

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9月 前月比+0.8%の3,143円/㎡ 東京都のシェア拡大が賃料水準を押し上げ
近畿圏では築浅事例の減少により大幅下落 中部圏では3ヵ月連続マイナス

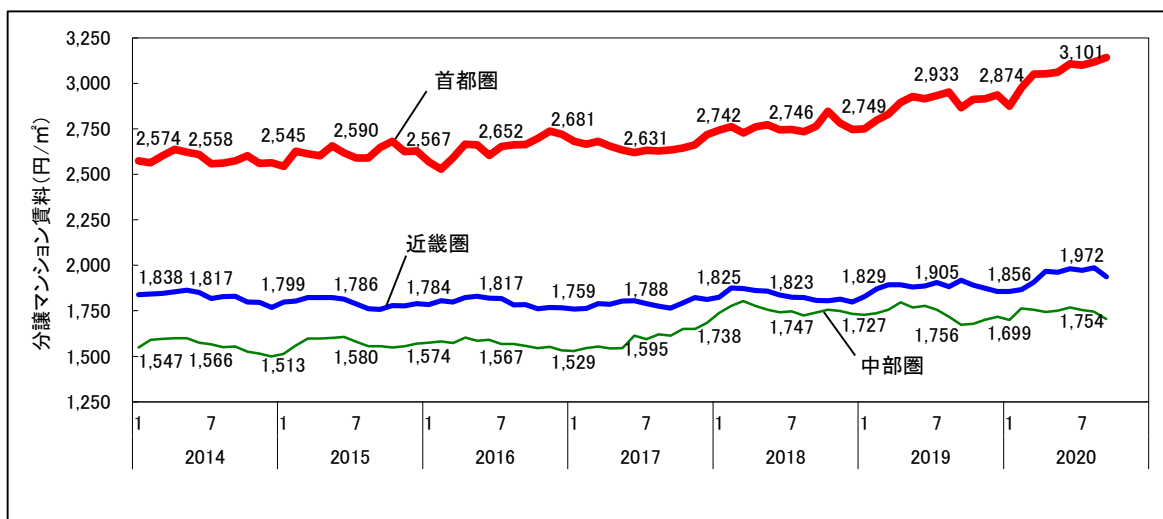
【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2020年9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での事例シェア拡大が影響し、前月比+0.8%の3,143円/㎡と引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都(-0.1%、3,694円/㎡)や埼玉県(-0.1%、1,691円/㎡)はともに弱含んでおり、千葉県では-1.0%の1,727円/㎡と4ヵ月ぶりに下落した。一方、神奈川県では横浜市や川崎市が牽引する形で+0.3%の2,340円/㎡と小幅ながら前月に引き続き上昇したが、郊外に位置する主だった行政区では横ばい~弱含みとなっている。

近畿圏では主要エリアで築浅事例が減少したことを受けて、前月比-2.5%の1,937円/㎡と比較的大きく賃料水準を下げている。大阪府では大阪市をはじめ、堺市や吹田市などでも平均築年数が進んでおり、府平均は-3.2%の2,148円/㎡と大幅に下落した。また、兵庫県では-1.7%の1,700円/㎡と下落に転じたが、6月以降続く1,700円台は辛うじて維持した。中部圏では前月比-2.3%の1,704円/㎡、愛知県では-2.1%の1,751円/㎡と、それぞれ3ヵ月連続で下落した。前年同月よりも平均築年数が1年程度進んでいる中で賃料水準は当時を上回っているが、各エリアや築年帯によっては正味トレンドが軟調になりつつある。

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
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月		
首都圏	2,866	2,911	2,916	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	9.7%	0.8%
東京都	3,492	3,547	3,537	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	57.66㎡	21.4年
神奈川県	2,104	2,093	2,082	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	54.77㎡	19.4年
埼玉県	1,646	1,654	1,665	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	11.2%	0.3%
千葉県	1,598	1,622	1,613	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	62.54㎡	23.7年
近畿圏	1,918	1,892	1,874	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	2.7%	-0.1%
大阪府	2,148	2,115	2,098	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	61.44㎡	23.9年
兵庫県	1,698	1,691	1,674	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	0.0%	-3.2%
中部圏	1,672	1,678	1,701	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	58.70㎡	21.7年
愛知県	1,720	1,720	1,751	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	0.1%	-1.7%
														65.92㎡	26.9年
														1.9%	-2.3%
														67.31㎡	24.0年
														1.8%	-2.1%
														66.59㎡	24.0年



