

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

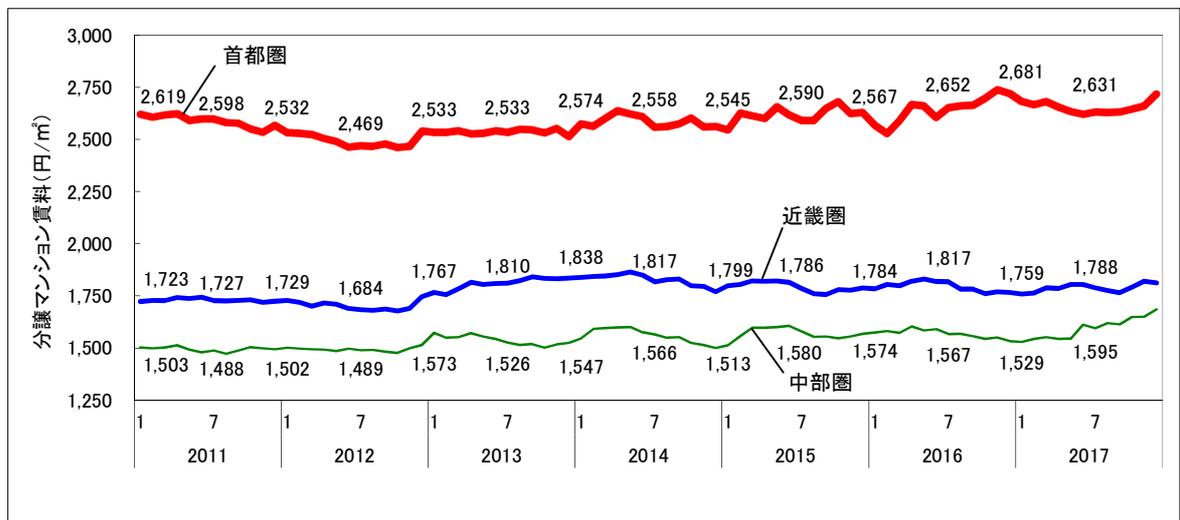
**首都圏12月 前月比+2.1%の2,718円/㎡ 高額事例の発生で大幅プラスの東京23区が牽引**  
**三大都市では新築のシェア拡大で賃料水準がさらに上昇 名古屋市では過剰気味の新築事例で弱含みも**

【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2017年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+2.1%の2,718円/㎡と4ヵ月連続のプラスとなった。都県別で見ると、東京都では+3.7%の3,292円/㎡と3ヵ月連続で上昇し、2016年11月以来の3,200円超えとなった。築古事例が減少する反面、都心部の新築タワー物件から高額事例が多く発生しており、圏域平均を大きく押し上げた。また、千葉県(+1.9%、1,534円/㎡)でも平均築年数の若返りで3ヵ月ぶりのプラスとなったが、埼玉県では横ばいの1,588円/㎡、神奈川県では-0.7%の2,115円/㎡と再び下落した。近畿圏では前月比-0.5%の1,811円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落となったが、引き続き1,800円台は維持した。大阪府では+1.5%の2,166円/㎡と、大幅上昇した前月からの反動もなく、8月以降は上昇傾向で推移している。一方、兵庫県では平均築年数が1年程度進んだ影響から、-2.7%の1,614円/㎡と比較的大きく水準を下げた。中部圏では前月比+2.1%の1,685円/㎡、愛知県では+2.2%の1,732円/㎡と、ともに上昇傾向を示している。2017年下期には新築物件からの賃貸事例が存在感を増しており、市場規模がさほど大きくないことも手伝って賃料水準が急速に高まってきている。

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/㎡)

	2017年												前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	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	2,720	2,681	2,666	2,681	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	2,718	-0.1%	21.1%
東京都	3,198	3,186	3,166	3,180	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	3,292	2.9%	3.7%
神奈川県	2,031	2,056	2,059	2,152	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	2,115	4.1%	-0.7%
埼玉県	1,594	1,597	1,589	1,585	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	1,588	-0.4%	0.0%
千葉県	1,522	1,529	1,560	1,565	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	1,534	0.8%	1.9%
近畿圏	1,767	1,759	1,764	1,788	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	1,811	2.5%	-0.5%
大阪府	1,987	2,000	2,000	2,035	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	2,166	9.0%	1.5%
兵庫県	1,621	1,617	1,629	1,639	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	1,614	-0.4%	-2.7%
中部圏	1,533	1,529	1,544	1,552	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	1,685	9.9%	2.1%
愛知県	1,566	1,565	1,578	1,590	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	1,732	10.6%	2.2%

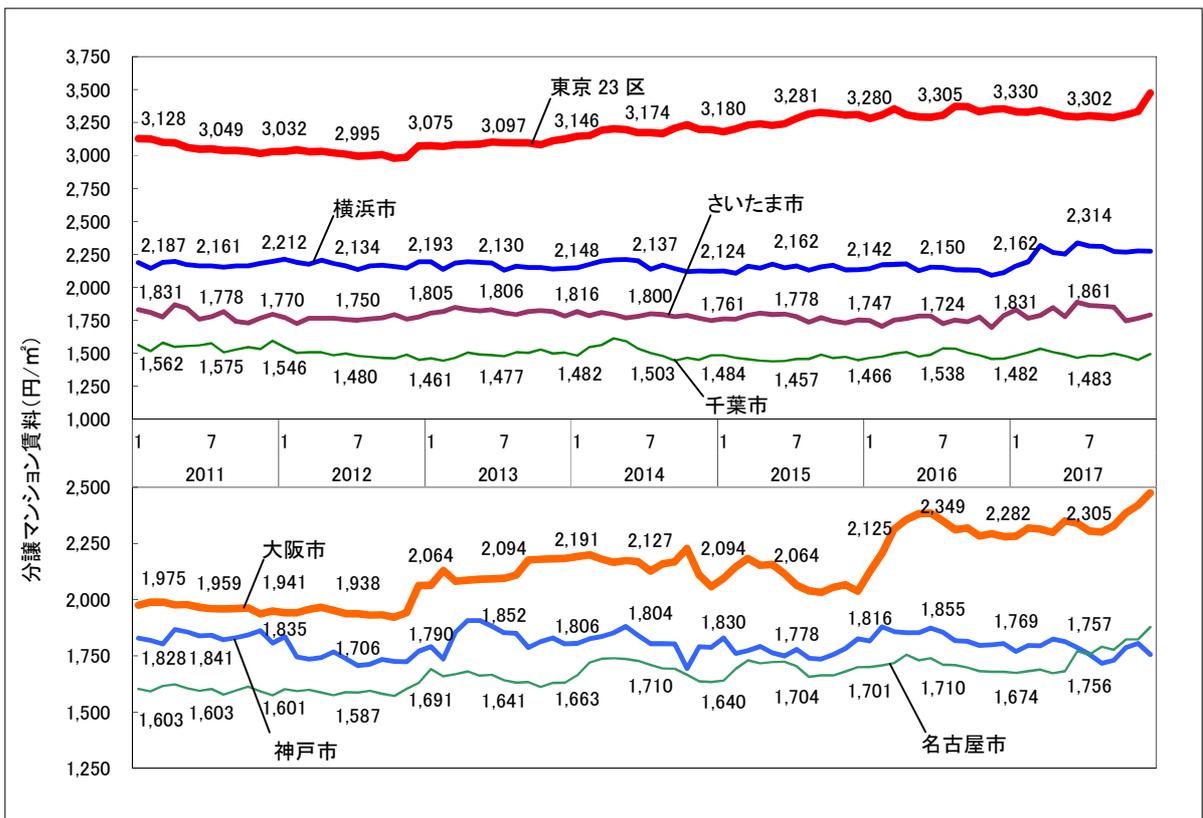


【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+4.2%の3,474円/㎡と大きく上昇した。上昇傾向を示している比較的築浅な事例の割合が高まったことに加え、新宿区や品川区の新築タワー物件から高額事例が多く発生したことで上昇に拍車を掛けた。同じく、平均築年数が1年程度若返った千葉市(+3.0%、1,493円/㎡)でも大幅上昇し、さいたま市(+1.4%、1,790円/㎡)も引き続きプラスとなった。一方で、横浜市(-0.1%、2,274円/㎡)では僅かに弱含み、9月以降は高水準にて目立った動きを見せていない。近畿圏では、大阪市で前月比+2.3%の2,475円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。この3ヵ月間での新築事例シェアは10.4%→16.4%→17.9%と拡大の勢いが鈍化しつつあるものの、市平均の賃料水準を押し上げている要素の一つであることに変わりはない。対照的に、神戸市(-2.7%、1,756円/㎡)では反転下落したことで再び1,800円を下回った。名古屋市では9月に新築事例シェアが10%を超え、今月には15.8%まで拡大し、その存在感が増すのに伴って賃料水準も+3.0%の1,878円/㎡と大きく押し上がっている。ただし、築年帯別での推移を見る限りでは新築事例は2017年下期で弱含む動きとなっている。

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	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月													
東京23区	3,353	3,330	3,328	3,342	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	3,474	3.6%	4.2%
横浜市	2,112	2,162	2,195	2,318	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	2,274	7.7%	-0.1%
さいたま市	1,786	1,831	1,765	1,786	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	1,790	0.2%	1.4%
千葉市	1,460	1,482	1,507	1,535	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	1,493	2.3%	3.0%
大阪市	2,280	2,282	2,319	2,314	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	2,475	8.6%	2.3%
神戸市	1,804	1,769	1,796	1,795	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	1,756	-2.7%	-2.7%
名古屋市	1,679	1,674	1,682	1,688	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	1,878	11.9%	3.0%



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
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
	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

「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）	： 35,018 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 17,008 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,808 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