

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4月 前月比+1.9%の3,269円/㎡ 季節要因で事例増加、東京都のシェアは7割超え**

**近畿圏は初めて2,000円の大台に達す 中部圏では季節的な調整で弱含み**

**【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

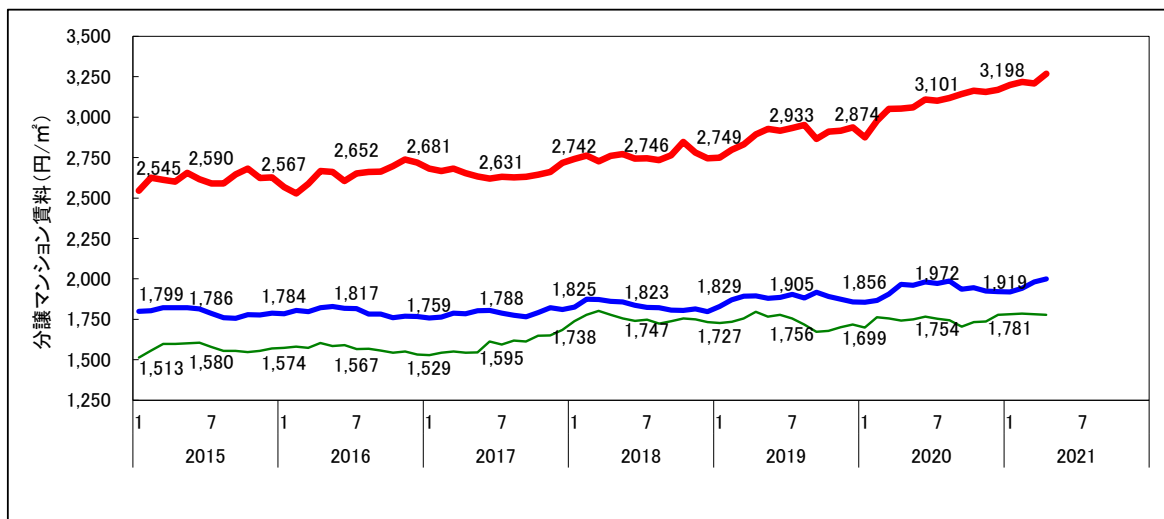
2021年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが再び拡大して初めて7割に達したことで、前月比+1.9%の3,269円/㎡と2ヵ月ぶりに最高値を更新した。都県別で見ると、東京都では-0.1%の3,748円/㎡と僅かながら4ヵ月ぶりのマイナスを示した。一方、神奈川県(+1.1%、2,399円/㎡)や埼玉県(+1.8%、1,796円/㎡)、千葉県(+1.3%、1,765円/㎡)ではいずれも1%以上のプラスとなった。ただし、築浅事例が増加した割には約2%~3%だった前月に比べて上昇率はやや鈍化している。

近畿圏では大阪エリアが牽引する形で、前月比+1.0%の2,000円/㎡と上昇傾向で推移し、昨年8月に記録した直近の最高値を上回り初めて2,000円の大台に達した。大阪府では築浅事例が増加し続けているため、+1.5%の2,218円/㎡と3ヵ月連続で上昇したものの、前年同月と大差ない水準に留まっている。また、兵庫県では-0.8%の1,685円/㎡と4ヵ月ぶりに下落したが、前年同月比は辛うじてプラスを維持した。

中部圏では前月比-0.3%の1,777円/㎡、愛知県では-0.5%の1,817円/㎡と、平均築年数がやや若返ったにも関わらず弱含んだ。概ね季節要因による調整の範囲内とみられる。

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				2021年				前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			4月
首都圏	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	3,269	7.1%	21.5年
東京都	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	3,748	2.2%	-0.1%
神奈川県	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	2,399	3.7%	1.1%
埼玉県	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	1,796	2.7%	1.8%
千葉県	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	1,765	7.7%	1.3%
近畿圏	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	2,000	1.7%	1.0%
大阪府	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	2,218	0.2%	1.5%
兵庫県	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	1,685	0.2%	-0.8%
中部圏	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	1,777	2.0%	-0.3%
愛知県	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	1,817	1.8%	-0.5%