【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

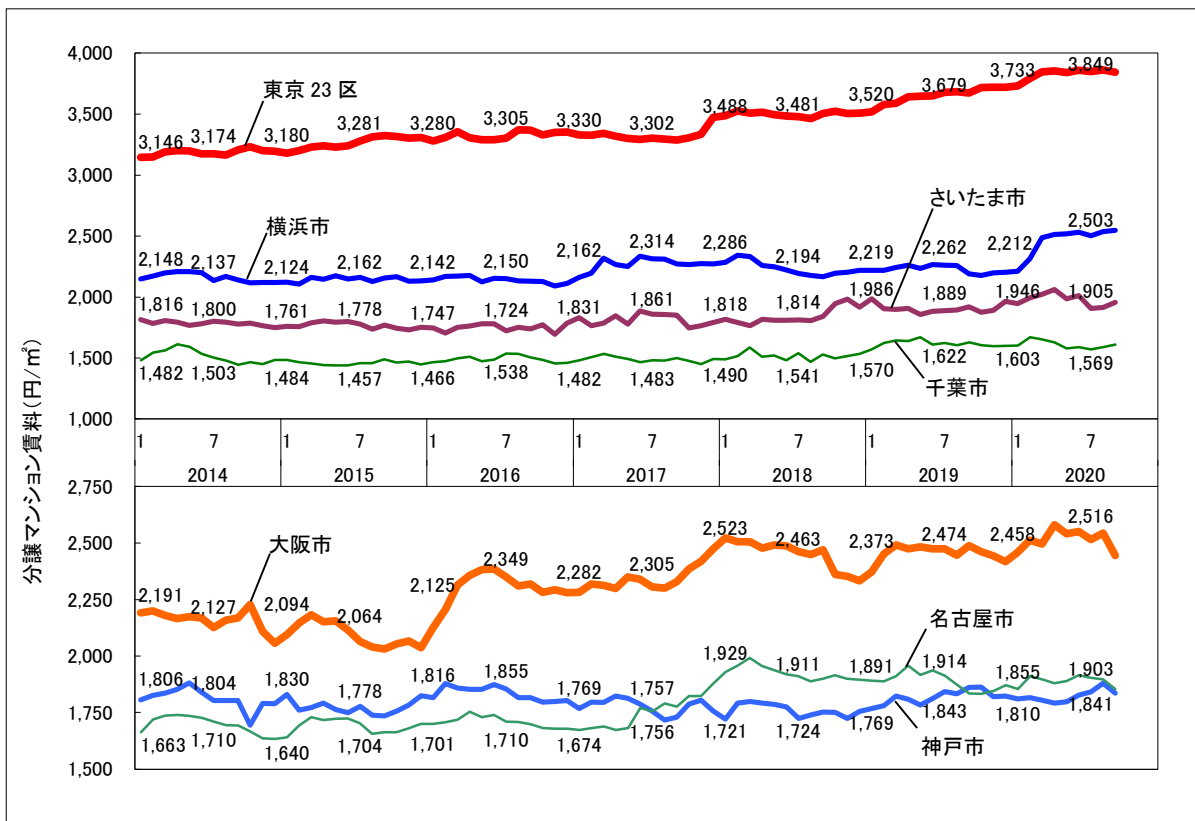
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.4%の3,845円/㎡と再び弱含んでおり、3月以降は現水準にて安定した推移が続いている。築年帯別で見ると、大きく下げた「築5以内」を除けば横ばい～強含みを示しており、全体的に堅調さを保っている。また、横浜市(+0.4%、2,549円/㎡)、さいたま市(+2.1%、1,956円/㎡)および千葉市(+1.3%、1,611円/㎡)ではいずれも引き続きプラスとなっており、当月と同程度の平均築年数であった月と賃料水準を比較しても正味トレンド自体は上向いている。

近畿圏では、大阪市で平均築年数が17.8年→18.5年に進んだ影響から、前月比-3.9%の2,445円/㎡と大幅に下落した。「築5年以内」をはじめ、賃料水準が比較的高い築年帯では総じて弱含みに転じている。神戸市でも平均築年数が進んだことで、-2.3%の1,836円/㎡と5ヵ月ぶりに反転下落した。

名古屋市では、前月比-2.3%の1,854円/㎡と3ヵ月連続で下落し、下落率自体も拡大した。「築5年以内」は下落に転じており、築6年～築30年に至っては年初を下回る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				2020年									前年同月比		前月比	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	専有面積	平均築年		
東京23区	3,675	3,716	3,722	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	4.6%	54.20 ㎡	-0.4%	18.7 年
横浜市	2,190	2,178	2,198	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	16.4%	61.68 ㎡	0.4%	22.8 年
さいたま市	1,921	1,876	1,891	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1.8%	64.35 ㎡	2.1%	24.2 年
千葉市	1,630	1,605	1,598	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	-1.2%	68.04 ㎡	1.3%	27.6 年
大阪市	2,488	2,462	2,444	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	-1.7%	52.91 ㎡	-3.9%	18.5 年
神戸市	1,861	1,862	1,821	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	-1.3%	63.01 ㎡	-2.3%	25.9 年
名古屋市	1,835	1,834	1,845	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1.0%	64.90 ㎡	-2.3%	23.5 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
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
	9月	3,143	1,937	1,704	3,694	2,148	1,751	1,684	3,845	2,549	1,956	1,611	2,445	1,836	1,854	1,853

「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ヵ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 39,176件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 25,439件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 4,528件