

## 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9月 前月比-2.9%の2,866 円/㎡ 東京23区では年初以来の上昇傾向が一服**  
**近畿圏では築浅事例の増加で再び上昇 中部圏では3ヵ月連続下落、築古事例の増加も一因**

## 【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2019年9月の首都圏・分譲マンション賃料は、主に東京都での弱含みや事例減少が影響し、前月比-2.9%の2,866 円/㎡と大きく下げて5ヵ月ぶりに2,900 円を割り込んだ。都県別で見ると、東京都では-1.0%の3,492 円/㎡と下落に転じ、築古事例が増加した神奈川県（-2.1%、2,104 円/㎡）や埼玉県（-1.5%、1,646 円/㎡）では下落率が拡大している。一方、千葉県では+0.3%の1,598 円/㎡と小幅だが3ヵ月ぶりに強含んだ。全域的にマイナスが目立っているものの、当月と同程度の平均築年数であった月よりも賃料水準は上回っており、正味トレンド自体は依然として堅調さを維持している。

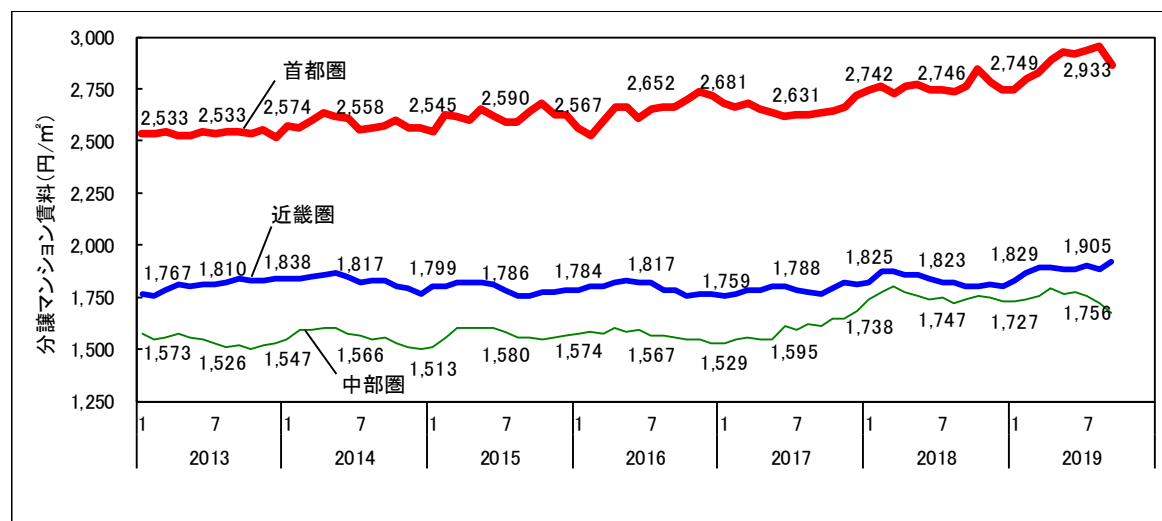
近畿圏では主要エリアが築浅事例の増加に起因してプラスとなったことで、前月比+2.0%の1,918 円/㎡と再び上昇した。大阪府では+1.9%の2,148 円/㎡と上昇したが、7月に記録した直近1年間での最高値には僅かに及ばなかった。また、兵庫県では+2.0%の1,698 円/㎡と比較的大きく上昇しており、1,700 円台に迫っている。

中部圏では前月比-2.7%の1,672 円/㎡、愛知県では-2.4%の1,720 円/㎡と3ヵ月連続で下落した。正味トレンドの弱含みに加えて築古事例も増えたことで下落率が拡大した。

## 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 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	9月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	3.7%	-2.9%
東京都	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	4.7%	-1.0%
神奈川県	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	55.88 ㎡	19.0 年
埼玉県	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	61.74 ㎡	24.8 年
千葉県	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	63.90 ㎡	25.7 年
近畿圏	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	69.63 ㎡	26.3 年
大阪府	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	62.55 ㎡	22.5 年
兵庫県	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	61.27 ㎡	20.0 年
中部圏	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	64.18 ㎡	25.5 年
愛知県	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	68.61 ㎡	23.0 年
														67.75 ㎡	23.0 年



## 【9 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 3,675 円/㎡となり、年初以来の上昇傾向は一服した。ただ、各築年帯での推移は依然として堅調さを保っている。横浜市では築古事例の増加によって平均築年数が 23.6 年→25.2 年と 1 年以上も進んだ影響から、－3.0%の 2,190 円/㎡と賃料水準を大きく下げている。一方、さいたま市では＋1.4%の 1,921 円/㎡と上昇傾向を維持しており、築古事例が減少した千葉市でも＋1.6%の 1,630 円/㎡と再び上昇して 7 月の水準を上回っている。

