

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2月 前月比+0.8%の2,763円/㎡で6カ月連続プラス 東京エリアも17年10月以来上昇傾向で推移

三大都市での賃料水準、堅調な正味トレンドや新築事例の増加に季節的な要因が加わり一段高へ

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

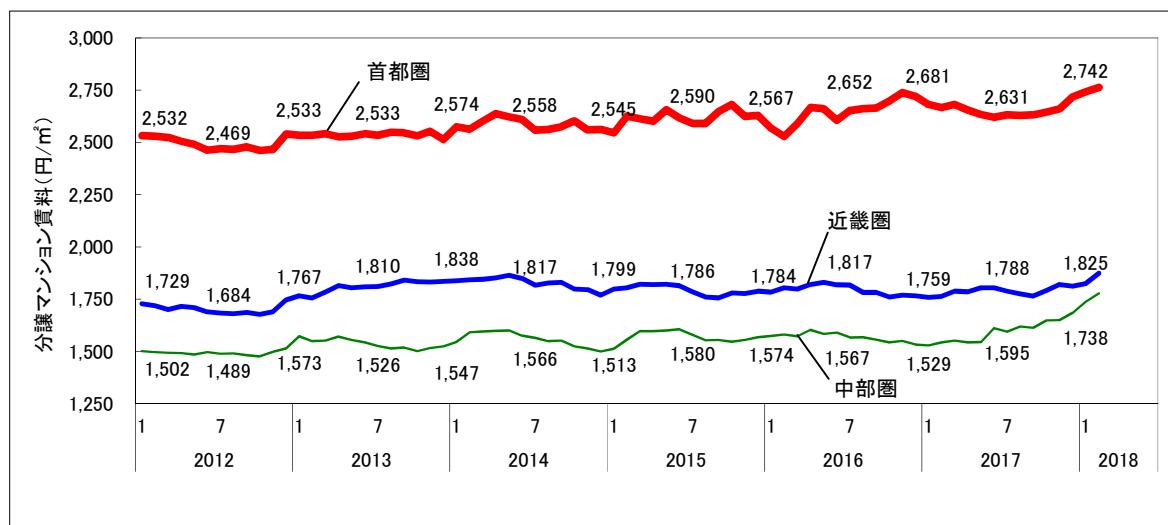
2018年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、主要エリアで引き続き上昇した影響から、前月比+0.8%の2,763円/㎡で6カ月連続のプラスとなった。都県別で見ると、東京都では+1.1%の3,343円/㎡と2017年10月以来の上昇傾向を維持しており、築浅事例が増加した神奈川県(+2.8%、2,196円/㎡)では大幅上昇、埼玉県(+0.4%、1,608円/㎡)でも前月に引き続きプラスとなった。一方、千葉県では-0.6%の1,535円/㎡と3カ月ぶりに下落したものの、直近1年間を通じて1,500円台で概ね安定推移している。

近畿圏では大阪エリアで事例が増加し、また兵庫エリアで事例が若返ったことから、前月比+2.7%の1,875円/㎡と賃料水準は大きく上昇した。大阪府の賃料水準自体は-0.1%の2,226円/㎡と前月からさほど変化していない。一方、兵庫県では築古物件からの事例が減少したことで、平均築年数が25.0年→23.4年と1年以上も若返ったために、+3.9%の1,665円/㎡と大幅上昇して2017年11月とほぼ同程度まで水準を戻している。

中部圏では前月比+2.3%の1,778円/㎡、愛知県では+2.3%の1,824円/㎡となった。2017年下期以降は平均築年数の若返り傾向に伴って賃料水準は急激に高まっている。

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 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
首都圏	2,666	2,681	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	2,718	2,742	2,763	3.6%	0.8%
東京都	3,166	3,180	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	3,292	3,305	3,343	59.43 ㎡	20.6 年
神奈川県	2,059	2,152	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	2,115	2,136	2,196	5.6%	1.1%
埼玉県	1,589	1,585	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	1,588	1,602	1,608	62.25 ㎡	22.1 年
千葉県	1,560	1,565	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	1,534	1,544	1,535	63.10 ㎡	25.7 年
近畿圏	1,764	1,788	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	1,811	1,825	1,875	6.7%	2.8%
大阪府	2,000	2,035	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	2,166	2,228	2,226	62.15 ㎡	20.5 年
兵庫県	1,629	1,639	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	1,614	1,602	1,665	58.70 ㎡	16.3 年
中部圏	1,544	1,552	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	1,685	1,738	1,778	64.99 ㎡	23.4 年
愛知県	1,578	1,590	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	1,732	1,783	1,824	67.57 ㎡	20.8 年
														15.2%	2.3%
														66.76 ㎡	20.9 年



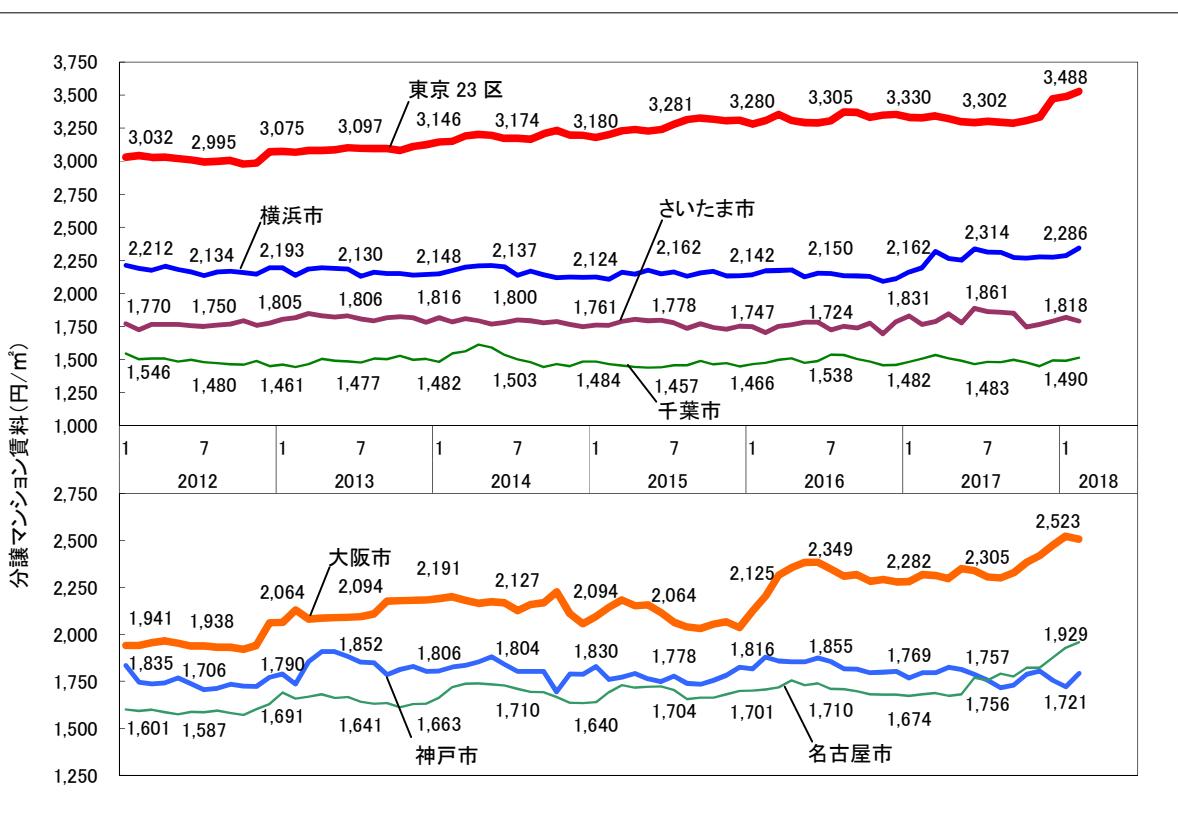
【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+1.1%の3,527円/m²と上昇傾向を維持しており、横浜市(+2.4%、2,342円/m²)や千葉市(+1.7%、1,515円/m²)でもプラスとなった。一方、さいたま市では-1.5%の1,791円/m²と反転下落したものの、当月と同程度の平均築年数であった2017年10月に比べて賃料水準は46円も上回っており、正味トレンド自体は依然として堅調となっている。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.7%の2,506円/m²と6カ月ぶりに下落したが2,500円台は維持した。対照的に、神戸市では平均築年数が24.7年→22.7年と大きく若返った影響から+4.2%の1,793円/m²と大幅上昇した。ただし、当月と同程度の平均築年数であった2017年3月や6月に比べて賃料水準自体は大差なく、正味トレンドはほぼ安定している。名古屋市では前月比+1.6%の1,959円/m²と3カ月連続で上昇し、前年同月比も+16.5%と拡大し続けている。東京23区や大阪市を含めた三大都市では、①堅調な正味トレンドや②新築事例の増加に③季節的な要因も加わって賃料水準が一段と高まっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/m²)

	2017年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
東京23区	3,328	3,342	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	3,474	3,488	3,527	6.0%	1.1%
														55.61 m ²	17.7年
横浜市	2,195	2,318	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	2,274	2,286	2,342	6.7%	2.4%
														60.51 m ²	21.6年
さいたま市	1,765	1,786	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	1,790	1,818	1,791	1.5%	-1.5%
														64.21 m ²	23.5年
千葉市	1,507	1,535	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	1,493	1,490	1,515	0.5%	1.7%
														67.67 m ²	26.8年
大阪市	2,319	2,314	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	2,475	2,523	2,506	8.1%	-0.7%
														54.12 m ²	13.0年
神戸市	1,796	1,795	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	1,756	1,721	1,793	-0.2%	4.2%
														61.42 m ²	22.7年
名古屋市	1,682	1,688	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	1,878	1,929	1,959	16.5%	1.6%
														64.99 m ²	20.1年



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	1,829	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
	2月	2,763	1,875	1,778	3,343	2,226	1,824	1,635	3,527	2,342	1,791	1,515	2,506	1,793	1,959	1,887

「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、東京カンティ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カ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県） : 32,191件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） : 16,136件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県） : 3,643件

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：(株)東京カンティ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます