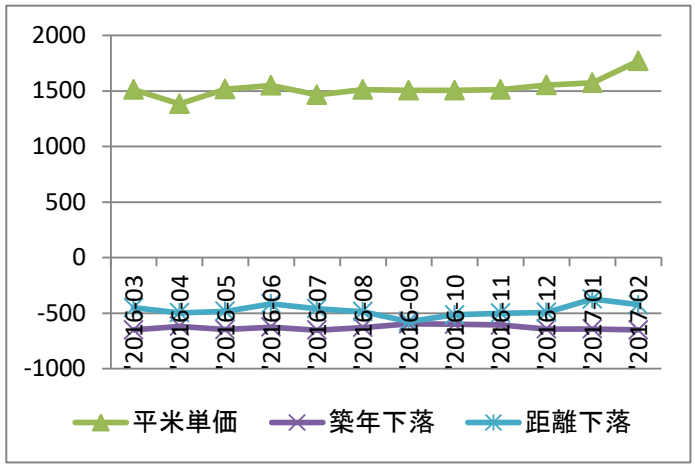
モデル物件2（築古）

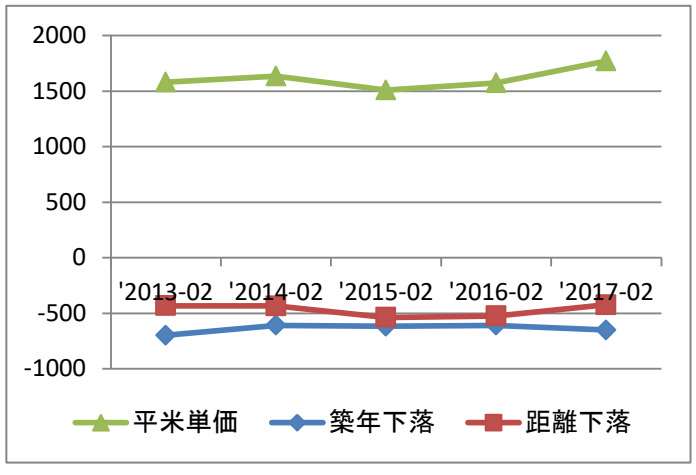
順位	路線名	駅名	前年同月の賃料	今月の賃料	下落率	分析信頼度
1	JR京浜東北線(赤羽～大船)	御徒町	76,241	65,880	-0.136	0.772
2	JR山手線	御徒町	75,212	65,412	-0.130	0.768
3	東京メトロ日比谷線	人形町	71,139	64,403	-0.095	0.729
4	JR山手線	神田	74,033	67,079	-0.094	0.753
5	横浜市営地下鉄ブルーライン	関内	57,921	53,427	-0.078	0.831
6	JR京浜東北線(赤羽～大船)	神田	73,661	68,316	-0.073	0.766
7	都営新宿線	神保町	77,816	72,208	-0.072	0.774
8	都営三田線	水道橋	80,175	74,466	-0.071	0.828
9	JR山手線	上野	72,960	67,923	-0.069	0.804
10	東京メトロ日比谷線	仲御徒町	74,444	69,366	-0.068	0.796
11	JR山手線	大崎	68,783	64,192	-0.067	0.792
12	JR武蔵野線	北府中	51,784	48,348	-0.066	0.880
13	新京成電鉄線	北習志野	40,253	37,682	-0.064	0.830
14	JR京浜東北線(赤羽～大船)	上野	73,503	68,936	-0.062	0.806
15	埼玉新都市交通伊奈線	加茂宮	42,935	40,269	-0.062	0.817
16	横浜市営地下鉄ブルーライン	伊勢佐木長者町	52,816	49,638	-0.060	0.848
17	新京成電鉄線	薬園台	37,230	34,993	-0.060	0.842
18	東京メトロ銀座線	神田	69,666	65,486	-0.060	0.732
19	JR京葉線	蘇我	43,564	41,018	-0.058	0.849
20	東京メトロ東西線	茅場町	77,216	72,885	-0.056	0.773

