

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

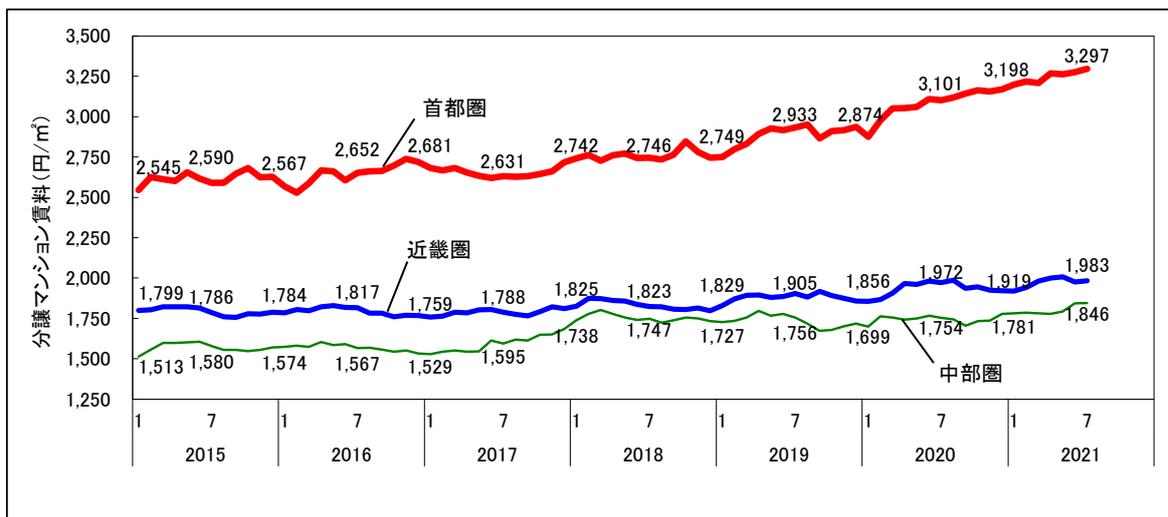
首都圏7月 前月比+0.7%の3,297円/㎡ 東京都で4ヵ月ぶりに上昇も区部では限定的
近畿圏では大阪エリアの牽引で小幅に上昇 中部圏では僅かな変動に留まる

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2021年7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引き続き拡大したことを受けて、前月比+0.7%の3,297円/㎡と2ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+0.4%の3,742円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇、神奈川県では築浅事例が減少したにもかかわらず+0.4%の2,414円/㎡と引き続きプラスを示した。一方、埼玉県(-1.3%、1,786円/㎡)や千葉県(-0.6%、1,750円/㎡)ではそれぞれマイナスとなり、特に千葉県では当月と平均築年数が同程度であった4月の水準を15円下回っている。近畿圏では大阪エリアの強含みと事例シェア拡大によって、前月比+0.4%の1,983円/㎡と小幅に上昇したが、2,000円台を回復するまでには至らなかった。大阪府では大幅下落した前月からの反動で+1.3%の2,181円/㎡と上昇したものの、5月の水準には達していない。一方、兵庫県では築浅事例の減少によって、-1.1%の1,682円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。中部圏では前月比+0.1%の1,846円/㎡、愛知県では-0.1%の1,889円/㎡と、それぞれ僅かな変動に留まった。当月と平均築年数が同程度であった昨年7月よりも5%以上も高い水準にあり、正味トレンド自体には堅調さが見られる。

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		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月			
首都圏	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	3,269	3,262	3,275	3,297	6.3%	0.7%	
東京都	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	3,748	3,732	3,727	3,742	55.20㎡	21.7年	
神奈川県	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	2,399	2,395	2,404	2,414	52.33㎡	19.9年	
埼玉県	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	1,796	1,775	1,810	1,786	60.75㎡	25.1年	
千葉県	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	1,765	1,755	1,761	1,750	62.17㎡	28.0年	
近畿圏	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	2,000	2,008	1,976	1,983	4.4%	-1.3%	
大阪府	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	2,218	2,236	2,153	2,181	62.17㎡	28.0年	
兵庫県	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	1,685	1,693	1,700	1,682	4.2%	-0.6%	
中部圏	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	1,777	1,793	1,844	1,846	68.15㎡	27.4年	
愛知県	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	1,817	1,836	1,891	1,889	5.2%	0.1%	
														65.50㎡	23.2年	
														5.0%	-0.1%	
														64.93㎡	23.0年	



