

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+1.1%の 2,764 円/㎡ 東京 23 区での事例増加が押し上げ
近畿圏は 7 ヶ月連続マイナス 中部圏では持ち直すもトレンドの復調には至らず

【9 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

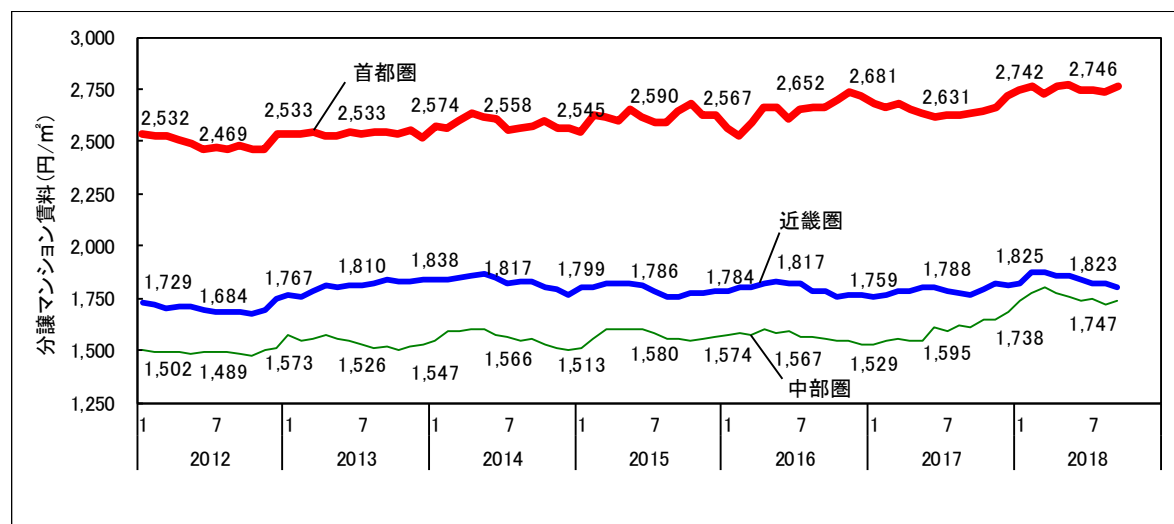
2018 年 9 月の首都圏・分譲マンション賃料は、神奈川県を除く全域で強含んだ影響から、前月比+1.1%の 2,764 円/㎡と再び上昇して 7 月の水準を上回った。都県別で見ると、東京都では賃料水準が高い 23 区内からの事例が増えたことで、+1.5%の 3,336 円/㎡と反転上昇し、埼玉県(+0.4%、1,651 円/㎡)や千葉県(+0.6%、1,570 円/㎡)でも小幅なプラスとなった。一方、神奈川県では-0.1%の 2,113 円/㎡と僅かに弱含み、4 月以降の下落傾向に歯止めが掛かっていない。

近畿圏では大阪エリアでの弱含みや事例シェア縮小が続いたことで、前月比-0.8%の 1,806 円/㎡と連続下落を 7 ヶ月間まで伸ばしている。大阪府では賃料水準が高い大阪市からの事例が減少し続けており、-0.8%の 2,107 円/㎡と 4 ヶ月連続で下落した。一方、兵庫県では+0.7%の 1,632 円/㎡と引き続き上昇している。

中部圏では前月比+0.9%の 1,739 円/㎡、愛知県では+0.9%の 1,776 円/㎡と上昇したものの、7 月の水準は上回らなかった。当月と平均築年数が同程度だった月と比べても、賃料水準は横ばい〜弱含みとなっており、正味トレンド自体が復調するまでには至っていない。

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/㎡)

	2017年 9月	10月	11月	12月	2018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	2,632	2,645	2,661	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	5.0%	1.1%
東京都	3,127	3,152	3,174	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	6.7%	1.5%
神奈川県	2,132	2,118	2,130	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	-0.9%	-0.1%
埼玉県	1,585	1,551	1,588	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	4.2%	0.4%
千葉県	1,531	1,509	1,506	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	2.5%	0.6%
近畿圏	1,765	1,792	1,821	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	2.3%	-0.8%
大阪府	2,023	2,051	2,134	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	4.2%	-0.8%
兵庫県	1,598	1,647	1,658	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	2.1%	0.7%
中部圏	1,613	1,649	1,650	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	7.8%	0.9%
愛知県	1,652	1,691	1,695	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	7.5%	0.9%



【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、都心での賃料事例を増やしていた東京 23 区で、前月比+1.2%の 3,504 円/㎡と 5 ヶ月ぶりに上昇に転じた。また、前月に築古事例の増加によって水準を下げていたさいたま市(+1.9%、1,842 円/㎡)や千葉市(+4.2%、1,530 円/㎡)では、反動から再び持ち直す動きを見せている。一方、横浜市では-0.5%の 2,169 円/㎡と下落傾向を示しており、正味トレンドも弱含みとなっている。