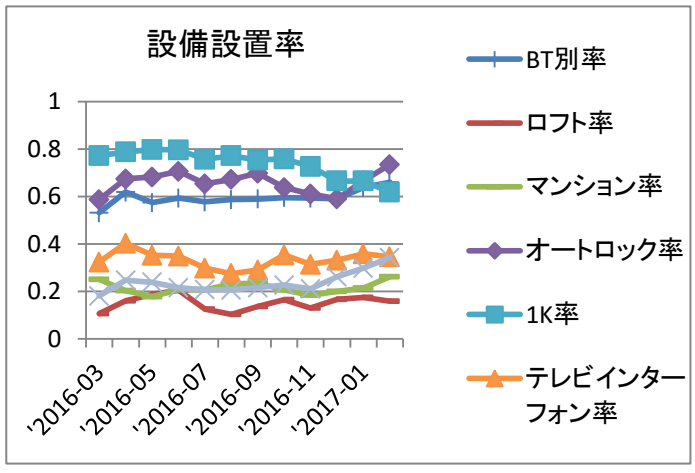
地域分析 （小田急線 祖師ヶ谷大蔵駅） 2017年2月

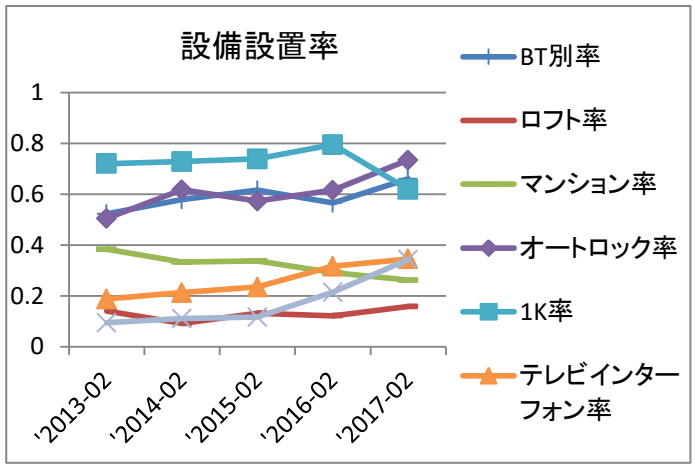


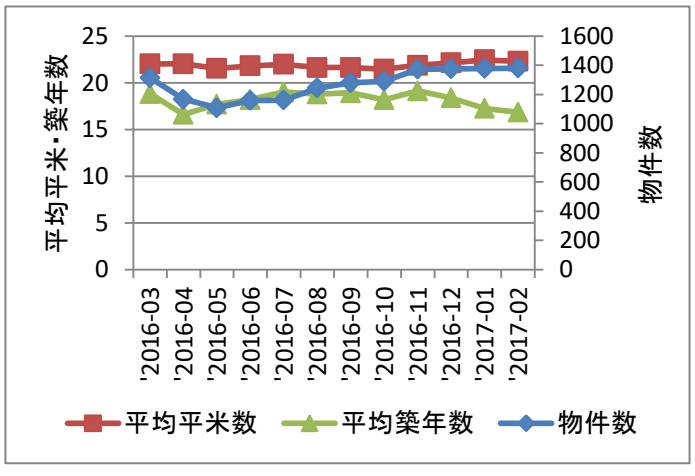


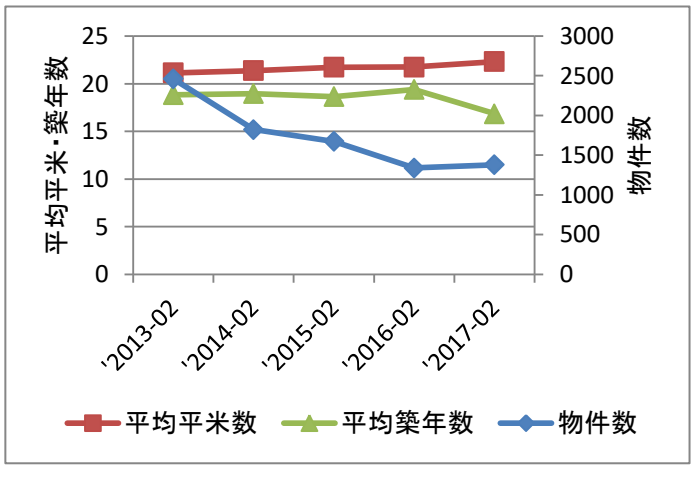












今回分析を行ったのは小田急線の祖師ヶ谷大蔵駅。新宿から適度な距離に位置し、比較的住みやすい住宅街が広がる人気の高いエリアである。近年は都心の賃料上昇を受け、人気が高まっており、それに伴って賃料も上昇しているようである。また、近いエリアである下北沢の再開発が進み、エリア全体の魅力が高まっているということもプラスに働いているだろう。グラフから読み取れる通り、ここ1年ほどで平均築年数が減少し、マンション率が上昇している。つまり、新築のマンションが適度に供給されているということである。マンションが供給されていながら賃料が上昇しているということは、強い需要に支えられた上昇であり、当面はこの上昇が続く可能性が高いと考えられる。