

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5月 前月比+0.4%の2,772円/㎡と小幅に上昇 都県別では季節要因から総じて弱含み
三大都市での新築事例シェアは一段と縮小 名古屋市では各築年帯の賃料が緩やかに下落

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

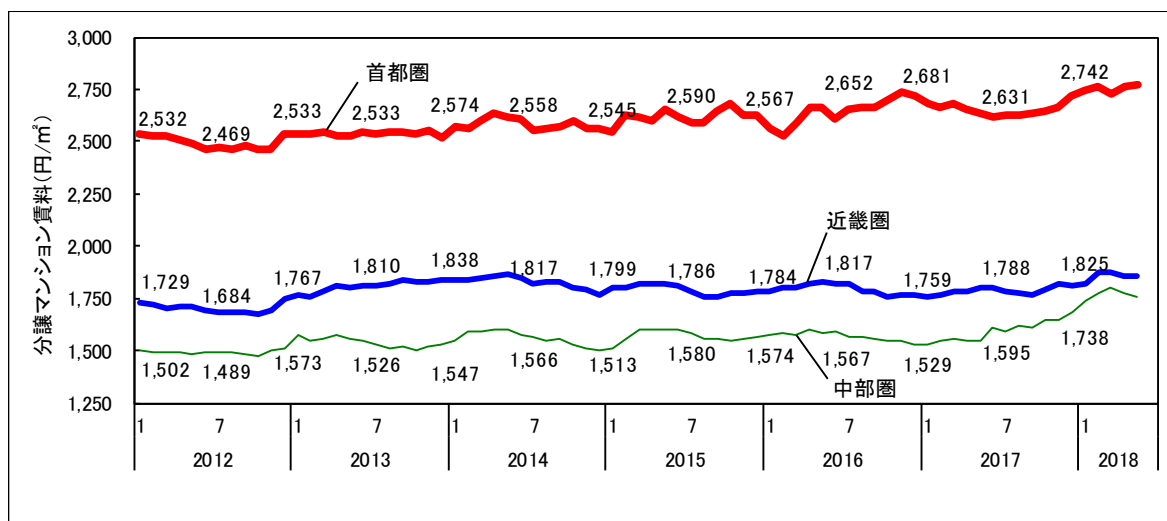
2018年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが58.9%→60.6%と引き続き拡大した影響から、前月比+0.4%の2,772円/㎡と小幅に上昇した。ただし、都県別で見ると、東京都（-0.1%、3,337円/㎡）や埼玉県（-0.2%、1,622円/㎡）では僅かに弱含み、神奈川県（-0.7%、2,168円/㎡）や千葉県（-0.7%、1,554円/㎡）でも引き続き下落しており、季節要因による賃料水準の低下が見受けられる。

近畿圏では大阪エリアの事例シェア縮小が続いたこともあり、前月比-0.2%の1,858円/㎡と緩やかながら下落傾向を示している。大阪府では大阪市が押し上げる形で+0.4%の2,212円/㎡と4ヵ月ぶりにプラスに転じた。一方、兵庫県では-0.3%の1,654円/㎡と引き続き弱含んだが、直近1年間における高水準は維持しており、また当月と同程度の平均築年数であった月と比べても賃料水準が上回っている状況は続いている。

中部圏では前月比-1.2%の1,756円/㎡、愛知県では-1.2%の1,797円/㎡と、ともに2ヵ月続けて1%以上の下落となった。ここ3ヵ月間の平均築年数が同程度であることから、正味のトレンド自体も弱含む動きとなりつつある。

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/㎡）

	2017年 5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	5.3%	0.4%
東京都	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	6.3%	-0.1%
神奈川県	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2.9%	-0.7%
埼玉県	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	2.6%	-0.2%
千葉県	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	63.06㎡	-0.7%
近畿圏	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	68.33㎡	-0.2%
大阪府	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	3.0%	-0.4%
兵庫県	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	62.57㎡	-0.3%
中部圏	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	7.3%	-1.2%
愛知県	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	60.52㎡	-1.2%
														64.75㎡	-0.3%
														13.7%	-1.2%
														67.78㎡	-1.2%
														14.0%	-1.2%
														66.93㎡	-1.2%



【5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-0.6%の3,496円/㎡と再び下落し、4ヵ月ぶりに3,500円を割り込んだ。築古事例が増加して平均築年数が17.8年→18.5年に進んだ影響も大きい。また、横浜市(-0.4%、2,249円/㎡)やさいたま市(-0.4%、1,811円/㎡)の賃料水準も小幅に低下している。一方、前月に大きく下落していた千葉市では、+0.9%の1,523円/㎡と再び持ち直す動きを見せている。

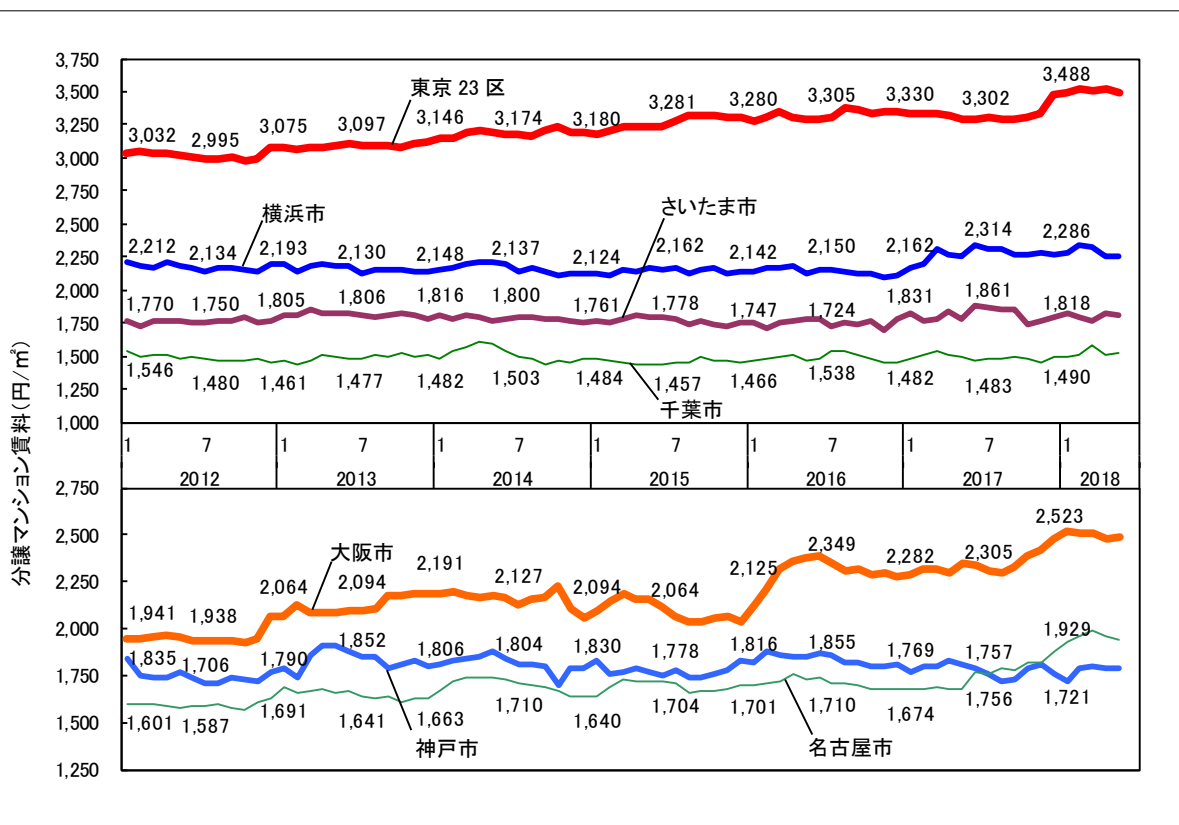
近畿圏では、大阪市で前月比+0.6%の2,492円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇に転じ、2月以降の下落トレンドは一服となった。賃料水準を押し上げていた新築物件からの事例シェアは14.4%と、年初に比べて5ポイント以上も縮小したが、各築年帯の推移は概ね安定している。一方、神戸市では-0.3%の1,786円/㎡と引き続き弱含んでおり、1,800円前後の水準で底堅い推移が続いている。

名古屋市では前月比-0.9%の1,938円/㎡と水準を下げた。背景には新築物件からの事例シェアが縮小していることもあるが、各築年帯が弱含みで推移しており、正味のトレンド自体が緩やかに下落している影響が大きいとみられる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2017年 5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比	前月比
東京23区	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	6.0%	-0.6%
横浜市	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	-0.1%	-0.4%
さいたま市	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1.9%	-0.4%
千葉市	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	2.1%	0.9%
大阪市	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	6.0%	0.6%
神戸市	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	-1.5%	-0.3%
名古屋市	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	15.2%	-0.9%