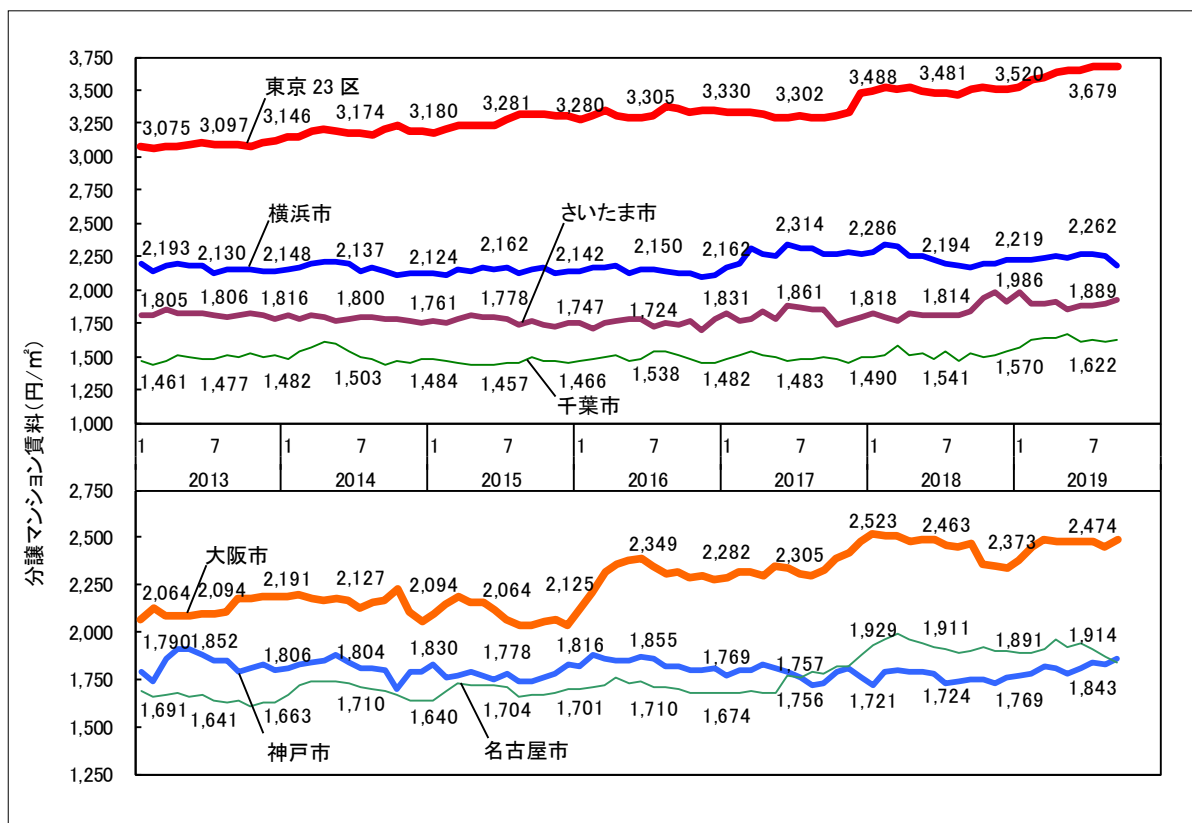
近畿圏では、大阪市で前月比＋1.7%の 2,488 円/㎡と再び上昇したことで、3 月に記録した直近 1 年間での最高値に迫っている。各築年帯では築 20 年よりも古い物件で弱含みが見られるのに対して、比較的築年数が浅い物件では強含みを示している。神戸市では築浅事例の増加によって＋1.5%の 1,861 円/㎡と上昇、直近 1 年間での最高値を更新している。

名古屋市では前月比－2.0%の 1,835 円/㎡と 3 ヶ月連続で下落した。各築年帯での推移を見ても横ばい～弱含みを示しており、特に築 10 年よりも古い物件では今年の下期に入ってから下落傾向で推移しつつある。

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 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	9月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	4.9% 55.16 ㎡	-0.2% 18.2 年
横浜市	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	1.0% 60.45 ㎡	-3.0% 25.2 年
さいたま市	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	4.3% 65.44 ㎡	1.4% 23.4 年
千葉市	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	6.5% 68.79 ㎡	1.6% 25.2 年
大阪市	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	0.7% 55.84 ㎡	1.7% 16.9 年
神戸市	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	6.2% 59.91 ㎡	1.5% 24.2 年
名古屋市	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	-3.4% 65.73 ㎡	-2.0% 22.4 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
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	2,881	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

## 「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）	：	35,865 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,693 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,763 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