

## 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 12月 前月比+0.7%の2,936円/㎡ 天井感が強まる東京23区では横ばい

近畿圏では大阪エリアの下落により3ヵ月連続マイナス 中部圏では連続上昇で底堅く推移

## 【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2019年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.7%の2,936円/㎡で3ヵ月連続の上昇となった。都県別で見ると、東京都は概ね横ばいの3,536円/㎡となったが、10月以降は首都圏における事例シェアが拡大し続けており、圏域全体での賃料水準の押し上げに寄与した。また、神奈川県も横ばいの2,082円/㎡で7月以降の下落傾向は一服した。一方、埼玉県(+0.5%、1,674円/㎡)や千葉県(+0.3%、1,618円/㎡)では築古事例がやや増えたものの、賃料水準は小幅ながら上昇している。

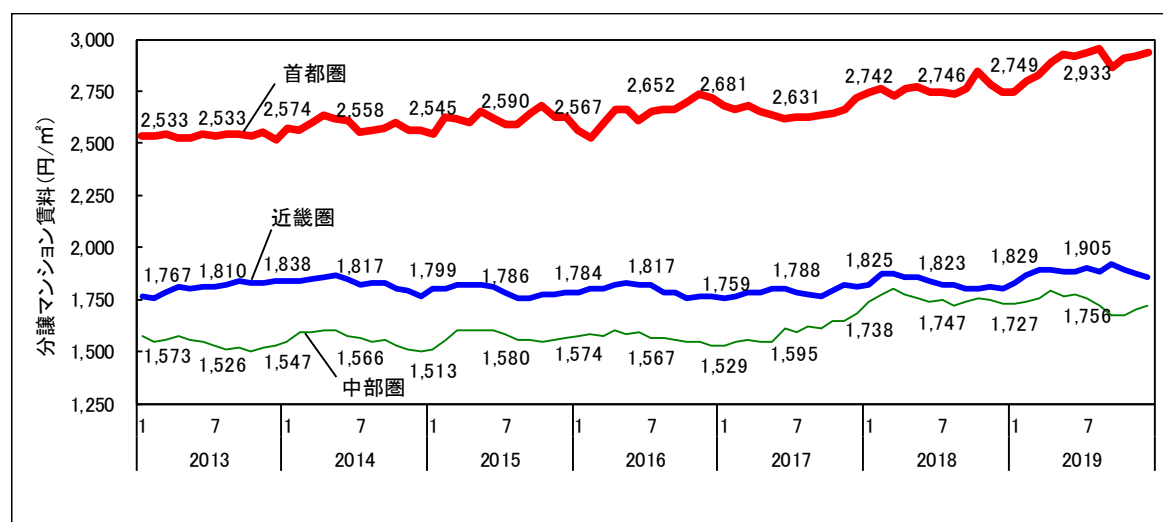
近畿圏では大阪エリアの弱含みが影響し、前月比-0.9%の1,857円/㎡で3ヵ月連続の下落となった。大阪府では築浅事例の減少によって-1.2%の2,073円/㎡と水準をさらに下げている。一方、兵庫県では+0.1%の1,676円/㎡と3ヵ月ぶりに強含んだが、主だった行政区の中でプラスとなったのは後述の神戸市と芦屋市のみであった。

中部圏では前月比+0.9%の1,717円/㎡、愛知県では+1.3%の1,773円/㎡とそれぞれ上昇傾向で推移している。依然として前年同月の水準を下回っているが、大きな下振れもなく基本的には底堅く推移しており、持ち直すエリアや築年帯の範囲も徐々に広がりつつある。

## 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/㎡)

	2018年 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	12月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	6.9%	0.7%
東京都	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	58.63 ㎡	21.9 年
神奈川県	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	56.10 ㎡	19.6 年
埼玉県	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	62.2%	0.0%
千葉県	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	60.76 ㎡	25.5 年
近畿圏	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	63.13 ㎡	25.9 年
大阪府	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	62.58 ㎡	23.9 年
兵庫県	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	61.29 ㎡	21.7 年
中部圏	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	64.16 ㎡	26.5 年
愛知県	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	68.40 ㎡	27.2 年



## 【12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区で前月から横ばいの3,722円/㎡と天井感がさらに強まり、築年帯別でも大半が横ばい～弱含みを示している。横浜市(+0.3%、2,204円/㎡)や千葉市(+0.1%、1,600円/㎡)では僅かな上昇に留まった一方、さいたま市では賃料水準が高い大宮区や浦和区などで平均築年数が若返った影響から、市平均は+4.0%の1,967円/㎡と大幅な上昇を示している。

