

## 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+0.6%の2,952円/㎡ 東京23区では上昇維持も上値重く**  
**近畿圏は3ヵ月ぶりに下落 中部圏では築浅事例の減少から年初来の最低値を更新**

## 【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2019年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都が引き続き牽引する形で前月比+0.6%の2,952円/㎡と上昇を維持した。都県別で見ると、東京都は+0.5%の3,526円/㎡と3ヵ月連続で上昇したが、対照的に神奈川県（-0.3%、2,150円/㎡）や埼玉県（-0.3%、1,671円/㎡）では小幅に下落した。また、築浅事例の減少で平均築年数が25.9年→26.7年に進んだ千葉県では-1.3%の1,593円/㎡と7ヵ月ぶりに1,600円を割り込んだが、当月と同程度の平均築年数であった昨年の10月に比べて30円高い水準となっている。

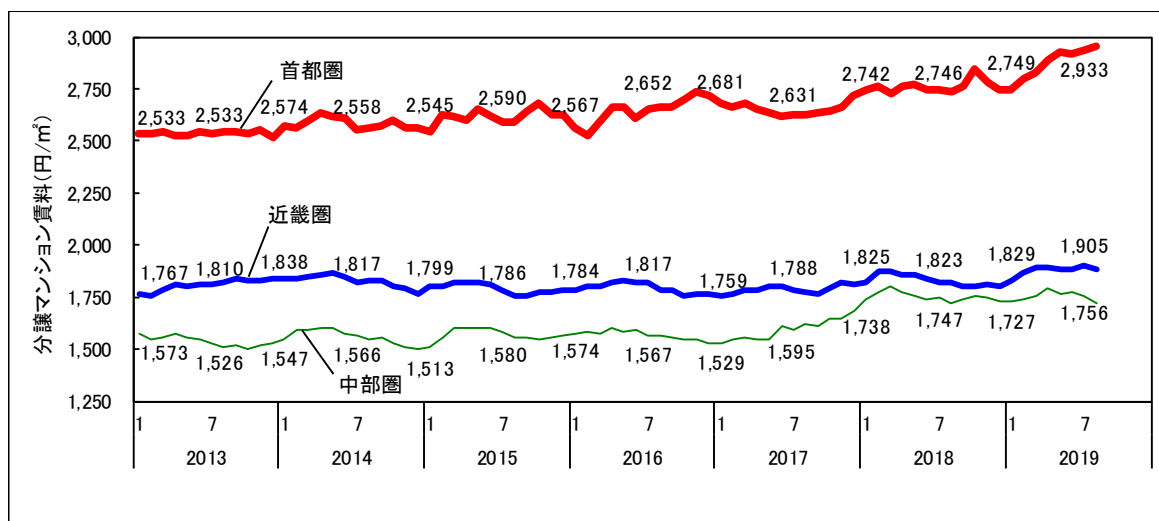
近畿圏では主要エリアがともにマイナスとなったことで、前月比-1.3%の1,881円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。大阪府では築浅事例が減少したことで平均築年数が1年以上も進み、賃料水準は-2.3%の2,107円/㎡と比較的大きく下げている。また、兵庫県でも-0.6%の1,665円/㎡と弱含んだが、どちらも正味トレンド自体は堅調さを保っている。

中部圏では前月比-2.2%の1,762円/㎡、愛知県では-2.2%の1,762円/㎡と引き続き下落した。正味トレンドに弱さが見られ始めていることに加えて築浅事例の減少も影響し、賃料水準は年初以来の最低値を示すこととなった。

## 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 8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
首都圏	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	8.0%	0.6%
東京都	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	58.74 ㎡	20.8 年
														7.3%	0.5%
神奈川県	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	55.96 ㎡	18.7 年
														1.7%	-0.3%
埼玉県	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	61.48 ㎡	23.7 年
														1.6%	-0.3%
千葉県	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	63.47 ㎡	24.5 年
														2.0%	-1.3%
														69.15 ㎡	26.7 年
近畿圏	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	3.3%	-1.3%
														62.12 ㎡	23.0 年
大阪府	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	-0.8%	-2.3%
														60.58 ㎡	20.3 年
兵庫県	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	2.8%	-0.6%
														64.22 ㎡	26.0 年
中部圏	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	-0.3%	-2.2%
														69.73 ㎡	22.2 年
愛知県	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	0.1%	-2.2%
														68.93 ㎡	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+0.1%の3,684円/㎡となり、年初以来の上昇基調を維持したが、直近にかけては上値がやや重くなりつつある。各築年帯での推移は概ね堅調で、新築事例シェアは3ヵ月ぶりに8%台まで拡大している。横浜市では-0.2%の2,258円/㎡と6月をピークに弱含みが続いている。また、さいたま市(+0.3%、1,894円/㎡)と千葉市(-1.1%、1,604円/㎡)では平均築年数がともに進んだものの、それぞれ異なった動きを見せている。

