

2020年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏3,081円/㎡、初の大台超え
 近畿圏も中心エリアが牽引し続伸 中部圏では小幅な持ち直しに留まる

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+6.8%の3,081円/㎡

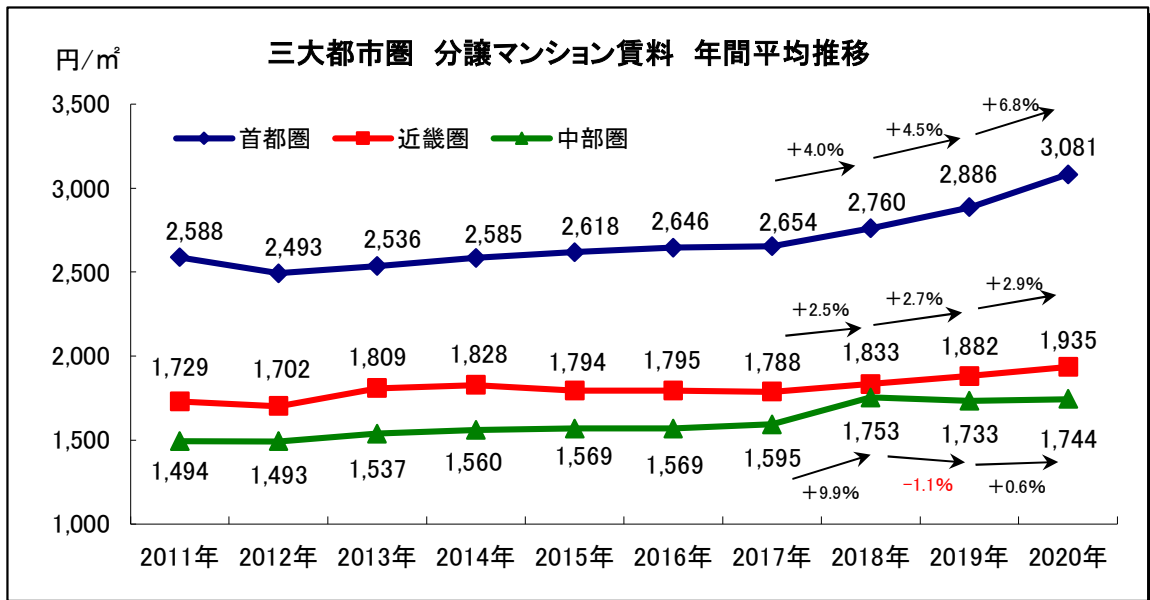
首都圏では本調査を開始して以来初めてとなる3,000円の台を超え。全域的な強含みに加えて、賃料水準が高い東京都での事例シェア拡大も圏域平均の押し上げに寄与した。

2. 近畿圏は1,935円/㎡で同じく上昇傾向、中部圏は1,744円/㎡と小幅な持ち直し

主要エリアである大阪府と愛知県における平均築年数の進み具合による違いから、上昇率にも差が生じている。また、愛知県では比較的築浅な事例で弱含む動きも見られる。

3. 東京都では前年比+5.2%の3,661円/㎡、3年連続で5%前後の上昇率

東京都全体では堅調な状況を維持。築浅事例のコンスタントな流通により平均築年数も19年台で推移し続けている。神奈川県では賃料水準が高い横浜市で築浅事例が増加し、事例シェアも相対的に拡大した影響から、県平均は+7.5%の大幅上昇となった。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	前年比	2019年	前年比	2020年	前年比
首都圏	2,588	2,493	2,536	2,585	2,618	2,646	2,654	2,760	4.0%	2,886	4.5%	3,081	6.8%
東京都	18.1	18.9	18.7	19.0	19.2	19.8	20.7	21.2	5.2%	21.2	4.5%	21.3	5.2%
神奈川県	2,032	2,036	2,047	2,038	2,021	2,039	2,121	2,146	1.2%	2,136	-0.4%	2,296	7.5%
埼玉県	1,629	1,605	1,632	1,618	1,597	1,605	1,589	1,639	3.1%	1,662	1.4%	1,700	2.3%
千葉県	1,586	1,517	1,533	1,535	1,529	1,544	1,529	1,564	2.3%	1,621	3.6%	1,668	2.9%
近畿圏	1,729	1,702	1,809	1,828	1,794	1,795	1,788	1,833	2.5%	1,882	2.7%	1,935	2.9%
大阪府	1,790	1,771	1,916	1,949	1,896	2,003	2,044	2,136	4.5%	2,110	-1.2%	2,162	2.5%
兵庫県	1,690	1,641	1,678	1,666	1,646	1,658	1,631	1,635	0.3%	1,671	2.2%	1,688	1.0%
中部圏	1,494	1,493	1,537	1,560	1,569	1,569	1,595	1,753	9.9%	1,733	-1.1%	1,744	0.6%
愛知県	1,519	1,511	1,561	1,586	1,594	1,602	1,635	1,795	9.8%	1,780	-0.9%	1,791	0.6%

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

【2020年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+4.9%の3,831円/㎡、力強い上昇度合いを維持

