

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5月 前月比+0.3%の3,061円/㎡ 都県別では全てでマイナスの結果に
近畿圏では大阪エリアの動きに伴って反落 中部圏では3ヵ月ぶりに上昇

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020年5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の事例シェアが相対的に拡大した影響から、前月比+0.3%の3,061円/㎡と小幅ながら上昇傾向を維持した。都県別で見ると、東京都(-0.5%、3,647円/㎡)や千葉県(-2.2%、1,603円/㎡)では引き続き下落し、神奈川県(-0.1%、2,310円/㎡)や埼玉県(-1.1%、1,728円/㎡)でもマイナスに転じたことで、首都圏においては1都3県の全てで下落する結果となった。

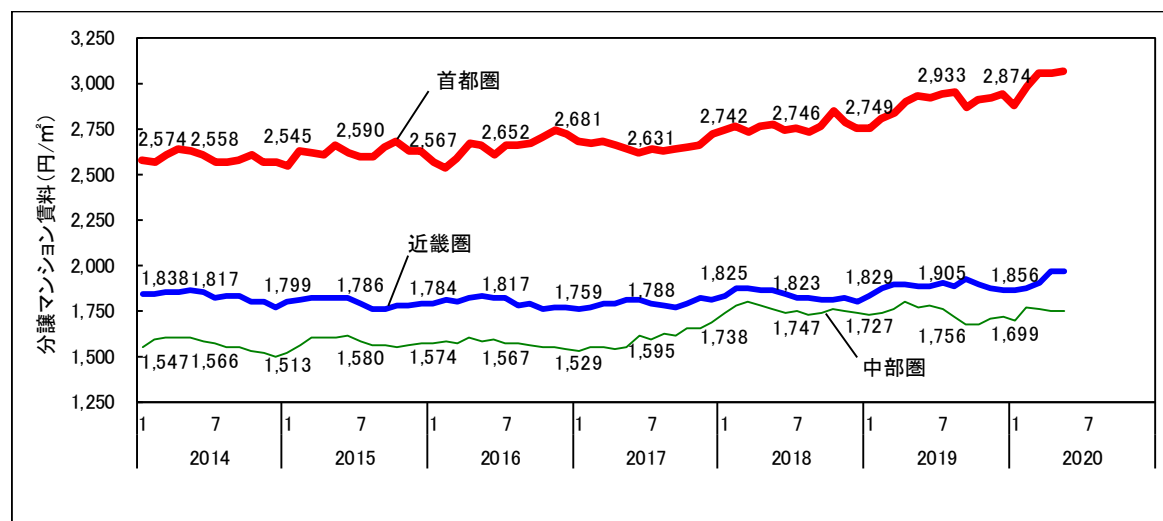
近畿圏では事例シェアの約半分を占める大阪エリアで賃料水準が低下したことで、前月比-0.3%の1,961円/㎡と4ヵ月ぶりに反落した。大阪府では2/3以上の事例シェアを占める大阪市において平均築年数の進行による賃料水準の低下が生じ、その影響から府平均でも-0.8%の2,196円/㎡と5ヵ月ぶりに下落した。一方、兵庫県では+0.1%の1,684円/㎡と目立った動きはなく、2月以降は同水準にて安定した推移を示している。

中部圏では前月比+0.4%の1,750円/㎡、愛知県では+0.6%の1,794円/㎡と、ともに3ヵ月ぶりに上昇した。当月と平均築年数が同程度であった昨年11月や前月の賃料水準を上回っており、正味トレンド自体は堅調さを保っているとみられる。

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 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	5月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	4.6%	0.3%
東京都	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	58.99 ㎡	20.6 年
神奈川県	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	56.51 ㎡	18.7 年
埼玉県	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	7.2%	-0.1%
千葉県	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	61.74 ㎡	22.4 年
近畿圏	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	62.82 ㎡	25.7 年
大阪府	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	61.67 ㎡	23.0 年
兵庫県	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	3.1%	-0.8%
中部圏	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	59.32 ㎡	20.7 年
愛知県	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	2.4%	0.1%
														65.81 ㎡	26.6 年
														-1.0%	0.4%
														68.21 ㎡	23.4 年
														-1.0%	0.6%
														67.64 ㎡	23.3 年



【5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3,843円/㎡と築古事例が増えたこともあり小幅ながら反落した。築年帯別で見ると、いずれも横ばい～強含みを示しており、正味トレンド自体は概ね堅調であるとみられる。さいたま市(-3.6%、1,987円/㎡)や千葉市(-3.1%、1,579円/㎡)では平均築年数が大幅に進んだ影響から、賃料水準が3%以上も下落した。一方、横浜市では+0.3%の2,519円/㎡と昨年11月以降続く上昇傾向を維持している。