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	福岡県	東京23区	横浜市	さいたま市	千葉市	大阪市	神戸市	名古屋市	福岡市
2013年	7月	2,533	1,810	1,526	2,986	1,894	1,550	1,501	3,097	2,130	1,806	1,477	2,094	1,852	1,641	1,601
	8月	2,549	1,824	1,515	2,989	1,907	1,540	1,501	3,096	2,160	1,793	1,507	2,109	1,849	1,631	1,609
	9月	2,545	1,841	1,519	2,995	1,951	1,543	1,499	3,095	2,151	1,817	1,502	2,177	1,786	1,634	1,619
	10月	2,531	1,833	1,501	2,975	1,952	1,526	1,505	3,081	2,151	1,823	1,527	2,179	1,813	1,612	1,621
	11月	2,552	1,832	1,517	3,000	1,957	1,537	1,505	3,111	2,139	1,817	1,499	2,182	1,829	1,629	1,608
	12月	2,514	1,835	1,525	3,014	1,969	1,545	1,499	3,124	2,143	1,783	1,505	2,183	1,803	1,631	1,607
2014年	1月	2,574	1,838	1,547	3,025	1,967	1,570	1,503	3,146	2,148	1,816	1,482	2,191	1,806	1,663	1,625
	2月	2,563	1,842	1,591	3,031	1,979	1,617	1,516	3,149	2,174	1,784	1,545	2,200	1,826	1,720	1,623
	3月	2,601	1,845	1,596	3,077	1,965	1,626	1,532	3,191	2,198	1,809	1,563	2,181	1,836	1,737	1,637
	4月	2,637	1,853	1,599	3,085	1,968	1,628	1,522	3,203	2,208	1,793	1,613	2,166	1,853	1,740	1,636
	5月	2,621	1,864	1,600	3,076	1,976	1,628	1,493	3,197	2,209	1,769	1,592	2,174	1,881	1,735	1,601
	6月	2,609	1,850	1,575	3,046	1,978	1,604	1,504	3,174	2,202	1,780	1,535	2,168	1,840	1,728	1,612
	7月	2,558	1,817	1,566	3,050	1,919	1,594	1,484	3,174	2,137	1,800	1,503	2,127	1,804	1,710	1,598
	8月	2,561	1,828	1,549	3,041	1,954	1,578	1,495	3,166	2,170	1,793	1,480	2,159	1,804	1,694	1,605
	9月	2,575	1,830	1,552	3,084	1,960	1,582	1,516	3,207	2,142	1,778	1,444	2,168	1,803	1,692	1,619
	10月	2,602	1,798	1,525	3,101	1,948	1,548	1,488	3,233	2,118	1,787	1,466	2,227	1,694	1,666	1,602
	11月	2,560	1,796	1,514	3,063	1,912	1,534	1,494	3,199	2,122	1,767	1,451	2,110	1,790	1,636	1,614
	12月	2,562	1,769	1,500	3,058	1,860	1,525	1,499	3,195	2,121	1,748	1,485	2,057	1,788	1,634	1,604
2015年	1月	2,545	1,799	1,513	3,049	1,896	1,540	1,501	3,180	2,124	1,761	1,484	2,094	1,830	1,640	1,620
	2月	2,626	1,804	1,557	3,068	1,917	1,588	1,504	3,201	2,107	1,758	1,466	2,145	1,761	1,692	1,638
	3月	2,613	1,822	1,598	3,106	1,953	1,633	1,537	3,231	2,160	1,789	1,455	2,183	1,773	1,730	1,672
	4月	2,601	1,821	1,598	3,120	1,933	1,628	1,541	3,239	2,146	1,805	1,443	2,152	1,792	1,717	1,682
	5月	2,656	1,822	1,601	3,104	1,928	1,625	1,523	3,229	2,175	1,794	1,439	2,157	1,764	1,722	1,670
	6月	2,617	1,814	1,606	3,110	1,923	1,630	1,533	3,239	2,148	1,799	1,440	2,115	1,749	1,723	1,669
	7月	2,590	1,786	1,580	3,145	1,886	1,603	1,519	3,281	2,162	1,778	1,457	2,064	1,778	1,704	1,655
	8月	2,590	1,760	1,554	3,177	1,851	1,574	1,536	3,314	2,129	1,735	1,457	2,040	1,739	1,656	1,675
	9月	2,647	1,756	1,555	3,182	1,848	1,575	1,523	3,326	2,155	1,771	1,489	2,032	1,735	1,663	1,660
	10月	2,681	1,779	1,547	3,184	1,862	1,568	1,518	3,317	2,167	1,744	1,463	2,054	1,756	1,663	1,659
	11月	2,624	1,776	1,555	3,157	1,879	1,575	1,509	3,306	2,132	1,730	1,473	2,067	1,783	1,681	1,678
	12月	2,628	1,788	1,569	3,167	1,870	1,594	1,511	3,311	2,134	1,751	1,447	2,037	1,825	1,699	1,665
2016年	1月	2,567	1,784	1,574	3,128	1,898	1,603	1,527	3,280	2,142	1,747	1,466	2,125	1,816	1,701	1,678
