

2019年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏 2,886円/㎡、東京都が牽引
 近畿圏も中心エリアによる押し上げで続伸 中部圏では新築事例による影響が減退して反落

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+4.5%の2,886円/㎡

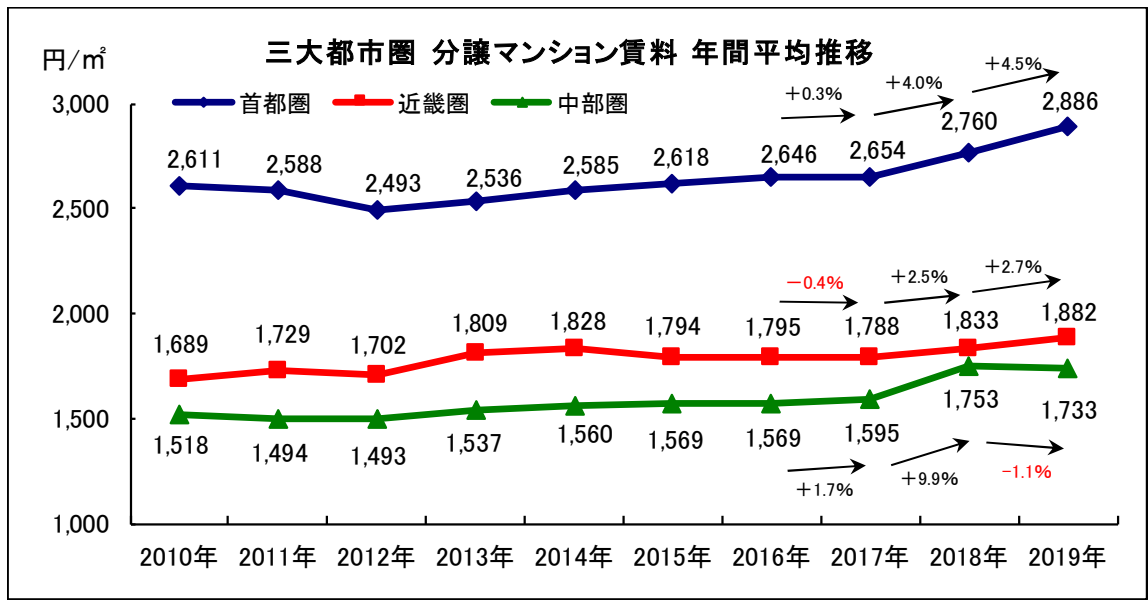
首都圏では主に賃料水準が高い東京都が牽引する形で引き続き上昇、新築を含めた築年数が比較的浅い物件からの事例が一定以上のシェアを占めていたことも寄与した。

2. 近畿圏は1,882円/㎡で続伸、中部圏は1,733円/㎡と下落に転じる

2018年には新築事例シェアが10%~20%を占めていたことで大幅上昇していた大阪府と愛知県だが、2019年には同シェアの縮小に伴い一転して1%前後の下落となった。

3. 東京都では前年比+4.5%の3,478円/㎡、2年連続の大幅上昇

東京都全体では堅調な状況に変わりはないが、2019年には都心立地や築年数が浅めの物件ほど賃料水準が上振れる動きを見せている。埼玉県や千葉県でも続伸した一方で、平均築年数が1年以上も進んだ神奈川県では4年ぶりの弱含みとなった。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	前年比	2018年	前年比	2019年	前年比
										前年比			
首都圏	2,611	2,588	2,493	2,536	2,585	2,618	2,646	2,654	0.3%	2,760	4.0%	2,886	4.5%
東京都	3,040	2,972	2,915	2,986	3,061	3,131	3,177	3,165	-0.4%	3,328	5.2%	3,478	4.5%
神奈川県	2,044	2,032	2,036	2,047	2,038	2,021	2,039	2,121	4.1%	2,146	1.2%	2,136	-0.4%
埼玉県	1,621	1,629	1,605	1,632	1,618	1,597	1,605	1,589	-1.0%	1,639	3.1%	1,662	1.4%
千葉県	1,576	1,586	1,517	1,533	1,535	1,529	1,544	1,529	-1.0%	1,564	2.3%	1,621	3.6%
近畿圏	1,689	1,729	1,702	1,809	1,828	1,794	1,795	1,788	-0.4%	1,833	2.5%	1,882	2.7%
大阪府	1,770	1,790	1,771	1,916	1,949	1,896	2,003	2,044	2.0%	2,136	4.5%	2,110	-1.2%
兵庫県	1,631	1,690	1,641	1,678	1,666	1,646	1,658	1,631	-1.6%	1,635	0.3%	1,671	2.2%
中部圏	1,518	1,494	1,493	1,537	1,560	1,569	1,569	1,595	1.7%	1,753	9.9%	1,733	-1.1%
愛知県	1,538	1,519	1,511	1,561	1,586	1,594	1,602	1,635	2.0%	1,795	9.8%	1,780	-0.9%

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

【2019年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+4.3%の3,652円/㎡、力強い上昇度合いを維持

