

## 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-1.3%の2,746円/㎡ 東京23区は高水準で安定推移**  
**近畿圏では再び下落して1,800円割れ 中部圏もマイナスだが底堅さは維持**

## 【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

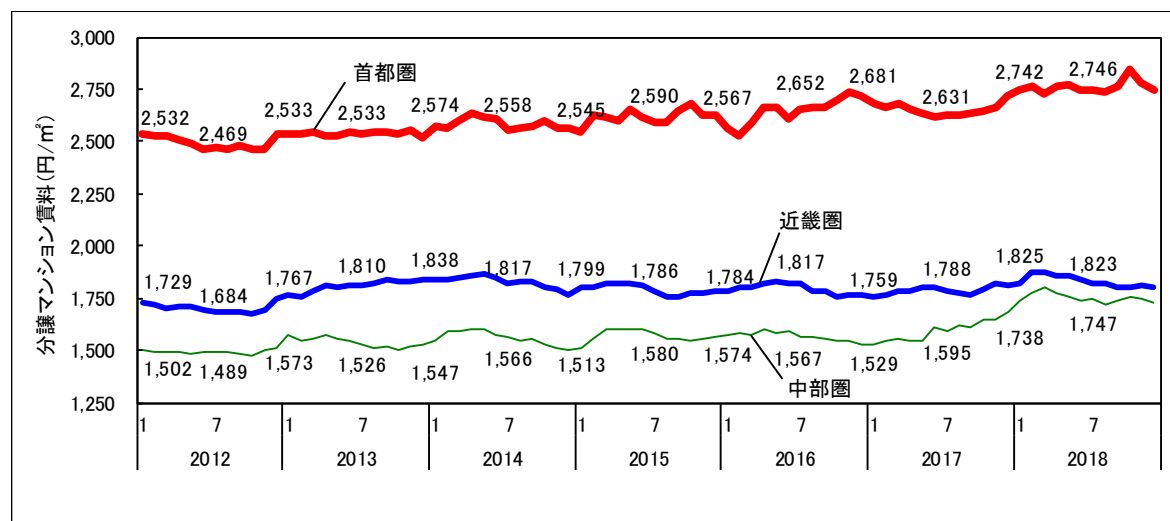
2018年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的な弱含みや東京都での事例シェア縮小が影響し、前月比-1.3%の2,746円/㎡と引き続き下落した。都県別で見ると、東京都(-0.5%、3,329円/㎡)や神奈川県(-0.3%、2,110円/㎡)では前月に引き続き小幅な下落となり、埼玉県(-1.3%、1,652円/㎡)でも1%以上のマイナスを示した。また、千葉県では市川市や船橋市などで築古事例が増加したため、-1.9%の1,566円/㎡と再び下落して10月と同程度まで水準を下げています。

近畿圏では大阪府が比較的大きく下げたことで、前月比-0.9%の1,798円/㎡と再び下落し、2017年10月以来の1,800円割れとなった。賃料水準が高い大阪市内で事例数が減少したことに加え、府下の主要な行政区でも築古事例が増加したため、大阪府平均は-2.6%の1,985円/㎡と再び下落して2,000円の台を下回った。一方、兵庫県では+1.3%の1,629円/㎡と再び強含んで1,600円台前半での安定した推移を示している。

中部圏では前月比-1.0%の1,732円/㎡、愛知県では-0.4%の1,781円/㎡とそれぞれ引き続き下落した。ピーク時から70円ほど下げているが、前年同月の水準は依然上回っている。

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 12月	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	前年同月比 専有面積	前月比 平均家年
首都圏	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	1.0%	-1.3%
東京都	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	58.59 ㎡	22.0 年
神奈川県	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	55.81 ㎡	20.2 年
埼玉県	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	60.51 ㎡	23.4 年
千葉県	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	62.53 ㎡	25.4 年
														68.12 ㎡	26.3 年
近畿圏	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1.0%	-0.9%
大阪府	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	62.33 ㎡	23.0 年
兵庫県	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	59.15 ㎡	21.4 年
														65.22 ㎡	25.6 年
中部圏	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	2.8%	-1.0%
愛知県	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	68.06 ㎡	21.4 年
														67.17 ㎡	21.3 年



## 【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区で前月から概ね横ばいの3,507円/㎡となった。直近1年間での推移や前年同月比を見る限りでは、高水準での安定推移を維持している。横浜市（+0.8%、2,222円/㎡）や千葉市（+1.3%、1,536円/㎡）で引き続き上昇したのに対して、さいたま市では築浅事例の減少によって平均築年数が20.8年→22.2年と1年以上も進んだ影響から、-3.3%の1,918円/㎡と大きく水準を下げた。

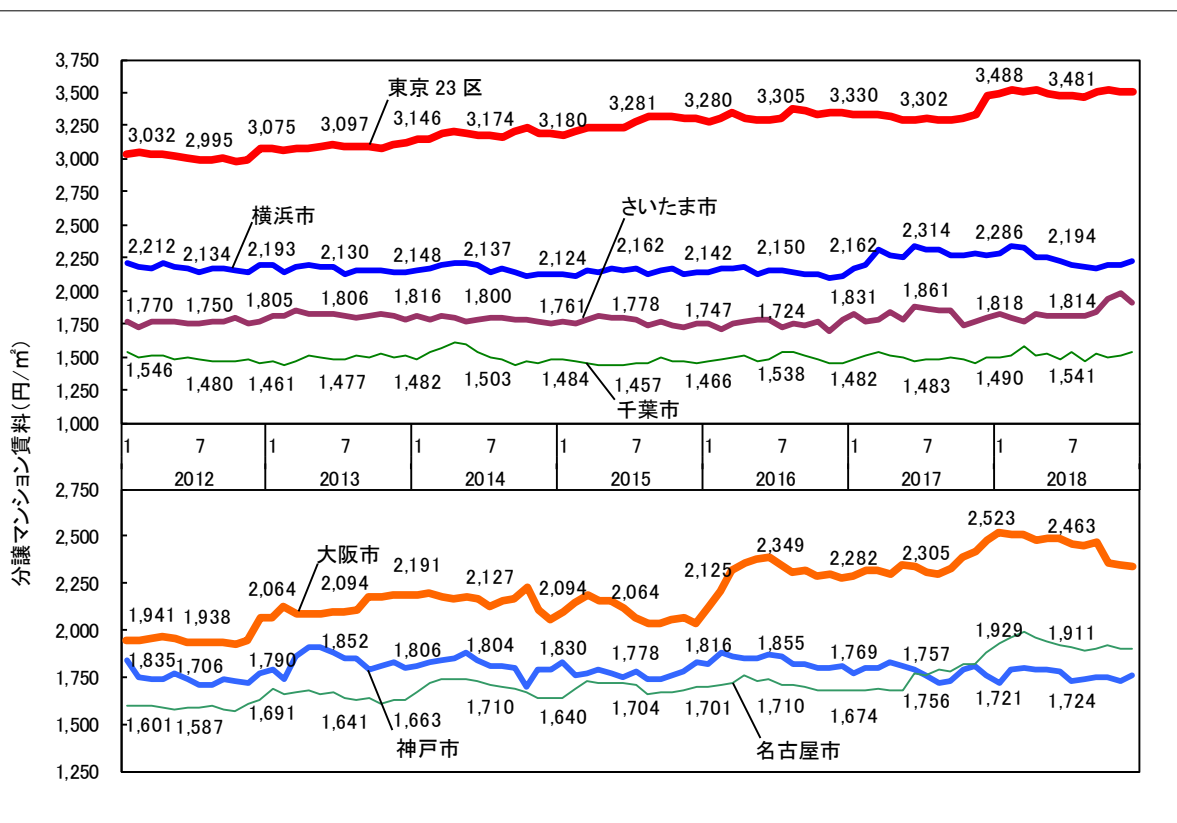
近畿圏では、大阪市で前月比-0.8%の2,333円/㎡と3ヵ月連続で下落し、前年同月比も-2.8%→-5.7%と下落率を拡大させている。一方、神戸市では+1.8%の1,755円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇したことで、9月と同程度まで賃料水準を戻している。

名古屋市では、前月比-0.3%の1,895円/㎡と小幅ながら引き続き下落したことで、4ヵ月ぶりに1,900円を下回った。大阪市と同じく、昨春に1割～2割ほどのシェアを占めていた新築物件からの事例は12月時点で3.3%までその数を減らしている。これらの影響から、市平均の賃料推移も下落トレンドを示しているが、新築物件の多寡に左右されない各築年帯の賃料推移に限って見ると、依然として堅調な推移を維持している。

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 12月	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	前年同月比	前月比
東京23区	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	0.9%	0.0%
横浜市	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	-2.3%	0.8%
さいたま市	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	7.2%	-3.3%
千葉市	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	2.9%	1.3%
大阪市	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	-5.7%	-0.8%
神戸市	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	-0.1%	1.8%
名古屋市	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	0.9%	-0.3%



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
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	3,201	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
	12月	2,746	1,798	1,732	3,329	1,985	1,781	1,572	3,507	2,222	1,918	1,536	2,333	1,755	1,895	1,775

## 「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 ヶ月の流通事例数  
首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 33,352 件  
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 20,171 件  
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 3,570 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