

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1月 前月比+0.9%の2,742円/㎡ 東京都に加えて周辺3県でも堅調なトレンドで推移
三大都市での賃料水準、最高値の更新が続く 東京23区や大阪市では新築シェアがさらに拡大

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

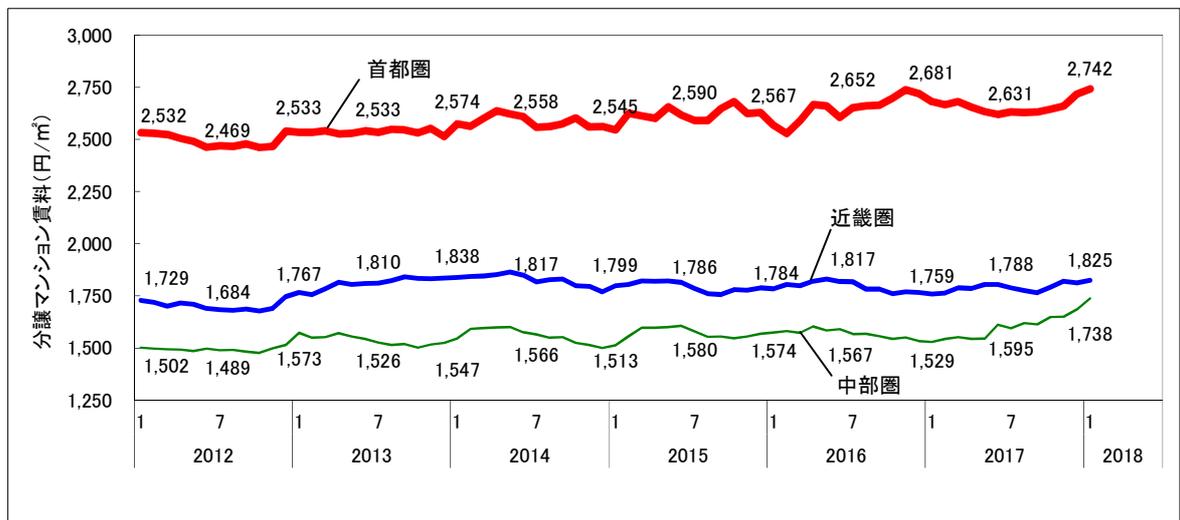
2018年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的に強含んだことから前月比+0.9%の2,742円/㎡と5ヵ月連続の上昇となった。都県別で見ると、平均築年数の若返りもあった東京都では+0.4%の3,305円/㎡と上昇傾向を維持して3,300円台に達した。また、神奈川県(+1.0%、2,136円/㎡)、埼玉県(+0.9%、1,602円/㎡)および千葉県(+0.7%、1,544円/㎡)でも軒並みプラスとなった。いずれも当月と平均築年数が同程度だった月の賃料水準を上回っており、正味トレンド自体も堅調に推移している。

近畿圏では大阪エリアが牽引する形で前月比+0.8%の1,825円/㎡と再び上昇し、ここ3ヵ月間は1,800円台を維持している。大阪府では築浅事例の増加により平均築年数が17.1年→16.1年と若返っており、府平均は+2.9%の2,228円/㎡と大幅上昇した。対照的に、兵庫県では築古事例が増加したことで、-0.7%の1,602円/㎡と賃料水準をやや下げたものの、辛うじて1,600円台は維持した。

中部圏では前月比+3.1%の1,738円/㎡、愛知県では+2.9%の1,783円/㎡となった。堅調な正味トレンドに加えて平均築年数の若返りも手伝って、一段と賃料水準が押し上がった。

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												2018年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	1月		
首都圏	2,681	2,666	2,681	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	2,718	2,742	2.3%	0.9%	
東京都	3,186	3,166	3,180	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	3,292	3,305	59.22 ㎡	20.9 年	
神奈川県	2,056	2,059	2,152	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	2,115	2,136	56.35 ㎡	18.7 年	
埼玉県	1,597	1,589	1,585	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	1,588	1,602	61.18 ㎡	23.1 年	
千葉県	1,529	1,560	1,565	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	1,534	1,544	63.61 ㎡	25.4 年	
近畿圏	1,759	1,764	1,788	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	1,811	1,825	69.39 ㎡	25.7 年	
大阪府	2,000	2,000	2,035	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	2,166	2,228	58.76 ㎡	16.1 年	
兵庫県	1,617	1,629	1,639	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	1,614	1,602	63.12 ㎡	21.4 年	
中部圏	1,529	1,544	1,552	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	1,685	1,738	11.4%	2.9%	
愛知県	1,565	1,578	1,590	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	1,732	1,783	58.76 ㎡	16.1 年	
														65.88 ㎡	25.0 年	
														13.7%	3.1%	
														68.05 ㎡	21.1 年	
														13.9%	2.9%	
														67.27 ㎡	21.2 年	



【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

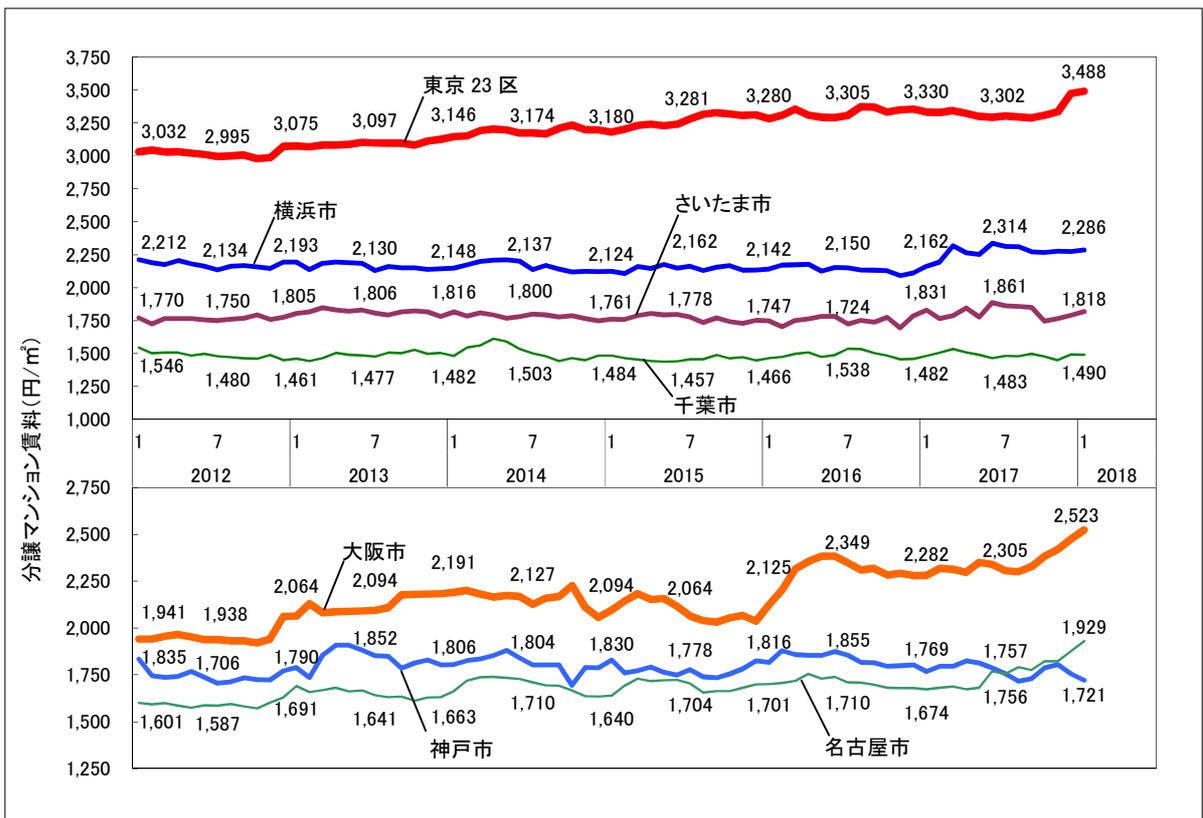
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で平均築年数がやや若返ったものの、2017年12月に大幅上昇していたこともあり、今月は前月比+0.4%の3,488円/㎡と小幅な上昇に留まった。横浜市(+0.5%、2,286円/㎡)でも同じく小幅なプラス、さいたま市(+1.6%、1,818円/㎡)では1%を超える上昇が3ヵ月間に渡って続いたことで、再び1,800円台を回復した。一方、千葉市では-0.2%の1,490円/㎡と僅かに弱含んでおり、依然として1,500円を下回る水準での推移が続いている。

近畿圏では、大阪市で前月比+1.9%の2,523円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。ここ3ヵ月間での新築事例シェアは16.4%→17.9%→19.8%と2割程度を占めるまでに至っており、東京23区(12.4%)や名古屋市(15.2%)に比べても市平均の賃料水準を押し上げている影響は大きくなっている。対照的に、神戸市では築古事例の増加で平均築年数は23.7年→24.7年と進んでおり、市平均は-2.0%の1,721円/㎡と前月に引き続き下落した。

名古屋市でも堅調な正味トレンドに加えて賃料事例の築浅化が緩やかに進んだ影響から、前月比+2.7%の1,929円/㎡と直近の最高値を更新して2,000円の台を窺いつつある。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2017年												2018年		
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	前年同月比	前月比
東京23区	3,330	3,328	3,342	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	3,474	3,488	4.7%	0.4%
横浜市	2,162	2,195	2,318	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	2,274	2,286	5.7%	0.5%
さいたま市	1,831	1,765	1,786	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	1,790	1,818	-0.7%	1.6%
千葉市	1,482	1,507	1,535	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	1,493	1,490	0.5%	-0.2%
大阪市	2,282	2,319	2,314	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	2,475	2,523	10.6%	1.9%
神戸市	1,769	1,796	1,795	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	1,756	1,721	-2.7%	-2.0%
名古屋市	1,674	1,682	1,688	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	1,878	1,929	15.2%	2.7%



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	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
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

「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30m²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）	： 32,933 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 16,383 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,639 件