

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

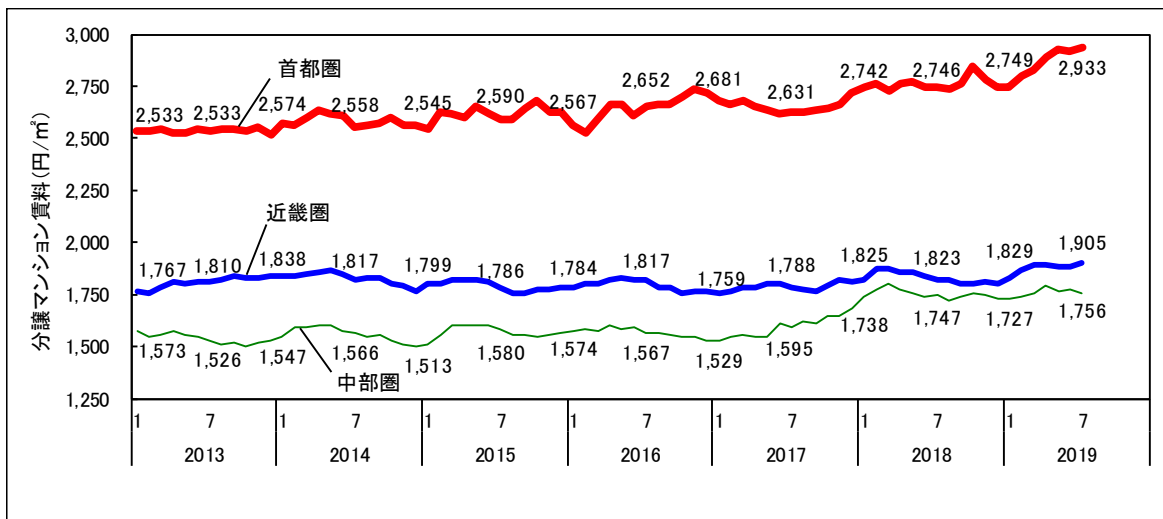
首都圏7月 前月比+0.6%の2,933円/㎡ 東京23区では年初以来の上昇基調を維持
近畿圏は引き続き上昇も大阪市は横ばい 中部圏では今春を境に上昇傾向に一服感

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2019年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、強含みとなった東京都が牽引する形で前月比+0.6%の2,933円/㎡と再び上昇して最高値を更新した。都県別で見ると、東京都は+0.7%の3,510円/㎡と引き続き上昇し、埼玉県(+0.7%、1,676円/㎡)は4ヵ月連続プラスとなった。一方、神奈川県では-0.8%の2,156円/㎡と再び下落した。また、平均築年数が24.9年→25.9年に進んだ千葉県でも-0.5%の1,614円/㎡とマイナスを示しているが、当月と同程度の平均築年数であった昨年9月や11月に比べて賃料水準は依然として上回っている。近畿圏では主要エリアがともに上昇したことに加えて、賃料水準が高い大阪府のシェアが拡大したことも相俟って、圏域平均の分譲マンション賃料は前月比+1.1%の1,905円/㎡と引き続き上昇し、1,900円台に達している。大阪府は+1.4%の2,157円/㎡と3ヵ月ぶりのプラスで再び最高値を更新してはいるものの、これは賃料水準が高い大阪市で事例数が増加した影響が大きいとみられる。一方、兵庫県では+1.0%の1,675円/㎡と引き続き上昇した。中部圏では前月比-1.2%の1,756円/㎡、愛知県では-1.3%の1,802円/㎡と再び下落しており、正味トレンドにおいても今春を境に頭打ち～弱含みの動きを見せつつある。

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												2019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	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	6.8%	0.6%	
東京都	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	58.78㎡	20.6年	
神奈川県	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	65.59㎡	18.4年	
埼玉県	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1.6%	-0.8%	
千葉県	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	61.22㎡	23.4年	
近畿圏	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	2.8%	0.7%	
大阪府	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	63.91㎡	24.6年	
兵庫県	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1.6%	-0.5%	
中部圏	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	68.96㎡	25.9年	
愛知県	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	4.5%	1.1%	
														61.72㎡	22.3年	
														0.9%	1.4%	
														59.90㎡	19.2年	
														3.9%	1.0%	
														64.02㎡	25.6年	
														0.5%	-1.2%	
														68.39㎡	21.0年	
														0.9%	-1.3%	
														67.50㎡	21.0年	



