

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3月 前月比+2.4%の3,050円/㎡ 集計開始以来で初の3,000円を突破**  
**近畿圏では大阪エリアが牽引して続伸 中部圏では正味トレンドも再び弱含み**

**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

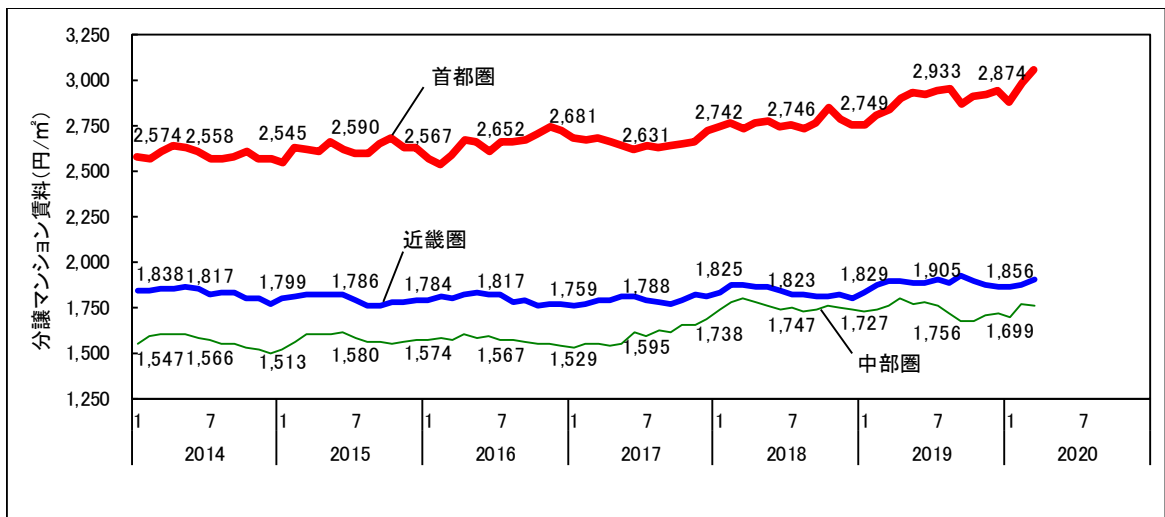
2020年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、平均築年数が21.7年→20.5年に若返った影響から、前月比+2.4%の3,050円/㎡と続伸して3,000円の大台に達した。都県別で見ると、東京都(+2.1%、3,668円/㎡)、神奈川県(+5.1%、2,287円/㎡)および埼玉県(+3.2%、1,746円/㎡)では平均築年数の若返りに比例する形で上昇率が大きくなっている。一方、千葉県では平均築年数に目立った変化はなかったものの、+1.1%の1,675円/㎡と前月に引き続きプラスと、首都圏ではいずれも上昇を示す結果となった。

近畿圏では大阪エリアが牽引する形で、前月比+2.1%の1,907円/㎡と続伸して6ヵ月ぶりに1,900円台を回復した。大阪府では+1.5%の2,150円/㎡と3ヵ月連続で上昇したが、これは賃料水準が高い大阪市の事例シェアが相対的に拡大したことに起因している。一方、兵庫県では横ばいの1,679円/㎡で、前年同月と比べても同水準に留まるなど、直近1年間を通じて安定した推移が続いている。

中部圏では前月比-0.3%の1,756円/㎡、愛知県では-1.2%の1,799円/㎡と、ともに弱含んだ。持ち直す動きも出始めていた正味トレンドだが、今月は再び弱さを見せている。

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												2020年			前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
首都圏	2,831	2,894	2,927	2,916	2,933	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	7.7%	2.4%		
東京都	3,415	3,485	3,469	3,484	3,510	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	58.94㎡	20.5年		
神奈川県	2,167	2,173	2,154	2,174	2,156	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	7.4%	2.1%		
埼玉県	1,643	1,659	1,661	1,665	1,676	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	56.23㎡	18.5年		
千葉県	1,680	1,632	1,619	1,622	1,614	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	5.5%	5.1%		
														61.60㎡	22.8年		
														62.37㎡	3.2%		
														69.14㎡	25.1年		
														-0.3%	1.1%		
														62.52㎡	25.7年		
近畿圏	1,893	1,894	1,880	1,885	1,905	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	0.7%	2.1%		
大阪府	2,125	2,129	2,130	2,127	2,157	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	62.52㎡	23.3年		
兵庫県	1,685	1,670	1,644	1,659	1,675	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1.2%	1.5%		
														60.22㎡	20.9年		
														-0.4%	0.0%		
														65.42㎡	26.2年		
中部圏	1,756	1,796	1,767	1,778	1,756	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	0.0%	-0.3%		
愛知県	1,800	1,838	1,813	1,825	1,802	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	68.22㎡	22.7年		
														-0.1%	-1.2%		
														67.70㎡	22.6年		



