

三大都市圏・主要都市別／分譲マンション賃料月別推移

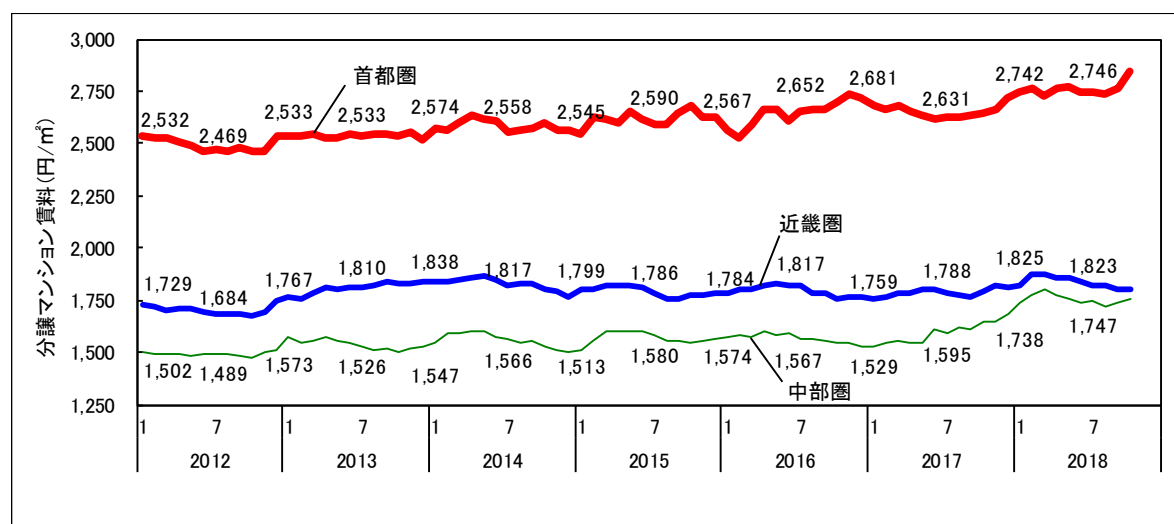
首都圏 10月 前月比+3.0%の2,846円/㎡ 東京23区は+0.6%で上昇率が縮小
近畿圏は僅かな弱含みで下落傾向に歯止め掛からず 中部圏の正味トレンドは依然として軟調

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2018年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、千葉県以外での強含みや賃料水準が高い東京都の事例シェアが60.2%→64.2%に拡大したことから、前月比+3.0%の2,846円/㎡と引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都では23区内からの事例が増加するのに伴って+1.0%の3,370円/㎡と上昇し、直近1年間での最高値を更新した。また、神奈川県（+0.4%、2,121円/㎡）では小幅ながらプラスに転じ、県内の主要なエリアで平均築年数が若返った埼玉県では+3.0%の1,701円/㎡と比較的大きく水準を上昇させていた。一方、千葉県では平均築年数が進んだことから、-0.4%の1,563円/㎡と再び下落している。近畿圏では主要エリアが横ばい～弱含みとなったことで、前月比-0.1%の1,805円/㎡と僅かに弱含み、依然として下落傾向に歯止めは掛かっていない。大阪府では築古物件からの事例が増加して平均築年数が18.6年→20.4年とかなり進んだために、-4.7%の2,009円/㎡と大幅下落を示している。一方、兵庫県では横ばいの1,632円/㎡に留まった。中部圏では前月比+0.9%の1,755円/㎡、愛知県では+1.1%の1,795円/㎡と引き続き上昇したが、当月と平均築年数が同程度だった2月の水準を上回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 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	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,645	2,661	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	7.6% 58.38 ㎡	3.0% 21.6 年
東京都	3,152	3,174	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	6.9% 56.08 ㎡	1.0% 20.1 年
神奈川県	2,118	2,130	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	0.1% 60.79 ㎡	0.4% 22.9 年
埼玉県	1,551	1,588	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	9.7% 61.65 ㎡	3.0% 24.8 年
千葉県	1,509	1,506	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	3.6% 68.06 ㎡	-0.4% 26.7 年
近畿圏	1,792	1,821	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	0.7% 62.33 ㎡	-0.1% 22.6 年
大阪府	2,051	2,134	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	-2.0% 60.27 ㎡	-4.7% 20.4 年
兵庫県	1,647	1,658	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	-0.9% 64.31 ㎡	0.0% 25.2 年
中部圏	1,649	1,650	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	6.4% 68.45 ㎡	0.9% 20.9 年
愛知県	1,691	1,695	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	6.2% 67.78 ㎡	1.1% 20.9 年



【10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、都心部での事例増加が続いている東京 23 区で、前月比+0.6%の 3,526 円/㎡と上昇したが、上昇率自体は前月よりも縮小している。また、横浜市では+1.2%の 2,196 円/㎡と反転上昇したことで、再び 2,200 円台に迫っている。さいたま市では+5.6%の 1,946 円/㎡と、賃料水準が高い大宮区や浦和区で築浅物件からの事例が増えて水準が大きく引き上げられている。一方、千葉市では-2.1%の 1,498 円/㎡と再び下落、1,500 円前後での推移が続いている。

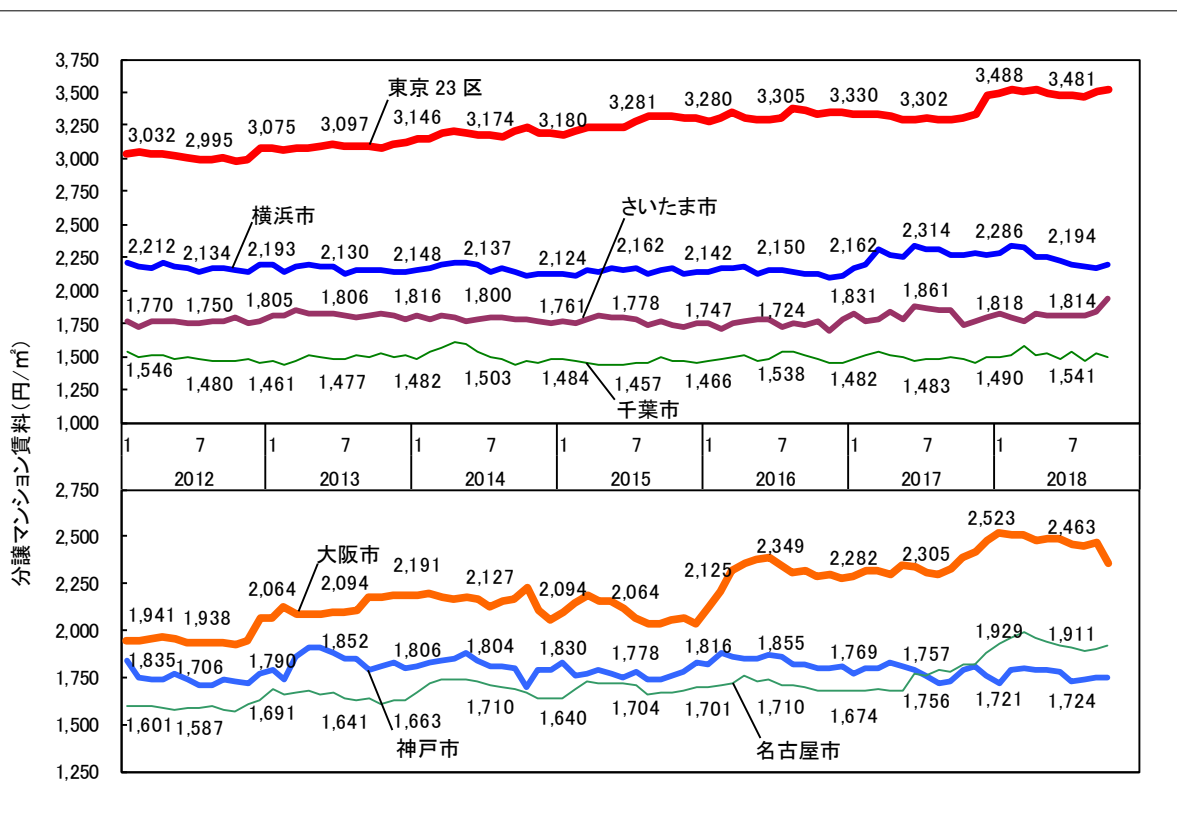
近畿圏では、大阪市で前月比-4.4%の 2,362 円/㎡と再び下落した。事例数が多い中央区や福島区で築古事例が増加したこと、市平均が大きく下がる結果となった。また、神戸市では-0.1%の 1,751 円/㎡と僅かに下落し、上昇傾向も一服となった。

名古屋市では前月比+0.8%の 1,916 円/㎡と引き続き上昇した。ただし、当月と同程度の築年数であった 2 月の水準からは依然として 40 円ほど下回っており、築年帯別での賃料推移を見ても年明け以降下落傾向で推移し続けている状況に大きな変化は見られない。

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 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	10月	前年同月比	前月比
東京23区	3,308	3,334	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	6.6%	0.6%
横浜市	2,267	2,277	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	-3.1%	1.2%
さいたま市	1,745	1,766	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	11.5%	5.6%
千葉市	1,478	1,449	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1.4%	-2.1%
大阪市	2,384	2,419	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	-0.9%	-4.4%
神戸市	1,787	1,805	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	-2.0%	-0.1%
名古屋市	1,823	1,823	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	5.1%	0.8%
														専有面積	平均築年
														55.44 ㎡	19.6 年
														58.83 ㎡	23.3 年
														62.50 ㎡	21.7 年
														70.24 ㎡	27.5 年
														53.80 ㎡	17.0 年
														60.22 ㎡	25.0 年
														66.43 ㎡	20.2 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
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
	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

「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）： 33,961 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 19,172 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,469 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