

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6月 前月比+0.4%の3,275 円/㎡ 東京都では3ヵ月連続で弱含み、上値重く
近畿圏では5ヵ月ぶりにマイナス 中部圏では築古事例の減少で大幅上昇

【6月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

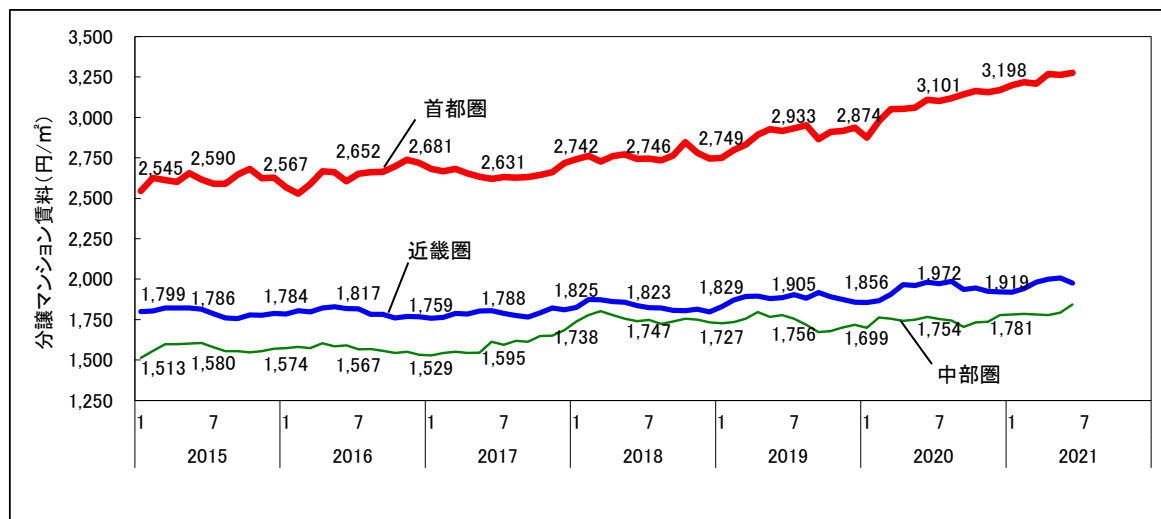
2021年6月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが拡大傾向にあることを受けて、前月比+0.4%の3,275 円/㎡と再び上昇して4月の水準を上回った。都県別で見ると、東京都では-0.1%の3,727 円/㎡と僅かながら3ヵ月連続で弱含み、正味トレンドも上値が重い状況となっている。一方、周辺3県の神奈川県(+0.4%、2,404 円/㎡)や埼玉県(+2.0%、1,810 円/㎡)、千葉県(+0.3%、1,761 円/㎡)では軒並みプラスを示しており、神奈川県と埼玉県は4月の水準を上回った。

近畿圏では大阪エリアの大幅下落に伴って、前月比-1.6%の1,976 円/㎡と5ヵ月ぶりに反落した。大阪府では築古事例の増加で平均築年数が21.3年→22.7年と1年以上も進んだ影響から、-3.7%の2,153 円/㎡と大きく水準を下げた。一方、兵庫県では+0.4%の1,700 円/㎡と引き続き上昇したことで、9ヵ月ぶりに1,700 円台を回復している。

中部圏では前月比+2.8%の1,844 円/㎡、愛知県では+3.0%の1,891 円/㎡と、築古事例が減少したこともあり、比較的大きな上昇を示した。平均築年数は1年以上も若返ったが、当月と平均築年数が同程度であった昨年6月と比べても80円ほど上振れている。

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 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	3,269	3,262	3,275	5.4%	0.4%
東京都	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	3,748	3,732	3,727	1.3%	-0.1%
神奈川県	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	2,399	2,395	2,404	52.46 ㎡	19.8 年
埼玉県	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	1,796	1,775	1,810	61.16 ㎡	24.6 年
千葉県	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	1,765	1,755	1,761	3.5%	2.0%
近畿圏	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	2,000	2,008	1,976	59.80 ㎡	24.5 年
大阪府	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	2,218	2,236	2,153	57.72 ㎡	22.7 年
兵庫県	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	1,685	1,693	1,700	64.61 ㎡	28.4 年
中部圏	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	1,777	1,793	1,844	4.4%	2.8%
愛知県	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	1,817	1,836	1,891	66.30 ㎡	22.8 年



【6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3,827円/㎡と僅かながら3ヵ月連続で下落し、前年同月比も引き続きマイナスを示した。各築年帯での動きを見る限り本格的なトレンド移行には至っておらず、概ね高水準で安定した推移となっている。千葉市（-0.2%、1,829円/㎡）でも弱含んだ一方で、横浜市（+1.1%、2,571円/㎡）とさいたま市（+2.9%、2,101円/㎡）では再び上昇して4月の水準を上回っている。

