

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4月 前月比+1.2%の2,760円/㎡で高水準を維持 都県別では総じて横ばい～弱含み
三大都市での新築事例シェアは縮小へ 大阪市や名古屋市では反動の影響から大きく下落

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

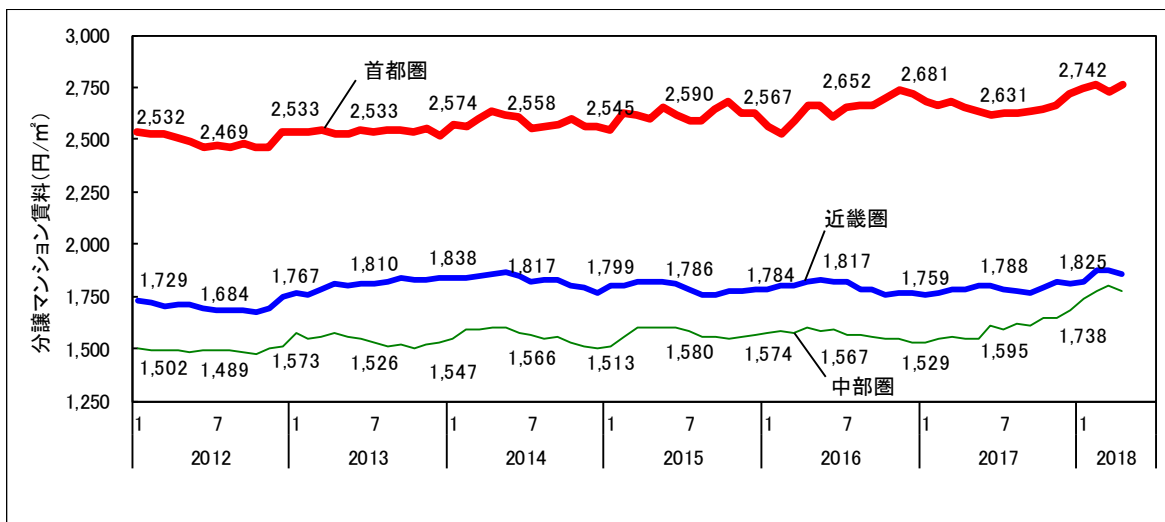
2018年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが再び拡大したことで、前月比+1.2%の2,760円/㎡と上昇し高水準を維持した。ただし、都県別で見ると、東京都では概ね横ばいの3,340円/㎡、神奈川県(-1.6%、2,184円/㎡)や埼玉県(-0.3%、1,626円/㎡)では下落に転じており、前月に直近1年間での最高値を更新した千葉県では反動によって-1.1%の1,565円/㎡と水準を下げている。

近畿圏では主要エリアの弱含みが影響し、前月比-0.6%の1,861円/㎡と引き続き下落した。大阪府では-0.1%の2,204円/㎡と弱含み続けているものの、年明け以降は2,200円台を維持している。一方、兵庫県では築古事例の増加によって-0.8%の1,659円/㎡とやや下落したが、当月と同程度の平均築年数であった月と比べて賃料水準が上回っている状況は続いている。

中部圏では前月比-1.4%の1,777円/㎡、愛知県では-1.8%の1,818円/㎡と、ともに2月の水準まで下落した。中部圏における事例シェアは愛知県が約9割、名古屋市が約7割を占めており、上値が重い動きを見せつつある中心部の影響が圏域全体にも表れている。

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
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
首都圏	2,654	2,633	2,619	2,631	2,628	2,632	2,645	2,661	2,718	2,742	2,763	2,727	2,760	4.0%	1.2%	
東京都	3,158	3,140	3,128	3,141	3,131	3,127	3,152	3,174	3,292	3,305	3,343	3,341	3,340	59.27㎡	20.4年	
神奈川県	2,113	2,107	2,166	2,154	2,154	2,132	2,118	2,130	2,115	2,136	2,196	2,220	2,184	56.35㎡	18.4年	
埼玉県	1,600	1,581	1,618	1,601	1,589	1,585	1,551	1,588	1,588	1,602	1,608	1,631	1,626	61.86㎡	21.9年	
千葉県	1,536	1,521	1,514	1,527	1,517	1,531	1,509	1,506	1,534	1,544	1,535	1,582	1,565	62.90㎡	24.7年	
近畿圏	1,785	1,804	1,805	1,788	1,775	1,765	1,792	1,821	1,811	1,825	1,875	1,872	1,861	68.37㎡	25.2年	
大阪府	1,998	2,062	2,037	1,995	2,024	2,023	2,051	2,134	2,166	2,228	2,226	2,207	2,204	4.3%	-0.6%	
兵庫県	1,652	1,657	1,633	1,629	1,601	1,598	1,647	1,658	1,614	1,602	1,665	1,672	1,659	62.57㎡	21.0年	
中部圏	1,543	1,545	1,612	1,595	1,619	1,613	1,649	1,650	1,685	1,738	1,778	1,802	1,777	10.3%	-0.1%	
愛知県	1,577	1,576	1,652	1,638	1,668	1,652	1,691	1,695	1,732	1,783	1,824	1,852	1,818	60.43㎡	16.6年	
														0.4%	-0.8%	
														64.57㎡	23.9年	
														15.2%	-1.4%	
														67.70㎡	20.5年	
														15.3%	-1.8%	
														66.93㎡	20.6年	



