

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11月 前月比+0.6%の2,661円/㎡ 東京23区は引き続き上昇も前年同月比マイナスで推移

三大都市での新築事例シェアは揃って10%超え 投資目的で購入された分譲物件からの賃料事例が存在感を増す

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

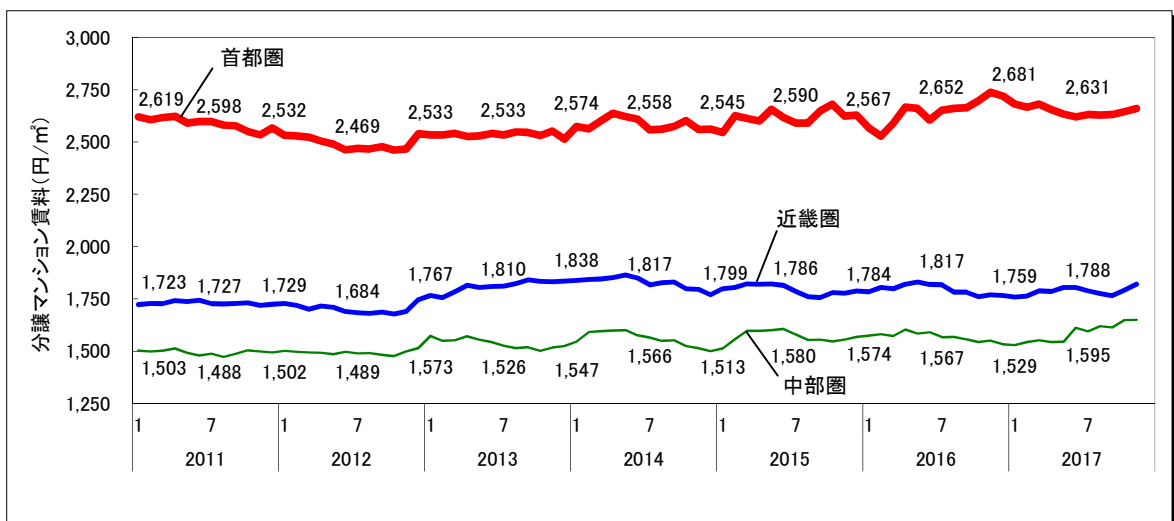
2017年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、ほぼ全域的に強含んだ影響から前月比+0.6%の2,661円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+0.7%の3,174円/㎡と引き続き上昇したものの、前年同月をやや下回る水準で推移している。神奈川県(+0.6%、2,130円/㎡)では3ヵ月ぶりに、築古事例が減少した埼玉県(+2.4%、1,588円/㎡)でも5ヵ月ぶりに揃って反転上昇となった一方で、千葉県(-0.2%、1,506円/㎡)では僅かながら弱含んだ。

近畿圏では大阪エリアが牽引する形で、前月比+1.6%の1,821円/㎡と引き続き上昇して5ヵ月ぶりに1,800円台を回復した。大阪府では主に大阪市内において直近にかけて竣工した大規模タワーマンションからの賃料事例がマーケットでの存在感を増しており、今月も+4.0%の2,134円/㎡と大きく水準を押し上げている。また、兵庫県でも+0.7%の1,658円と前月に引き続き上昇となった。

中部圏では前月比+0.1%の1,650円/㎡、愛知県では+0.2%の1,695円/㎡となった。10月には築浅事例の増加によって大きく上昇していたが、11月は僅かな強含みに留まった。

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/㎡)

	2016年		2017年										前年同月比 専有面積	前月比 平均毎年		
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			11月	
首都圏	2,738	2,720	2,681	2,666	2,681	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	-2.8%	58.82㎡	21.6年
東京都	3,212	3,198	3,186	3,166	3,180	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	-1.2%	55.83㎡	19.9年
神奈川県	2,008	2,031	2,056	2,059	2,152	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	6.1%	60.96㎡	23.0年
埼玉県	1,585	1,594	1,597	1,589	1,585	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	0.2%	64.29㎡	24.9年
千葉県	1,494	1,522	1,529	1,560	1,565	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	0.8%	68.67㎡	26.3年
近畿圏	1,769	1,767	1,759	1,764	1,788	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	2.9%	62.58㎡	21.2年
大阪府	1,998	1,987	2,000	2,000	2,035	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	6.8%	58.89㎡	17.0年
兵庫県	1,622	1,621	1,617	1,629	1,639	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	2.2%	65.36㎡	23.6年
中部圏	1,551	1,533	1,529	1,544	1,552	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	6.4%	68.72㎡	22.2年
愛知県	1,582	1,566	1,565	1,578	1,590	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	7.1%	67.86㎡	22.4年

