

## 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5月 前月比+1.1%の2,927円/㎡ 東京23区では連続プラスも実質的には横ばい推移**  
**近畿圏では5ヵ月ぶりのマイナス 中部圏でも反転下落、正味トレンドは堅調さを維持**

## 【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

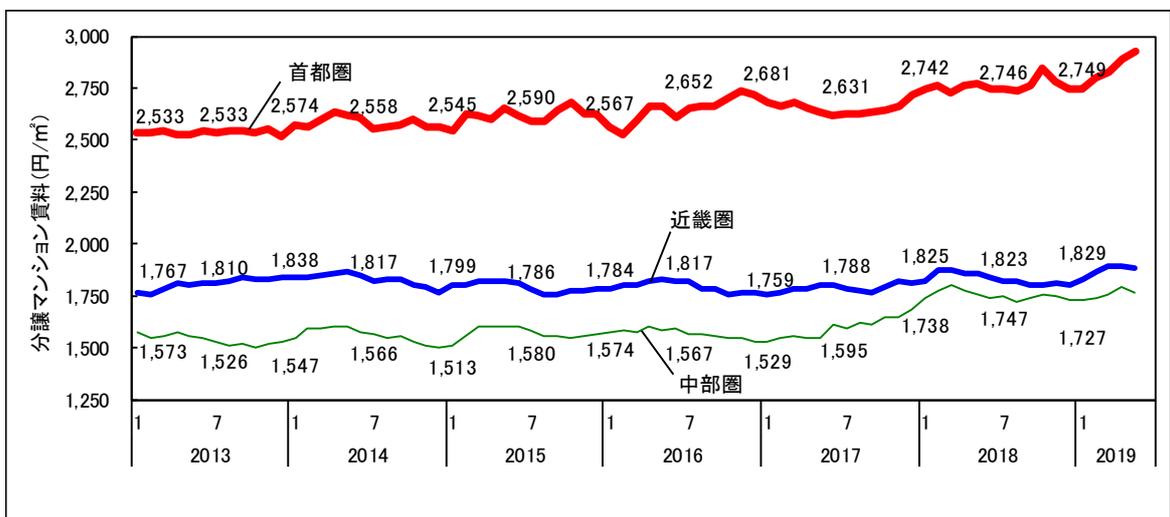
2019年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、周辺3県で事例が減少する中で賃料水準が高い東京都では事例が増えた結果、前月比+1.1%の2,927円/㎡と“見かけ上”では上昇傾向を維持した。都県別で見ると、東京都では-0.5%の3,469円/㎡と小幅ながら下落に転じており、神奈川県(-0.9%、2,154円/㎡)や千葉県(-0.8%、1,619円/㎡)でも主要な行政区が弱含みとなった影響から、ともに1%程度のマイナスを示している。また、埼玉県では+0.1%の1,661円/㎡と僅かに強含んではいるものの、平均築年数の若返りを考慮すれば実質的なトレンドは横ばい~弱含みであると判断される。

近畿圏では主要エリアで横ばい~弱含みとなった影響から、前月比-0.7%の1,880円/㎡と5ヵ月ぶりに下落した。大阪府では概ね横ばいの2,130円/㎡となり、年初以来続いていた上昇傾向は一服した。一方、兵庫県では-1.6%の1,644円/㎡と前月に引き続き下落し、下落率も拡大している。また、賃料自体も年初を下回る水準まで低下してきている。

中部圏では前月比-1.6%の1,767円/㎡、愛知県では-1.4%の1,813円/㎡と、ともに築古事例の増加によって下落に転じているが、正味のトレンド自体は堅調さを保っている。

## 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/㎡)

	2018年					2019年					前年同月比 専有面積	前月比 平均築年			
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			3月	4月	5月
首都圏	2,772	2,744	2,746	2,734	2,764	2,846	2,781	2,746	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	5.6%	1.1%
東京都	3,337	3,307	3,297	3,286	3,336	3,370	3,346	3,329	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	58.19㎡	20.5年
神奈川県	2,168	2,148	2,122	2,115	2,113	2,121	2,116	2,110	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	55.64㎡	18.6年
埼玉県	1,622	1,624	1,630	1,645	1,651	1,701	1,674	1,652	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	60.22㎡	23.3年
千葉県	1,554	1,541	1,588	1,561	1,570	1,563	1,596	1,566	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	63.73㎡	24.6年
近畿圏	1,858	1,836	1,823	1,821	1,806	1,805	1,814	1,798	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	4.2%	0.1%
大阪府	2,212	2,159	2,138	2,125	2,107	2,009	2,037	1,985	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	61.84㎡	22.6年
兵庫県	1,654	1,638	1,612	1,620	1,632	1,632	1,608	1,629	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	60.30㎡	19.8年
中部圏	1,756	1,740	1,747	1,724	1,739	1,755	1,749	1,732	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	64.00㎡	25.8年
愛知県	1,797	1,781	1,786	1,760	1,776	1,795	1,789	1,781	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	0.6%	-1.6%
														67.75㎡	20.9年
														66.77㎡	20.9年