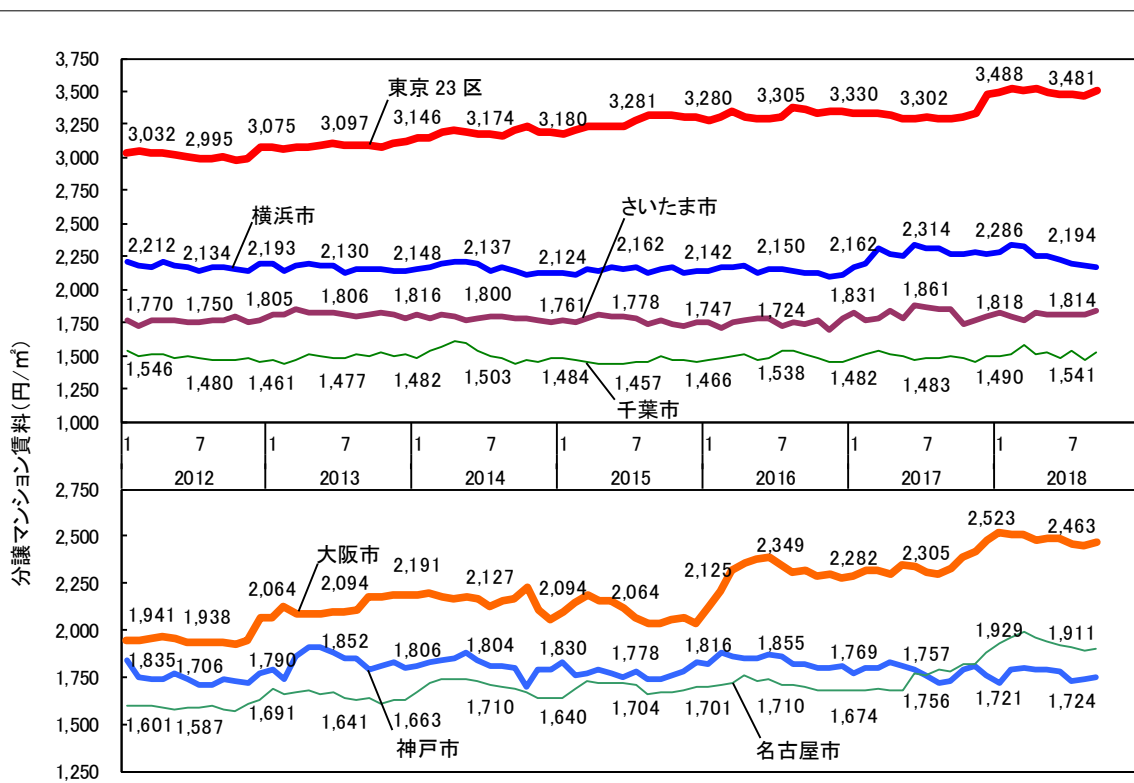
近畿圏では、大阪市で前月比+0.9%の 2,471 円/㎡と 4 ヶ月ぶりに上昇した。賃料水準が高く事例数も多い西区や中央区で築古事例が減少したこともあり、市平均が押し上がる結果となった。また、神戸市では+0.7%の 1,753 円/㎡と引き続き上昇し、正味トレンド自体もここ 3 ヶ月間で強含みつつある。

名古屋市では前月比+0.6%の 1,900 円/㎡と 6 ヶ月ぶりに上昇し、再び 1,900 円台を回復した。当月と同程度の築年数であった 1 月の水準からは依然として 30 円ほど下回っており、築年帯別でも比較的賃料水準が高い「築 6～10 年」や「築 11～20 年」では、年明け以降下落傾向で推移し続けている。

主要都市別 直近 1 年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2017年 9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	前年同月比	前月比
東京23区	3,287	3,308	3,334	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	6.6%	1.2%
横浜市	2,273	2,267	2,277	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	-4.6%	-0.5%
さいたま市	1,851	1,745	1,766	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	-0.5%	1.9%
千葉市	1,499	1,478	1,449	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	2.1%	4.2%
大阪市	2,328	2,384	2,419	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	6.1%	0.9%
神戸市	1,730	1,787	1,805	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1.3%	0.7%
名古屋市	1,777	1,823	1,823	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	6.9%	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
2014年	1月	2,574	1,838	1,547	3,025	1,967	1,570	1,503	3,146	2,148	1,816	1,482	2,191	1,806	1,663	1,625
	2月	2,563	1,842	1,591	3,031	1,979	1,617	1,516	3,149	2,174	1,784	1,545	2,200	1,826	1,720	1,623
	3月	2,601	1,845	1,596	3,077	1,965	1,626	1,532	3,191	2,198	1,809	1,563	2,181	1,836	1,737	1,637
	4月	2,637	1,853	1,599	3,085	1,968	1,628	1,522	3,203	2,208	1,793	1,613	2,166	1,853	1,740	1,636
	5月	2,621	1,864	1,600	3,076	1,976	1,628	1,493	3,197	2,209	1,769	1,592	2,174	1,881	1,735	1,601
	6月	2,609	1,850	1,575	3,046	1,978	1,604	1,504	3,174	2,202	1,780	1,535	2,168	1,840	1,728	1,612
	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
	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
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

「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）： 33,354 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 18,459 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,426 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