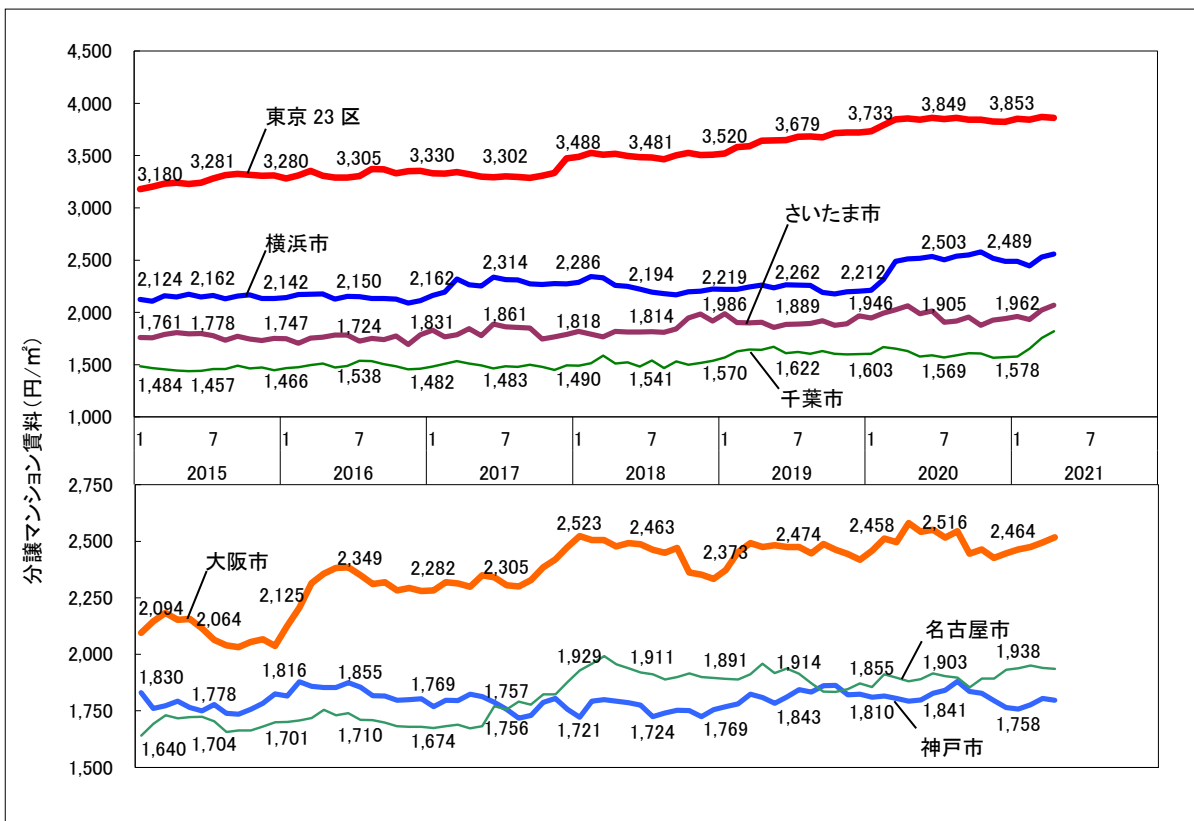


【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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-0.2%の3,862円/㎡と僅かに弱含んだが、依然として3,800円台半ばの高水準での推移を続けている。「築5年以内」「築30年超」を除く築年帯では揃ってマイナスとなった。一方、横浜市(+1.2%、2,558円/㎡)やさいたま市(+2.4%、2,069円/㎡)、千葉市(+3.7%、1,821円/㎡)では前月に引き続き上昇している。賃料水準が比較的高く事例シェアも大きい行政区(さいたま市大宮区・浦和区・南区、千葉市中央区・美浜区)で築浅事例が増えたために、市平均が押し上がった。近畿圏では、大阪市で前月比+0.9%の2,518円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。各築年帯で見ると、築20年以内では総じて弱含み、築21年以上では強含みと動き方にはっきりとした違いが認められる。一方、神戸市では平均築年数がやや進んだこともあり、-0.5%の1,796円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落した。ただし、当月と平均築年数が同程度であった2月の水準よりも20円ほど上回っており、正味トレンド自体は底堅い動きを見せている。名古屋市では、前月比-0.2%の1,936円/㎡と僅かながら引き続き弱含んだ。大阪市と同様に、比較的賃料水準が高い築20年以内で横ばい~弱含みと上値が重い展開となっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/㎡)

	2020年												2021年		前年同月比	前月比	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	専有面積			平均築年
東京23区	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	3,862	0.2%	-0.2%	52.29㎡	19.3年
横浜市	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	2,558	1.8%	1.2%	60.03㎡	23.3年
さいたま市	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	2,069	0.3%	2.4%	64.21㎡	24.4年
千葉市	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	1,821	11.8%	3.7%	67.60㎡	25.9年
大阪市	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	2,518	-2.4%	0.9%	51.84㎡	18.1年
神戸市	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	1,796	0.2%	-0.5%	61.44㎡	28.0年
名古屋市	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	1,936	3.0%	-0.2%	63.73㎡	24.1年



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
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
	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
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
	2月	3,217	1,942	1,786	3,722	2,153	1,834	1,710	3,845	2,444	1,933	1,654	2,475	1,777	1,950	1,899
	3月	3,208	1,981	1,782	3,753	2,185	1,827	1,802	3,869	2,528	2,021	1,756	2,495	1,805	1,939	1,979
	4月	3,269	2,000	1,777	3,748	2,218	1,817	1,803	3,862	2,558	2,069	1,821	2,518	1,796	1,936	1,996

「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）： 39,725 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 25,224 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 4,732 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