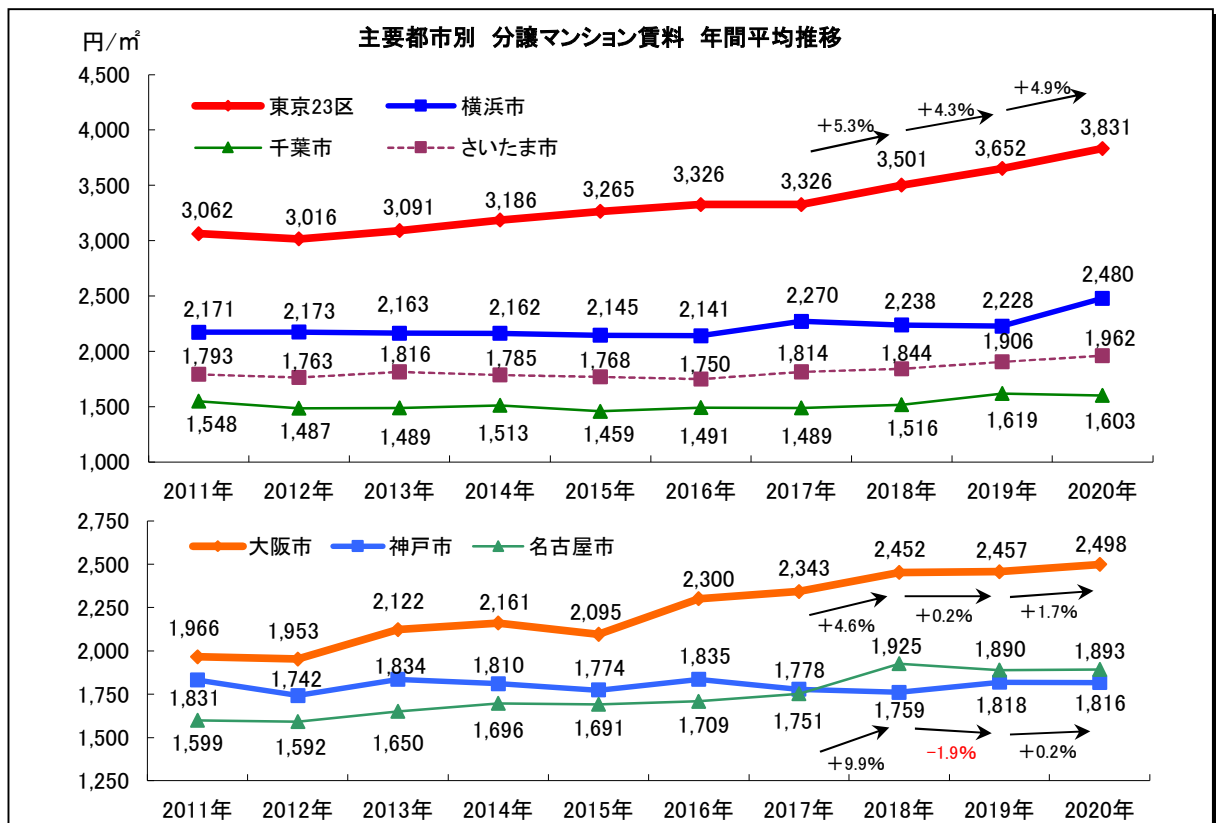
東京23区では通年での新築物件からの事例シェアが7.8%→8.3%とやや拡大。各築年帯とも堅調に推移するも、下半期においては勢いに陰りが出始めている。平均築年数が24.2年→23.1年と1年以上も若返った横浜市では、+11.3%と3年ぶりに大幅上昇を示した。

2. 近畿圏：大阪市は+1.7%の2,498円/㎡、5年間で400円超の上昇

大阪市では平均築年数が16.9年→17.9年と1年進みながらも、市平均は5年連続でプラスとなり、この5年間で403円も水準が上昇。各築年帯では、堅調な築浅に対して築古事例は上昇度合いが小さく、賃料水準に差が生じつつある。

3. 中部圏：名古屋市は+0.2%の1,893円/㎡、高水準での安定推移が続く

名古屋市では新築事例シェアが4.1%→5.7%まで拡大し、「築5年以内」も堅調に推移したものの、「築6年～10年」の賃料調整によって相殺される形で僅かな強含みに留まった。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		2020年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
東京23区	3,062	3,016	3,091	3,186	3,265	3,326	3,326	3,501	5.3%	3,652	4.3%	3,831	4.9%
	17.6	18.2	17.3	17.2	17.1	17.3	18.2	18.8		18.5		18.6	
横浜市	2,171	2,173	2,163	2,162	2,145	2,141	2,270	2,238	-1.4%	2,228	-0.5%	2,480	11.3%
	17.9	18.3	18.6	19.7	20.6	21.9	22.2	22.8		24.2		23.1	
さいたま市	1,793	1,763	1,816	1,785	1,768	1,750	1,814	1,844	1.7%	1,906	3.4%	1,962	3.0%
	17.4	18.7	18.5	20.1	20.8	21.3	22.2	22.5		23.0		23.2	
千葉市	1,548	1,487	1,489	1,513	1,459	1,491	1,489	1,516	1.8%	1,619	6.7%	1,603	-1.0%
	20.4	22.2	21.8	21.0	23.9	25.3	26.6	27.1		25.6		27.4	
大阪市	1,966	1,953	2,122	2,161	2,095	2,300	2,343	2,452	4.6%	2,457	0.2%	2,498	1.7%
	14.9	15.5	13.5	13.5	14.6	14.3	14.9	14.7		16.9		17.9	
神戸市	1,831	1,742	1,834	1,810	1,774	1,835	1,778	1,759	-1.0%	1,818	3.3%	1,816	-0.1%
	16.1	18.8	18.6	19.6	20.6	20.7	23.2	24.2		24.9		26.0	
名古屋市	1,599	1,592	1,650	1,696	1,691	1,709	1,751	1,925	9.9%	1,890	-1.9%	1,893	0.2%
	21.1	21.8	20.9	21.1	21.3	22.3	23.0	20.1		21.2		22.9	

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

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
 ※本記事の無断転用を禁じます