【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

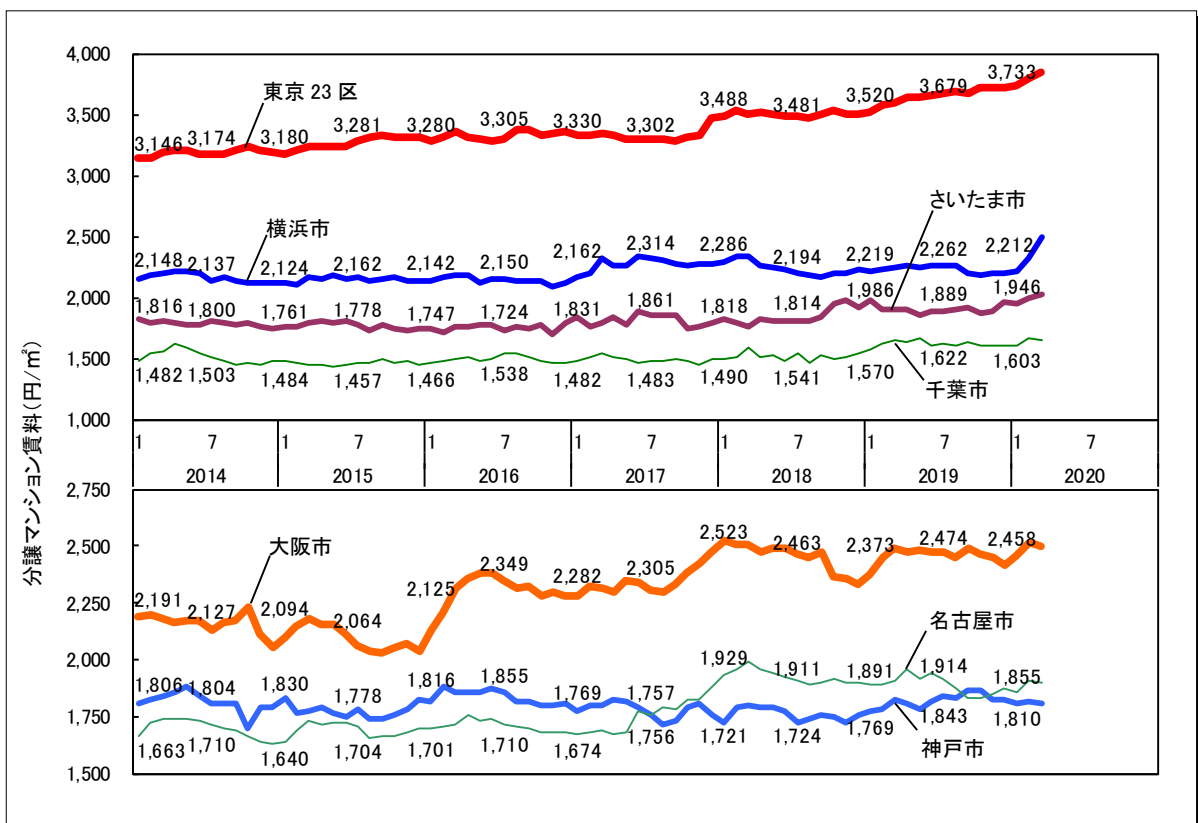
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.4%の3,846円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。築年帯別でも概ねプラスとなったことに加えて、新築物件からの事例が増加したことも影響している。横浜市では平均築年数が2年も若返ったために、+7.5%の2,487円/㎡と大きく上昇し、さいたま市でも+1.5%の2,024円/㎡と続伸した。対照的に、千葉市では築古事例が増加したことで、-1.0%の1,653円/㎡と賃料水準を反落させている。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.6%の2,496円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落した。明確な強含みとなっている築年帯は築6~10年のみで、それ以外ではやや頭打ちの様相を呈している。また、神戸市では-0.6%の1,805円/㎡と小幅ながら再び弱含んだ。直近4ヵ月間の平均築年数は同程度であるが、賃料水準は徐々に低下しつつあり、一時期に比べると正味トレンド自体にもやや陰りが出始めている。

名古屋市では前月比-0.8%の1,896円/㎡と、大幅上昇した2月からの反動で再び下落した。前年同月比もマイナスを示し、また今月は全ての築年帯においてマイナスを示すなど、上向きつつあった正味トレンドも年明け以降は改めて弱さを見せ始めている。

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												2020年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
東京23区	3,590	3,642	3,646	3,649	3,679	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	7.1%	1.4%	
横浜市	2,243	2,260	2,236	2,265	2,262	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	10.9%	7.5%	
さいたま市	1,899	1,905	1,857	1,884	1,889	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	6.6%	1.5%	
千葉市	1,645	1,641	1,671	1,611	1,622	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	0.5%	-1.0%	
大阪市	2,492	2,475	2,483	2,474	2,474	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	0.2%	-0.6%	
神戸市	1,823	1,809	1,783	1,812	1,843	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	-1.0%	-0.6%	
名古屋市	1,911	1,959	1,917	1,937	1,914	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	-0.8%	-0.8%	



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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

「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、m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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ヵ月の流通事例数
 

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	：	31,711 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	20,814 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	3,839 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