

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11月 前月比+0.2%の2,916円/㎡ 東京23区では上値更新も伸びが鈍化
近畿圏では築浅事例の減少によって弱含み 中部圏では3ヵ月ぶりに1,700円台を回復

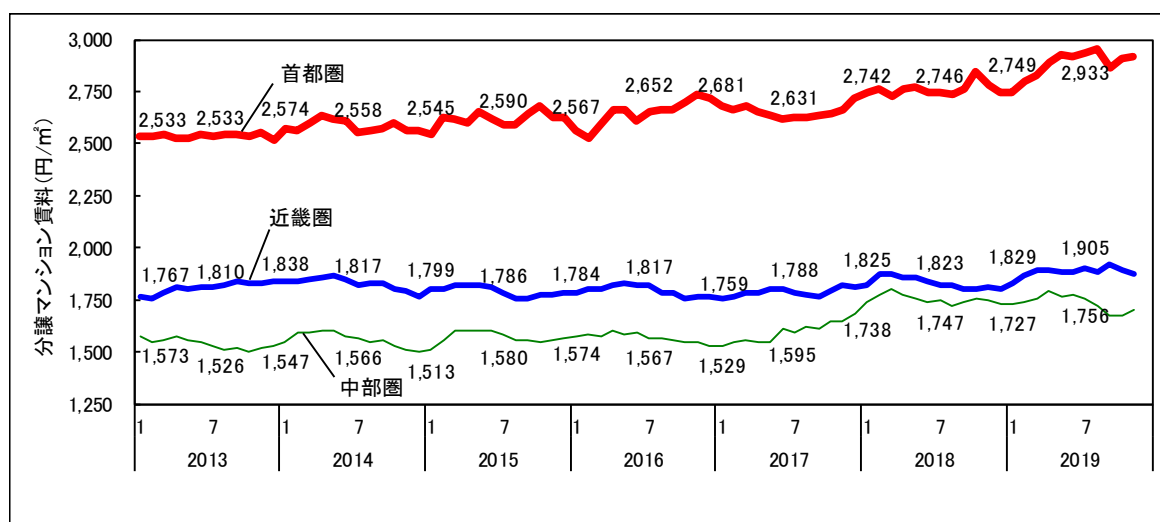
【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2019年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.2%の2,916円/㎡と僅かながら引き続き強含んだ。都県別で見ると、東京都（-0.3%、3,537円/㎡）や千葉県（-0.6%、1,613円/㎡）では再び下落し、神奈川県（-0.5%、2,082円/㎡）では5ヵ月連続のマイナスとなった。これらのエリアでの弱含みは平均築年数がやや進んでいることも一因にある。一方、埼玉県では築古事例の減少もあって、+0.7%の1,665円/㎡と前月に引き続き上昇したが、当月と平均築年数が同程度であった1月の賃料水準を15円ほど下回っている。近畿圏では主要エリアで築浅事例が揃って減少した影響もあり、前月比-1.0%の1,874円/㎡と引き続き下落した。大阪府では平均築年数がやや進んだために、-0.8%の2,098円/㎡と水準を下げた。また、兵庫県でも-1.0%の1,674円/㎡と前月に引き続き下落しているが、正味トレンド自体は堅調さを保っている。中部圏では前月比+1.4%の1,701円/㎡と3ヵ月ぶりに1,700円台を回復、愛知県では+1.8%の1,751円/㎡と上昇に転じた。前年同月比は依然としてマイナスを示しているが、一部のエリアや築年帯によっては持ち直す動きも見られつつある。

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/㎡)

	2018年 11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	4.9%	0.2%
東京都	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	58.59 ㎡	21.8 年
神奈川県	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	55.72 ㎡	19.6 年
埼玉県	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	60.83 ㎡	25.2 年
千葉県	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	64.21 ㎡	25.0 年
近畿圏	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	68.59 ㎡	26.7 年
大阪府	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	3.3%	-1.0%
兵庫県	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	62.42 ㎡	23.5 年
中部圏	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	3.0%	-0.8%
愛知県	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	60.84 ㎡	21.2 年
														64.82 ㎡	26.3 年
														-2.7%	1.4%
														68.66 ㎡	23.1 年
														-2.1%	1.8%
														67.82 ㎡	23.2 年



