

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1月 前月比-2.1%の2,874円/㎡ 東京23区では築浅事例が減少も強含み
近畿圏では兵庫県の下落により4ヵ月連続マイナス 中部圏では上昇傾向が一服

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都や埼玉県などで築浅事例が減少した影響から、前月比-2.1%の2,874円/㎡と4ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都は-0.5%の3,517円/㎡と再び下げたものの、当月と平均築年数が同程度であった2019年1月よりも賃料水準は上回っている。同じく、埼玉県(-0.8%、1,660円/㎡)や千葉県(-1.5%、1,593円/㎡)でもマイナスとなった一方で、神奈川県では+0.3%の2,089円/㎡と強含んでおり、2,100円をやや下回る水準での推移が続いている。

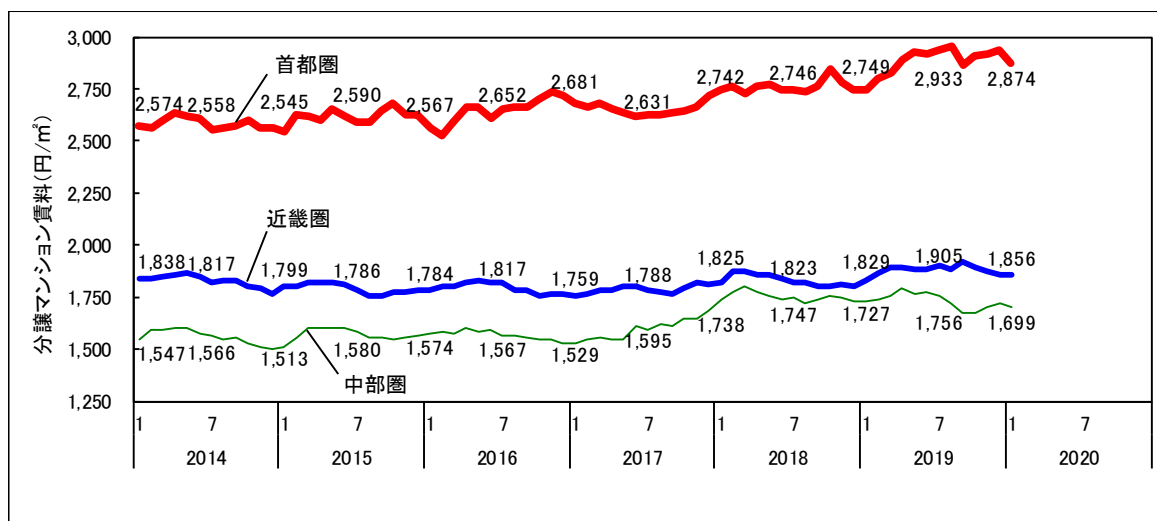
近畿圏では兵庫県の弱含みやシェア拡大が影響し、前月比-0.1%の1,856円/㎡と僅かに弱含んだ。大阪府では+0.4%の2,081円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇した一方、兵庫県では-0.3%の1,671円/㎡と再び下落した。兵庫県内の主だった行政区の中でマイナスとなったのは神戸市と宝塚市のみで、最も賃料水準が高い芦屋市は1,907円/㎡まで上昇している。

中部圏では前月比-1.0%の1,699円/㎡、愛知県では-1.1%の1,753円/㎡と下落したことで上昇傾向は一服した。前年同月の水準を下回っている状況は続いているものの、正味トレンド自体には大きな変化が見られず安定している。

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	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2020年	前年同月比	前月比
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	専有面積	平均築年
首都圏	2,749	2,798	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	4.5%	-2.1%
東京都	3,346	3,391	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	55.90 ㎡	20.2 年
神奈川県	2,143	2,156	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	60.97 ㎡	25.6 年
埼玉県	1,679	1,649	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	62.91 ㎡	26.6 年
千葉県	1,589	1,648	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	68.65 ㎡	27.0 年
近畿圏	1,829	1,870	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	62.98 ㎡	24.0 年
大阪府	2,019	2,096	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	61.43 ㎡	21.9 年
兵庫県	1,649	1,662	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	64.71 ㎡	26.3 年
中部圏	1,727	1,735	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	68.76 ㎡	23.0 年
愛知県	1,775	1,778	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	68.08 ㎡	23.1 年



【1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3,733円/㎡と再び強含んだ。築年帯別では「築6～10年」を除き総じて横ばい～強含みとなっている。横浜市（+0.4%、2,212円/㎡）や千葉市（+0.2%、1,603円/㎡）では引き続き上昇した。平均築年数がやや進んださいたま市では-1.1%の1,946円/㎡と3ヵ月ぶりに下落したものの、当月と平均築年数が同程度であった2019年10月の水準に比べて70円も上回っている。

