

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7月 前月比-0.2%の3,101円/㎡ 若干の築古化で2月以降の上昇傾向は一服
近畿圏は1,900円台後半での安定推移が継続 中部圏では3ヵ月ぶりに下落

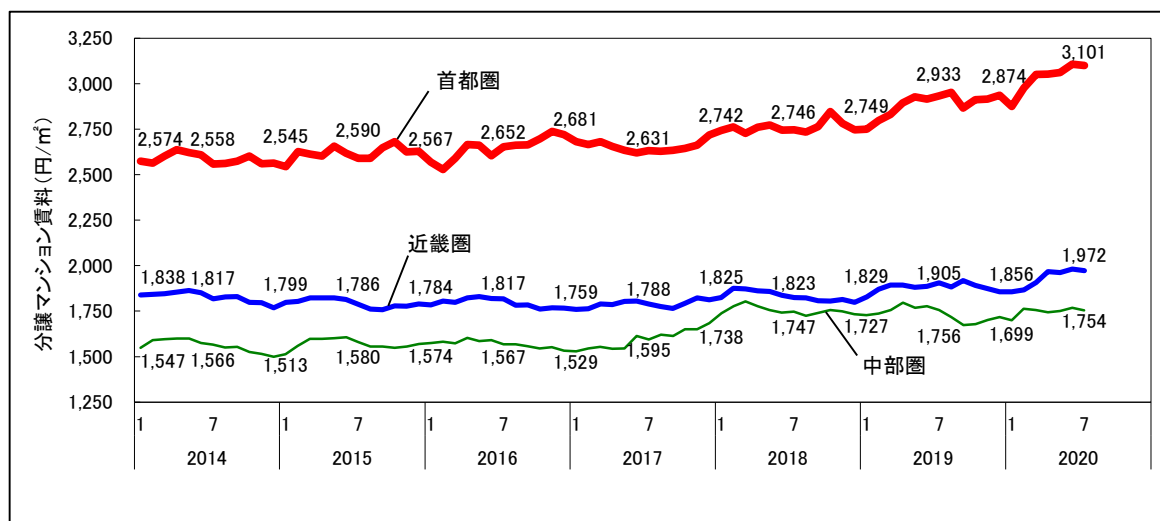
【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比-0.2%の3,101円/㎡と僅かに弱含んで2月以降の上昇傾向が一服した。都県別で見ると、東京都では概ね横ばいの3,681円/㎡、神奈川県(-0.8%、2,299円/㎡)や埼玉県(-2.1%、1,711円/㎡)では平均築年数の進行に応じてそれぞれ水準を下げている。一方、千葉県では習志野市や柏市で新築・築浅タワー物件から多数の高額事例が発生した影響から、県平均は+4.5%の1,679円/㎡と大幅に上昇したが、千葉市を含むそれ以外の主要な行政区では大半がマイナスを示す結果となった。近畿圏では大阪エリアの下落に伴って、前月比-0.5%の1,972円/㎡と小幅に下げたが、依然として高水準を維持している。大阪府では平均築年数が20.3年→21.0年と進んだ影響から、-0.9%の2,199円/㎡と再び下落したが、4月以降は2,200円前後での推移が続いている。一方、兵庫県では+0.4%の1,707円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。中部圏では前月比-0.7%の1,754円/㎡、愛知県では-0.7%の1,799円/㎡と、それぞれ3ヵ月ぶりに下落した。前年同月比はマイナスから脱し切れずにいるが、当月と平均築年数が同程度であった4月の水準は上回っており、堅調な正味トレンドが続いている。

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 7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	5.7%	-0.2%
東京都	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	58.31㎡	21.1年
神奈川県	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	55.47㎡	19.1年
埼玉県	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	6.6%	-0.8%
千葉県	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	62.58㎡	23.4年
近畿圏	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	2.1%	-2.1%
大阪府	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	62.55㎡	26.8年
兵庫県	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	4.0%	4.5%
中部圏	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	67.18㎡	26.9年
愛知県	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	3.5%	-0.5%
														61.45㎡	23.2年
														1.9%	-0.9%
														58.96㎡	21.0年
														1.9%	0.4%
														65.62㎡	26.3年
														-0.1%	-0.7%
														67.57㎡	23.2年
														-0.2%	-0.7%
														67.13㎡	23.1年



