

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1月 前月比+0.1%の2,749円/㎡ 東京23区は3ヵ月ぶりのプラス
近畿圏では2018年7月と同水準まで回復 中部圏では3ヵ月連続の下落

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

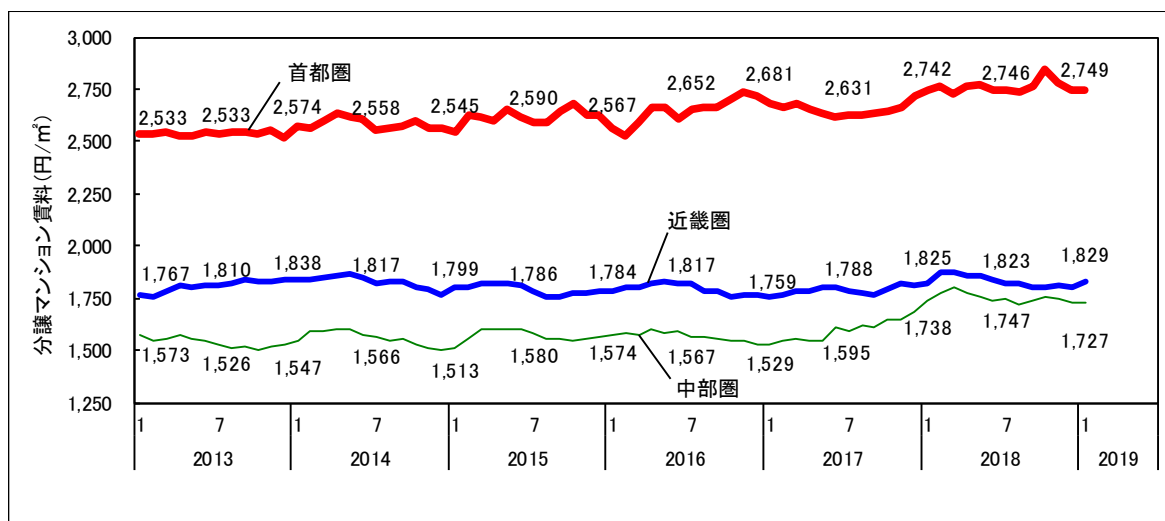
2019年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、1都3県の全てで上昇したことで、前月比+0.1%の2,749円/㎡と僅かだが3ヵ月ぶりに強含んだ。都県別で見ると、東京都では+0.5%の3,346円/㎡と上昇に転じ、2018年11月の水準まで戻している。また、周辺3県では築年数が比較的浅い物件からの事例が増えた影響から、いずれも1%以上の上昇を示しており、神奈川県(+1.6%、2,143円/㎡)や埼玉県(+1.6%、1,679円/㎡)に至っては2018年11月の水準を上回った。

近畿圏では主要エリアが揃って上昇したことから、前月比+1.7%の1,829円/㎡と再び上昇し、賃料水準も2018年7月と同水準まで戻している。大阪府では+1.7%の2,019円/㎡と、大きく下落した前月から持ち直して再び2,000円台を回復した。兵庫県では+1.2%の1,649円/㎡と引き続き上昇、正味トレンドもやや堅調となっている。

中部圏では前月比-0.3%の1,727円/㎡、愛知県では-0.3%の1,775円/㎡とそれぞれ3ヵ月連続で下落した。前年同月比もマイナスに転じたが、平均築年数が当月と同程度であった月の賃料に比べても下振れており、正味トレンド自体も弱含みとなりつつある。

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	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2018年	2019年	2019年	前年同月比	前月比
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	専有面積	平均築年	
首都圏	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	59.03 ㎡	21.8 年	0.3%
東京都	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	55.93 ㎡	20.2 年	1.2%
神奈川県	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	61.34 ㎡	23.1 年	0.3%
埼玉県	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	62.64 ㎡	25.1 年	4.8%
千葉県	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	69.09 ㎡	25.7 年	2.9%
近畿圏	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	62.02 ㎡	22.8 年	0.2%
大阪府	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	59.15 ㎡	21.1 年	-9.4%
兵庫県	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	64.90 ㎡	25.5 年	2.9%
中部圏	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	68.99 ㎡	21.4 年	-0.6%
愛知県	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	68.39 ㎡	21.3 年	-0.4%



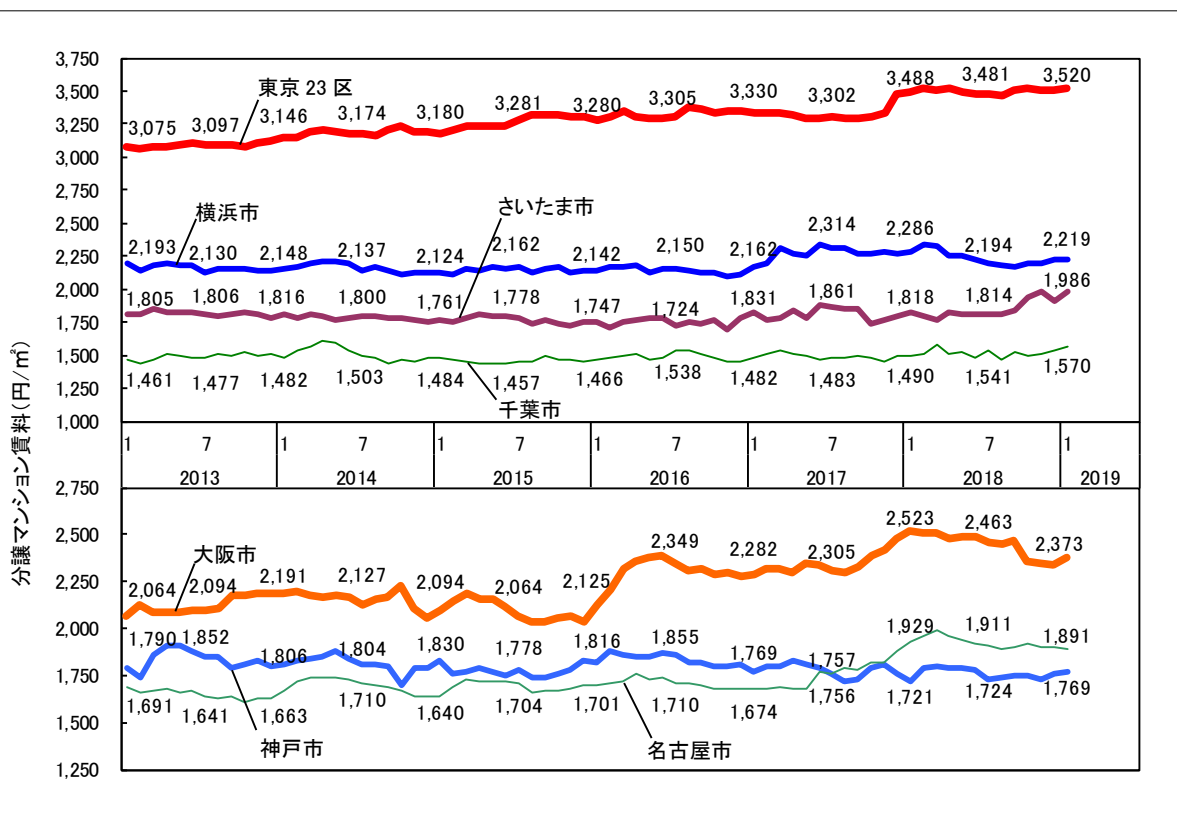
【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.4%の3,520円/㎡と3ヵ月ぶりにプラス、2018年9月以降は3,500円台前半での安定推移が続いている。また、さいたま市(+3.5%、1,986円/㎡)や千葉市(+2.2%、1,570円/㎡)では築浅事例の増加によって比較的大きく上昇した。一方、横浜市(-0.1%、2,219円/㎡)ではやや弱含んだが正味トレンド自体は堅調で、ここ3ヵ月間は2,200円台前半での推移を維持している。近畿圏では、大阪市で前月比+1.7%の2,373円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇した。2018年以降は築古事例が一転して増加する傾向にあり、平均築年数はこの1年間で4~5年程度も進んでいる。そのため、直近にかけての推移を見ると平均的な賃料水準が大きく押し下げられる結果となっている。一方、神戸市では+0.8%の1,769円/㎡と引き続き上昇している。名古屋市では、前月比-0.2%の1,891円/㎡と僅かながら3ヵ月連続で下落、前年同月比もマイナスに振れている。直近3ヵ月間の平均築年数は同程度であることから、正味トレンド自体もやや軟調となっている。

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 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	前年同月比 専有面積	前月比 平均歳入
東京23区	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	0.9%	0.4%
横浜市	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	55.26 ㎡	19.7 年
さいたま市	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	-2.9%	-0.1%
千葉市	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	59.53 ㎡	23.4 年
大阪市	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	9.2%	3.5%
神戸市	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	63.30 ㎡	21.2 年
名古屋市	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	5.4%	2.2%
福岡市	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	69.65 ㎡	26.5 年
札幌市	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	-5.9%	1.7%
仙台市	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	52.82 ㎡	17.3 年
新潟市	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2.8%	0.8%
金沢市	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	61.41 ㎡	25.2 年
宇都宮市	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	-2.0%	-0.2%
水戸市	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	66.73 ㎡	20.9 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
	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	1,786	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

「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）	： 32,320 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 19,860 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,495 件