

## 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+3.6%の2,978円/㎡ 東京23区は続伸で最高値を更新**  
**近畿圏では主要エリアの強含みで反転上昇 中部圏では大幅プラス**

## 【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都での事例シェア拡大に加えて全域で強含んだために、前月比+3.6%の2,978円/㎡と再び上昇して直近1年間での最高値を更新した。都県別で見ると、東京都は+2.1%の3,591円/㎡で築浅事例の増加も寄与しているが、基本的には正味トレンド自体上昇を維持している。周辺3県においても平均築年数が若返っており、特に1年以上も若返った神奈川県(+4.2%、2,176円/㎡)や千葉県(+4.0%、1,657円/㎡)では比較的大きな上昇率を示している。

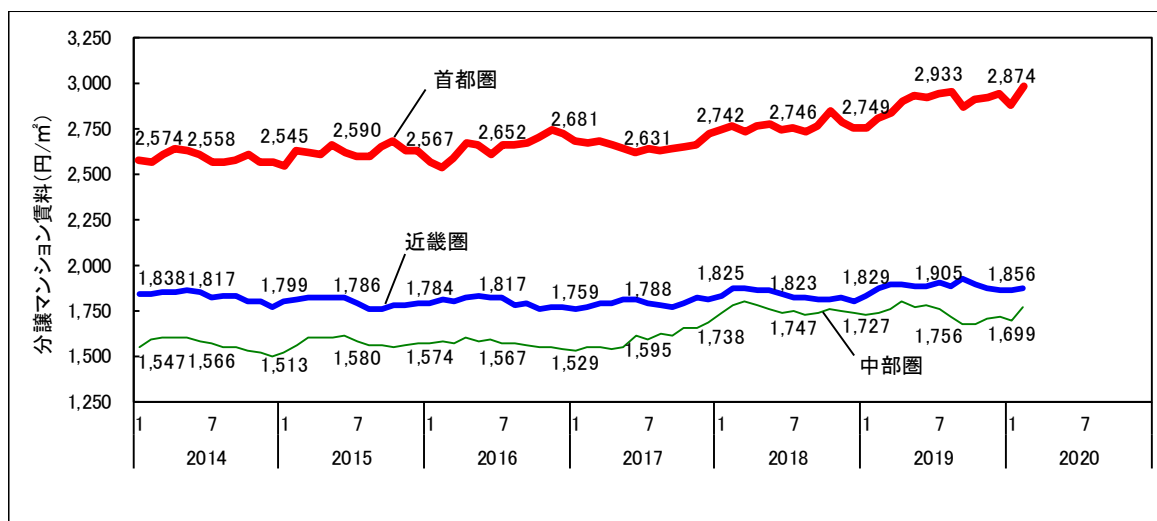
近畿圏では主要エリアが総じて強含んだ影響から、前月比+0.6%の1,867円/㎡と5ヵ月ぶりに反転上昇した。大阪府では平均築年数が21.9年→21.3年とやや若返ったこともあり、+1.8%の2,118円/㎡と前月に引き続き上昇した。兵庫県では+0.5%の1,679円/㎡と小幅に上昇、2019年11月以降は実質的に同水準で概ね安定推移していると言える。

中部圏では前月比+3.7%の1,762円/㎡、愛知県では+3.8%の1,820円/㎡と比較的大幅な上昇を示している。前年同月比が揃ってプラスとなるのは2019年7月以来で、築浅事例の増加も一因にあるが、正味トレンド自体が持ち直す動きも一部で出始めている。

## 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/㎡)

	2019年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	6.4%	3.6%
東京都	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	59.07 ㎡	21.7 年
神奈川県	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	56.49 ㎡	19.7 年
埼玉県	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	63.09 ㎡	26.0 年
千葉県	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	61.31 ㎡	24.5 年
近畿圏	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	68.95 ㎡	25.8 年
大阪府	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	62.93 ㎡	23.8 年
兵庫県	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	60.87 ㎡	21.3 年
中部圏	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	65.19 ㎡	26.2 年
愛知県	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	68.03 ㎡	22.4 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+1.6%の3,792円/㎡と続伸した。築年帯別で見ても全ての築年帯でプラスとなった。それ以外の主要都市ではいずれも平均築年数が1年～2年ほど若返っており、横浜市(+4.6%、2,314円/㎡)や千葉市(+4.1%、1,669円/㎡)では上昇率が大幅に拡大した。また、平均築年数が2.3年も若返ったさいたま市では+2.5%の1,994円/㎡と再び上昇し、2,000円の大台に迫っている。