【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

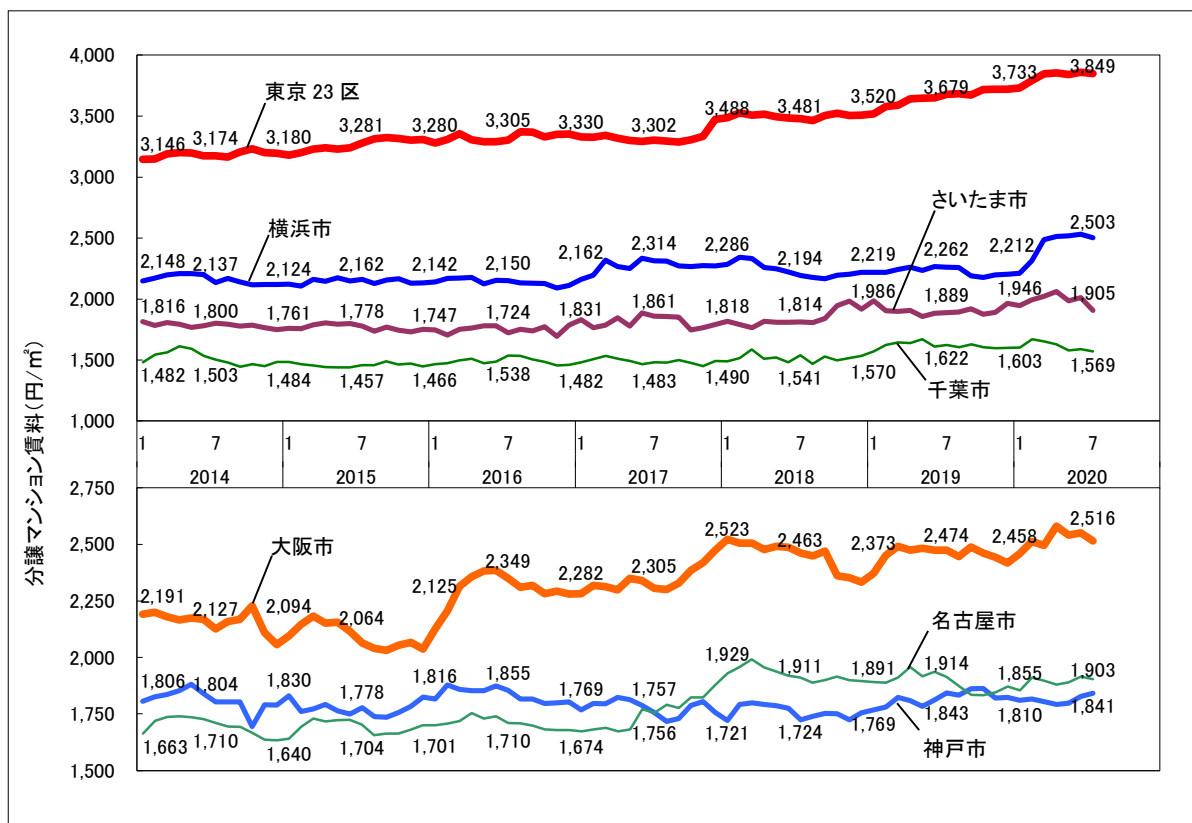
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.3%の3,849円/㎡と再び下落したが、3月以降は3,800円台半ばの高水準を保ち続けている。築年帯別で見ると、弱含んだのは「築6年～築10年」のみで、それ以外は0.5%前後のプラスとなった。平均築年数がやや進んだ横浜市（-1.2%、2,503円/㎡）や千葉市（-1.3%、1,569円/㎡）では1%以上のマイナス、さいたま市では賃料水準が高く事例数も多い浦和区や南区で築古化が進んだ影響から、-5.4%の1,905円/㎡と大幅に水準を下げた。

近畿圏では、大阪市で前月比-1.4%の2,516円/㎡と下落したが2,500円台は維持した。「築5年以内」は1%以上のマイナスとなったが、それ以外は小幅な変動に留まっている。一方、神戸市では+0.7%の1,841円/㎡と3ヵ月連続で上昇、正味トレンドも堅調に推移している。名古屋市では、前月比-0.6%の1,903円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。東京23区や大阪市ではいずれの築年帯でも年初の水準を概ね上回っているのに対して、名古屋市においては新築事例を含む「築5年以内」のみが1%以上のプラス、築6年～築30年は横ばい～弱含みで年初に比べて低い水準で推移、築30年超は安定と、独特な動きを見せている。

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 7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	4.6% 54.88㎡	-0.3% 18.5年
横浜市	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	10.7% 61.77㎡	-1.2% 22.6年
さいたま市	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	0.8% 65.94㎡	-5.4% 23.3年
千葉市	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	-3.3% 68.07㎡	-1.3% 27.9年
大阪市	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	1.7% 53.90㎡	-1.4% 17.9年
神戸市	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	-0.1% 62.40㎡	0.7% 25.4年
名古屋市	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	-0.6% 65.74㎡	-0.6% 22.4年



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

TEL.03-3442-0113 ☎ 080-9033-4305

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

「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）	： 40,384 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 26,068 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 4,532 件