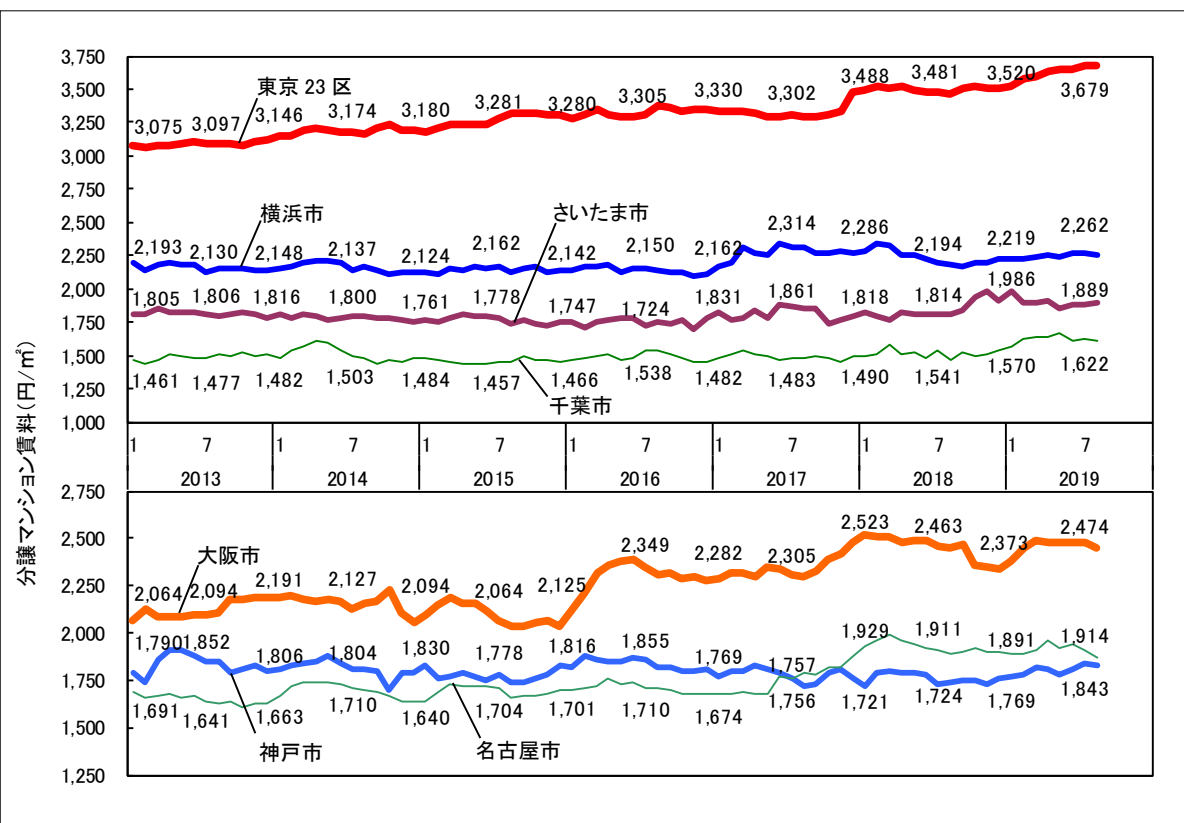
近畿圏では、大阪市で前月比-1.1%の2,446円/㎡と下落し、6月以降は賃料水準を下げつつある。ただ、当月と同程度の平均築年であった昨年の10月に比べて80円ほど上回っており、また各築年帯でも「5年以内」を除けば安定推移していることから、正味トレンド自体が弱含んでいるというわけではない。神戸市では-0.5%の1,833円/㎡と小幅に下落したものの、直近1年間における高水準での推移は維持している。

名古屋市では前月比-2.2%の1,872円/㎡と再び下落した。新築事例シェアが5.1%→2.3%に縮小するなど築浅事例の減少が見られ、6ヵ月ぶりに1,900円を割り込んでいる。

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 8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	6.4%	0.1%
横浜市	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	59.91 ㎡	-0.2%
さいたま市	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	63.80 ㎡	0.3%
千葉市	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	68.26 ㎡	-1.1%
大阪市	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	54.60 ㎡	-1.1%
神戸市	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	59.51 ㎡	-0.5%
名古屋市	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	66.94 ㎡	-2.2%



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

## 「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）	：	37,631 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,214 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,635 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