【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

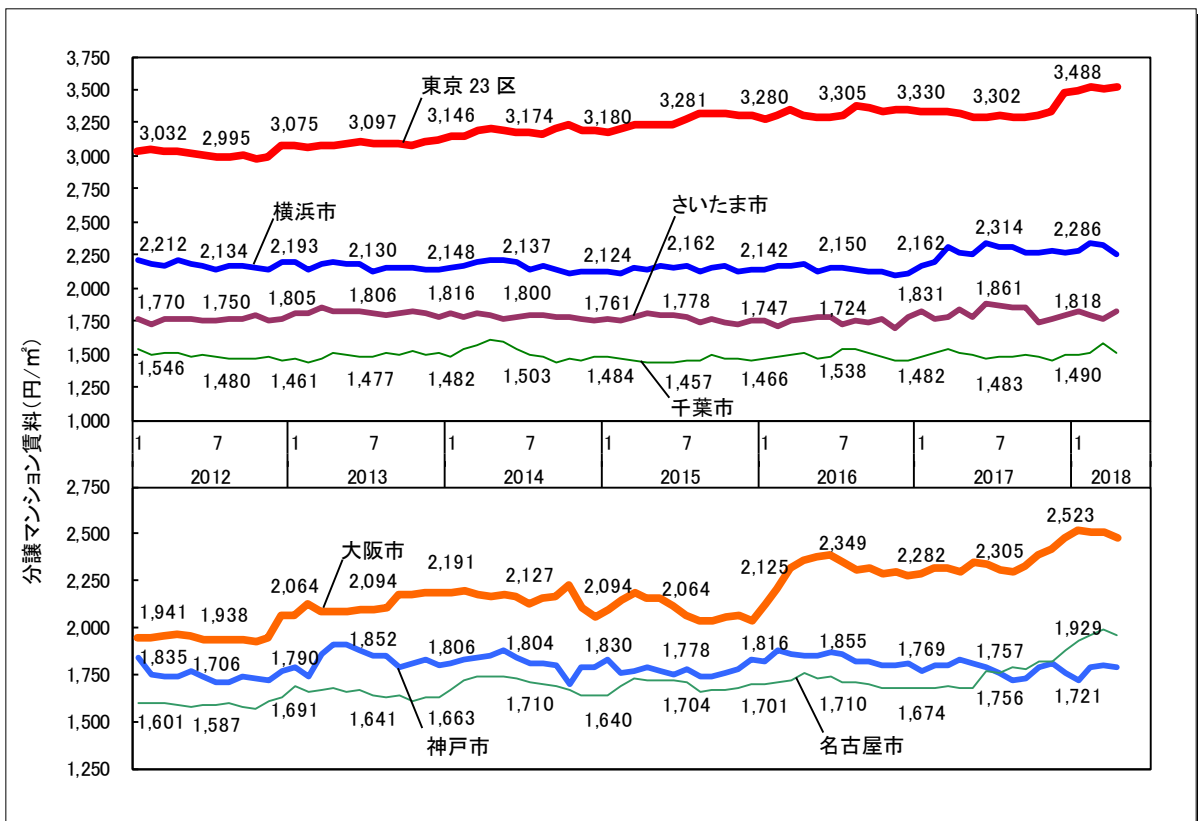
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.3%の3,517円/㎡と小幅に上昇し、2月以降は3,500円台の高水準で推移している。また、さいたま市では築古事例の減少によって平均築年数が23.6年→21.9年と大幅に若返ったことで、+2.9%の1,818円/㎡と3ヵ月ぶりに1,800円台まで持ち直した。一方、横浜市(-3.1%、2,259円/㎡)や千葉市(-4.9%、1,510円/㎡)では対照的に平均築年数が進んだ影響から賃料水準を大きく下げている。

近畿圏では、大阪市で前月比-1.1%の2,477円/㎡となり、2月以降は下落トレンドを示している。賃料水準を押し上げていた新築物件からの事例シェアがここ3ヵ月間で19.6%→16.1%→16.3%と急激に縮小したことも大きく影響している。また、神戸市では-0.4%の1,792円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落した。

名古屋市では前月比-1.8%の1,956円/㎡と下落に転じ、連続上昇は4ヵ月間でストップとなった。築20年以内の賃料水準が弱含みで推移しつつあることに加えて、新築物件からの事例シェアが15.0%→11.6%と急縮したことが主だった要因となっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2017年												2018年		前年同月比	前月比	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	1月			2月
東京23区	3,321	3,299	3,292	3,302	3,295	3,287	3,308	3,334	3,474	3,488	3,527	3,508	3,517	5.9%	0.3%	55.51 ㎡	17.8 年
横浜市	2,265	2,252	2,336	2,314	2,311	2,273	2,267	2,277	2,274	2,286	2,342	2,332	2,259	-0.3%	-3.1%	60.23 ㎡	22.3 年
さいたま市	1,845	1,778	1,887	1,861	1,857	1,851	1,745	1,766	1,790	1,818	1,791	1,766	1,818	-1.5%	2.9%	64.46 ㎡	21.9 年
千葉市	1,510	1,492	1,465	1,483	1,480	1,499	1,478	1,449	1,493	1,490	1,515	1,587	1,510	0.0%	-4.9%	67.68 ㎡	27.2 年
大阪市	2,298	2,350	2,340	2,305	2,300	2,328	2,384	2,419	2,475	2,523	2,506	2,505	2,477	7.8%	-1.1%	55.77 ㎡	13.3 年
神戸市	1,824	1,813	1,787	1,757	1,717	1,730	1,787	1,805	1,756	1,721	1,793	1,799	1,792	-1.8%	-0.4%	60.94 ㎡	23.1 年
名古屋市	1,673	1,682	1,770	1,756	1,791	1,777	1,823	1,823	1,878	1,929	1,959	1,992	1,956	16.9%	-1.8%	65.15 ㎡	19.8 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	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	1,825	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

「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ヵ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：36,287件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：18,883件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：3,899件