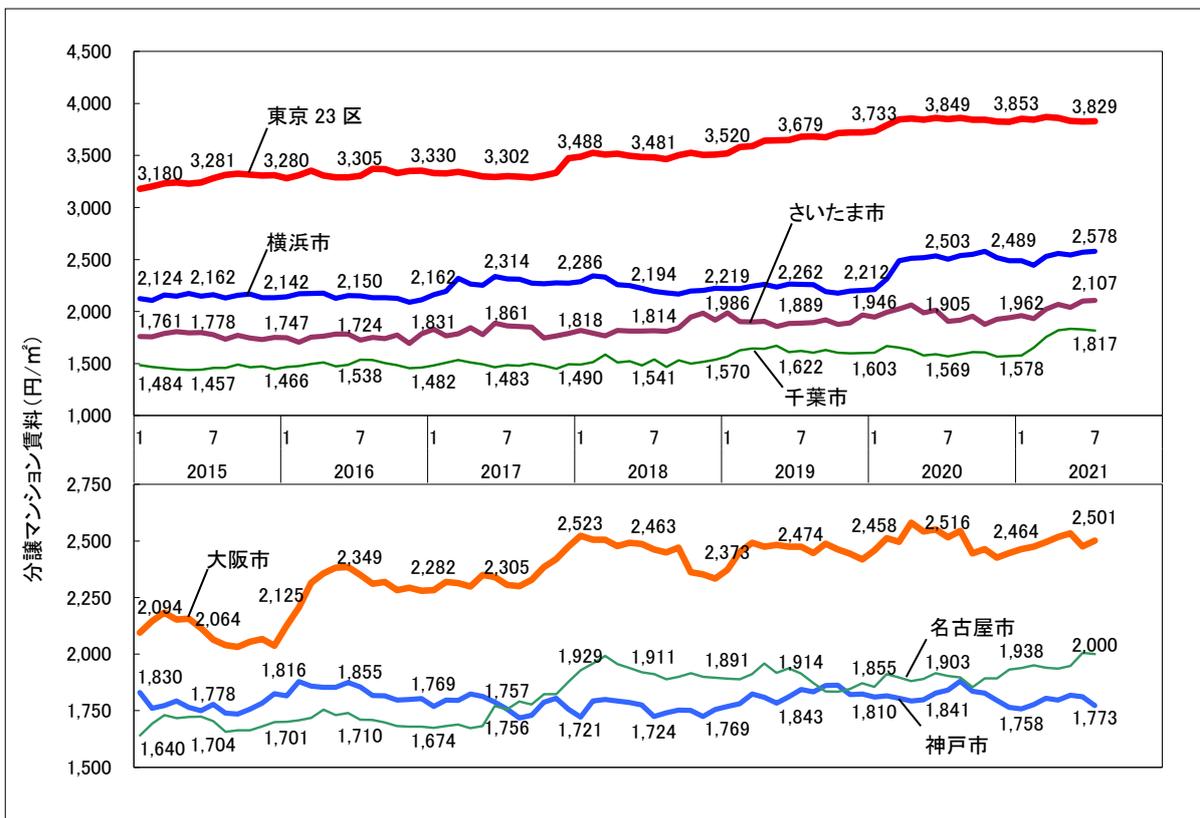
【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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3,829円/㎡と僅かながら4ヵ月ぶりに強含んだが、前年同月比は5月以降マイナスが続いている。各築年帯での動きを見ても、賃料水準が高い築浅物件を中心に上値が重い推移を示している。また、横浜市(+0.3%、2,578円/㎡)やさいたま市(+0.3%、2,107円/㎡)でも小幅ながら引き続き上昇した。一方、千葉市では平均築年数が25.6年→26.5年と進んだ影響から、-0.7%の1,817円/㎡と下落率がやや拡大した。

近畿圏では、大阪市で前月比+1.0%の2,501円/㎡と大幅下落した6月からの反動でやや持ち直した。各築年帯で見ると、直近1年間で上昇基調を示しているのは「築21年～30年」のみであり、東京23区と同じく築浅物件などでは高水準での安定推移に目立った変化は見られない。神戸市では築浅事例の減少によって、-2.2%の1,773円/㎡と引き続き下落した。名古屋市では、前月比-0.3%の2,000円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落したが、2,000円台を辛うじて維持した。「築5年以内」は新築事例の増加によって依然として上昇基調にあるが、それ以外の築年帯では上値の重さが見られ始めている。

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		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比	前月比
東京23区	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	3,862	3,833	3,827	3,829	-0.5%	0.1%
横浜市	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	2,558	2,544	2,571	2,578	3.0%	0.3%
さいたま市	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	2,069	2,041	2,101	2,107	10.6%	0.3%
千葉市	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	1,821	1,833	1,829	1,817	15.8%	-0.7%
大阪市	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	2,518	2,534	2,476	2,501	-0.6%	1.0%
神戸市	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	1,796	1,818	1,812	1,773	-3.7%	-2.2%
名古屋市	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	1,936	1,948	2,006	2,000	5.1%	-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
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

「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）	：	45,231件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	26,720件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	5,399件