

## 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4月 前月比+2.2%の2,894円/㎡ 東京23区では新築・築浅事例による押し上げも**  
**近畿圏では上昇傾向継続も鈍化へ 中部圏では新築事例の増加が上昇に寄与**

## 【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2019年4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強含みや事例シェア拡大が引き続き寄与して、前月比+2.2%の2,894円/㎡と年明け以降は上昇傾向で推移している。都県別で見ると、東京都では区部で新築・築浅物件からの事例が増加している影響もあり、+2.0%の3,485円/㎡と比較的大きく上昇した。また、神奈川県(+0.3%、2,173円/㎡)でも緩やかな上昇傾向を維持しており、埼玉県(+1.0%、1,659円/㎡)では平均築年数がやや若返ったことで3ヵ月ぶりのプラスとなった。一方、千葉県では市川市や船橋市などで大きく下げたために、-2.9%の1,632円/㎡と4ヵ月ぶりに反落した。

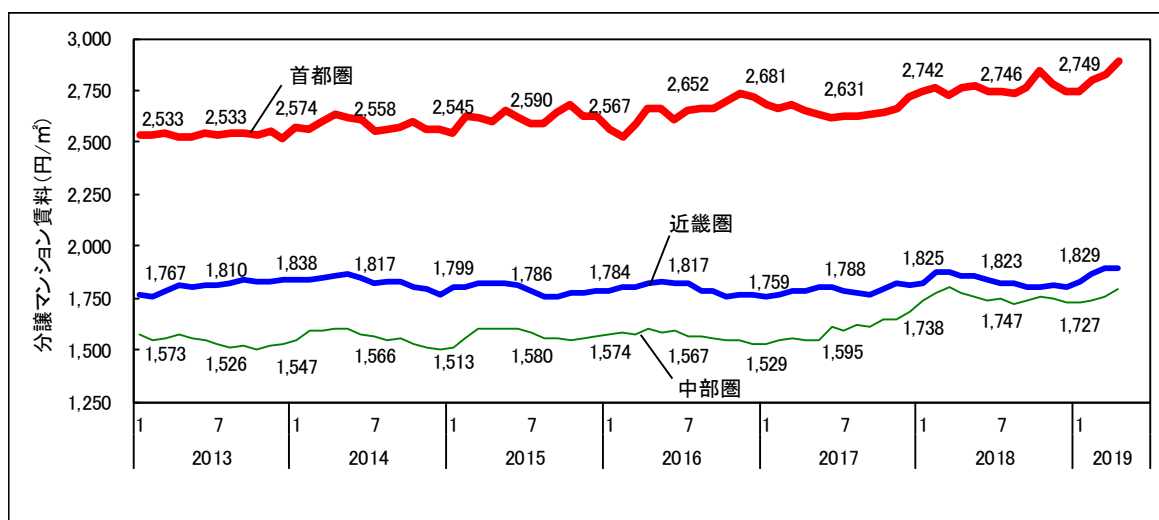
近畿圏では前月比+0.1%の1,894円/㎡と、僅かな上昇に留まった。大阪府では+0.2%の2,129円/㎡と上昇傾向自体は維持しているものの、直近3ヵ月間での上昇率は急速に鈍化しつつある。一方、兵庫県では築浅事例の減少によって、-0.9%の1,670円/㎡と5ヵ月ぶりに下落に転じたが、前年同月を上回る水準はキープしている。

中部圏では前月比+2.3%の1,796円/㎡、愛知県では+2.1%の1,838円/㎡と、ともに平均築年数の若返りによって前年同月を上回る水準まで持ち直している。

## 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 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	4.9%	2.2%
東京都	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	4.3%	2.0%
神奈川県	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	-0.5%	0.3%
埼玉県	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	2.0%	1.0%
千葉県	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	4.3%	-2.9%
近畿圏	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1.8%	0.1%
大阪府	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	-3.4%	0.2%
兵庫県	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	0.7%	-0.9%
中部圏	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1.1%	2.3%
愛知県	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1.1%	2.1%



## 【4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+1.4%の3,642円/㎡と年明け以降は連続プラスを示している。しかし、平均築年数が1月に比べて1.6年も若返っていること、築5年以内を除いた築年帯での推移が横ばい～弱含みとなっている点を考慮する限りでは、額面と同じく正味トレンドも強含みであるとは必ずしも言い切れない状況にある。横浜市(+0.8%、2,260円/㎡)ではコンスタントに上昇、さいたま市(+0.3%、1,905円/㎡)や千葉市(-0.2%、1,641円/㎡)では目立った変化は見られなかった。

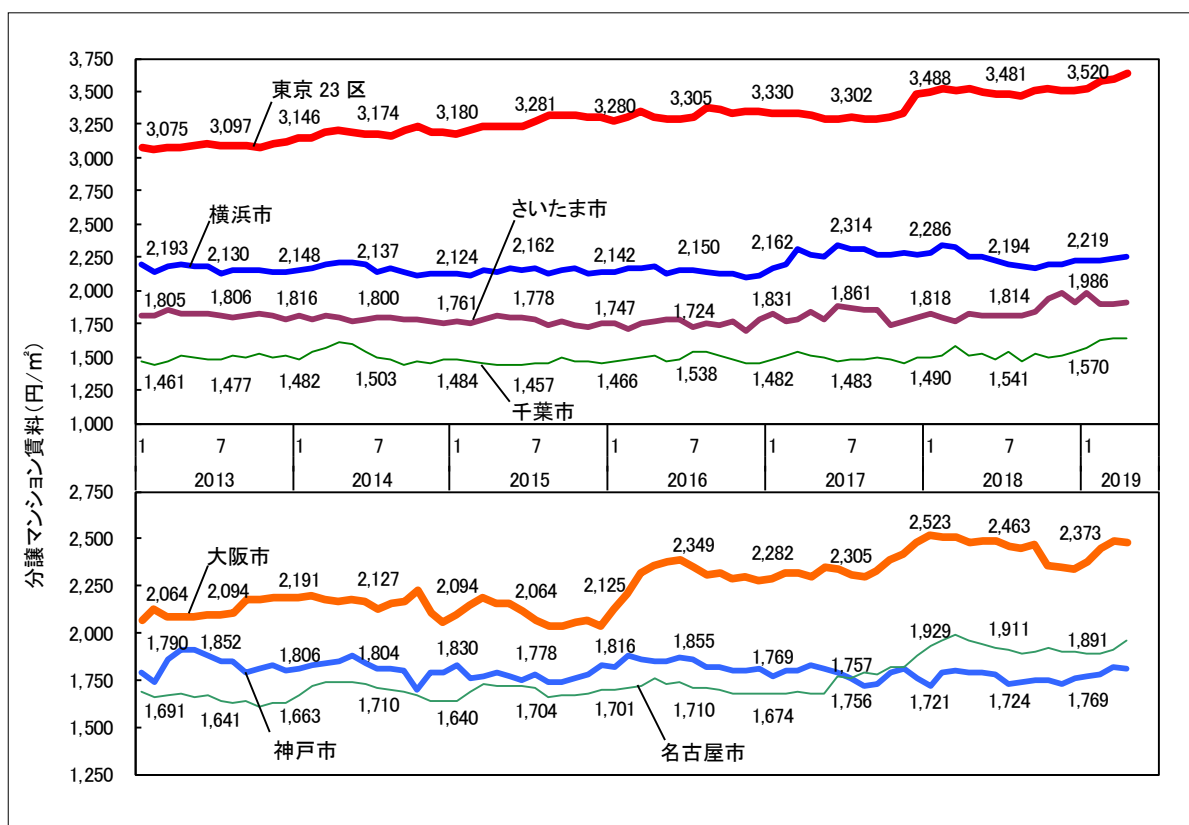
近畿圏では、大阪市で前月比-0.7%の2,475円/㎡と4ヵ月ぶりに下落した。直近における新築事例シェアが9%台に達している一方で、東京23区と同じく正味トレンドは弱含みになりつつある。神戸市では築浅事例の減少によって-0.8%の1,809円/㎡と下落したが、当月と同程度の平均築年数であった昨年10月や今年1月に比べて賃料水準は上回っており、直近1年間の推移を見てもトレンド自体は依然として堅調であると言える。

名古屋市では、各築年帯での推移が堅調に推移していることに加えて、今月は新築事例が増加したことも手伝って、前月比+2.5%の1,959円/㎡と比較的大きく上昇した。

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 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
東京23区	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3.6%	1.4%
横浜市	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	0.0%	0.8%
さいたま市	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	4.8%	0.3%
千葉市	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	8.7%	-0.2%
大阪市	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	-0.1%	-0.7%
神戸市	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	0.9%	-0.8%
名古屋市	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	0.2%	2.5%
														55.30 ㎡	18.1 年
														58.60 ㎡	23.3 年
														64.19 ㎡	22.0 年
														68.00 ㎡	24.9 年
														54.38 ㎡	16.3 年
														60.03 ㎡	25.1 年
														64.94 ㎡	19.4 年



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
2014年	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
2015年	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
	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	1,794	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

## 「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）	：	36,753 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,797 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,520 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