

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+0.5%の2,645円/㎡ 東京23区は3ヵ月ぶりに上昇も前年同月を下回る**  
**大阪市や名古屋市は揃って大幅上昇 事例シェアが10%超えとなった新築事例が賃料水準を押し上げ**

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

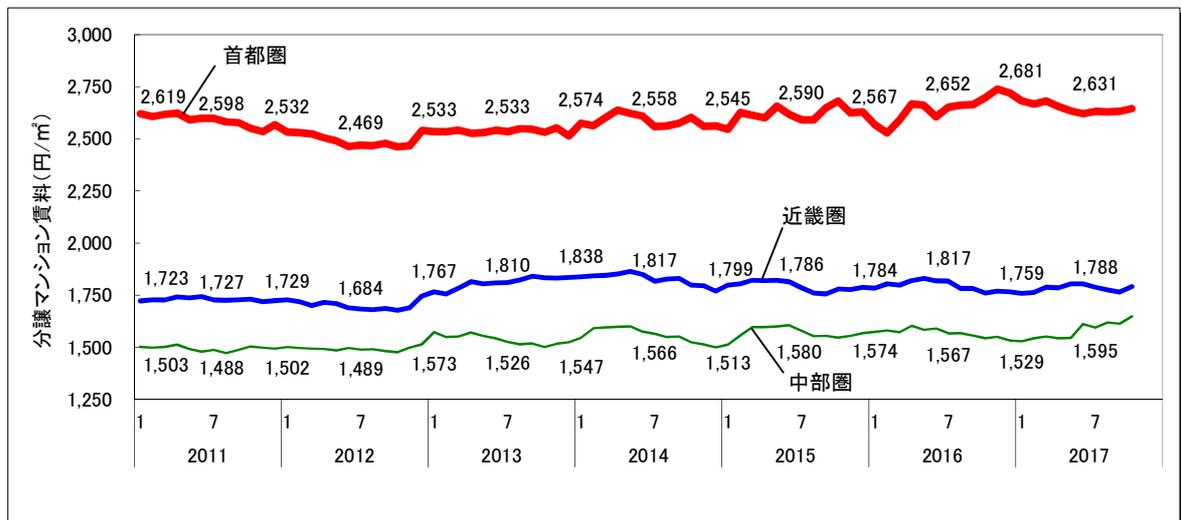
2017年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都によって牽引される形で、前月比+0.5%の2,645円/㎡と小幅ながら引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都では+0.8%の3,152円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇して再び3,100円台半ばまで水準を戻している。一方、神奈川県(-0.7%、2,118円/㎡)、埼玉県(-2.1%、1,551円/㎡)および千葉県(-1.4%、1,509円/㎡)では軒並み下落しており、中でも平均築年数がやや進んだ埼玉県や千葉県では比較的大きく賃料水準を下げている。

近畿圏では主要エリアが強含んだ影響で、前月比+1.5%の1,792円/㎡と反転上昇し再び1,800円台目前まで持ち直している。大阪府(+1.4%、2,051円/㎡)や兵庫県(+3.1%、1,647円/㎡)では築古事例の減少に伴って賃料水準が上昇しており、特に築浅事例も併せて増加していた兵庫県では3%超の大幅上昇となった。

中部圏では前月比+2.2%の1,649円/㎡、愛知県では+2.4%の1,691円/㎡となった。築浅事例が増えたことで、平均築年数はともに1年程度若返っており、賃料水準は結果的に2%以上も上昇することとなった。

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/㎡)

	2017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
首都圏	2,697	2,738	2,720	2,681	2,666	2,681	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	-1.9%	0.5%
東京都	3,153	3,212	3,198	3,186	3,166	3,180	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	59.10 ㎡	21.5 年
神奈川県	2,026	2,008	2,031	2,056	2,059	2,152	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	55.99 ㎡	19.8 年
埼玉県	1,591	1,585	1,594	1,597	1,589	1,585	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	61.71 ㎡	22.8 年
千葉県	1,535	1,494	1,522	1,529	1,560	1,565	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	-2.5%	-2.1%
														64.50 ㎡	25.4 年
														-1.7%	-1.4%
														68.87 ㎡	26.0 年
近畿圏	1,760	1,769	1,767	1,759	1,764	1,788	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1.8%	1.5%
大阪府	1,968	1,998	1,987	2,000	2,000	2,035	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	63.08 ㎡	21.7 年
兵庫県	1,619	1,622	1,621	1,617	1,629	1,639	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	4.2%	1.4%
														59.64 ㎡	18.4 年
														1.7%	3.1%
														65.35 ㎡	24.0 年
中部圏	1,544	1,551	1,533	1,529	1,544	1,552	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	6.8%	2.2%
愛知県	1,576	1,582	1,566	1,565	1,578	1,590	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	68.29 ㎡	22.1 年
														7.3%	2.4%
														67.43 ㎡	22.3 年



