

2018年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏 2,760円/㎡、1都3県全てで上昇
 近畿圏&中部圏ともに上昇 堅調なトレンドの中心エリアが賃料水準を押し上げ、新築事例の増加も寄与

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+4.0%の2,760円/㎡

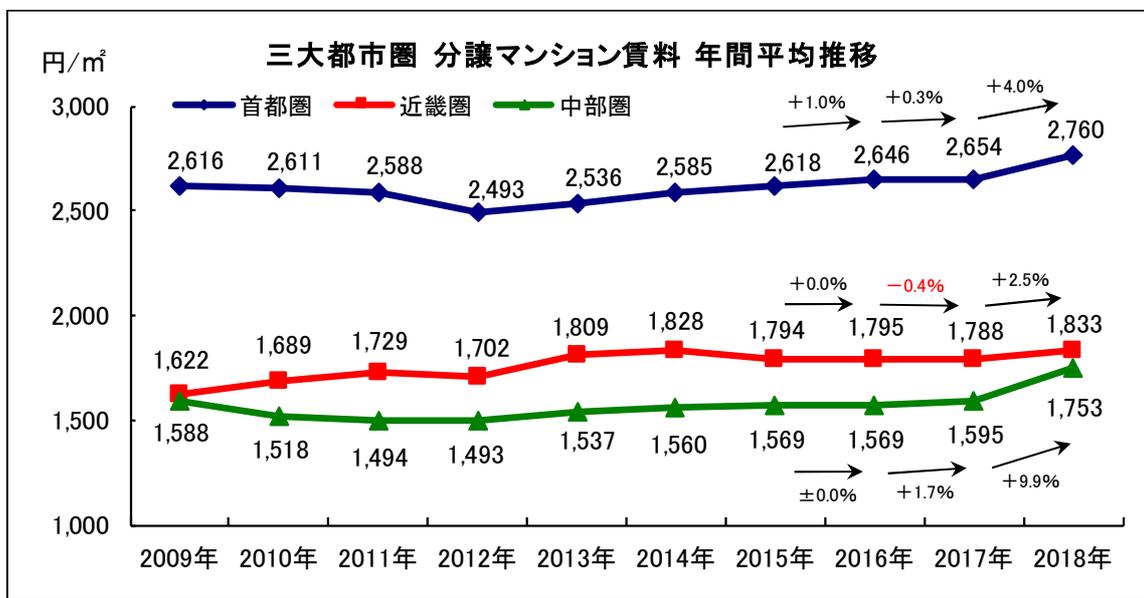
首都圏では前年に上昇が鈍化していたが、2018年には6割以上の事例シェアを占める東京都が大きく上昇、周辺3県も軒並みプラスとなったことで一段と水準を押し上げた。

2. 近畿圏は1,833円/㎡、中部圏は1,753円/㎡とそれぞれ中心エリアが牽引

事例減少により高い賃料水準を維持していた大阪府では、2018年前半の新築事例の増加も相俟って4.5%の上昇。愛知県では築年数が2年以上も若返って約10%の大幅上昇。

3. 東京都では前年比+5.2%の3,328円/㎡、5年ぶりの弱含みから再び上振れ

東京都全体では各行政区や築年帯で変わらず高水準を維持しているが、2018年には新築や都心立地の事例シェアが増えたことで再び上振れた。神奈川県では3年連続のプラス、埼玉県や千葉県では再び上昇して2016年の水準を上回っている。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	前年比	2017年	前年比	2018年	前年比
首都圏	2,616	2,611	2,588	2,493	2,536	2,585	2,618	2,646	1.0%	2,654	0.3%	2,760	4.0%
	17.2	17.4	18.1	18.9	18.7	19.0	19.2	19.8		20.7		21.2	
東京都	3,146	3,040	2,972	2,915	2,986	3,061	3,131	3,177	1.5%	3,165	-0.4%	3,328	5.2%
	16.8	16.9	17.7	18.5	17.8	17.7	17.6	17.9		18.9		19.4	
神奈川県	2,071	2,044	2,032	2,036	2,047	2,038	2,021	2,039	0.9%	2,121	4.1%	2,146	1.2%
	17.0	17.5	18.2	18.7	19.0	19.9	20.8	22.1		22.3		22.6	
埼玉県	1,593	1,621	1,629	1,605	1,632	1,618	1,597	1,605	0.5%	1,589	-1.0%	1,639	3.1%
	18.2	18.6	19.5	20.5	21.0	22.0	22.7	23.4		24.5		25.1	
千葉県	1,558	1,576	1,586	1,517	1,533	1,535	1,529	1,544	1.0%	1,529	-1.0%	1,564	2.3%
	18.8	19.2	19.9	21.1	21.7	22.5	23.1	23.9		25.3		25.8	
近畿圏	1,622	1,689	1,729	1,702	1,809	1,828	1,794	1,795	0.0%	1,788	-0.4%	1,833	2.5%
	19.2	16.5	16.5	17.8	17.0	17.6	18.6	20.2		21.5		21.8	
大阪府	1,745	1,770	1,790	1,771	1,916	1,949	1,896	2,003	5.7%	2,044	2.0%	2,136	4.5%
	19.1	15.6	15.6	16.7	15.4	15.7	16.9	17.4		18.1		18.1	
兵庫県	1,545	1,631	1,690	1,641	1,678	1,666	1,646	1,658	0.8%	1,631	-1.6%	1,635	0.3%
	19.9	17.4	17.1	18.9	19.3	20.4	21.5	22.4		24.0		24.7	
中部圏	1,588	1,518	1,494	1,493	1,537	1,560	1,569	1,569	±0.0%	1,595	1.7%	1,753	9.9%
	17.4	19.4	20.3	20.9	20.5	20.8	21.0	22.2		23.0		20.9	
愛知県	1,604	1,538	1,519	1,511	1,561	1,586	1,594	1,602	0.5%	1,635	2.0%	1,795	9.8%
	17.7	19.7	20.5	21.2	20.7	21.1	21.2	22.5		23.1		20.9	

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

【2018年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+5.3%の3,501円/㎡、上昇一服から再び高値更新

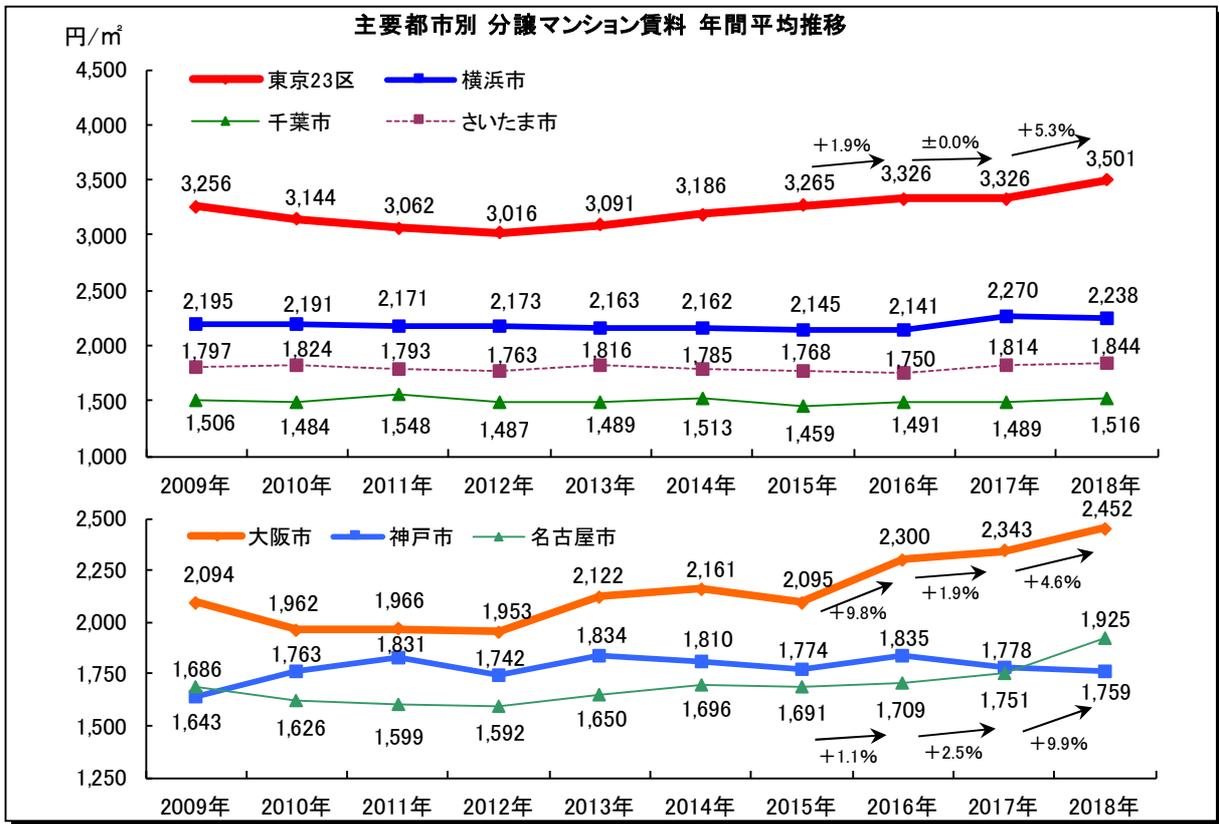
東京23区では各行政区や築年帯での賃料が堅調に推移する中、2018年前半に新築物件からの事例シェアが10%以上を占めていたこともあり、+5.3%の大幅上昇となった。さいたま市では続伸、横浜市や千葉市では変動しながらも安定推移を示している。

2. 近畿圏：大阪市は+4.6%の2,452円/㎡と3年連続上昇、神戸市は-1.0%の続落

大阪市では全体的に賃料事例が減少する中で、市内中心部に位置する物件のバイアスが大きく影響しやすい状況が続いており、新築事例シェアが6.6%→12.9%に拡大したことで賃料水準が一段高となった。対照的に、神戸市では築浅物件からの事例減少が響いており、引き続き賃料水準を下げて大阪市との差がさらに広がっている。

3. 中部圏：名古屋市は+9.9%の1,925円/㎡、神戸市を上回ったのは2009年以来

名古屋市では3年連続で上昇し、2009年ぶりに神戸市の水準を上回った。各築年帯での推移は堅調で、新築事例シェアを9%以上まで拡大させていることも要因となっている。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年		2018年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
東京23区	3,256	3,144	3,062	3,016	3,091	3,186	3,265	3,326	1.9%	3,326	0.0%	3,501	5.3%
	16.6	16.8	17.6	18.2	17.3	17.2	17.1	17.3		18.2	0.0%	18.8	5.3%
横浜市	2,195	2,191	2,171	2,173	2,163	2,162	2,145	2,141	-0.2%	2,270	6.0%	2,238	-1.4%
	16.9	17.1	17.9	18.3	18.6	19.7	20.6	21.9		22.2	6.0%	22.8	-1.4%
さいたま市	1,797	1,824	1,793	1,763	1,816	1,785	1,768	1,750	-1.0%	1,814	3.6%	1,844	1.7%
	15.5	16.0	17.4	18.7	18.5	20.1	20.8	21.3		22.2	3.6%	22.5	1.7%
千葉市	1,506	1,484	1,548	1,487	1,489	1,513	1,459	1,491	2.1%	1,489	-0.1%	1,516	1.8%
	19.9	19.6	20.4	22.2	21.8	21.0	23.9	25.3		26.6	-0.1%	27.1	1.8%
大阪市	2,094	1,962	1,966	1,953	2,122	2,161	2,095	2,300	9.8%	2,343	1.9%	2,452	4.6%
	16.3	14.4	14.9	15.5	13.5	13.5	14.6	14.3		14.9	1.9%	14.7	4.6%
神戸市	1,643	1,763	1,831	1,742	1,834	1,810	1,774	1,835	3.4%	1,778	-3.1%	1,759	-1.0%
	20.4	16.9	16.1	18.8	18.6	19.6	20.6	20.7		23.2	-3.1%	24.2	-1.0%
名古屋市	1,686	1,626	1,599	1,592	1,650	1,696	1,691	1,709	1.1%	1,751	2.5%	1,925	9.9%
	18.3	20.2	21.1	21.8	20.9	21.1	21.3	22.3		23.0	2.5%	20.1	9.9%

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

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