

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5月 前月比-0.2%の3,262円/㎡ 全域的に弱含むも直近1年間での高水準は堅持
近畿圏では4ヵ月連続プラス 中部圏では築浅事例の増加により上昇

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

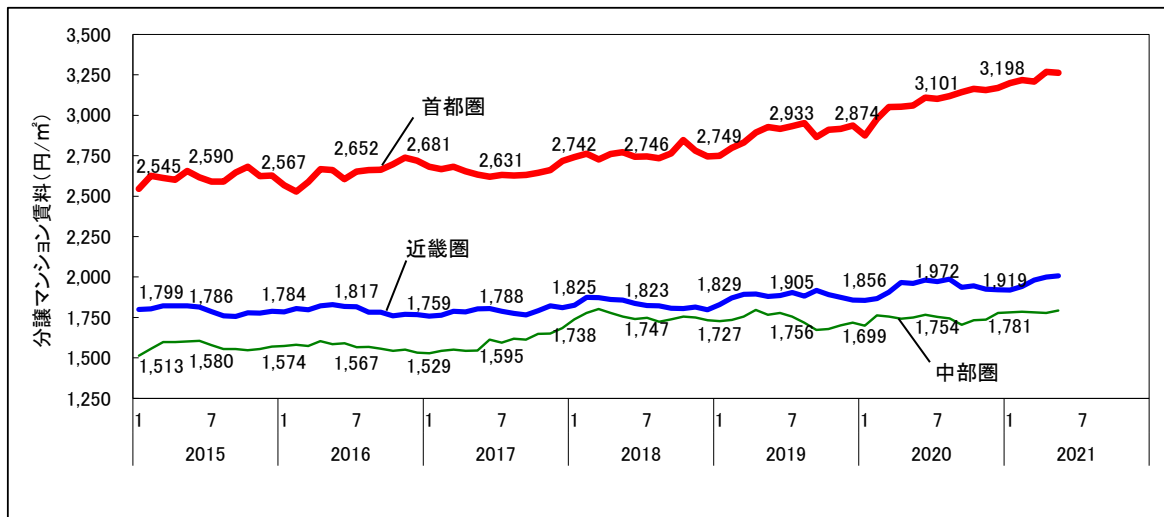
2021年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、1都3県の全てでマイナスとなったことで、前月比-0.2%の3,262円/㎡と僅かながら再び下落したものの、直近1年間での高水準は堅持している。都県別で見ると、東京都では-0.4%の3,732円/㎡と前月に引き続き下落、季節要因から正味トレンドも3月をピークにやや弱含んでいる。また、神奈川県(-0.2%、2,395円/㎡)、埼玉県(-1.2%、1,775円/㎡)および千葉県(-0.6%、1,755円/㎡)では平均築年数の進み具合に比例する形で、いずれもマイナスに転じている。

近畿圏では主要エリアが押し上げる形で、前月比+0.4%の2,008円/㎡と上昇度合いは鈍化しつつも上値をさらに伸ばしている。大阪府では+0.8%の2,236円/㎡と4ヵ月連続で上昇、兵庫県では+0.5%の1,693円/㎡と再びプラスを示した。両エリアともに直近3ヵ月間は前年同月の水準を上回っている。

中部圏では前月比+0.9%の1,793円/㎡、愛知県では+1.0%の1,836円/㎡と、築浅事例が増えたことで3ヵ月ぶりに上昇した。当月と平均築年数が同程度である1月よりもやや上振れており、正味トレンド自体は底堅い動きとなっている。

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					前年同月比		前月比		
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	専有面積	平均築年
首都圏	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	3,269	3,262	6.6%	-0.2%
東京都	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	3,748	3,732	55.42㎡	21.5年
神奈川県	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	2,399	2,395	52.43㎡	19.8年
埼玉県	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	1,796	1,775	61.56㎡	24.3年
千葉県	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	1,765	1,755	61.27㎡	27.9年
														9.5%	-0.6%
														66.99㎡	27.8年
近畿圏	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	2,000	2,008	2.4%	0.4%
大阪府	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	2,218	2,236	59.44㎡	23.8年
兵庫県	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	1,685	1,693	1.8%	0.8%
														57.02㎡	21.3年
														0.5%	0.5%
														64.62㎡	28.1年
中部圏	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	1,777	1,793	2.5%	0.9%
愛知県	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	1,817	1,836	65.75㎡	24.0年
														2.3%	1.0%
														65.17㎡	23.9年



