

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3月 前月比+1.2%の2,831円/㎡ 東京23区では築年帯によって動きに強弱

近畿圏では築浅事例が賃料水準を押し上げ 中部圏では連続上昇も基調は横ばいのまま

【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

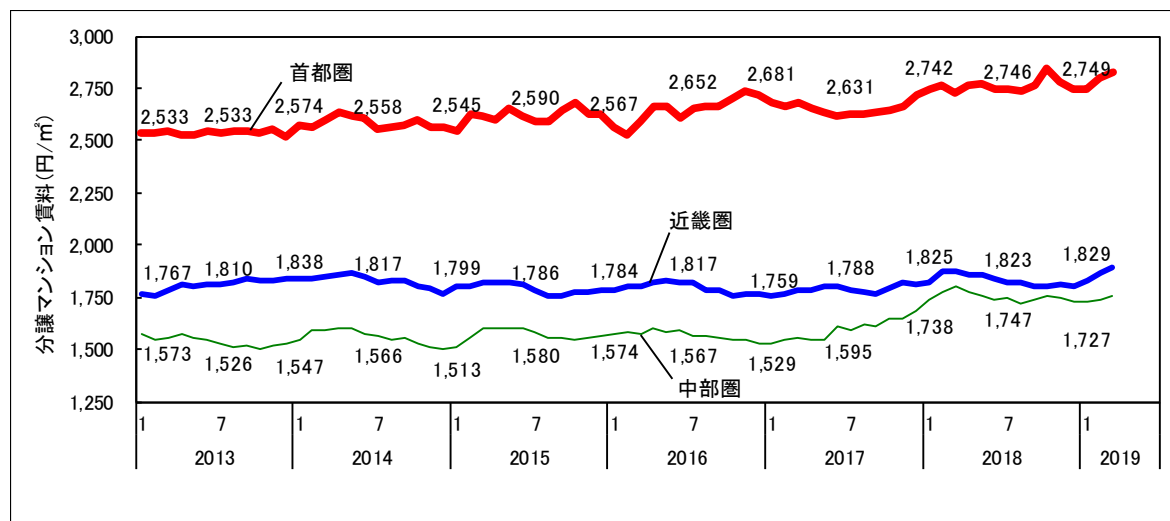
2019年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での強含みや事例シェア拡大が影響し、前月比+1.2%の2,831円/㎡で3ヵ月連続の上昇となった。都県別で見ると、東京都では平均築年数が19.9年→19.1年に若返ったことも手伝って+0.7%の3,415円/㎡、神奈川県(+0.5%、2,167円/㎡)や千葉県(+1.9%、1,680円/㎡)でも年明け以降は上昇傾向で推移している。一方、埼玉県ではやや平均築年数が進んだ影響もあり、-0.4%の1,643円/㎡と小幅ながら前月に引き続き賃料水準を下げている。

近畿圏では主要エリアが揃ってプラスとなり、前月比+1.2%の1,893円/㎡と3ヵ月連続で上昇して2018年2月に記録した直近の最高値(1,875円)を上回った。大阪府のみならず兵庫県でも築浅物件からの事例が増えており、大阪府(+1.4%、2,125円/㎡)では3ヵ月間、兵庫県(+1.4%、1,685円/㎡)では4ヵ月間まで連続上昇期間を延ばしている

中部圏では前月比+1.2%の1,756円/㎡、愛知県では+1.2%の1,800円/㎡と、ともに平均築年数がやや若返ったこともあって引き続き上昇したものの、前年同月比がマイナスである状況は依然として続いており、正味トレンド自体も概ね横ばいに留まった。

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 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	3.8%	1.2%
東京都	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	2.2%	0.7%
神奈川県	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	-2.4%	0.5%
埼玉県	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	0.7%	-0.4%
千葉県	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	6.2%	1.9%
近畿圏	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1.1%	1.2%
大阪府	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	-3.7%	1.4%
兵庫県	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	0.8%	1.4%
中部圏	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	-2.6%	1.2%
愛知県	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	-2.8%	1.2%



【3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+0.3%の3,590円/㎡と僅かだが3ヵ月連続のプラスとなった。投資目的で購入された新築物件からの事例が賃料水準を底上げしている状況に変わりはないものの、築5年超の各築年帯で軒並み弱含みに転じる動きも見られる。横浜市(+1.0%、2,243円/㎡)や千葉市(+1.2%、1,645円/㎡)では築浅事例の増加によって1%以上の上昇を示したが、さいたま市では-0.2%の1,899円/㎡と引き続き弱含んだことで6ヵ月ぶりに1,900円を下回った。

