

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1月 前月比+0.9%の3,198円/㎡ 東京・神奈川・埼玉の強含みで引き続き上昇
近畿圏では昨夏をピークに徐々に下落 中部圏では僅かな変動に留まる

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

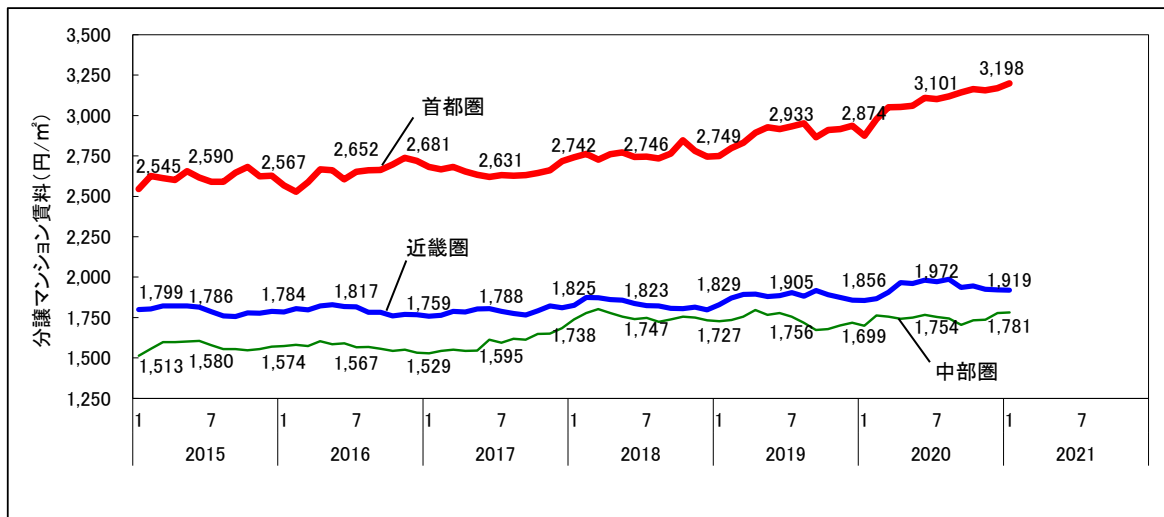
2021年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、千葉県を除き強含みとなったために、前月比+0.9%の3,198円/㎡と引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都(+0.9%、3,723円/㎡)と神奈川県(+0.3%、2,360円/㎡)では3ヵ月ぶりに上昇しており、東京都に限っては最高値を更新した。また、埼玉県では+1.2%の1,708円/㎡と3ヵ月連続でプラスを示している。一方、千葉県では築浅事例が減少したこともあり、-1.1%の1,662円/㎡と昨年9月以降の下落傾向に歯止めが掛かっていない。

近畿圏では大阪エリアの弱含みが影響し、前月比-0.1%の1,919円/㎡と昨年8月に最高値を記録して以降は徐々に水準を下げつつある。大阪府では-0.2%の2,131円/㎡と僅かながら再び下落したものの、直近にかけては現水準にて落ち着いた推移を見せている。一方、兵庫県では+0.2%の1,660円/㎡となり、昨年9月以降の下落傾向は一服した。

中部圏では前月比+0.2%の1,781円/㎡、愛知県では-0.1%の1,825円/㎡と、それぞれ僅かな変動に留まった。名古屋市中区に所在する新築タワーマンションからは依然として高額事例が30件以上も発生しており、高い賃料水準の維持に寄与している。

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/㎡)

	2020年												2021年 1月	前年同月比 専有面積	前月比 平均歳年
	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	2,874	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	11.3%	0.9%
東京都	3,517	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	55.95㎡	21.8年
神奈川県	2,089	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	5.9%	0.9%
埼玉県	1,660	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	52.84㎡	19.8年
千葉県	1,593	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	13.0%	0.3%
														61.21㎡	24.9年
近畿圏	1,856	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	2.9%	1.2%
大阪府	2,081	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	62.13㎡	28.0年
兵庫県	1,671	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	4.3%	-1.1%
														67.50㎡	28.5年
中部圏	1,699	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	3.4%	-0.1%
愛知県	1,753	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	61.19㎡	25.1年
														2.4%	-0.2%
														58.79㎡	22.9年
														-0.7%	0.2%
														65.36㎡	28.5年
														4.8%	0.2%
														66.73㎡	23.9年
														4.1%	-0.1%
														65.95㎡	24.0年



