

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 前月から概ね横ばいの3,296円/㎡ 東京23区では5月以降目立った動きなし
近畿圏では主要エリアが横ばい～弱含み 中部圏では再び最高値を更新

【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

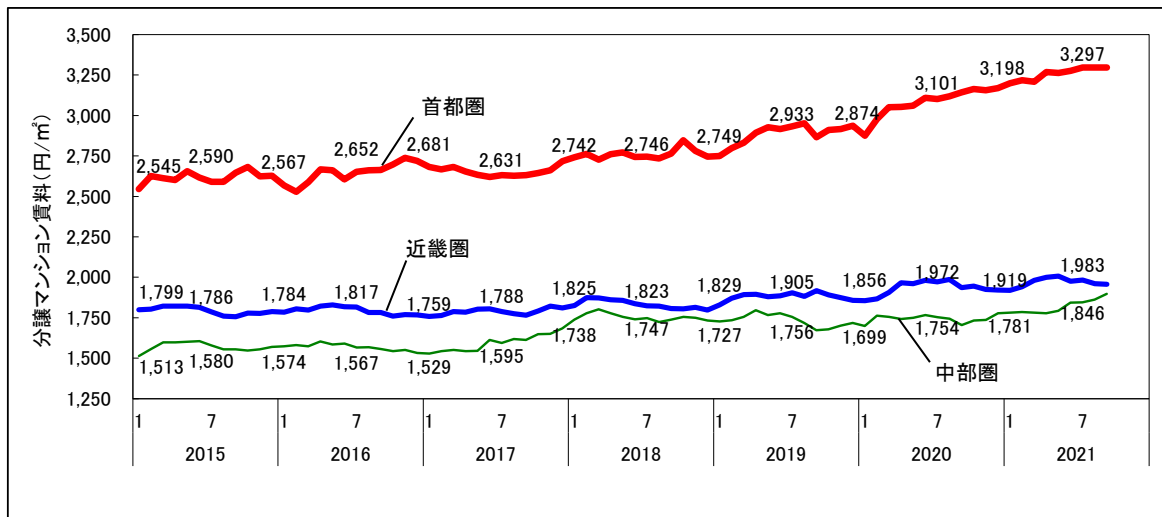
2021年9月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月から概ね横ばいの3,296円/㎡となり直近3ヵ月間ではほとんど動きがない。都県別で見ると、東京都では概ね横ばいの3,724円/㎡に留まった。埼玉県では+0.7%の1,812円/㎡と引き続き上昇して直近1年間での最高値を僅かに更新、千葉県では+0.5%の1,735円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりにプラスとなった。一方、神奈川県では築古事例の増加に伴って-1.6%の2,387円/㎡と、4ヵ月ぶりのマイナスに転じている。

近畿圏では主要エリアが横ばい～弱含みとなったことで、前月比-0.2%の1,957円/㎡と僅かながら引き続き下落した。大阪府では築古事例の増加に伴って平均築年数がやや進み、賃料水準も-0.8%の2,134円/㎡と前月に引き続きマイナスを示した。一方、兵庫県では横ばいの1,671円/㎡に留まったが、6月以降は前年同月を下回る状況が続いている。

中部圏では前月比+1.9%の1,898円/㎡、愛知県では+1.7%の1,940円/㎡と、いずれも築浅事例の増加によって平均築年数が若返っており、その影響から賃料自体は高水準にて一段と押し上がっている。

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	
	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	
首都圏	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	3,269	3,262	3,275	3,297	3,297	3,296	4.9%	0.0%	
東京都	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	3,748	3,732	3,727	3,742	3,725	3,724	54.91㎡	22.1年	
神奈川県	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	2,399	2,395	2,404	2,414	2,427	2,387	52.30㎡	20.3年	
埼玉県	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	1,796	1,775	1,810	1,786	1,799	1,812	2.0%	-1.6%	
千葉県	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	1,765	1,755	1,761	1,750	1,727	1,735	60.30㎡	26.0年	
近畿圏	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	2,000	2,008	1,976	1,983	1,961	1,957	7.2%	0.7%	
大阪府	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	2,218	2,236	2,153	2,181	2,151	2,134	61.66㎡	28.7年	
兵庫県	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	1,685	1,693	1,700	1,682	1,671	1,671	0.5%	0.5%	
中部圏	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	1,777	1,793	1,844	1,846	1,862	1,898	67.10㎡	29.0年	
愛知県	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	1,817	1,836	1,891	1,889	1,907	1,940	1.0%	-0.2%	



