

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8月 前月比+0.5%の3,118円/㎡ 6月に記録した最高値を再び更新
近畿圏でも最高値を記録して2,000円の大台に迫る 中部圏では引き続き下落

【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

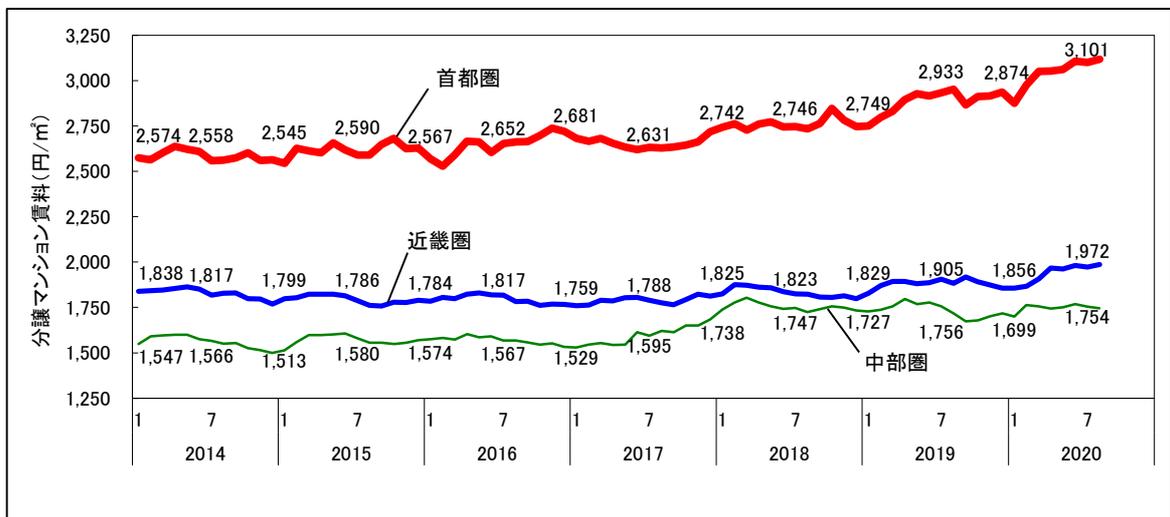
2020年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.5%の3,118円/㎡と小幅に上昇して6月に記録した最高値を再び更新した。都県別で見ると、東京都(+0.5%、3,698円/㎡)と神奈川県(+1.4%、2,332円/㎡)では2ヵ月ぶりのプラス、千葉県では習志野市や柏市にて特定の物件バイアスが引き続き影響したために、県平均は+3.9%の1,745円/㎡と大きく上昇した。一方、埼玉県では主要な行政区で軒並み築浅事例が減少したことで、-1.1%の1,692円/㎡と引き続き下落し、2月以来の1,700円割れとなっている。

近畿圏では主要エリアの上昇によって、前月比+0.7%の1,986円/㎡と再び最高値を記録した。大阪府では主要な行政区のほとんどで強含んでおり、府平均も+0.9%の2,218円/㎡と6月の水準まで持ち直した。兵庫県では後述の神戸市のほか、事例が築浅化した尼崎市や芦屋市などが押し上げる形で、県平均は+1.3%の1,730円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。

中部圏では前月比-0.6%の1,744円/㎡、愛知県では-0.6%の1,789円/㎡と、それぞれ引き続き下落した。前年同月に比べて平均築年数は1年以上も進んでいるものの、賃料水準は30円程度上回っていることから、正味トレンド自体はネガティブではない。

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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
首都圏	2,952	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	5.6%	0.5%
東京都	3,526	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	57.88㎡	21.4年
神奈川県	2,150	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	4.9%	0.5%
埼玉県	1,671	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	54.84㎡	19.4年
千葉県	1,593	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	8.5%	1.4%
近畿圏	1,881	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	62.69㎡	23.7年
大阪府	2,107	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	1.3%	-1.1%
兵庫県	1,665	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	62.07㎡	27.7年
中部圏	1,718	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	9.5%	3.9%
愛知県	1,762	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	66.52㎡	26.4年



