

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-2.3%の2,781円/㎡ 東京23区も-0.6%と小幅に反落
近畿圏では3月以降の下落傾向に歯止め 中部圏では3ヵ月ぶりに小幅なマイナス

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

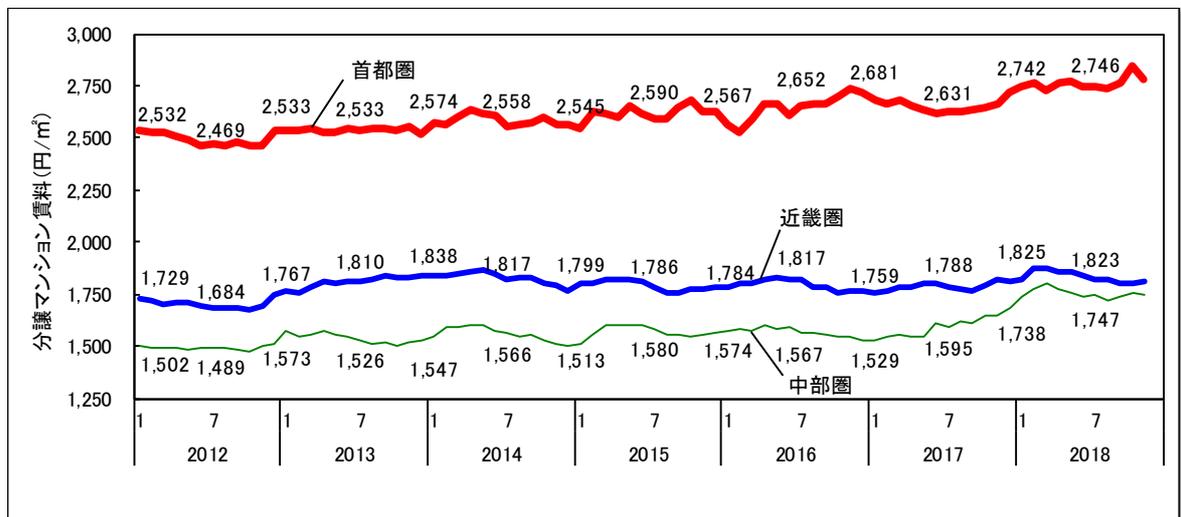
2018年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、主に東京都での事例シェア縮小や弱含みが影響し、前月比-2.3%の2,781円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都(-0.7%、3,346円/㎡)や埼玉県(-1.6%、1,674円/㎡)では下落に転じ、神奈川県(-0.2%、2,116円/㎡)に至っては前年同月比も再びマイナスとなった。一方、千葉県では市川市や柏市などで築浅事例が増加したことから、平均築年数は9月と同程度まで若返って賃料水準も+2.1%の1,596円/㎡と上昇し1,600円台に迫っている。

近畿圏では大阪府での事例シェア拡大や強含みによって、前月比+0.5%の1,814円/㎡と3月以降の下落傾向に歯止めが掛かる結果となったものの、直近1年間に限ると低い水準であることに変わりはない。依然として築古事例が増加している大阪府だが、今月の賃料水準は+1.4%の2,037円/㎡と大幅下落した前月からやや持ち直す動きとなった。一方、兵庫県では-1.5%の1,608円/㎡と4ヵ月ぶりに下げたが1,600円台は維持している。

中部圏では前月比-0.3%の1,749円/㎡、愛知県では-0.3%の1,789円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落した。ピーク時から水準を下げてきているものの、底堅い動きを見せている。

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		2018年										前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	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	2,661	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	4.5%	-2.3%
東京都	3,174	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	58.35㎡	21.6年
神奈川県	2,130	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	55.63㎡	20.0年
埼玉県	1,588	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	60.76㎡	23.1年
千葉県	1,506	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	62.25㎡	24.8年
近畿圏	1,821	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	6.0%	2.1%
大阪府	2,134	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	67.79㎡	26.0年
兵庫県	1,658	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	62.11㎡	22.9年
中部圏	1,650	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	-0.4%	0.5%
愛知県	1,695	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	59.11㎡	20.7年
														64.94㎡	26.0年
														6.0%	-0.3%
														67.71㎡	21.4年
														5.5%	-0.3%
														66.90㎡	21.4年



【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

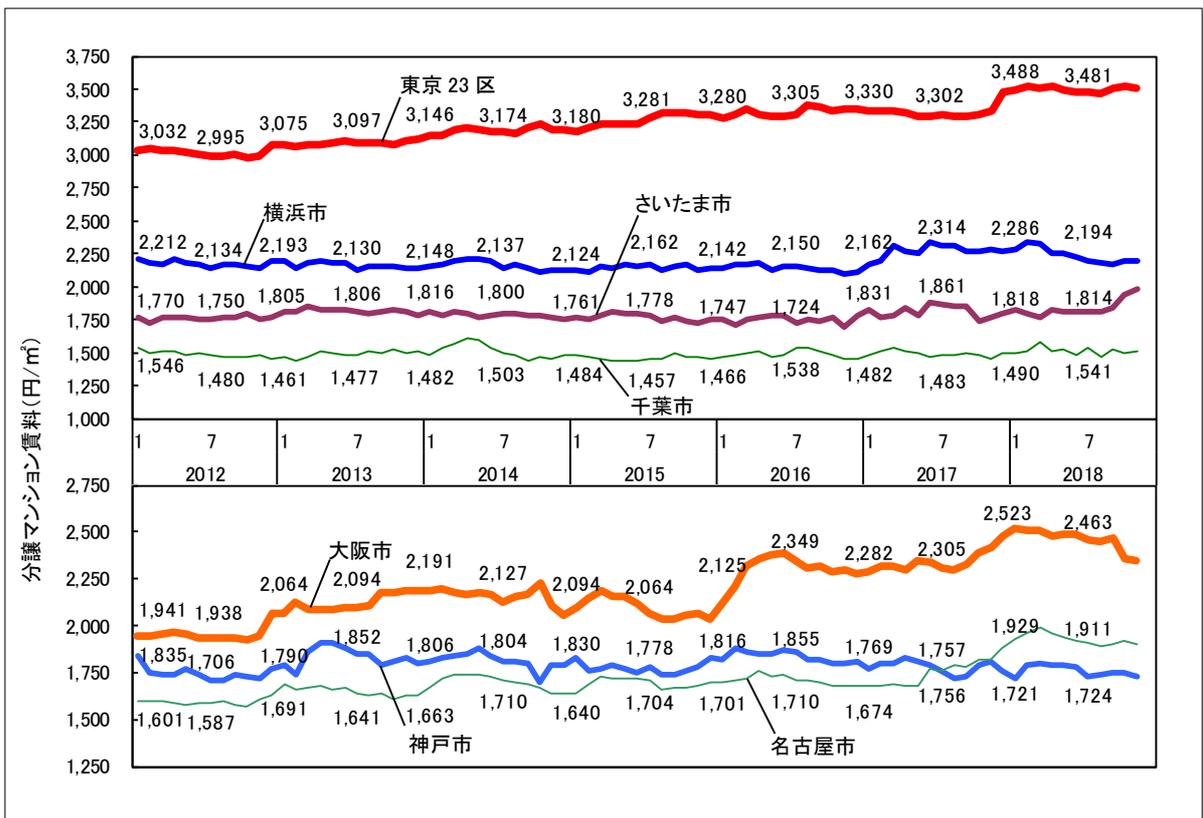
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.6%の3,506円/㎡と9月の水準まで再び下げている。築年帯別での推移を見ても、ほとんどが頭打ち～弱含みとなっている。一方、横浜市では+0.4%の2,204円/㎡と小幅ながら引き続き上昇、さいたま市では築浅事例の増加による影響もあって+1.9%の1,983円/㎡と3ヵ月連続プラスを示している。また、千葉市（+1.2%、1,516円/㎡）でも再び上昇したが、9月の水準を上回るまでには至っていない。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.4%の2,352円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。前月と同様に、中央区や福島区などで築古事例が増えたことが市平均の低下につながった。また、神戸市では築浅事例の減少によって平均築年数が25.0年→26.0年と進んだことから、-1.5%の1,724円/㎡と下落率が拡大して年初来での低水準まで賃料を下げている。

名古屋市でも築古事例が増えた影響から、前月比-0.8%の1,900円/㎡と下落に転じている。ただし、当月と同程度の築年数であった2017年12月の水準からは20円ほど上回っており、下落傾向で推移してきた正味トレンドにおいては底堅さが見られ始めている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2017年		2018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
東京23区	3,334	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	5.2%	-0.6%
横浜市	2,277	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	-3.2%	0.4%
さいたま市	1,766	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	12.3%	1.9%
千葉市	1,449	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	4.6%	1.2%
大阪市	2,419	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	-2.8%	-0.4%
神戸市	1,805	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	-4.5%	-1.5%
名古屋市	1,823	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	4.2%	-0.8%



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
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
	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
	3月	2,727	1,872	1,802	3,341	2,207	1,852	1,642	3,508	2,332	1,766	1,587	2,505	1,799	1,992	1,853
	4月	2,760	1,861	1,777	3,340	2,204	1,818	1,614	3,517	2,259	1,818	1,510	2,477	1,792	1,956	1,819
	5月	2,772	1,858	1,756	3,337	2,212	1,797	1,604	3,496	2,249	1,811	1,523	2,492	1,786	1,938	1,811
	6月	2,744	1,836	1,740	3,307	2,159	1,781	1,619	3,485	2,223	1,811	1,482	2,487	1,775	1,920	1,818
	7月	2,746	1,823	1,747	3,297	2,138	1,786	1,618	3,481	2,194	1,814	1,541	2,463	1,724	1,911	1,805
	8月	2,734	1,821	1,724	3,286	2,125	1,760	1,614	3,464	2,179	1,808	1,468	2,449	1,740	1,889	1,809
	9月	2,764	1,806	1,739	3,336	2,107	1,776	1,613	3,504	2,169	1,842	1,530	2,471	1,753	1,900	1,813
	10月	2,846	1,805	1,755	3,370	2,009	1,795	1,608	3,526	2,196	1,946	1,498	2,362	1,751	1,916	1,820
	11月	2,781	1,814	1,749	3,346	2,037	1,789	1,599	3,506	2,204	1,983	1,516	2,352	1,724	1,900	1,801

「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）：34,229件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：19,853件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,605件