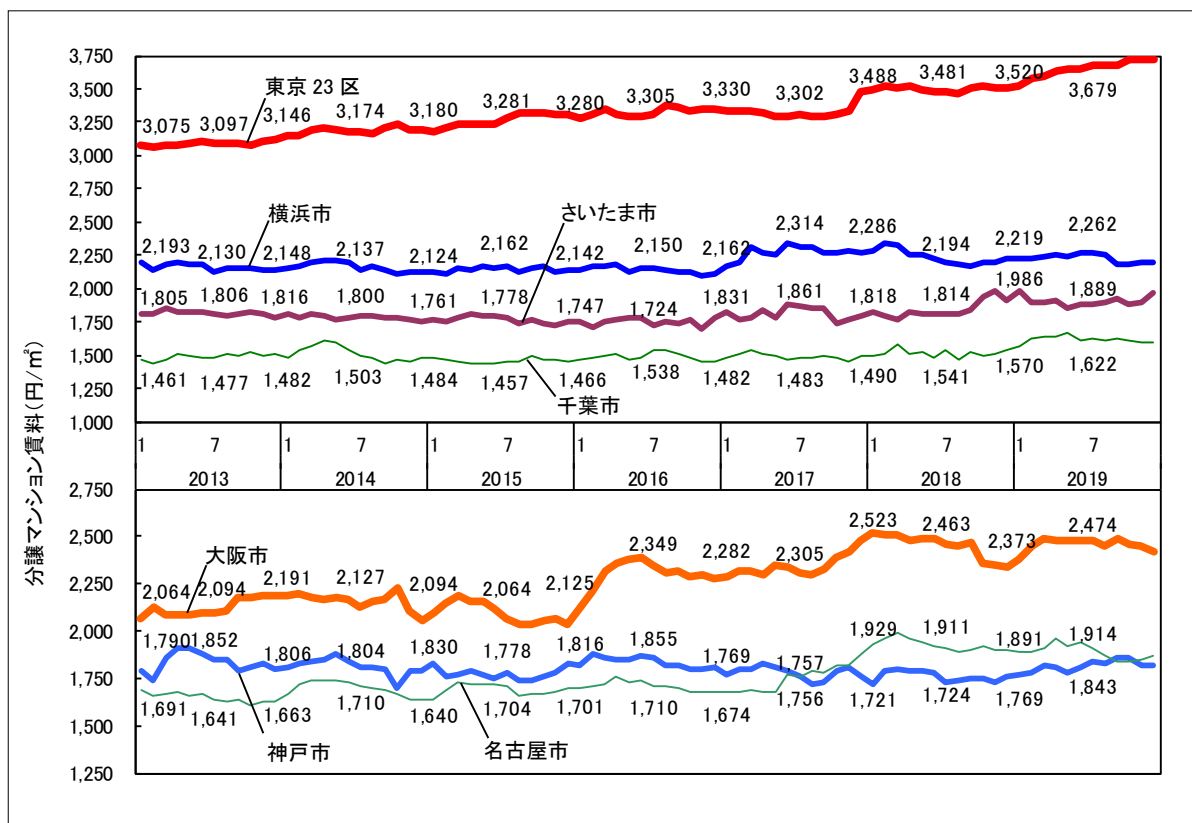
近畿圏では、大阪市で前月比-1.1%の2,418円/㎡となった。10月以降は下落傾向で推移しており、弱含みに転じる築年帯も増えつつある。また、神戸市では+0.1%の1,823円/㎡と僅かに強含んだ。当月と平均築年数が同程度であった2018年12月や2019年2月と比べても賃料水準は上回っていることから、上昇基調の正味トレンドは保たれている。

名古屋市では平均築年数が22.8年→22.2年とやや若返ったこともあり、賃料水準は前月比+1.4%の1,871円/㎡と引き続き上昇した。前年同月比はマイナスで正味トレンドも底ばい推移ではあるものの、築5年以内を除けば強含む動きを見せてきており、徐々に復調の度合いが増してきている。

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 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	12月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	6.1% 55.38㎡	0.0% 18.8年
横浜市	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	-0.8% 58.76㎡	0.3% 25.5年
さいたま市	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	2.6% 65.05㎡	4.0% 23.6年
千葉市	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	4.2% 68.52㎡	0.1% 26.6年
大阪市	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	3.6% 55.42㎡	-1.1% 18.6年
神戸市	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	3.9% 59.63㎡	0.1% 25.5年
名古屋市	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	-1.3% 65.50㎡	1.4% 22.2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
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
	12月	2,936	1,857	1,717	3,536	2,073	1,773	1,680	3,722	2,204	1,967	1,600	2,418	1,823	1,871	1,862

## 「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）	：	32,014 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,012 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,482 件