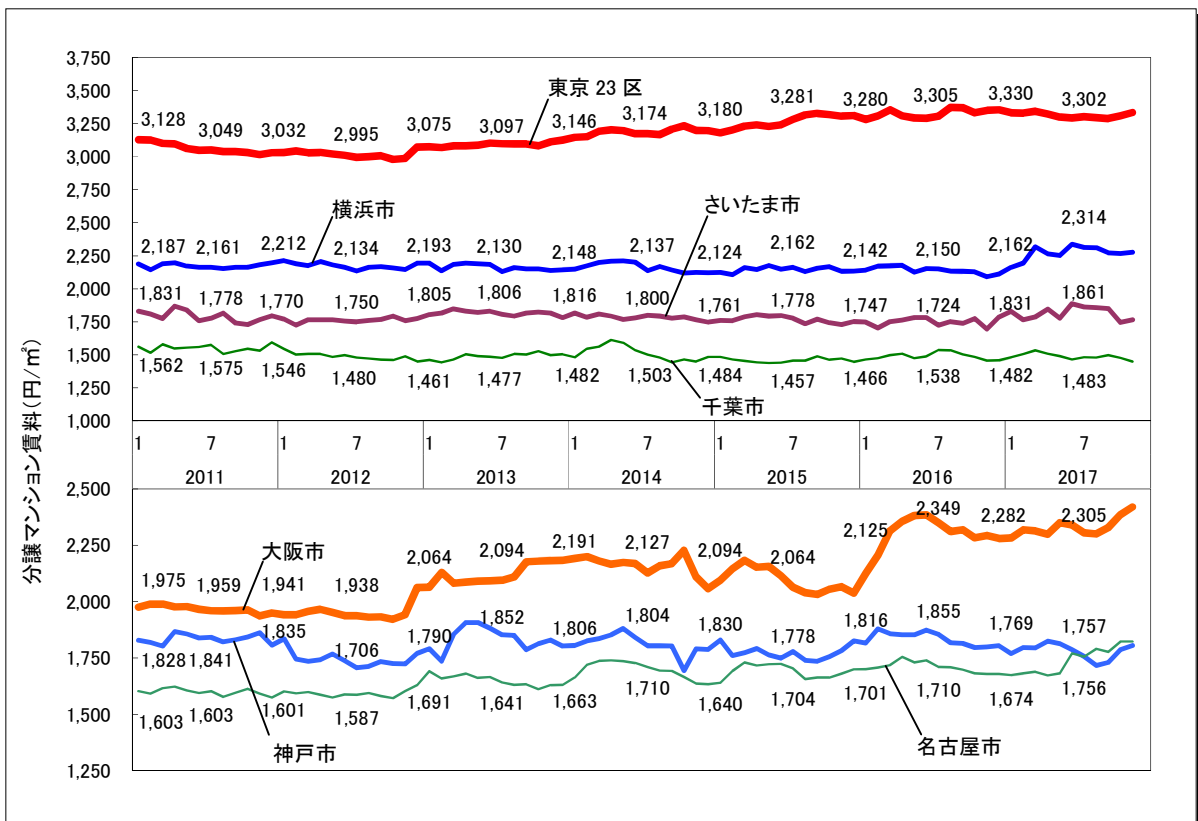


【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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3,334円/㎡と引き続き上昇したが、7月以降は前年同月比がマイナスで推移している。築年帯別での動きは、築10年以内の比較的築浅な事例では上昇傾向を示しているが、築10年超の築古事例では高水準にて安定推移と、トレンドがやや二極化しつつある。横浜市(+0.4%、2,277円/㎡)やさいたま市(+1.2%、1,766円/㎡)では上昇に転じた一方で、千葉市(-2.0%、1,449円/㎡)では前月に引き続き下落と前年同月を下回る状況からは脱していない。近畿圏では、大阪市で前月比+1.5%の2,419円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。築年帯別では緩やかな上昇基調に留まっているものの、新築事例シェアがこの3ヵ月間で3.6%→10.4%→16.4%と急拡大している影響から直近の最高値を更新した。また、神戸市(+1.0%、1,805円/㎡)でも上昇傾向で推移し、6ヵ月ぶりに1,800円台まで持ち直した。名古屋市では2016年下期から新築事例シェアが拡大しており、9月に10%を超えて以降もその傾向に変わりはない。賃料水準は前月に比較的大きく上昇したものの、今月は横ばいの1,823円/㎡に留まっている。

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		
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			専有面積	平均築年
東京23区	3,350	3,353	3,330	3,328	3,342	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	-0.5%	0.8%	55.30 m	19.2年
横浜市	2,090	2,112	2,162	2,195	2,318	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	8.9%	0.4%	59.07 m	22.9年
さいたま市	1,694	1,786	1,831	1,765	1,786	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	4.3%	1.2%	66.88 m	22.7年
千葉市	1,456	1,460	1,482	1,507	1,535	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	-0.5%	-2.0%	68.16 m	27.8年
大阪市	2,293	2,280	2,282	2,319	2,314	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	5.5%	1.5%	53.81 m	13.6年
神戸市	1,799	1,804	1,769	1,796	1,795	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	0.3%	1.0%	61.05 m	22.5年
名古屋市	1,679	1,679	1,674	1,682	1,688	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	8.6%	0.0%	66.21 m	21.8年



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m²

		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
	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

「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、m²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 m²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）： 36,984 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 17,878 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,843 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