【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

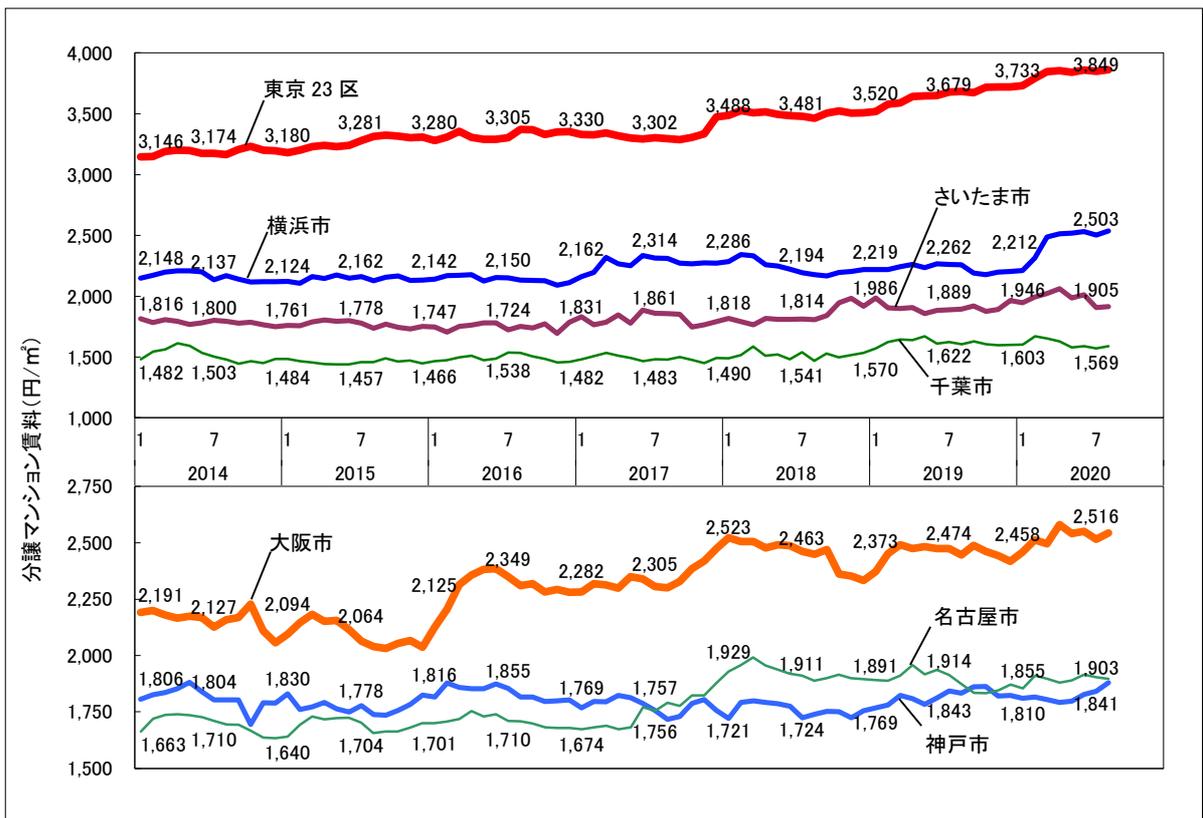
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.3%の3,862円/㎡と再び強含み、僅かながら6月に記録した最高値を上回った。築年帯別で見ると、全てでプラスを示しており、各々で上昇基調が陰る気配は見られない。横浜市(+1.4%、2,539円/㎡)や千葉市(+1.3%、1,590円/㎡)では再び上昇したことで、6月の水準をやや上回るまで回復した。また、さいたま市では前月に引き続き平均築年数が進んだものの、+0.6%の1,916円/㎡と賃料水準はやや持ち直している。

近畿圏では、大阪市で前月比+1.1%の2,544円/㎡と再び上昇した。東京23区と同じく、全ての築年帯でプラスとなっており、「築5年以内」「築30年超」以外では1%以上のプラスを示している。一方、神戸市では賃料水準が高い東灘区や中央区の事例シェアが相対的に大きくなっていることも影響し、市平均は+2.1%の1,880円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。

名古屋市では、前月比-0.3%の1,897円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。「築5年以内」は上昇基調、築6年～築20年はやや持ち直すも、築20年超に関しては目立った動きは見られない。

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		
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比	前月比
東京23区	3,684	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	4.8%	0.3%
横浜市	2,258	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	12.4%	1.4%
さいたま市	1,894	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1.2%	0.6%
千葉市	1,604	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	-0.9%	1.3%
大阪市	2,446	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	4.0%	1.1%
神戸市	1,833	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	2.6%	2.1%
名古屋市	1,872	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1.3%	-0.3%



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

分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m²

		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

「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、m²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 m²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）： 40,225 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 26,191 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 4,596 件