

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10月 前月比+1.6%の2,911円/㎡ 東京23区では再び上昇して最高値を更新
近畿圏では1,900円前後で安定推移 中部圏では下落傾向に歯止めが掛かる

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

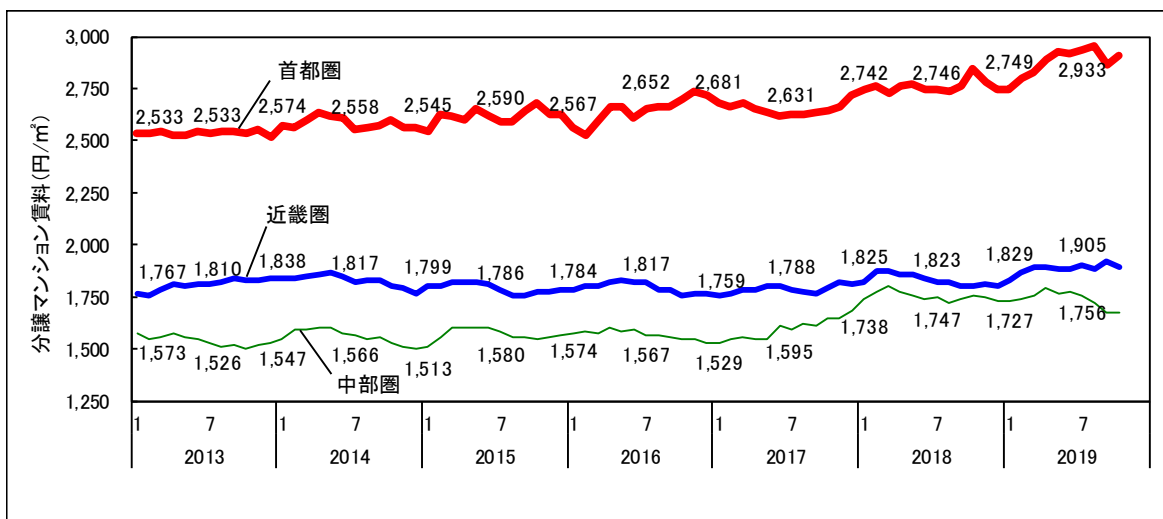
2019年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、神奈川県を除いて強含んだことにより、前月比+1.6%の2,911円/㎡と再び上昇した。都県別で見ると、東京都(+1.6%、3,547円/㎡)や埼玉県(+0.5%、1,654円/㎡)では再びプラスとなり、千葉県では主に都心寄りの市川市や浦安市などが牽引する形で+1.5%の1,622円/㎡と引き続き上昇した。一方、神奈川県では築浅などの物件バイアスによって賃料水準が押し上がっていたエリアで調整する動きを見せており、県平均は-0.5%の2,093円/㎡で小幅ながら4ヵ月連続の下落となった。

近畿圏では平均築年数が進んだ主要エリアで揃って弱含んだ影響から、前月比-1.4%の1,892円/㎡と再び下落しているものの、3月以降は1,900円前後の水準で概ね安定している。大阪府では-1.5%の2,115円/㎡、兵庫県では-0.4%の1,691円/㎡とそれぞれマイナスとなったが、いずれも8月を上回る水準は維持している。

中部圏では前月比+0.4%の1,678円/㎡、愛知県では横ばいの1,720円/㎡となり、7月以降の下落傾向に歯止めが掛かった。ただ、正味トレンド自体が弱含みであることには変わりなく、賃料水準が復調するまでには至っていない。

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/㎡)

	2018年			2019年										前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
首都圏	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2.3%	1.6%
東京都	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	58.71㎡	21.6年
神奈川県	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	55.71㎡	19.2年
埼玉県	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	61.33㎡	24.9年
千葉県	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	63.89㎡	25.7年
近畿圏	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	68.90㎡	26.6年
大阪府	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	4.8%	-1.4%
兵庫県	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	62.04㎡	23.1年
中部圏	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	5.3%	-1.5%
愛知県	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	60.66㎡	20.7年
														63.85㎡	25.7年
														68.20㎡	23.0年
														67.27㎡	23.1年