【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

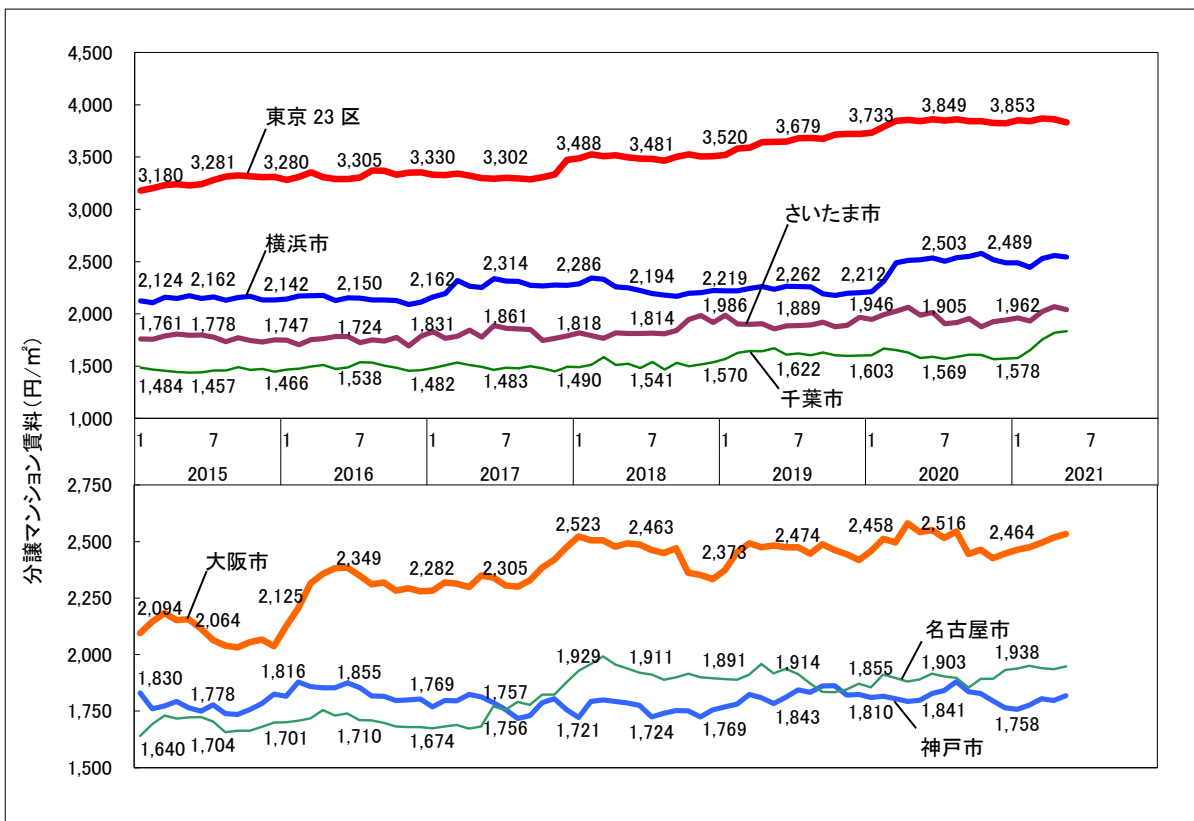
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.8%の3,833円/㎡と引き続き下落、前年同月比もマイナスを示すなど天井感が始まっている。全ての築年帯でも軒並み弱含みとなっており、「築5年以内」は新築事例シェアの縮小も相俟って比較的大きく水準を下げた。また、横浜市(-0.5%、2,544円/㎡)やさいたま市(-1.4%、2,041円/㎡)では下落に転じており、特に平均築年数が1年程度進んださいたま市の下落率はやや大きくなった。一方、千葉市では+0.7%の1,833円/㎡と6ヵ月連続の上昇を示している。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.6%の2,534円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。各築年帯で見ると、総じて横ばい～強含みで高水準にて安定推移している。また、神戸市では+1.2%の1,818円/㎡と再び上昇したことで1,800円台を早々に回復した。平均築年数は前月と同程度でありながら20円ほど水準を上回っていることなどから、底堅さに変わりはない。

名古屋市では、前月比+0.6%の1,948円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに上昇した。昨秋以降、ほぼ横ばい推移の「築30年超」を除けば、いずれも賃料水準を高めている。ただし、直近においては割高感が強い築浅物件を中心に上値が重くなりつつある。

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
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	専有面積		
東京23区	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	3,862	3,833	-0.3%	-0.8%	
横浜市	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	2,558	2,544	1.0%	-0.5%	
さいたま市	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	2,069	2,041	2.7%	-1.4%	
千葉市	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	1,821	1,833	16.1%	0.7%	
大阪市	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	2,518	2,534	-0.3%	0.6%	
神戸市	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	1,796	1,818	1.1%	1.2%	
名古屋市	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	1,936	1,948	3.1%	0.6%	



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	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
	5月	3,262	2,008	1,793	3,732	2,236	1,836	1,798	3,833	2,544	2,041	1,833	2,534	1,818	1,948	2,007

「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）： 42,377 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 26,322 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,078 件