	2月	2,528	1,805	1,581	3,161	1,942	1,603	1,543	3,309	2,172	1,705	1,476	2,206	1,879	1,707	1,683
	3月	2,589	1,798	1,573	3,216	2,008	1,603	1,556	3,354	2,174	1,753	1,497	2,315	1,858	1,718	1,726
	4月	2,666	1,821	1,603	3,156	2,057	1,637	1,569	3,307	2,178	1,763	1,510	2,356	1,853	1,755	1,729
	5月	2,661	1,830	1,584	3,165	2,074	1,618	1,554	3,291	2,126	1,782	1,474	2,382	1,853	1,730	1,722
	6月	2,605	1,819	1,590	3,132	2,065	1,629	1,552	3,289	2,153	1,782	1,488	2,384	1,874	1,740	1,728
	7月	2,652	1,817	1,567	3,144	2,053	1,607	1,545	3,305	2,150	1,724	1,538	2,349	1,855	1,710	1,722
	8月	2,661	1,782	1,568	3,223	1,988	1,606	1,543	3,372	2,134	1,752	1,534	2,311	1,817	1,709	1,719
	9月	2,663	1,783	1,556	3,230	2,002	1,591	1,586	3,369	2,132	1,738	1,505	2,319	1,815	1,698	1,752
	10月	2,697	1,760	1,544	3,153	1,968	1,576	1,573	3,330	2,128	1,774	1,485	2,283	1,796	1,682	1,757
	11月	2,738	1,769	1,551	3,212	1,998	1,582	1,586	3,350	2,090	1,694	1,456	2,293	1,799	1,679	1,763
	12月	2,720	1,767	1,533	3,198	1,987	1,566	1,587	3,353	2,112	1,786	1,460	2,280	1,804	1,679	1,767
2017年	1月	2,681	1,759	1,529	3,186	2,000	1,565	1,600	3,330	2,162	1,831	1,482	2,282	1,769	1,674	1,772
	2月	2,666	1,764	1,544	3,166	2,000	1,578	1,615	3,328	2,195	1,765	1,507	2,319	1,796	1,682	1,793
	3月	2,681	1,788	1,552	3,180	2,035	1,590	1,644	3,342	2,318	1,786	1,535	2,314	1,795	1,688	1,835
	4月	2,654	1,785	1,543	3,158	1,998	1,577	1,603	3,321	2,265	1,845	1,510	2,298	1,824	1,673	1,756
	5月	2,633	1,804	1,545	3,140	2,062	1,576	1,568	3,299	2,252	1,778	1,492	2,350	1,813	1,682	1,811
	6月	2,619	1,805	1,612	3,128	2,037	1,652	1,569	3,292	2,336	1,887	1,465	2,340	1,787	1,770	1,765
	7月	2,631	1,788	1,595	3,141	1,995	1,638	1,570	3,302	2,314	1,861	1,483	2,305	1,757	1,756	1,777
	8月	2,628	1,775	1,619	3,131	2,024	1,668	1,584	3,295	2,311	1,857	1,480	2,300	1,717	1,791	1,773
	9月	2,632	1,765	1,613	3,127	2,023	1,652	1,554	3,287	2,273	1,851	1,499	2,328	1,730	1,777	1,762
	10月	2,645	1,792	1,649	3,152	2,051	1,691	1,595	3,308	2,267	1,745	1,478	2,384	1,787	1,823	1,814
	11月	2,661	1,821	1,650	3,174	2,134	1,695	1,609	3,334	2,277	1,766	1,449	2,419	1,805	1,823	1,819
	12月	2,718	1,811	1,685	3,292	2,166	1,732	1,581	3,474	2,274	1,790	1,493	2,475	1,756	1,878	1,796
2018年	1月	2,742	1,825	1,738	3,305	2,228	1,783	1,595	3,488	2,286	1,818	1,490	2,523	1,721	1,929	1,830
	2月	2,763	1,875	1,778	3,343	2,226	1,824	1,635	3,527	2,342	1,791	1,515	2,506	1,793	1,959	1,887
	3月	2,727	1,872	1,802	3,341	2,207	1,852	1,642	3,508	2,332	1,766	1,587	2,505	1,799	1,992	1,853
	4月	2,760	1,861	1,777	3,340	2,204	1,818	1,614	3,517	2,259	1,818	1,510	2,477	1,792	1,956	1,819
	5月	2,772	1,858	1,756	3,337	2,212	1,797	1,604	3,496	2,249	1,811	1,523	2,492	1,786	1,938	1,811

「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 30 ㎡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）	：	38,093 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	20,311 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,842 件

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます