

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+0.1%の3,053円/㎡ 年始以降は事例の築浅化傾向が加速
近畿圏では築浅事例増の大阪エリアが牽引 中部圏では引き続き下落

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.1%の3,053円/㎡と僅かに強含んだ。都県別で見ると、東京都（-0.1%、3,666円/㎡）や埼玉県（+0.1%、1,748円/㎡）では目立った動きがなかった。神奈川県では築浅事例が増加した影響から、+1.1%の2,313円/㎡と上昇傾向を維持した。一方、千葉県では逆に築浅事例が減少したことで、-2.1%の1,639円/㎡と3ヵ月ぶりに反落したが、正味トレンド自体は依然として堅調に推移している。

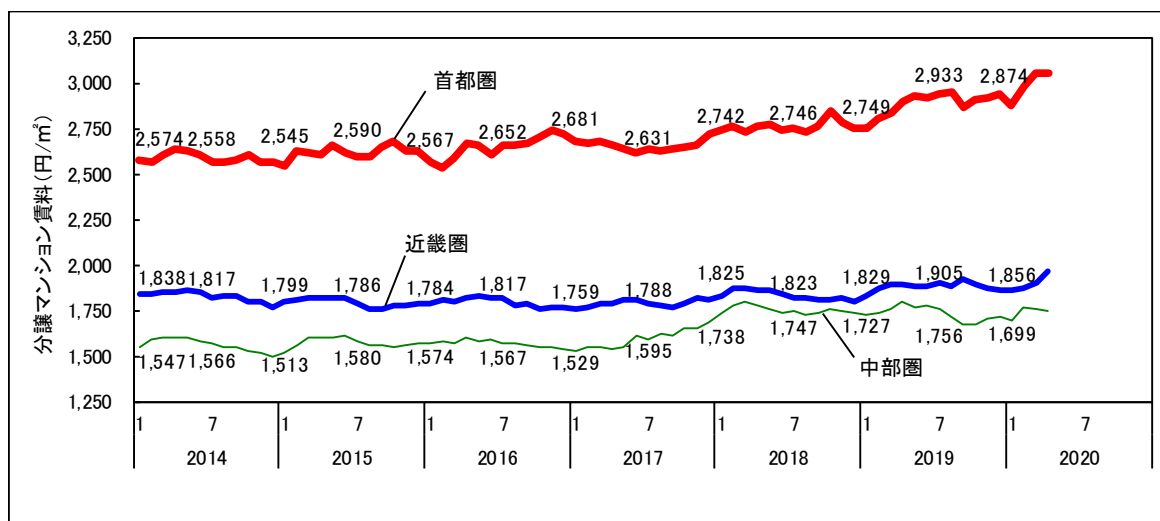
近畿圏では大阪エリアが賃料水準・事例シェアの両面で牽引する状況が続いており、分譲マンション賃料は前月比+3.1%の1,966円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。大阪府では+3.0%の2,214円/㎡と4ヵ月連続で上昇したが、これは同府内での事例増加分のうち3/4以上が大阪市内に位置する物件であることが大きく影響したものとみられる。一方、兵庫県では+0.2%の1,682円/㎡と僅かに強含んだが、昨年9月に記録した直近1年間での最高値（1,698円）を更新するまでには至らなかった。

中部圏では前月比-0.7%の1,743円/㎡、愛知県では-0.8%の1,784円/㎡と、ともに下落したが、当月と平均築年数が同程度であった昨年11月に比べて30円以上も上回っている。

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/㎡)

	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2019年	2020年	2020年	2020年	2020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	専有面積	平均築年
首都圏	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	5.5%	0.1%
東京都	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	59.15 ㎡	20.3 年
神奈川県	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	56.77 ㎡	18.1 年
埼玉県	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	61.37 ㎡	22.3 年
千葉県	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	62.64 ㎡	25.3 年
近畿圏	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	68.57 ㎡	26.7 年
大阪府	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	3.8%	3.1%
兵庫県	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	61.84 ㎡	22.8 年
中部圏	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	4.0%	3.0%
愛知県	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	59.68 ㎡	20.3 年
														0.7%	0.2%
														65.89 ㎡	26.3 年
														-3.0%	-0.7%
														68.08 ㎡	23.2 年
														-2.9%	-0.8%
														67.57 ㎡	23.2 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+0.2%の3,855円/㎡と僅かながら4ヵ月連続で上昇した。築年帯別で見ると、新築や築浅事例を含む築10年以内では堅調な推移を示す一方、それ以外では横ばい～弱含みとなっており、トレンドの違いがはっきりと出始めている。横浜市(+1.0%、2,512円/㎡)やさいたま市(+1.9%、2,062円/㎡)では平均築年数が若返った影響もあり1%以上のプラスとなったが、築浅事例が減少した千葉市では-1.5%の1,629円/㎡と続落した。