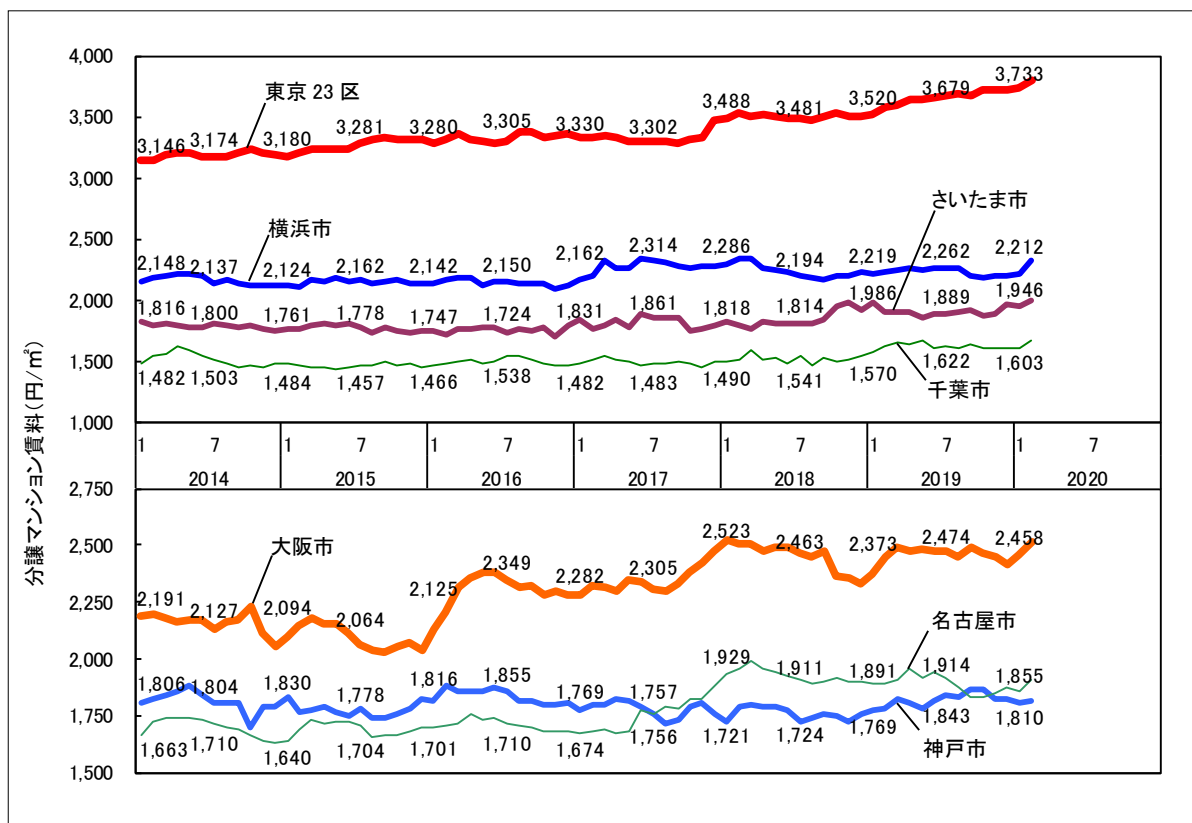
近畿圏では、大阪市で前月比+2.2%の2,512円/㎡と引き続き上昇した。築20年以内では強含み、築20年超では弱含みと、築年帯によって傾向の違いがはっきりと表れている。また、神戸市では+0.3%の1,816円/㎡と小幅ながら再び強含んだ。当月と平均築年数が同程度であった2019年11月や前月と比べても大きな変動はなく、高水準にて安定推移している。

名古屋市では前月比+3.0%の1,911円/㎡と大幅上昇し、7ヵ月ぶりに1,900円台を回復した。前年同月比もマイナスから脱しており、正味トレンド自体も上向きつつある。ただ、それらの動きは全てのエリアや築年帯に当てはまるまでには至っておらず、築20年超の物件をはじめ賃料水準が上向かないケースも依然として見受けられる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2019年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月	前年同月比	前月比
東京23区	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	5.9%	1.6%
横浜市	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	4.2%	4.6%
さいたま市	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	4.8%	2.5%
千葉市	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	2.6%	4.1%
大阪市	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2.4%	2.2%
神戸市	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	2.0%	0.3%
名古屋市	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1.2%	3.0%



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
2015年	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
2016年	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
	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

## 「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）	： 29,913 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 19,859 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,314 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