

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 11 月 前月比-0.2%の 3,156 円/㎡ 東京・神奈川・千葉で弱含み、4 ヶ月ぶりに下落
近畿圏では築浅事例の減少で下落 中部圏では僅かながら引き続き上昇

【11 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020 年 11 月の首都圏・分譲マンション賃料は、埼玉県を除き弱含みとなったために、前月比-0.2%の 3,156 円/㎡と 4 ヶ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都では-0.1%の 3,696 円/㎡と僅かに弱含んだが、ここ 4 ヶ月間は現水準で安定推移している。また、神奈川県（-0.8%、2,360 円/㎡）では築浅事例の減少から反落、千葉県（-0.9%、1,697 円/㎡）では 3 ヶ月連続のマイナスとなった。一方、埼玉県（+1.2%、1,660 円/㎡）では前月の大幅下落からの反動でやや持ち直したが、前年同月比は引き続きマイナスを示している。

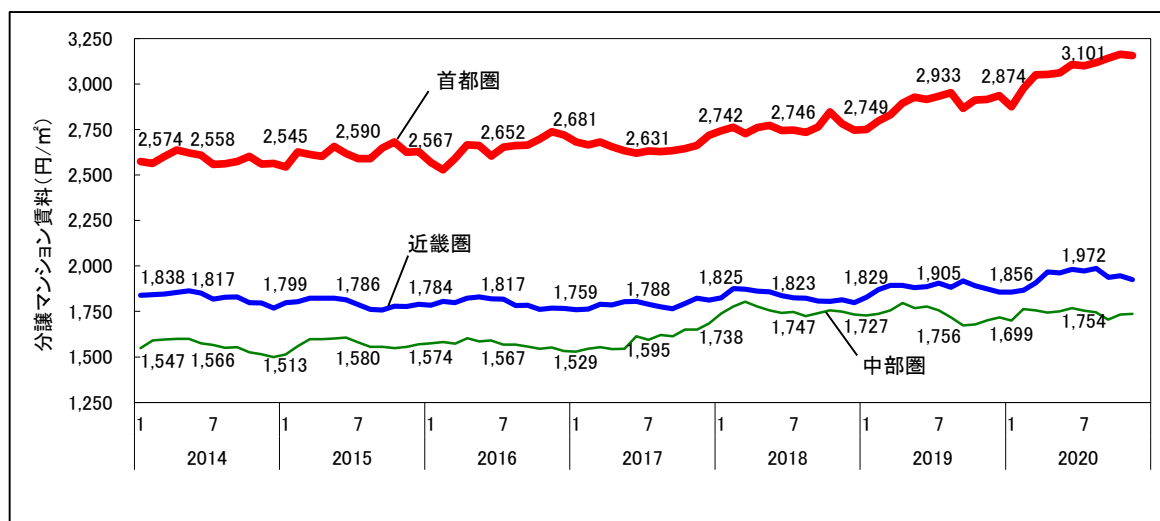
近畿圏では主要エリアが揃って下落したことで、前月比-1.0%の 1,925 円/㎡と再びマイナスを示した。大阪府では平均築年数が概ね 1 年進んだ影響から、-1.5%の 2,118 円/㎡と再び下落した。兵庫県でもここ 3 ヶ月間で平均築年数が 2 年も進んでおり、今月は-0.7%の 1,677 円/㎡で 3 ヶ月連続のマイナスとなった。

中部圏では前月比+0.2%の 1,736 円/㎡、愛知県では+0.5%の 1,785 円/㎡と、大きくはないがそれぞれ引き続き上昇した。直近 1 年間の最高値から 30 円程度下回ってはいるものの、依然として高水準での推移が続いている。

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 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	11 月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	8.2%	-0.2%
東京都	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	56.91 ㎡	21.9 年
神奈川県	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	53.83 ㎡	19.9 年
埼玉県	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	13.4%	-0.8%
千葉県	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	61.96 ㎡	24.5 年
近畿圏	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	66.85 ㎡	27.3 年
大阪府	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	62.48 ㎡	28.5 年
兵庫県	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	5.2%	-0.9%
中部圏	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	66.20 ㎡	24.2 年
愛知県	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	65.24 ㎡	24.2 年



【11 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－0.5%の 3,826 円/㎡と小幅ながら再び下落した。築年帯別で見ると、賃料水準が高い築浅事例から順に天井感が強まりつつある。築浅事例が減少して平均築年数が 1 年以上も進んだ横浜市（－2.4%、2,517 円/㎡）や千葉市（－2.5%、1,566 円/㎡）では比較的大幅に下落している。一方、さいたま市では平均築年数が 9 月と同程度まで若返ったことで＋2.7%の 1,927 円/㎡と再び上昇したが、賃料自体は 9 月の水準から 30 円ほど下回っている。