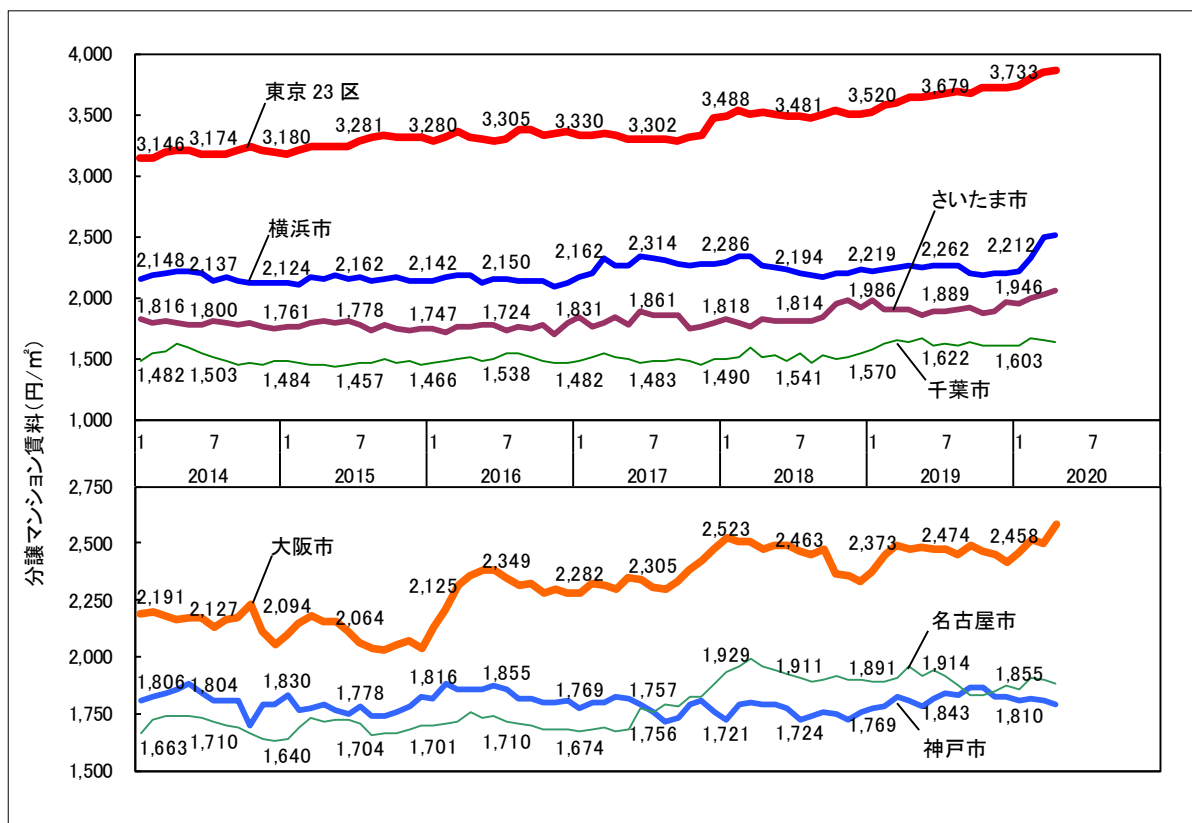
近畿圏では、大阪市で前月比+3.4%の2,581円/㎡と大幅に上昇し、直近1年間での最高値を更新した。各築年帯での賃料が高水準で推移していることに加えて、新築事例のシェアが6.3%→11.7%まで急拡大した影響が分譲マンション賃料の大幅上昇という形で色濃く出ている。一方、神戸市では-0.7%の1,793円/㎡と引き続き下落し、当月と平均築年数が同程度であった昨年12月よりも30円下回る結果となった。

名古屋市では前月比-0.8%の1,880円/㎡と引き続き下落した。築年帯別では新築事例の増加によって強含んだ「築5年以内」を除き、その他全てで弱含みを示している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料

(単位：円/㎡)

	2019年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月	3月	4月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	5.8%	0.2%
横浜市	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	11.2%	1.0%
さいたま市	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	8.2%	1.9%
千葉市	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	-0.7%	-1.5%
大阪市	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	4.3%	3.4%
神戸市	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	-0.9%	-0.7%
名古屋市	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	-4.0%	-0.8%



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
	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
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

「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）	：	35,192 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	22,707 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	4,347 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