【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

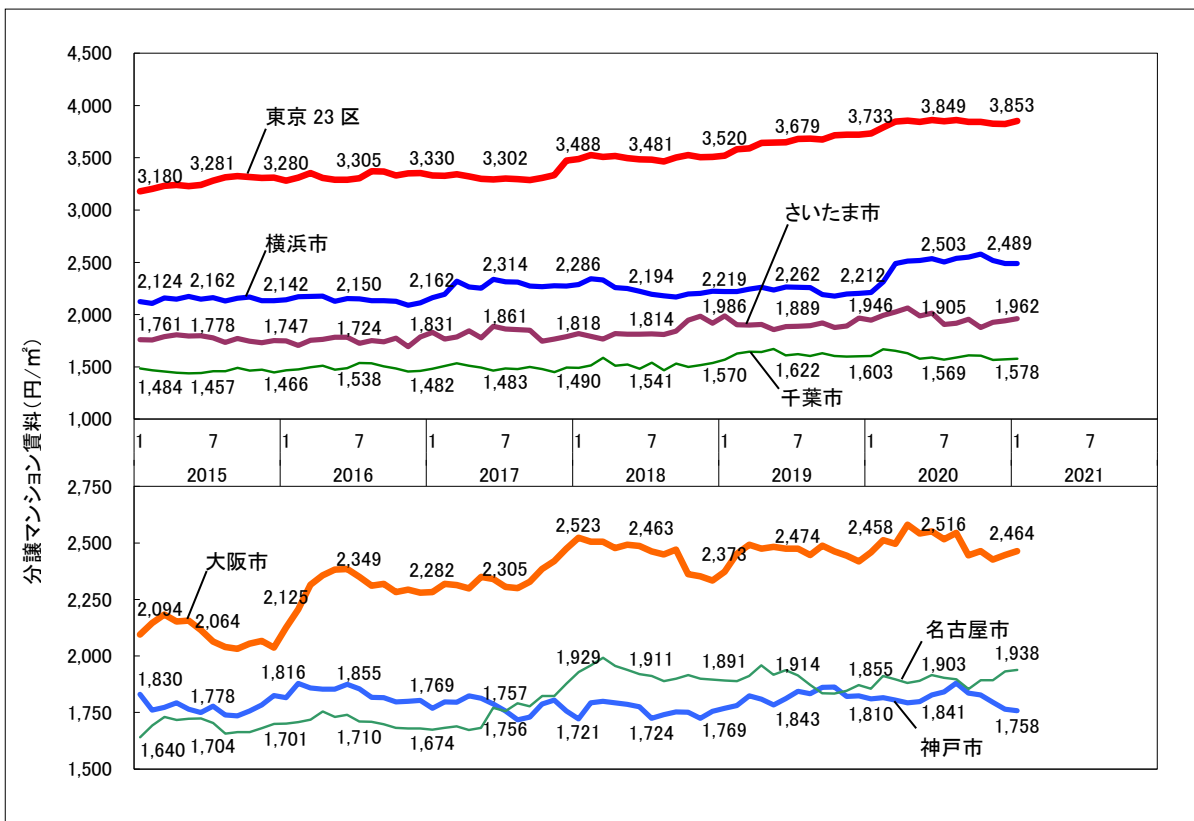
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.8%の3,853円/㎡と5ヵ月ぶりに上昇した。新築タワー物件からの事例増もあったが、昨年8月に記録した直近の最高値には及ばなかった。大半の築年帯では強含んでおり、依然として高水準をそれぞれ維持している。さいたま市(+1.1%、1,962円/㎡)や千葉市(+0.4%、1,578円/㎡)では平均築年数が進んだにもかかわらず、賃料水準は引き続き上昇した。一方、横浜市は横ばいの2,489円/㎡で、ここ3ヵ月間は2,500円前後で安定推移している。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.7%の2,464円/㎡と引き続き上昇し、昨年10月と同水準まで戻している。東京23区と同じく大半の築年帯で強含んでおり、正味トレンド自体は堅調な推移となっている。一方、神戸市では-0.3%の1,758円/㎡と5ヵ月連続で下落しており、前年同月比も前月に引き続き3%前後のマイナスを示している。

名古屋市では、前月比+0.3%の1,938円/㎡と小幅に上昇した。各築年帯とも強含んでおり、「築5年以内」や「築30年超」を除く築年帯においては、昨年の後半から直近にかけて明らかな上昇トレンドが認められる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2020年												2021年		
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	前年同月比	前月比
東京23区	3,733	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3.2%	0.8%
横浜市	2,212	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	12.5%	0.0%
さいたま市	1,946	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	0.8%	1.1%
千葉市	1,603	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	-1.6%	0.4%
大阪市	2,458	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	0.2%	0.7%
神戸市	1,810	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	-2.9%	-0.3%
名古屋市	1,855	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	4.5%	0.3%



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	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
2017年	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
	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
2021年	1月	3,198	1,919	1,781	3,723	2,131	1,825	1,699	3,853	2,489	1,962	1,578	2,464	1,758	1,938	1,870

「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）	： 37,487 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 23,130 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 4,585 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