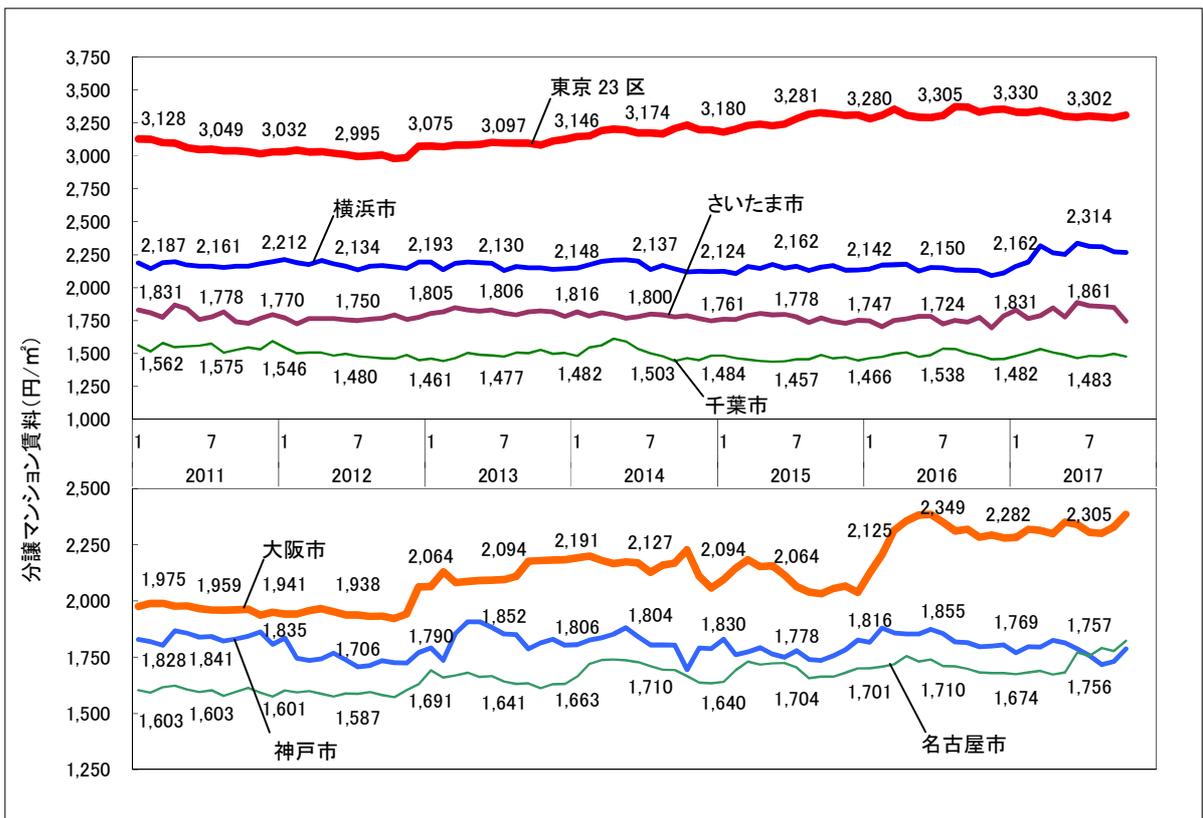
【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.6%の3,308円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。依然として3,300円前後で安定推移しているが、前年同月を下回る状況が続いている。一方、横浜市(-0.3%、2,267円/㎡)やさいたま市(-5.7%、1,745円/㎡)では4ヵ月連続で下落し、千葉市(-1.4%、1,478円/㎡)でもマイナスとなった。特にさいたま市では事例数が多い大宮区や浦和区で平均築年数が4年程度も進んだことによって、市平均は前月から100円以上も水準を下げて5ヵ月ぶりに1,800円を割り込んだ。近畿圏では、大阪市で前月比+2.4%の2,384円/㎡、神戸市で+3.3%の1,787円/㎡と、ともに引き続きプラスとなり上昇率も拡大した。両市とも築古事例の減少によって平均築年数が若返っており、また大阪市内では新築物件からの事例が増加したことで、今年初めてシェアが10%を超えとなった。

名古屋市では築浅事例の増加によって平均築年数が23.0年→21.8年と若返った影響から、前月比+2.6%の1,823円/㎡と上昇して1,800円を上回った。新築物件からの事例シェアは2016年下半年から拡大傾向にあり、9月以降は10%を超えて推移している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2016年			2017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	3,330	3,350	3,353	3,330	3,328	3,342	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	-0.7%	0.6%
横浜市	2,128	2,090	2,112	2,162	2,195	2,318	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	6.5%	-0.3%
さいたま市	1,774	1,694	1,786	1,831	1,765	1,786	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	-1.6%	-5.7%
千葉市	1,485	1,456	1,460	1,482	1,507	1,535	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	-0.5%	-1.4%
大阪市	2,283	2,293	2,280	2,282	2,319	2,314	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	4.4%	2.4%
神戸市	1,796	1,799	1,804	1,769	1,796	1,795	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	-0.5%	3.3%
名古屋市	1,682	1,679	1,679	1,674	1,682	1,688	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	8.4%	2.6%



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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
2013年	1月	2,533	1,767	1,573	2,978	1,876	1,598	1,450	3,075	2,193	1,805	1,461	2,064	1,790	1,691	1,558
	2月	2,534	1,756	1,549	2,965	1,899	1,567	1,425	3,068	2,137	1,816	1,442	2,130	1,736	1,659	1,538
	3月	2,541	1,784	1,552	2,978	1,886	1,576	1,495	3,081	2,185	1,849	1,467	2,081	1,855	1,668	1,591
	4月	2,527	1,814	1,571	2,978	1,898	1,599	1,495	3,082	2,194	1,829	1,505	2,087	1,908	1,681	1,596
	5月	2,530	1,805	1,555	2,979	1,901	1,579	1,510	3,086	2,189	1,821	1,491	2,090	1,908	1,662	1,616
	6月	2,541	1,809	1,544	2,994	1,902	1,570	1,504	3,101	2,184	1,830	1,487	2,092	1,882	1,666	1,613
	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

「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、m<sup>2</sup>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30m<sup>2</sup>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）：36,553件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：17,950件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,780件