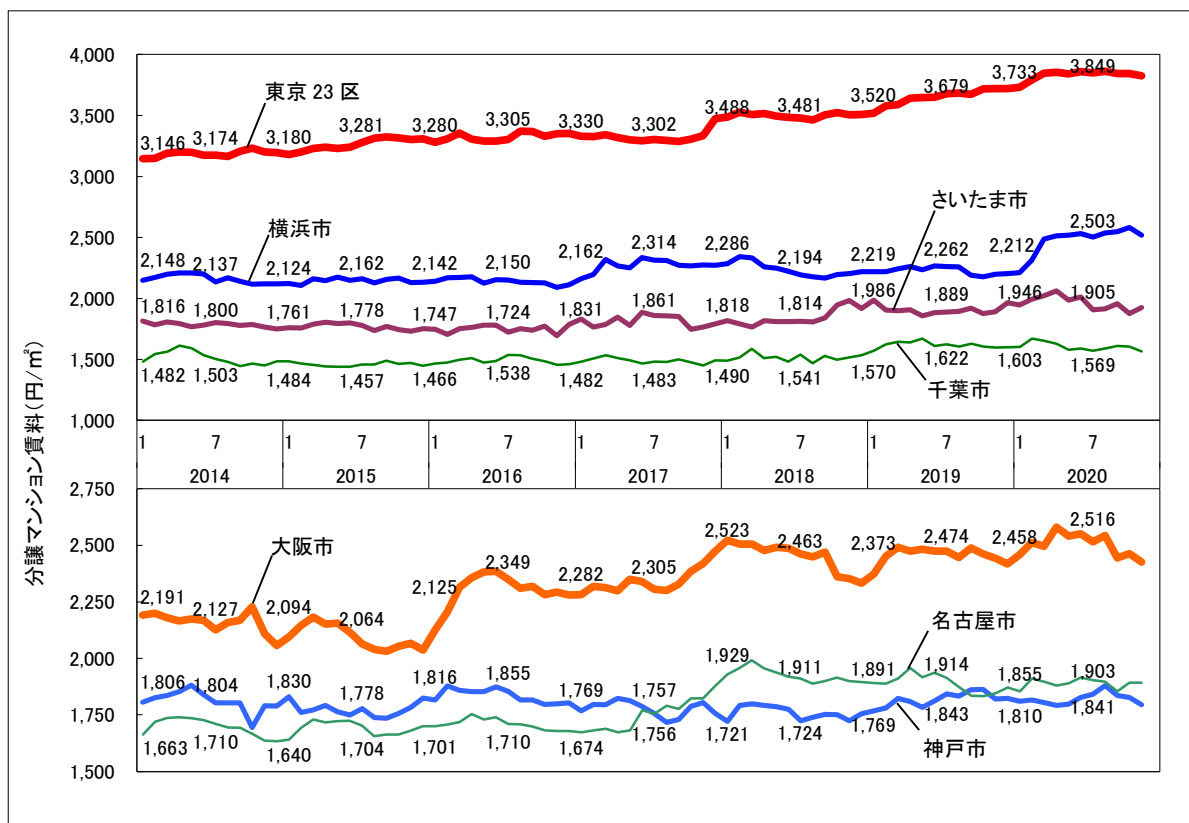
近畿圏では、大阪市で前月比－1.5%の 2,426 円/㎡と再び下落した。市平均の動きは築浅事例の減少による影響もあるが、築年帯別で見ても概ね横ばい～弱含みと冴えない。神戸市では事例の築古化が一段と進んで－1.8%の 1,795 円/㎡と 3 ヶ月連続で下落し、6 ヶ月ぶりに 1,800 円を割り込んだ。

名古屋市では、前月比＋0.1%の 1,893 円/㎡と僅かに強含んだが、8 月以降は 1,900 円をやや下回る水準での推移が続いている。築年帯別では下半期に入って以降、賃料水準が比較的割安な「築 11 年～20 年」や「築 21 年～30 年」において強含む動きが見られる。

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 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	11 月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京 23 区	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	2.8%	－0.5%
横浜市	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	14.5%	－2.4%
さいたま市	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1.9%	2.7%
千葉市	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	－2.0%	－2.5%
大阪市	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	－0.7%	－1.5%
神戸市	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	－1.4%	－1.8%
名古屋市	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	2.6%	0.1%



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
	11月	3,156	1,925	1,736	3,696	2,118	1,785	1,667	3,826	2,517	1,927	1,566	2,426	1,795	1,893	1,856

「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）	： 37,483 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 24,420 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 4,287 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 5