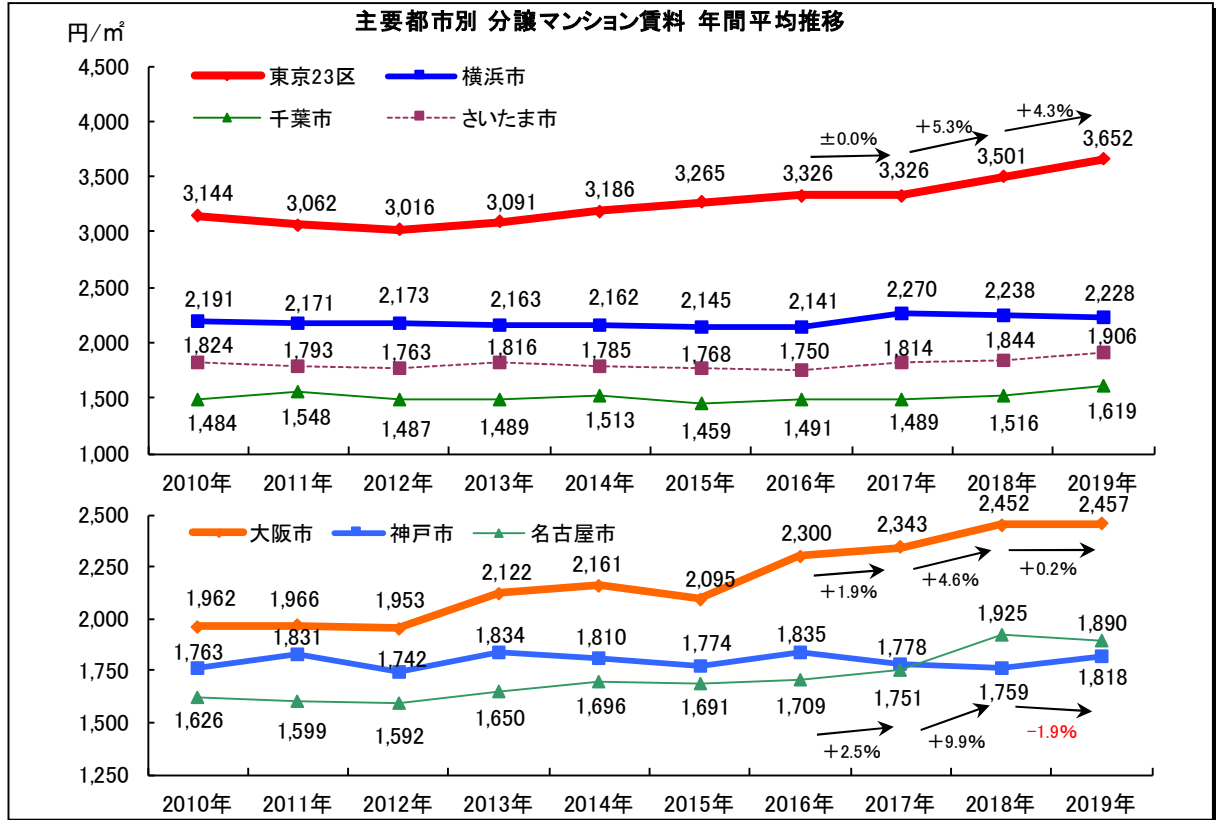
東京23区では2019年の通年で新築物件からの事例シェアが7%前後と安定していた。各築年帯での賃料は新築や築浅～築古物件でも総じて堅調な推移を維持したことで、引き続き大幅上昇となった。平均築年数が進んだ横浜市では上値が重い展開にある。

2. 近畿圏：大阪市は+0.2%の2,457円/㎡で上昇が鈍化、神戸市は1,800円台を回復

投資先として魅力が相対的に高まった大阪市では賃料事例が再び増え始めたことで一部のエリアや築年帯では競合が生じつつあり、前年に大幅上昇していた賃料は高水準にてやや調整する動きを見せている。一方、神戸市では根強い居住ニーズがある市内中心部～東部に位置する行政区で強含み、2年ぶりに1,800円台まで持ち直している。

3. 中部圏：名古屋市は-1.9%の1,890円/㎡、1,900円割れも高水準で推移

名古屋市では新築事例シェアが9%台→4%台まで縮小したことで下落に転じた。ただし、各築年帯の賃料推移を見る限りでは年間を通じて横ばい～堅調を示している。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年		2019年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
東京23区	3,144	3,062	3,016	3,091	3,186	3,265	3,326	3,326	0.0%	3,501	5.3%	3,652	4.3%
	16.8	17.6	18.2	17.3	17.2	17.1	17.3	18.2		18.8	5.3%	18.5	4.3%
横浜市	2,191	2,171	2,173	2,163	2,162	2,145	2,141	2,270	6.0%	2,238	-1.4%	2,228	-0.5%
	17.1	17.9	18.3	18.6	19.7	20.6	21.9	22.2		22.8	-1.4%	24.2	-0.5%
さいたま市	1,824	1,793	1,763	1,816	1,785	1,768	1,750	1,814	3.6%	1,844	1.7%	1,906	3.4%
	16.0	17.4	18.7	18.5	20.1	20.8	21.3	22.2		22.5	1.7%	23.0	3.4%
千葉市	1,484	1,548	1,487	1,489	1,513	1,459	1,491	1,489	-0.1%	1,516	1.8%	1,619	6.7%
	19.6	20.4	22.2	21.8	21.0	23.9	25.3	26.6		27.1	1.8%	25.6	6.7%
大阪市	1,962	1,966	1,953	2,122	2,161	2,095	2,300	2,343	1.9%	2,452	4.6%	2,457	0.2%
	14.4	14.9	15.5	13.5	13.5	14.6	14.3	14.9		14.7	4.6%	16.9	0.2%
神戸市	1,763	1,831	1,742	1,834	1,810	1,774	1,835	1,778	-3.1%	1,759	-1.0%	1,818	3.3%
	16.9	16.1	18.8	18.6	19.6	20.6	20.7	23.2		24.2	-1.0%	24.9	3.3%
名古屋市	1,626	1,599	1,592	1,650	1,696	1,691	1,709	1,751	2.5%	1,925	9.9%	1,890	-1.9%
	20.2	21.1	21.8	20.9	21.1	21.3	22.3	23.0		20.1	9.9%	21.2	-1.9%

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年