【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

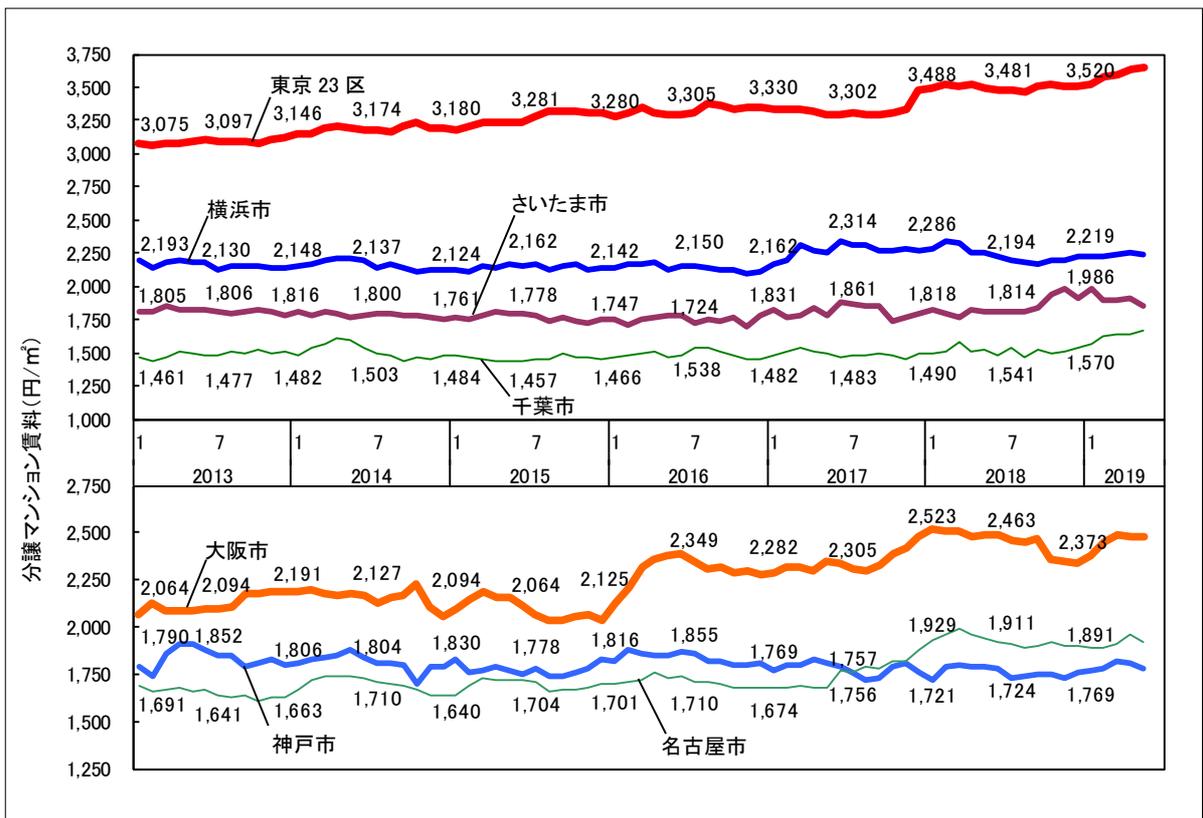
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.1%の3,646円/㎡と辛うじて連続プラスを維持した。築5年以内を除いた築年帯での推移は、ここ3ヵ月間で目立った動きを見せておらず、実質的には高い水準で概ね横ばい推移となっている。また、千葉市では平均築年数が24.9年→24.2年と若返った影響から、+1.8%の1,671円/㎡と比較的大きく上昇した。一方、横浜市(-1.1%、2,236円/㎡)やさいたま市(-2.5%、1,857円/㎡)では築浅事例の減少によって、ともに賃料水準を下げている。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.3%の2,483円/㎡と小幅ながら再び上昇した。各築年帯での推移を見ると、築20年以内の事例では比較的堅調な動きを示しており、市平均の賃料水準を下支えしている。一方、神戸市では-1.4%の1,783円/㎡と前月に引き続き下落しており、下落率自体も拡大した。また、僅かながら前年同月の賃料水準を下回っている。

名古屋市では、築古事例が増えたことで平均築年数は19.4年→20.4年に進み、その影響から今月の賃料水準は-2.1%の1,917円/㎡と大きく下げている。各築年帯では築10年以内では弱含み、築11年以上では強含みと異なった動きを見せている。

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			
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			3月	4月	5月
東京23区	3,496	3,485	3,481	3,464	3,504	3,526	3,506	3,507	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	4.3%	0.1%
横浜市	2,249	2,223	2,194	2,179	2,169	2,196	2,204	2,222	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	-0.6%	-1.1%
さいたま市	1,811	1,811	1,814	1,808	1,842	1,946	1,983	1,918	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	2.5%	-2.5%
千葉市	1,523	1,482	1,541	1,468	1,530	1,498	1,516	1,536	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	9.7%	1.8%
大阪市	2,492	2,487	2,463	2,449	2,471	2,362	2,352	2,333	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	-0.4%	0.3%
神戸市	1,786	1,775	1,724	1,740	1,753	1,751	1,724	1,755	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	-0.2%	-1.4%
名古屋市	1,938	1,920	1,911	1,889	1,900	1,916	1,900	1,895	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	-1.1%	-2.1%



## 分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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	1,817	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
	3月	2,831	1,893	1,756	3,415	2,125	1,800	1,712	3,590	2,243	1,899	1,645	2,492	1,823	1,911	1,906
	4月	2,894	1,894	1,796	3,485	2,129	1,838	1,673	3,642	2,260	1,905	1,641	2,475	1,809	1,959	1,853
	5月	2,927	1,880	1,767	3,469	2,130	1,813	1,656	3,646	2,236	1,857	1,671	2,483	1,783	1,917	1,845

## 「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、m<sup>2</sup>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30m<sup>2</sup>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）	：	37,373件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	22,087件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,554件