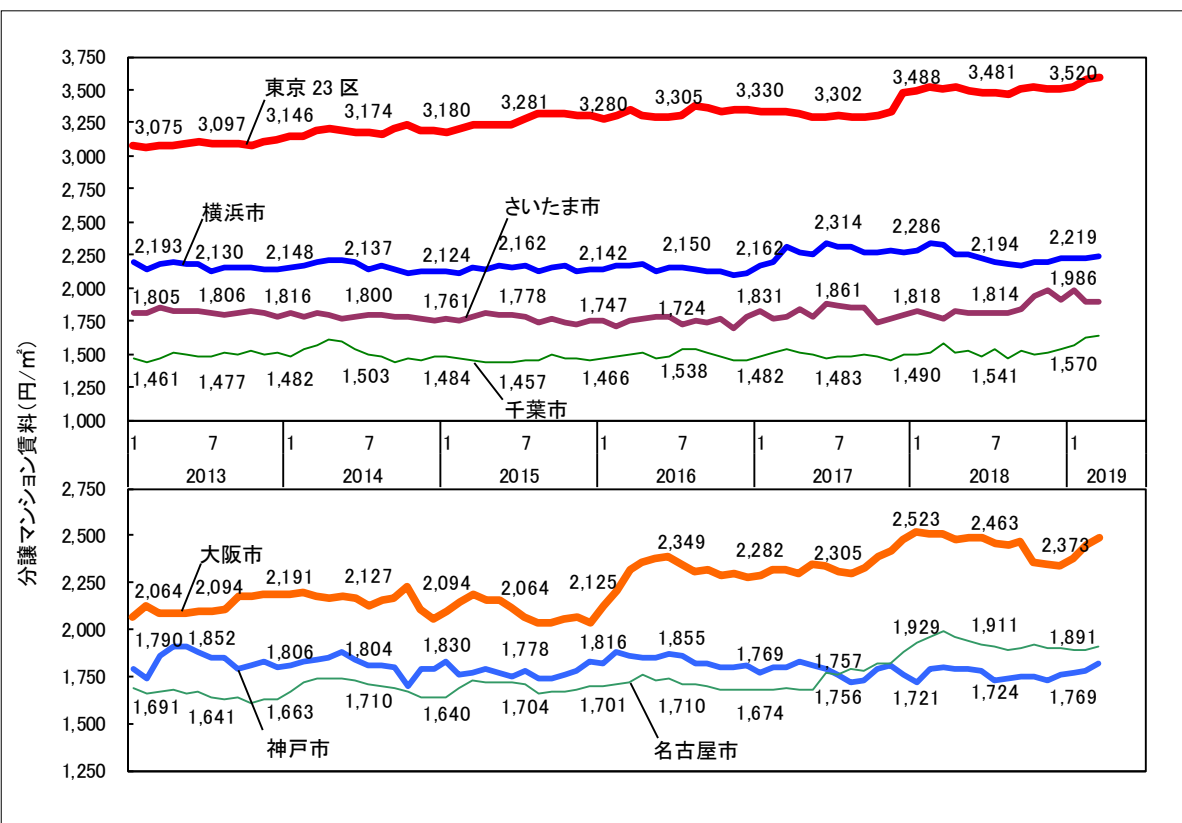
近畿圏では、大阪市で前月比+1.6%の2,492円/㎡と3ヵ月連続で上昇して1年ぶりに2,500円台目前まで迫っている。新築事例シェアが10%近くに及んでいることも賃料水準の高まりに大きく影響している。なお、大阪市においても年明け以降に反転下落する築年帯が散見され始めている。一方、平均築年数が25.4年→24.6年に若返った神戸市では、+2.4%の1,823円/㎡と比較的大きく水準を上げている。

名古屋市では前月比+1.2%の1,911円/㎡と反転上昇し、2018年11月以降の緩やかな下落トレンドは一服となった。築5年以内の築年帯を除けば堅調な推移を示している。

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 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019年 1月	2月	3月	前年同月比	前月比
東京23区	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	2.3%	0.3%
横浜市	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	-3.8%	1.0%
さいたま市	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	7.5%	-0.2%
千葉市	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	3.7%	1.2%
大阪市	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	-0.5%	1.6%
神戸市	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1.3%	2.4%
名古屋市	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	-4.1%	1.2%



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
2015年	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
	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

「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）	：	35,002 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,113 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,534 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