

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7月 前月比+0.1%の2,746円/㎡ 東京都では3ヵ月連続の下落
近畿圏では5ヵ月連続の下落 中部圏の正味トレンドは依然下落傾向で推移

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

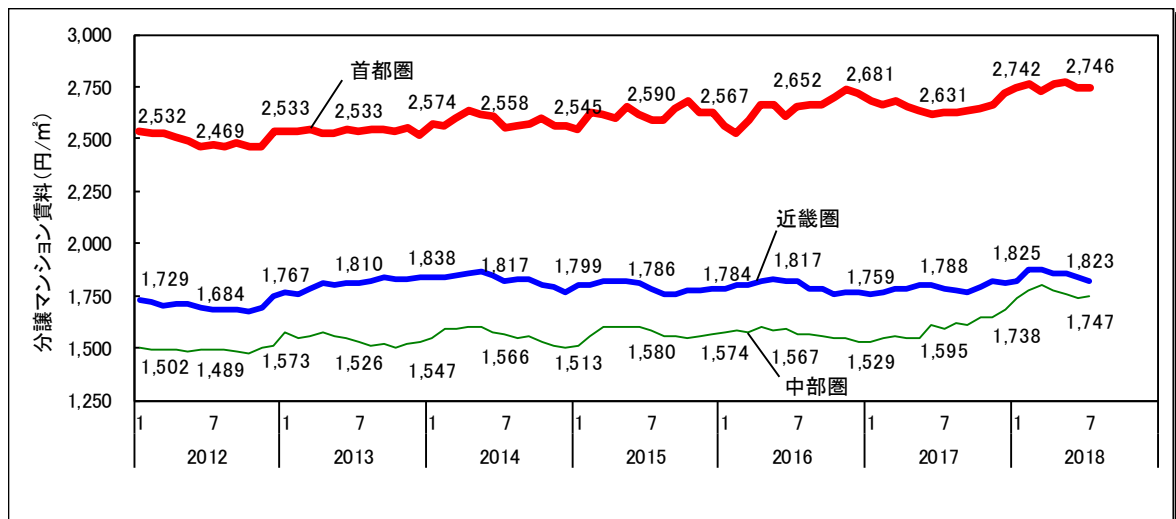
2018年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.1%の2,746円/㎡とさほど目立った動きはなかった。都県別で見ると、東京都では-0.3%の3,297円/㎡と3ヵ月連続のマイナス、神奈川県でも-1.2%の2,122円/㎡と4月以降は下落傾向を示している。一方、埼玉県(+0.4%、1,630円/㎡)や千葉県(+3.0%、1,588円/㎡)では上昇しており、特に千葉市や浦安市など主だった行政区の大半で平均築年数が若返った千葉県の上昇率は比較的大きくなっている。

近畿圏では主要エリアが揃ってマイナスとなったことで、前月比-0.7%の1,823円/㎡と5ヵ月連続の下落となった。大阪府では大阪市や隣接する豊中市で築古物件からの事例が増えたこともあり、-1.0%の2,138円/㎡と引き続き下落した。兵庫県では大きく下げた神戸市の影響を受けて、-1.6%の1,612円/㎡と依然として下落トレンドが続いている。

中部圏では前月比+0.4%の1,747円/㎡、愛知県では+0.3%の1,786円/㎡と、4ヵ月ぶりに上昇に転じた。ただし、正味トレンド自体に限ってみれば、3月~4月を境にピークアウトしており、下落傾向で推移している状況に変わりはない。

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							2018年							前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月			
首都圏	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	4.4%	0.1%	
東京都	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	58.95 ㎡	21.3 年	
神奈川県	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	56.21 ㎡	19.6 年	
埼玉県	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	61.40 ㎡	22.6 年	
千葉県	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1.8%	0.4%	
														62.54 ㎡	25.1 年	
														4.0%	3.0%	
														68.54 ㎡	25.6 年	
近畿圏	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	2.0%	-0.7%	
大阪府	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	63.02 ㎡	21.9 年	
兵庫県	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	7.2%	-1.0%	
														61.66 ㎡	17.8 年	
														-1.0%	-1.6%	
														64.77 ㎡	25.2 年	
中部圏	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	9.5%	0.4%	
愛知県	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	68.13 ㎡	20.6 年	
														9.0%	0.3%	
														67.27 ㎡	20.6 年	