【11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+0.2%の3,722円/㎡と僅かながら強含んで再び最高値を更新したが、上昇率自体は縮小している。築年帯別では築20年超の事例で弱含みに転じる動きが見られる。横浜市（+0.9%、2,198円/㎡）やさいたま市（+0.8%、1,891円/㎡）では再び上昇した一方、千葉市（-0.4%、1,598円/㎡）では引き続き下落したことで年初以来の1,600円割れとなった。

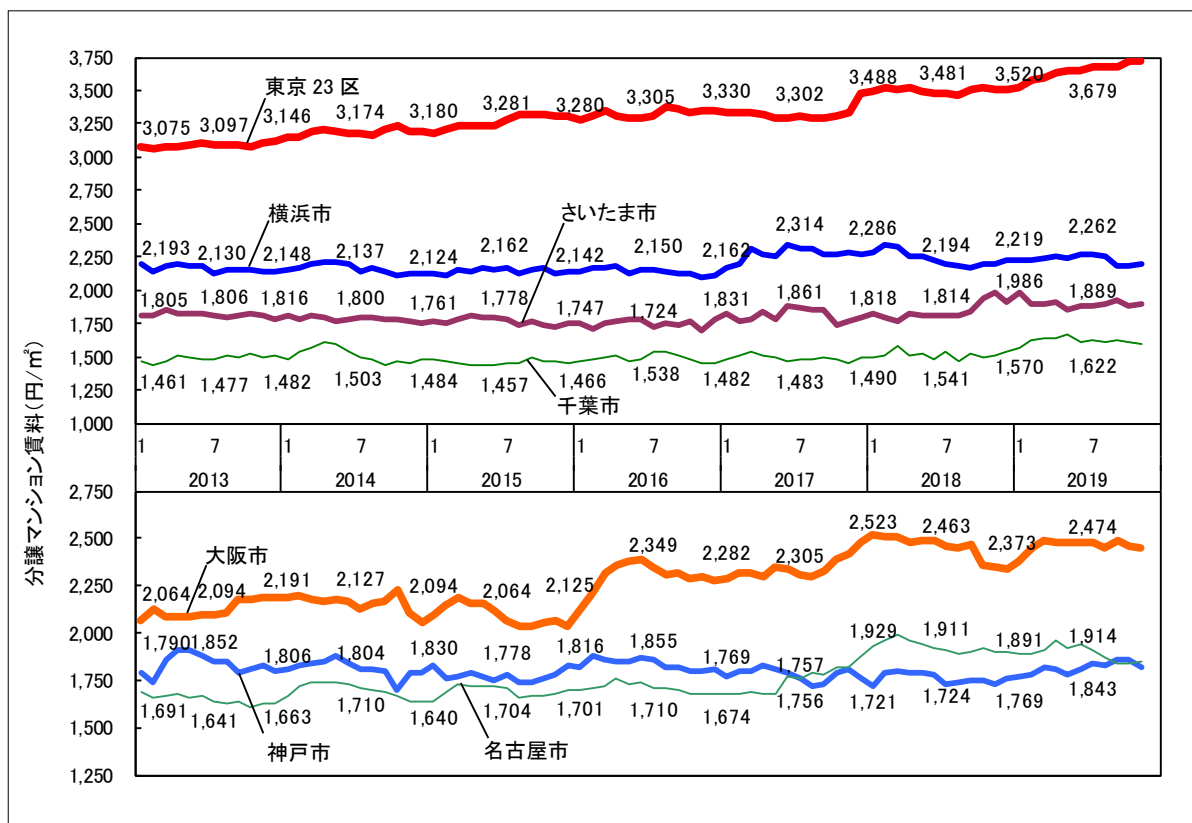
近畿圏では、大阪市で前月比-0.7%の2,444円/㎡と引き続き下落した。築浅事例の減少による影響もあるが、各築年帯で見ても築20年以内の事例で弱含みに転じる動きが散見される。また、神戸市でも築浅事例の減少によって平均築年数が24.4年→25.2年まで進んでおり、今月の賃料は-2.2%の1,821円/㎡と比較的大きく下落したが、正味トレンドは依然として上昇基調を維持している。

