

## 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10月 前月比+0.6%の3,163円/㎡ 引き続き東京都のシェア拡大が上昇に寄与**  
**近畿圏では大阪エリアが賃料水準を押し上げ 中部圏では正味トレンドに陰り**

## 【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

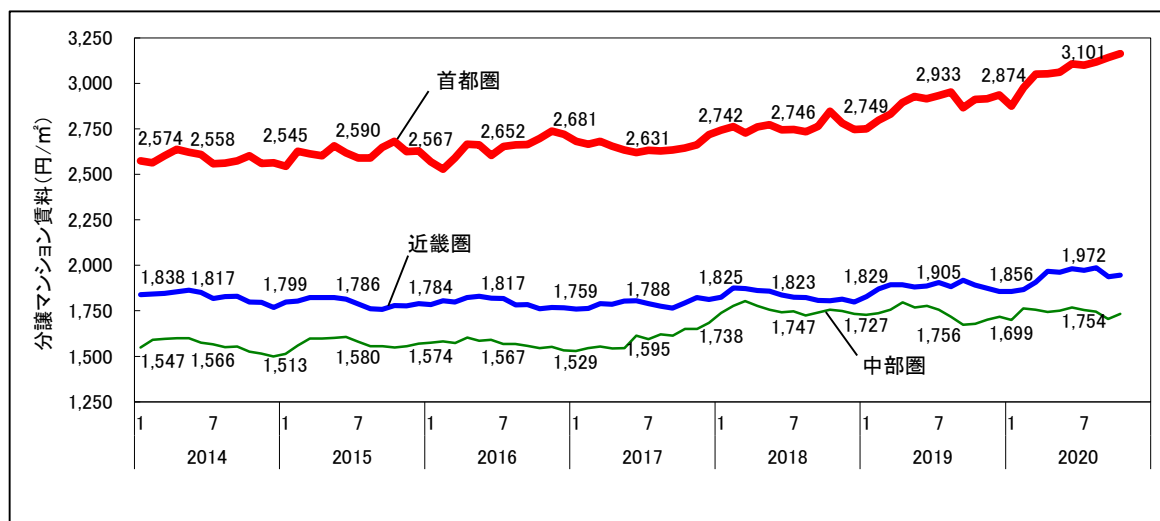
2020年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが引き続き拡大したことで、前月比+0.6%の3,163円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+0.1%の3,698円/㎡と僅かな強含みに留まったが、神奈川県では横浜市や川崎市が牽引する形で+1.7%の2,380円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。一方、埼玉県（-3.0%、1,640円/㎡）や千葉県（-0.9%、1,712円/㎡）では平均築年数がやや進んだこともあり、引き続き賃料水準を下げている。

近畿圏では大阪エリアの事例シェアが再び拡大した影響で、前月比+0.4%の1,945円/㎡と幾分か持ち直したが、8月の水準には至らなかった。大阪府では大阪市が強含んだのに対して比較的事例数が多い豊中市や吹田市などで弱含んだことから、府平均は+0.1%の2,150円/㎡と僅かな変動に留まった。一方、兵庫県では平均築年数がやや進んだために、-0.6%の1,689円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。

中部圏では前月比+1.6%の1,732円/㎡、愛知県では+1.4%の1,776円/㎡と、それぞれ上昇に転じたものの、当月と平均築年数が同程度であった8月の水準をいずれも下回った。

## 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/㎡)

	2019年 10月	11月	12月	2020年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	8.7%	0.6%
東京都	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	4.3%	0.1%
神奈川県	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	13.7%	1.7%
埼玉県	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	-0.8%	-3.0%
千葉県	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	5.5%	-0.9%
近畿圏	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	2.8%	0.4%
大阪府	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	1.7%	0.1%
兵庫県	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	-0.1%	-0.6%
中部圏	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	3.2%	1.6%
愛知県	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	3.3%	1.4%

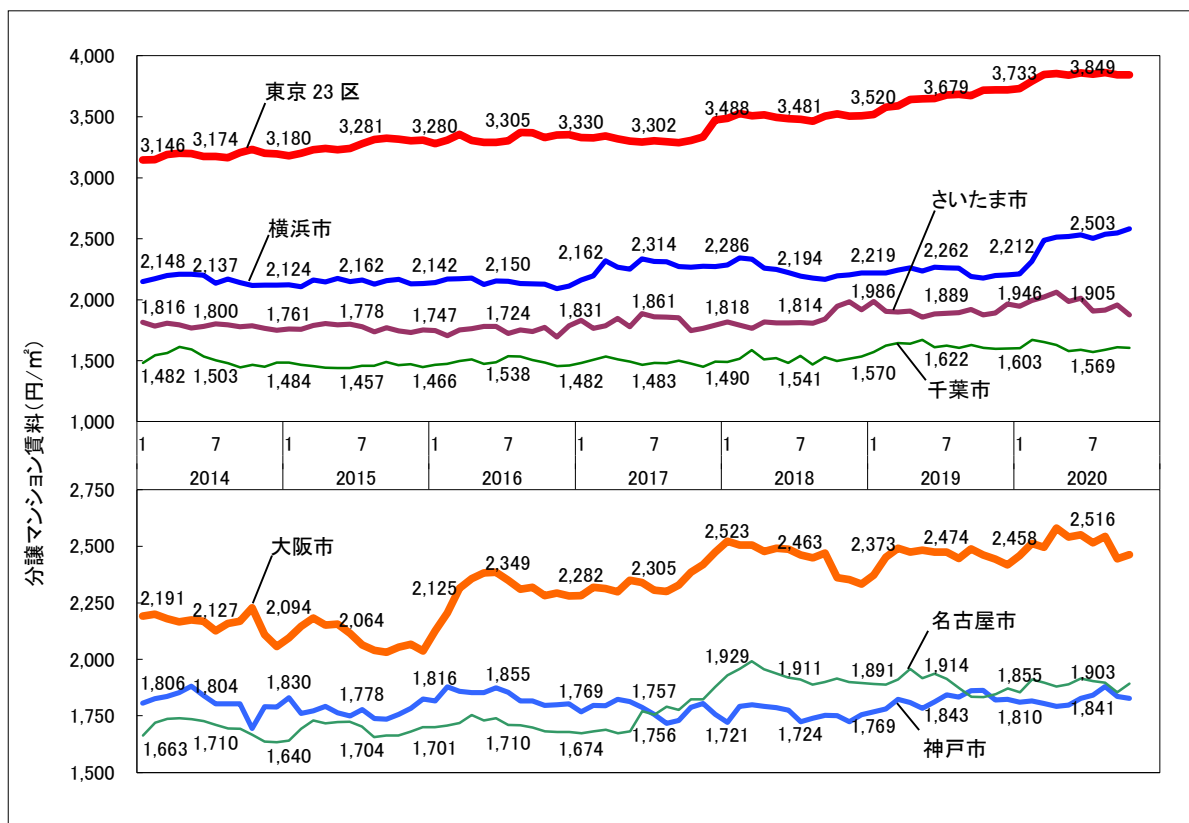


首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月から概ね横ばいの 3,844 円/㎡と依然として安定推移が続いている。築年帯別で見ると、今春を境に頭打ちとなっている「築 30 年超」を除けば強含みで推移し続けており、正味トレンド自体に陰りは見られない。また、横浜市（+1.2%、2,580 円/㎡）では 3 ヶ月連続のプラスとなった。一方、さいたま市（-4.0%、1,877 円/㎡）や千葉市（-0.3%、1,606 円/㎡）ではマイナスに転じており、特に平均築年数が 1 年程度も進んださいたま市の下落率は比較的大きくなった。

名古屋市では、築浅事例の増加によって前月比+2.0%の1,892 円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇した。新築事例を含む「築5年以内」は安定推移を保っている一方で、次いで賃料水準が高い「築6年～11年」では年初以降急激に下げており、調整の動きを一段と強めている。

(単位：円/m<sup>2</sup>)

	2019年 10月	11月	12月	2020年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3.4% 53.36 m <sup>2</sup>	0.0% 19.1 年
横浜市	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	18.5% 62.22 m <sup>2</sup>	1.2% 22.8 年
さいたま市	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	0.1% 64.51 m <sup>2</sup>	-4.0% 25.1 年
千葉市	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	0.1% 67.90 m <sup>2</sup>	-0.3% 27.9 年
大阪市	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	0.1% 53.29 m <sup>2</sup>	0.8% 18.5 年
神戸市	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	-1.8% 62.64 m <sup>2</sup>	-0.4% 26.7 年
名古屋市	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	3.2% 64.62 m <sup>2</sup>	2.0% 23.0 年



**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**

## 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
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
	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
	6月	2,916	1,885	1,778	3,484	2,127	1,825	1,666	3,649	2,265	1,884	1,611	2,474	1,812	1,937	1,849
	7月	2,933	1,905	1,756	3,510	2,157	1,802	1,648	3,679	2,262	1,889	1,622	2,474	1,843	1,914	1,841
	8月	2,952	1,881	1,718	3,526	2,107	1,762	1,656	3,684	2,258	1,894	1,604	2,446	1,833	1,872	1,849
	9月	2,866	1,918	1,672	3,492	2,148	1,720	1,658	3,675	2,190	1,921	1,630	2,488	1,861	1,835	1,863
	10月	2,911	1,892	1,678	3,547	2,115	1,720	1,663	3,716	2,178	1,876	1,605	2,462	1,862	1,834	1,852
	11月	2,916	1,874	1,701	3,537	2,098	1,751	1,674	3,722	2,198	1,891	1,598	2,444	1,821	1,845	1,856
	12月	2,936	1,857	1,717	3,536	2,073	1,773	1,680	3,722	2,204	1,967	1,600	2,418	1,823	1,871	1,862
2020年	1月	2,874	1,856	1,699	3,517	2,081	1,753	1,718	3,733	2,212	1,946	1,603	2,458	1,810	1,855	1,893
	2月	2,978	1,867	1,762	3,591	2,118	1,820	1,688	3,792	2,314	1,994	1,669	2,512	1,816	1,911	1,877
	3月	3,050	1,907	1,756	3,668	2,150	1,799	1,733	3,846	2,487	2,024	1,653	2,496	1,805	1,896	1,928
	4月	3,053	1,966	1,743	3,666	2,214	1,784	1,713	3,855	2,512	2,062	1,629	2,581	1,793	1,880	1,913
	5月	3,061	1,961	1,750	3,647	2,196	1,794	1,692	3,843	2,519	1,987	1,579	2,541	1,798	1,890	1,891
	6月	3,108	1,981	1,767	3,680	2,218	1,811	1,689	3,860	2,534	2,013	1,589	2,551	1,828	1,915	1,887
	7月	3,101	1,972	1,754	3,681	2,199	1,799	1,695	3,849	2,503	1,905	1,569	2,516	1,841	1,903	1,871
	8月	3,118	1,986	1,744	3,698	2,218	1,789	1,686	3,862	2,539	1,916	1,590	2,544	1,880	1,897	1,861
	9月	3,143	1,937	1,704	3,694	2,148	1,751	1,684	3,845	2,549	1,956	1,611	2,445	1,836	1,854	1,853
	10月	3,163	1,945	1,732	3,698	2,150	1,776	1,675	3,844	2,580	1,877	1,606	2,464	1,828	1,892	1,855

## 「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）	：	38,071 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	24,997 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	4,448 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