【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

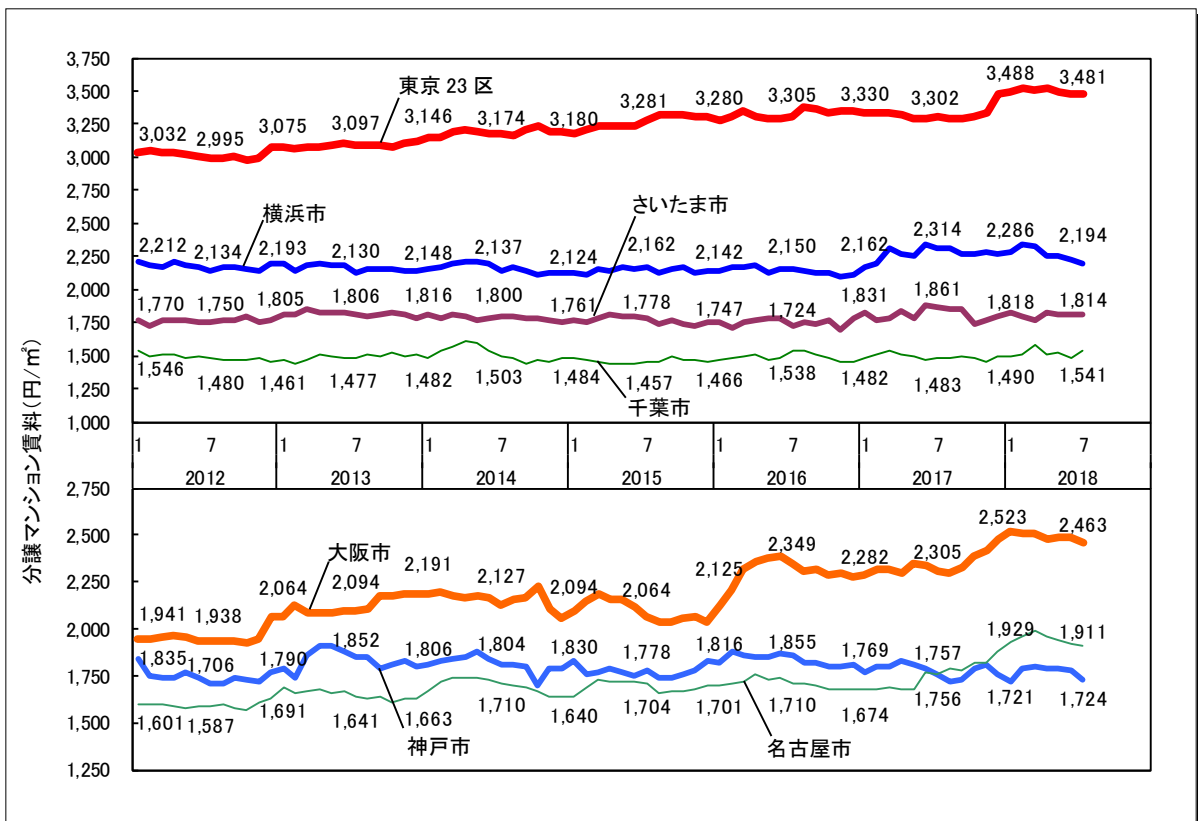
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.1%の3,481円/㎡と僅かながら弱含む状況が続いている。また、横浜市では-1.3%の2,194円/㎡で5ヵ月連続の下落となった。一方、さいたま市では+0.2%の1,814円/㎡と平均築年数がやや進む中においても1,800円台を維持し続けており、底堅い動きを見せている。千葉市では築古事例が減少したことで平均築年数が27.9年→26.3年と1年以上も若返ったために、+4.0%の1,541円/㎡と大幅な上昇を見せている。

近畿圏では、大阪市で前月比-1.0%の2,463円/㎡と引き続き下落した。4月以降は下落傾向で推移している神戸市だが、今月は築古物件からの事例が増加し、平均築年数が23.8年→24.6年と1年程度も進んだ影響から、-2.9%の1,724円/㎡と賃料水準をさらに下げる結果となった。

名古屋市では前月比-0.5%の1,911円/㎡と、下落傾向に歯止めが掛かっていない。3月に2,000円の大台に迫った後は、季節要因や新築事例の減少もあって賃料低下が続いている。また各築年帯でも下落傾向を示すようになっており、正味トレンド自体の弱さが窺える。

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												2018年		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比	前月比
東京23区	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	5.4%	-0.1%
横浜市	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	-5.2%	-1.3%
さいたま市	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	-2.5%	0.2%
千葉市	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	3.9%	4.0%
大阪市	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	6.9%	-1.0%
神戸市	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	-1.9%	-2.9%
名古屋市	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	8.8%	-0.5%
														55.40㎡	18.9年
														59.24㎡	23.3年
														64.30㎡	22.7年
														69.96㎡	26.3年
														61.25㎡	24.6年
														65.81㎡	19.7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	福岡市
2013年	7月	2,533	1,810	1,526	2,986	1,894	1,550	1,501	3,097	2,130	1,806	1,477	2,094	1,852	1,641	1,601
	8月	2,549	1,824	1,515	2,989	1,907	1,540	1,501	3,096	2,160	1,793	1,507	2,109	1,849	1,631	1,609
	9月	2,545	1,841	1,519	2,995	1,951	1,543	1,499	3,095	2,151	1,817	1,502	2,177	1,786	1,634	1,619
	10月	2,531	1,833	1,501	2,975	1,952	1,526	1,505	3,081	2,151	1,823	1,527	2,179	1,813	1,612	1,621
	11月	2,552	1,832	1,517	3,000	1,957	1,537	1,505	3,111	2,139	1,817	1,499	2,182	1,829	1,629	1,608
	12月	2,514	1,835	1,525	3,014	1,969	1,545	1,499	3,124	2,143	1,783	1,505	2,183	1,803	1,631	1,607
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

「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ヵ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 35,730件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 19,283件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,506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