

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12月 前月比+0.4%の3,168円/㎡ 東京・神奈川・千葉では引き続き下落
近畿圏では築浅事例の減少で弱含み 中部圏では新築タワマン事例が押し上げ

【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

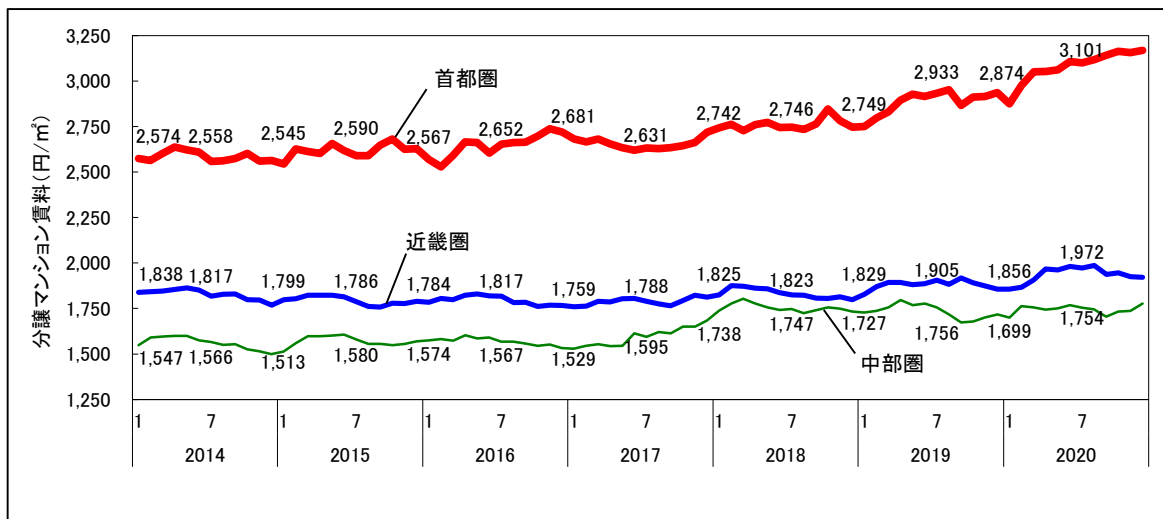
2020年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが拡大した影響から、前月比+0.4%の3,168円/㎡と再び上昇した。ただ、都県別で見ると東京都(-0.2%、3,690円/㎡)や神奈川県(-0.3%、2,352円/㎡)では僅かながら引き続き弱含んでおり、千葉県では築浅事例の減少も相俟って-1.0%の1,680円/㎡と4ヵ月連続マイナスを示している。一方、埼玉県ではさいたま市や川口市での事例が増加したこともあり、+1.7%の1,688円/㎡と引き続き上昇し、前年同月比も3ヵ月ぶりにプラスとなった。

近畿圏では築浅事例の減少に伴い、前月比-0.2%の1,921円/㎡と僅かながら引き続き弱含んだ。大阪府では平均築年数がやや進んだにもかかわらず、+0.8%の2,136円/㎡と再び上昇した。一方、兵庫県では-1.3%の1,656円/㎡と4ヵ月連続で下落しており、前年同月比も10月に引き続きマイナスに転じている。

中部圏では前月比+2.4%の1,778円/㎡、愛知県では+2.3%の1,826円/㎡と、大幅プラスを示した。ただし、これは名古屋市中区に所在する新築タワーマンションから3,600円を超える高額事例が30件以上も発生したことが大きく作用している。

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
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
首都圏	2,936	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	7.9%	0.4%
東京都	3,536	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	56.28㎡	22.1年
神奈川県	2,082	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	53.22㎡	20.1年
埼玉県	1,674	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	61.67㎡	24.9年
千葉県	1,618	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	61.55㎡	28.3年
近畿圏	1,857	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	61.00㎡	25.1年
大阪府	2,073	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	58.29㎡	23.0年
兵庫県	1,676	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	65.29㎡	28.5年
中部圏	1,717	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	66.59㎡	23.8年
愛知県	1,773	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	65.70㎡	23.8年