名古屋市では前月比+0.6%の1,845円/㎡と上昇に転じており、7月以降の下落傾向に歯止めが掛かった。築年帯別で見ても、築6～10年を除けばこれまで横ばい～弱含みで推移していたが、今月はいずれも強含みに転じており、復調の兆しを見せている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2018年 11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	6.2%	0.2%
横浜市	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	-0.3%	0.9%
さいたま市	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	-4.6%	0.8%
千葉市	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	5.4%	-0.4%
大阪市	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	3.9%	-0.7%
神戸市	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	5.6%	-2.2%
名古屋市	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	-2.9%	0.6%



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
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	1,563	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	1,608	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
	6月	2,744	1,836	1,740	3,307	2,159	1,781	1,619	3,485	2,223	1,811	1,482	2,487	1,775	1,920	1,818
	7月	2,746	1,823	1,747	3,297	2,138	1,786	1,618	3,481	2,194	1,814	1,541	2,463	1,724	1,911	1,805
	8月	2,734	1,821	1,724	3,286	2,125	1,760	1,614	3,464	2,179	1,808	1,468	2,449	1,740	1,889	1,809
	9月	2,764	1,806	1,739	3,336	2,107	1,776	1,613	3,504	2,169	1,842	1,530	2,471	1,753	1,900	1,813
	10月	2,846	1,805	1,755	3,370	2,009	1,795	1,608	3,526	2,196	1,946	1,498	2,362	1,751	1,916	1,820
	11月	2,781	1,814	1,749	3,346	2,037	1,789	1,599	3,506	2,204	1,983	1,516	2,352	1,724	1,900	1,801
	12月	2,746	1,798	1,732	3,329	1,985	1,781	1,572	3,507	2,222	1,918	1,536	2,333	1,755	1,895	1,775
2019年	1月	2,749	1,829	1,727	3,346	2,019	1,775	1,656	3,520	2,219	1,986	1,570	2,373	1,769	1,891	1,854
	2月	2,798	1,870	1,735	3,391	2,096	1,778	1,671	3,580	2,221	1,903	1,626	2,452	1,781	1,888	1,885
	3月	2,831	1,893	1,756	3,415	2,125	1,800	1,712	3,590	2,243	1,899	1,645	2,492	1,823	1,911	1,906
	4月	2,894	1,894	1,796	3,485	2,129	1,838	1,673	3,642	2,260	1,905	1,641	2,475	1,809	1,959	1,853
	5月	2,927	1,880	1,767	3,469	2,130	1,813	1,656	3,646	2,236	1,857	1,671	2,483	1,783	1,917	1,845
	6月	2,916	1,885	1,778	3,484	2,127	1,825	1,666	3,649	2,265	1,884	1,611	2,474	1,812	1,937	1,849
	7月	2,933	1,905	1,756	3,510	2,157	1,802	1,648	3,679	2,262	1,889	1,622	2,474	1,843	1,914	1,841
	8月	2,952	1,881	1,718	3,526	2,107	1,762	1,656	3,684	2,258	1,894	1,604	2,446	1,833	1,872	1,849
	9月	2,866	1,918	1,672	3,492	2,148	1,720	1,658	3,675	2,190	1,921	1,630	2,488	1,861	1,835	1,863
	10月	2,911	1,892	1,678	3,547	2,115	1,720	1,663	3,716	2,178	1,876	1,605	2,462	1,862	1,834	1,852
	11月	2,916	1,874	1,701	3,537	2,098	1,751	1,674	3,722	2,198	1,891	1,598	2,444	1,821	1,845	1,856

「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）	：	32,864 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,950 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,822 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