【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

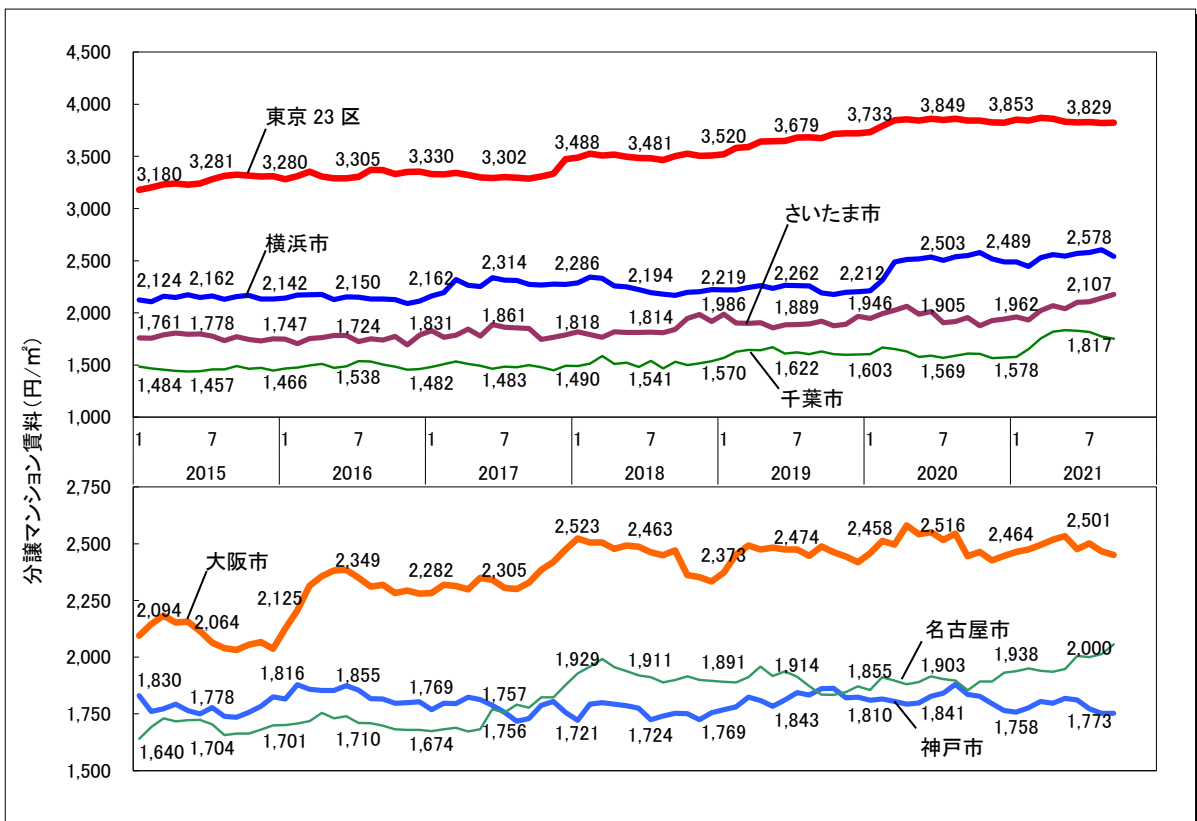
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.1%の3,823円/㎡と僅かに強含んだが、5月以降は目立った動きはなく前年同月比もマイナスが続いている。各築年帯では新築事例シェアの縮小に伴って「築5年以内」がやや下げつつあるものの、全般的に高水準を維持している。さいたま市で+1.7%の2,178円/㎡と4ヵ月連続で上昇したのに対して、横浜市(-2.5%、2,542円/㎡)では築古事例の増加で比較的大幅な下落、千葉市(-1.2%、1,752円/㎡)では4ヵ月連続のマイナスとなった。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.6%の2,451円/㎡と引き続き下落した。ただし、各築年帯では高水準にて横ばい~強含みを示しており、正味トレンド自体は依然として堅調さが見られる。神戸市では横ばいの1,752円/㎡となり、6月以降の下落傾向は一服した。

名古屋市では、前月比+2.1%の2,056円/㎡と比較的大きく上昇したことで直近の最高値を再び更新した。築浅事例の増加によって、平均築年数は22.2年→21.4年に若返っている。各築年帯では最も賃料水準が高い「築5年以内」で上値が重く、「築30年超」も伸び悩んでいるのに対して、それ以外の築年帯では水準が上がり続けている。

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					
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月							
東京23区	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	3,862	3,833	3,827	3,829	3,821	3,823	-0.6%	0.1%
横浜市	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	2,558	2,544	2,571	2,578	2,606	2,542	-0.3%	-2.5%
さいたま市	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	2,069	2,041	2,101	2,107	2,141	2,178	11.3%	1.7%
千葉市	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	1,821	1,833	1,829	1,817	1,773	1,752	8.8%	-1.2%
大阪市	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	2,518	2,534	2,476	2,501	2,467	2,451	0.2%	-0.6%
神戸市	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	1,796	1,818	1,812	1,773	1,752	1,752	-4.6%	0.0%
名古屋市	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	1,936	1,948	2,006	2,000	2,014	2,056	10.9%	2.1%
														専有面積	平均築年
														51.90㎡	19.8年
														59.84㎡	24.9年
														64.31㎡	24.5年
														67.93㎡	28.1年
														52.15㎡	20.5年
														61.42㎡	29.7年
														63.49㎡	21.4年



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
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
	6月	3,275	1,976	1,844	3,727	2,153	1,891	1,771	3,827	2,571	2,101	1,829	2,476	1,812	2,006	1,984
	7月	3,297	1,983	1,846	3,742	2,181	1,889	1,744	3,829	2,578	2,107	1,817	2,501	1,773	2,000	1,960
	8月	3,297	1,961	1,862	3,725	2,151	1,907	1,756	3,821	2,606	2,141	1,773	2,467	1,752	2,014	1,973
	9月	3,296	1,957	1,898	3,724	2,134	1,940	1,748	3,823	2,542	2,178	1,752	2,451	1,752	2,056	1,948

「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）： 43,526 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 25,480 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 4,986 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