

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+1.8%の2,798円/㎡ 東京23区は新築事例の増加で続伸
近畿圏では大阪府が大幅プラス 中部圏では下落傾向が一服するも復調には至らず

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

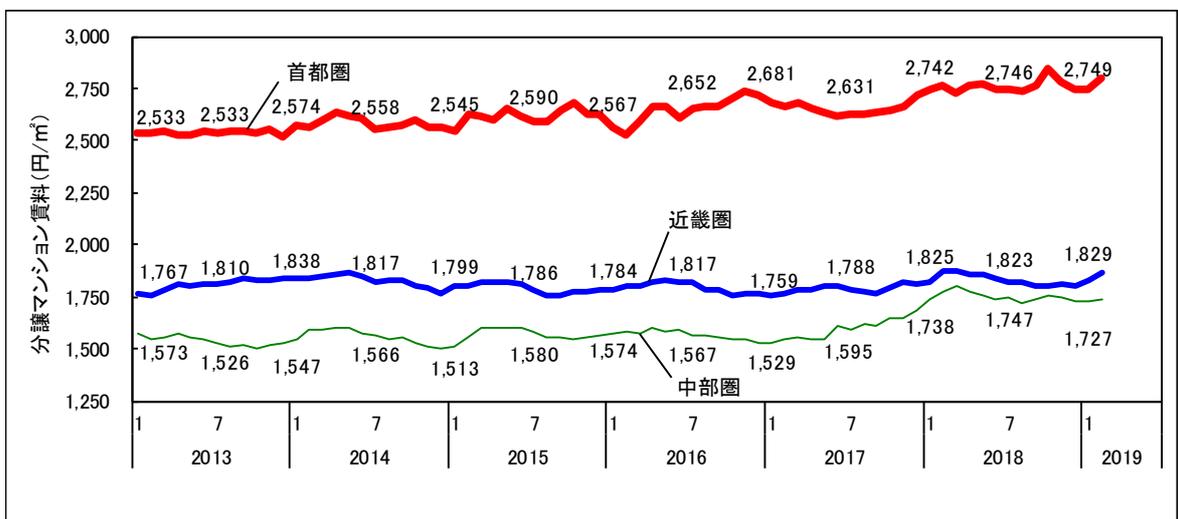
2019年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、主に賃料水準が高い東京都の強含みに起因する形で、前月比+1.8%の2,798円/㎡と引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都(+1.3%、3,391円/㎡)や神奈川県(+0.6%、2,156円/㎡)では前月に引き続き上昇し、千葉県では平均築年数がやや若返ったこともあって+3.7%の1,648円/㎡と大きく水準を上げている。一方、埼玉県では-1.8%の1,649円/㎡と再び下げたが、正味トレンド自体はこの半年間で概ね安定推移を示している。

近畿圏でも中心エリアの大阪府が大幅プラスとなった影響から、前月比+2.2%の1,870円/㎡と上昇して約1年ぶりに最高値に近づいた。大阪府では築浅事例が増えたことで平均築年数が21.1年→20.1年と若返っており、賃料水準は+3.8%の2,096円/㎡と大きく押し上がった。一方、兵庫県では+0.8%の1,662円/㎡と3ヵ月連続で上昇している。

中部圏では前月比+0.5%の1,735円/㎡、愛知県では+0.2%の1,778円/㎡とそれぞれ下落傾向は一服したが、前年同月の水準は下回ったままとなった。また、正味トレンド自体も依然として横ばい～弱含みでの推移が続いている。

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/㎡)

	2018年												2019年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
首都圏	2,763	2,727	2,760	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	1.3%	1.8%	
東京都	3,343	3,341	3,340	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	58.96㎡	21.7年	
神奈川県	2,196	2,220	2,184	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	55.97㎡	19.9年	
埼玉県	1,608	1,631	1,626	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	61.52㎡	23.4年	
千葉県	1,535	1,582	1,565	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	62.93㎡	25.4年	
近畿圏	1,875	1,872	1,861	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	68.41㎡	25.2年	
大阪府	2,226	2,207	2,204	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	-0.3%	2.2%	
兵庫県	1,665	1,672	1,659	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	62.29㎡	22.5年	
中部圏	1,778	1,802	1,777	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	60.02㎡	20.1年	
愛知県	1,824	1,852	1,818	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	64.87㎡	25.8年	
														-2.4%	0.5%	
														68.35㎡	21.1年	
														-2.5%	0.2%	
														67.82㎡	21.1年	