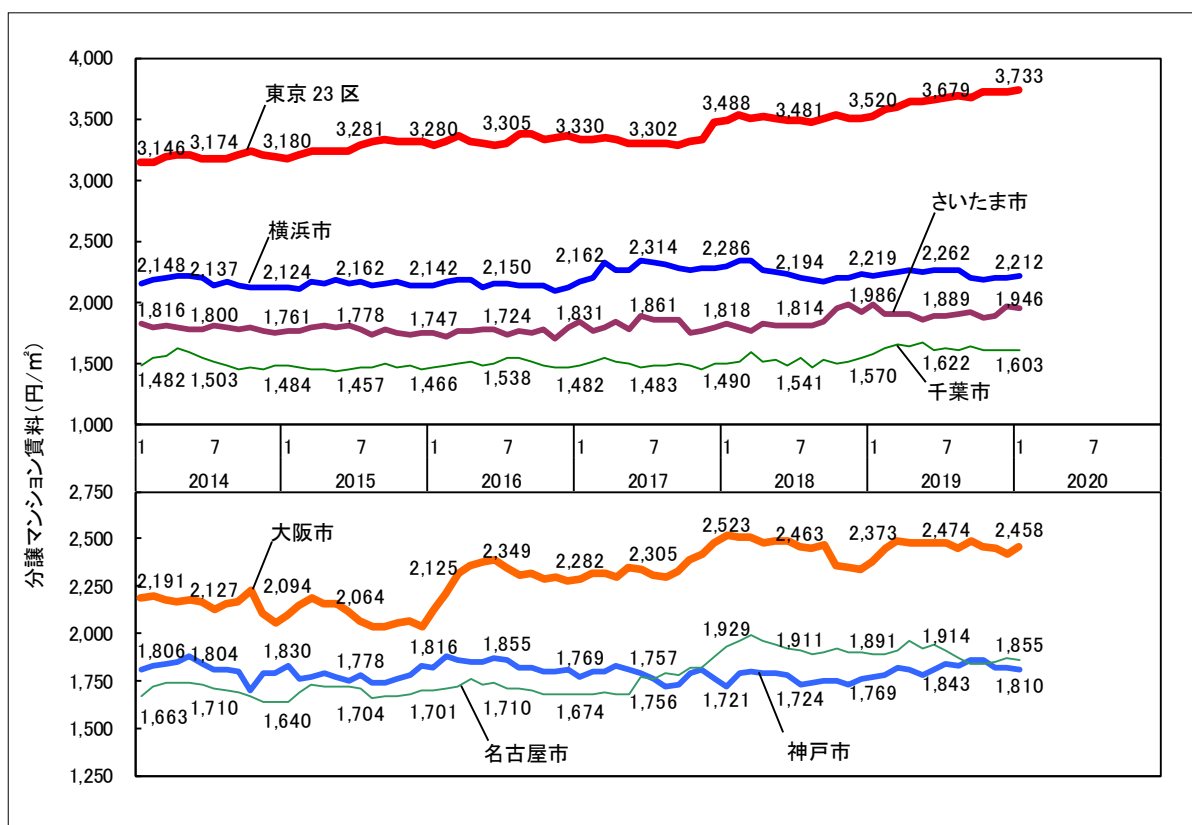
近畿圏では、大阪市で前月比+1.7%の2,458円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇した。弱含みとなった築年帯は「築11～20年」のみで、比較的築年数が浅い事例では強含む傾向にある。また、神戸市では-0.7%の1,810円/㎡と再び下落した。当月と平均築年数が同程度であった2019年11月には10円ほど及んでいないが、比較的高い賃料水準を維持している。

名古屋市では平均築年数が22.2年→22.8年とやや進んだことから、賃料水準は前月比-0.9%の1,855円/㎡と下落に転じた。前年同月比は依然としてマイナスだが、築20年以内の各築年帯では持ち直す動きが見られ、当月と平均築年数が同程度であった2019年11月よりも賃料水準が上回るなど、復調の広がりが見られつつある。

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 1月	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	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,520	3,580	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	6.1%	0.3%
横浜市	2,219	2,221	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	-0.3%	0.4%
さいたま市	1,986	1,903	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	-2.0%	-1.1%
千葉市	1,570	1,626	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	2.1%	0.2%
大阪市	2,373	2,452	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	3.6%	1.7%
神戸市	1,769	1,781	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	2.3%	-0.7%
名古屋市	1,891	1,888	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	-1.9%	-0.9%



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
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
	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

「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）	： 29,804 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 20,076 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 3,176 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