【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

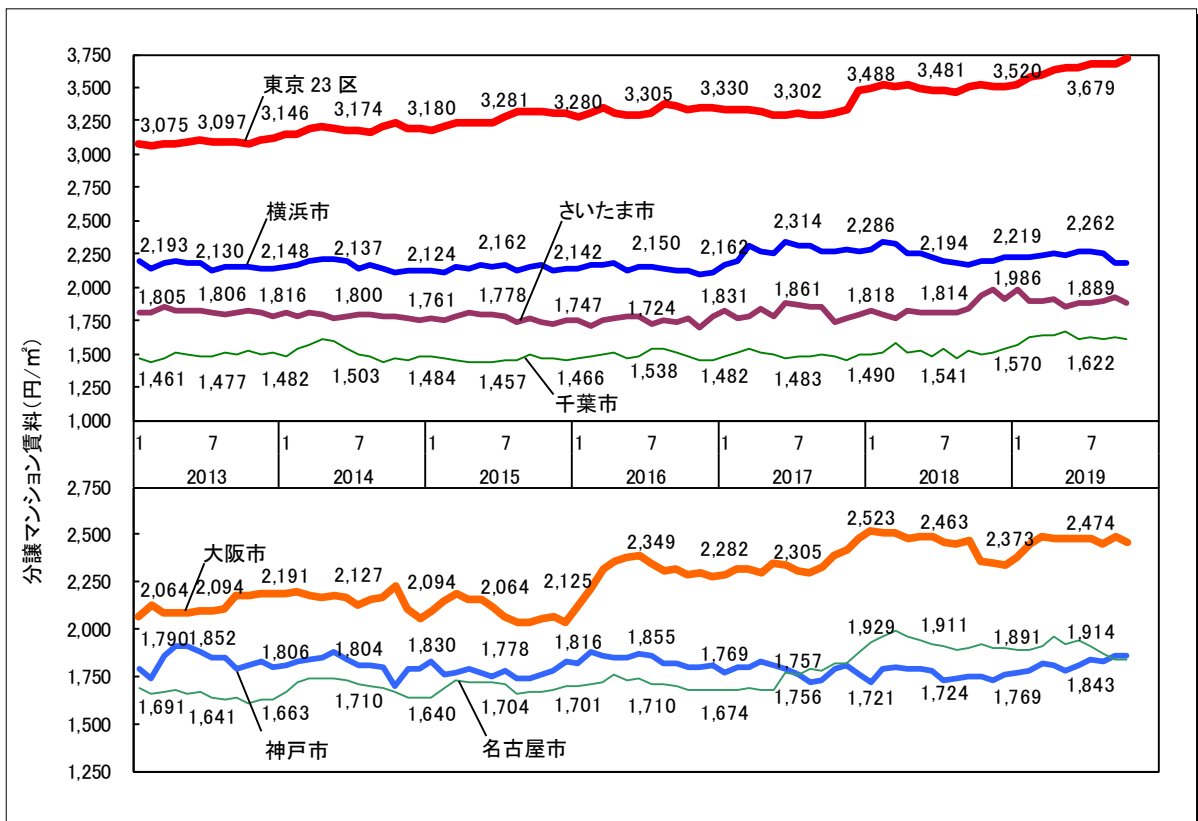
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.1%の3,716円/㎡と再び上昇、転入人口の増加などを背景とした潜在的な居住ニーズの高さから各築年帯の推移も軒並み堅調となっている。一方、横浜市では-0.5%の2,178円/㎡と小幅ながら4ヵ月連続で下落し、平均築年数が進んださいたま市(-2.3%、1,876円/㎡)や千葉市(-1.5%、1,605円/㎡)では再び水準を下げるなど、前述の東京23区との差が拡大しつつある。

近畿圏では、大阪市で前月比-1.0%の2,462円/㎡と再び下落した。各築年帯では築5年以内に限っては新築事例の減少に伴って水準を下げたが、それ以外では横ばい～強含みを示している。市平均でも当月と平均築年数が同程度であった2018年11月に比べて110円も上回っており、正味トレンドは基本的に上昇基調にある。一方、前月に直近1年間での最高値を更新した神戸市だが、今月は+0.1%の1,862円/㎡と僅かな上昇に留まっている。

名古屋市では前月比-0.1%の1,834円/㎡と僅かに弱含んでおり、7月以降の下落傾向に歯止めが掛かっていない。築年帯別では築6～10年を除けば、基本的に横ばい～弱含みで推移しており、直近にかけても上昇基調を示す東京23区や大阪市との違いが鮮明となりつつある。

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									前年同月比	前月比	
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月			10月
東京23区	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	5.4%	1.1%
横浜市	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	-0.8%	-0.5%
さいたま市	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	-3.6%	-2.3%
千葉市	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	7.1%	-1.5%
大阪市	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	4.2%	-1.0%
神戸市	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	6.3%	0.1%
名古屋市	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	-4.3%	-0.1%



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
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
	8月	2,952	1,881	1,718	3,526	2,107	1,762	1,656	3,684	2,258	1,894	1,604	2,446	1,833	1,872	1,849
	9月	2,866	1,918	1,672	3,492	2,148	1,720	1,658	3,675	2,190	1,921	1,630	2,488	1,861	1,835	1,863
	10月	2,911	1,892	1,678	3,547	2,115	1,720	1,663	3,716	2,178	1,876	1,605	2,462	1,862	1,834	1,852

「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）	：	34,443件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	21,907件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,903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