【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

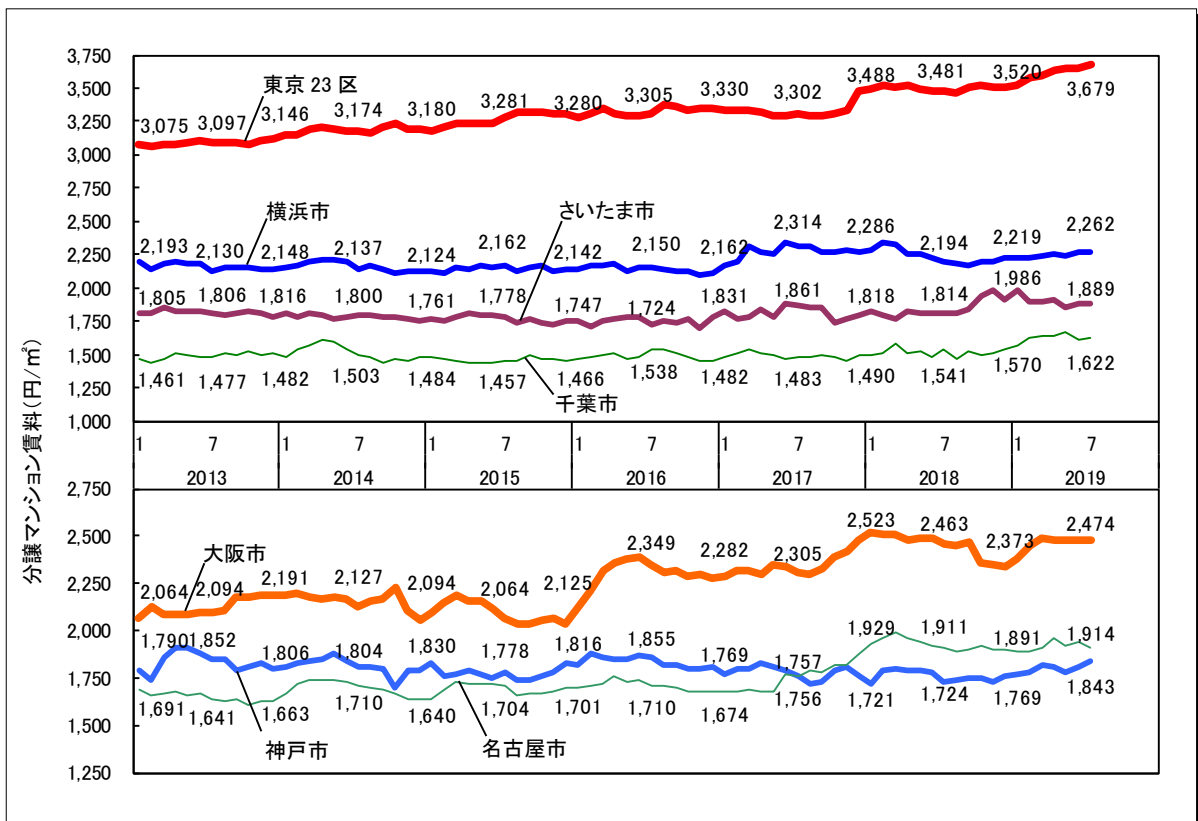
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.8%の3,679円/㎡となり、年初以来の上昇基調を維持している。各築年帯で見ても、新築事例の多寡に影響を受けやすい「5年以内」を除けば、概ね横ばい～強含みと堅調な推移を示している。さいたま市(+0.3%、1,889円/㎡)や千葉市(+0.7%、1,622円/㎡)でもそれぞれ上昇となった一方で、横浜市では-0.1%の2,262円/㎡と僅かに弱含んだ。ただし、正味トレンド自体は依然として上昇基調であり、高水準での推移を維持している。

近畿圏では、大阪市で前月から横ばいの2,474円/㎡となり、4月以降は高水準での安定推移が続いている。各築年帯でも「5年以内」を除けば安定推移している状況に変わりはなく、これらの動きが市平均に反映されている。一方、神戸市では中央区における平均築年数の若返りや事例シェアの拡大が影響し、+1.7%の1,843円/㎡と前月に引き続き1%以上の上昇を示している。ただし、東灘区をはじめ半数以上の行政区では弱含む動きも見られる。

名古屋市では前月比-1.2%の1,914円/㎡と再び下落している。「5年以内」の賃料が伸び悩んでいることから、4月にピークを記録して以降は1,900円台前半での推移が続いている。

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												2019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	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	5.7%	0.8%
横浜市	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	3.1%	-0.1%
さいたま市	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	4.1%	0.3%
千葉市	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	5.3%	0.7%
大阪市	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	0.4%	0.0%
神戸市	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	6.9%	1.7%
名古屋市	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	0.2%	-1.2%
														55.43 ㎡	17.8 年
														59.52 ㎡	23.5 年
														64.70 ㎡	23.0 年
														68.47 ㎡	25.9 年
														54.08 ㎡	16.2 年
														59.46 ㎡	24.6 年
														65.56 ㎡	20.5 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
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
	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
	4月	2,894	1,894	1,796	3,485	2,129	1,838	1,673	3,642	2,260	1,905	1,641	2,475	1,809	1,959	1,853
	5月	2,927	1,880	1,767	3,469	2,130	1,813	1,656	3,646	2,236	1,857	1,671	2,483	1,783	1,917	1,845
	6月	2,916	1,885	1,778	3,484	2,127	1,825	1,666	3,649	2,265	1,884	1,611	2,474	1,812	1,937	1,849
	7月	2,933	1,905	1,756	3,510	2,157	1,802	1,648	3,679	2,262	1,889	1,622	2,474	1,843	1,914	1,841

「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カ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 38,160件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 21,692件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,716件