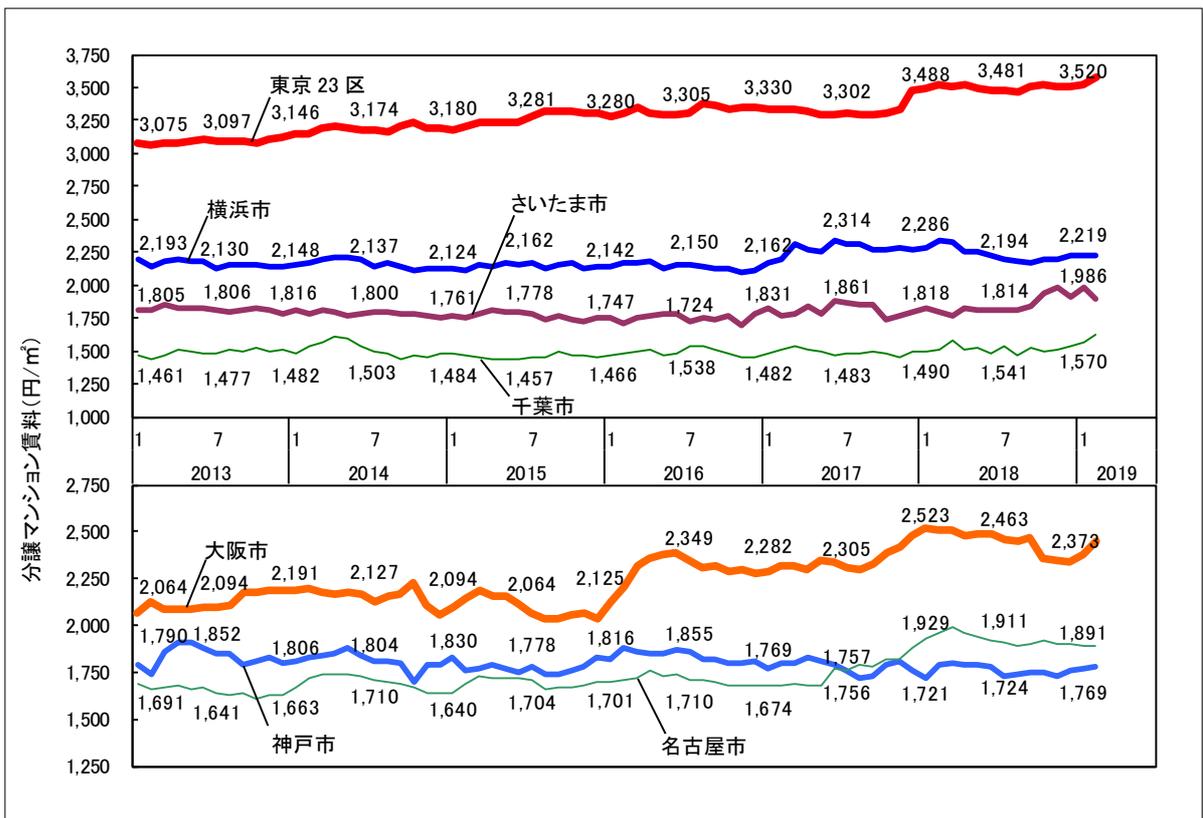


【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+1.7%の3,580円/㎡と引き続きプラスとなった。各築年帯での賃料が堅調に推移している上に、投資目的で購入された新築物件からの賃料事例が再び増えたことも影響している。横浜市(+0.1%、2,221円/㎡)ではこの3ヵ月間は概ね横ばい、千葉市(+3.6%、1,626円/㎡)では中央区や美浜区が牽引して大幅プラスとなった。一方、さいたま市では築浅事例の減少で平均築年数が21.2年→22.4年と1年以上も進んだことで、-4.2%の1,903円/㎡と大きく水準を下げた。近畿圏では、大阪市で前月比+3.3%の2,452円/㎡とさらに上昇率が拡大した。築10年以内の賃料が堅調な推移を示していることに加えて、2018年12月を境に再び新築物件からの賃料事例が増え始めており、今月の新築事例シェアは9.8%と10%の大台目前まで迫っている。一方、神戸市では+0.7%の1,781円/㎡と3ヵ月連続で上昇している。名古屋市では、前月比-0.2%の1,888円/㎡と僅かながら4ヵ月連続で下落した。各築年帯での賃料は概ね横ばいで推移しており、築浅の5年以内に限っては新築事例の減少に伴って下落傾向を示している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2018年												2019年		前年同月比	前月比
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	専有面積		
東京23区	3,527	3,508	3,517	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	55.30㎡	19.3年	1.7%
横浜市	2,342	2,332	2,259	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	59.63㎡	24.0年	0.1%
さいたま市	1,791	1,766	1,818	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	63.15㎡	22.4年	-4.2%
千葉市	1,515	1,587	1,510	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	69.13㎡	25.5年	3.6%
大阪市	2,506	2,505	2,477	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	54.04㎡	16.5年	3.3%
神戸市	1,793	1,799	1,792	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	61.36㎡	25.4年	0.7%
名古屋市	1,959	1,992	1,956	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	66.03㎡	20.6年	-0.2%



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	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
	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
2019年	1月	2,749	1,829	1,727	3,346	2,019	1,775	1,656	3,520	2,219	1,986	1,570	2,373	1,769	1,891	1,854
	2月	2,798	1,870	1,735	3,391	2,096	1,778	1,671	3,580	2,221	1,903	1,626	2,452	1,781	1,888	1,885

「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）	：	32,818件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	19,967件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,449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