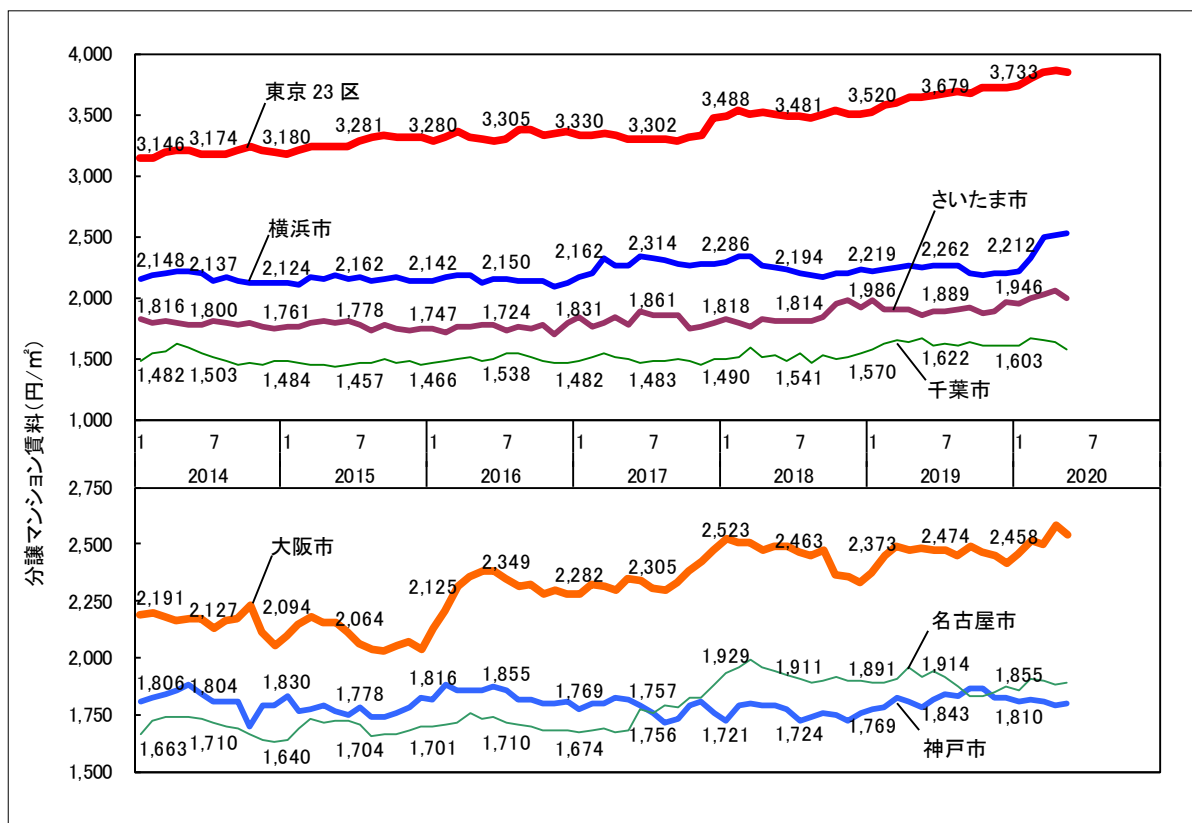
近畿圏では、大阪市で前月比-1.5%の2,541円/㎡と築浅事例が減少したのに伴って再び下落した。各築年帯では大半が横ばい～堅調だが、「築6年～10年」などではここ数ヵ月間で弱含む動きを見せ始めている。一方、神戸市では+0.3%の1,798円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに上昇した。賃料水準自体は年初から1,800円前後で安定した推移を示している。

名古屋市では前月比+0.5%の1,890円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇したが、前年同月比は引き続きマイナスとなった。築年帯別では「築5年以内」は高水準を維持、それ以外ではやや持ち直し動きも見られるが、年初に比べて低い水準での推移が続いている。

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 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	5月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	5.4% 55.88 ㎡	-0.3% 18.0 年
横浜市	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	12.7% 59.92 ㎡	0.3% 21.8 年
さいたま市	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	7.0% 65.36 ㎡	-3.6% 22.4 年
千葉市	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	-5.5% 68.29 ㎡	-3.1% 27.5 年
大阪市	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2.3% 54.28 ㎡	-1.5% 17.0 年
神戸市	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	0.8% 62.47 ㎡	0.3% 25.9 年
名古屋市	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	-1.4% 65.98 ㎡	0.5% 23.2 年



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
	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

「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）	： 37,847 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 24,458 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 4,631 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