【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

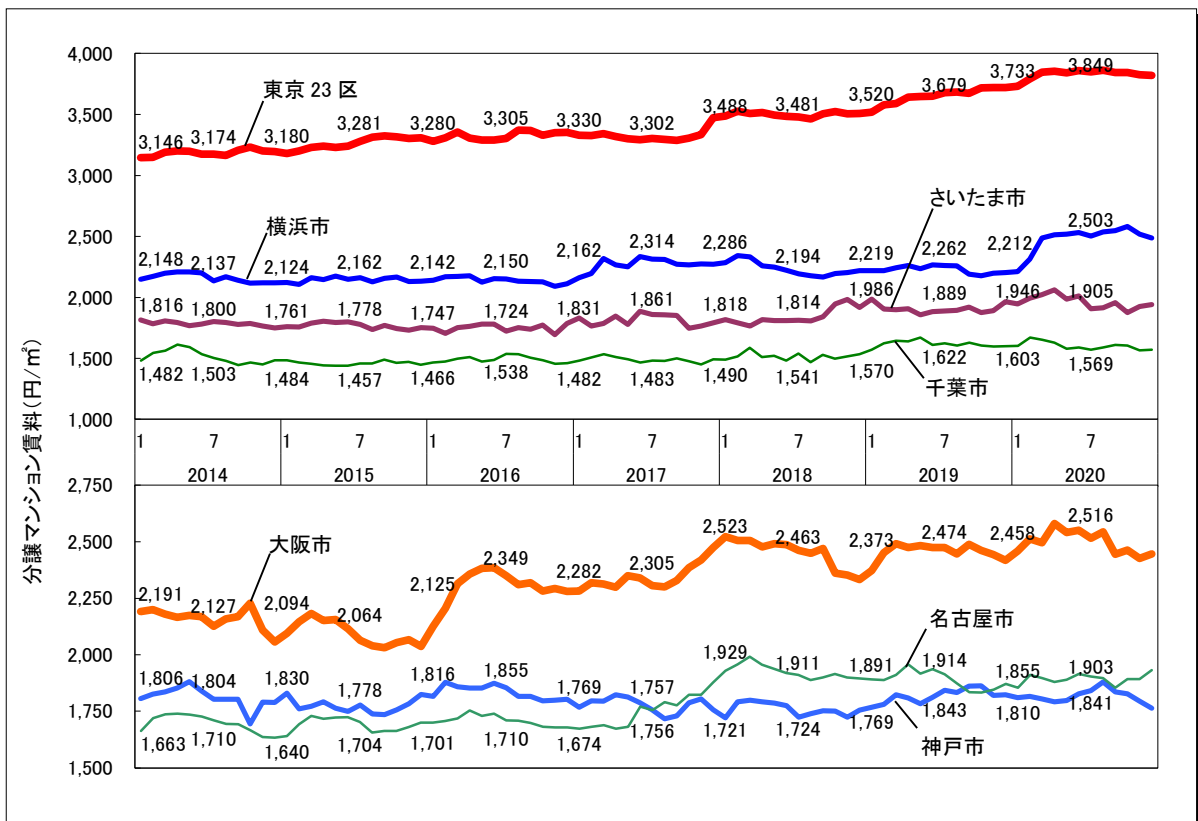
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.1%の3,822円/㎡と僅かに弱含み、直近の最高値を記録した8月以降は伸び悩んでいる。築年帯別で見ると、築11年超ではそれぞれ下落傾向に転じつつある。また、築古事例が増加した横浜市では-1.1%の2,489円/㎡と前月に引き続き1%以上の下落となった。一方、さいたま市(+0.7%、1,940円/㎡)や千葉市(+0.4%、1,572円/㎡)ではそれぞれプラスとなったものの、前年同月比はマイナスを示している。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.8%の2,446円/㎡と再び上昇したが、前々月の水準を回復するまでには至らなかった。いずれの築年帯でも強含んでおり、市平均の推移が示すほど正味トレンド自体は軟調ではない。一方、神戸市では事例の築古化に歯止めが掛からず、-1.7%の1,764円/㎡と4ヵ月連続マイナスを示し、前年同月比の下落幅も拡大した。

名古屋市では、前月比+2.1%の1,932円/㎡と比較的大きく上昇し、2020年での最高値を更新した。築年帯別では前述の新築タワマン事例を含む「築5年以内」を除けば、総じて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	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月												専有面積	平均築年
東京23区	3,722	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	2.7%	-0.1%
横浜市	2,204	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	12.9%	-1.1%
さいたま市	1,967	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	-1.4%	0.7%
千葉市	1,600	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	-1.8%	0.4%
大阪市	2,418	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	1.2%	0.8%
神戸市	1,823	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	-3.2%	-1.7%
名古屋市	1,871	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	3.3%	2.1%
														64.02 ㎡	23.2 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

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
	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
	10月	3,163	1,945	1,732	3,698	2,150	1,776	1,675	3,844	2,580	1,877	1,606	2,464	1,828	1,892	1,855
	11月	3,156	1,925	1,736	3,696	2,118	1,785	1,667	3,826	2,517	1,927	1,566	2,426	1,795	1,893	1,856
	12月	3,168	1,921	1,778	3,690	2,136	1,826	1,693	3,822	2,489	1,940	1,572	2,446	1,764	1,932	1,867

「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30m²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）：37,591件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：24,030件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：4,458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