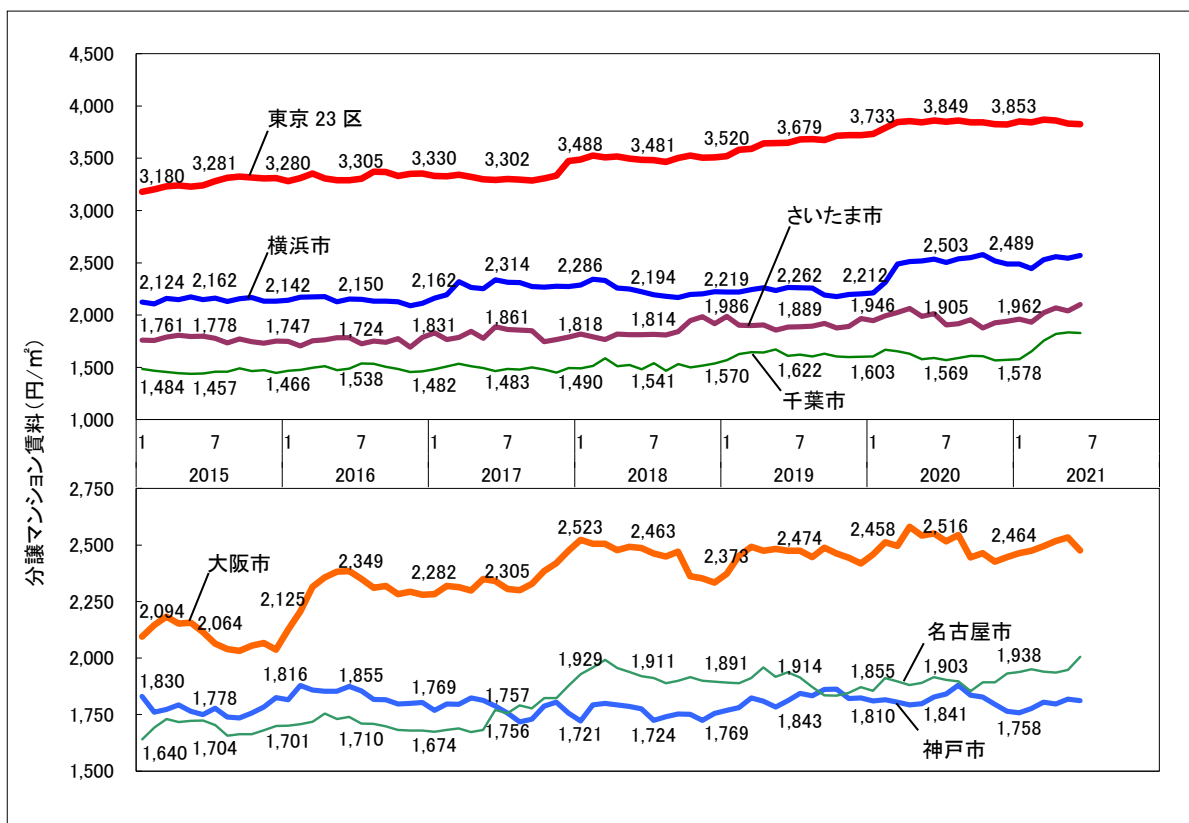
近畿圏では、大阪市で前月比-2.3%の2,476円/㎡と反落して連続上昇は6ヵ月間でストップとなった。ただし、築年帯で見ると、東京23区と同じく高水準にて安定推移が続いており、市平均の大幅下落はあくまで築浅事例の減少によるものとみられる。また、神戸市では-0.3%の1,812円/㎡と僅かながら再び弱含んだが、1,800円台は維持した。

名古屋市では、前月比+3.0%の2,006円/㎡と比較的大きく上昇し、初めて2,000円の大台を突破した。大幅上昇の背景には、築古事例の減少などにより平均築年数が23.3年→22.2年と1年以上も若返ったことに加えて、築年帯での賃料水準も軒並み上昇していることが挙げられる。

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 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	3,862	3,833	3,827	-0.9% 52.02㎡	-0.2% 19.3年
横浜市	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	2,558	2,544	2,571	1.5% 60.85㎡	1.1% 23.7年
さいたま市	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	2,069	2,041	2,101	4.4% 63.89㎡	2.9% 24.2年
千葉市	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	1,821	1,833	1,829	15.1% 69.04㎡	-0.2% 25.6年
大阪市	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	2,518	2,534	2,476	-2.9% 51.90㎡	-2.3% 19.5年
神戸市	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	1,796	1,818	1,812	-0.9% 60.83㎡	-0.3% 28.4年
名古屋市	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	1,936	1,948	2,006	4.8% 64.08㎡	3.0% 22.2年



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/㎡

		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	千葉県	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
	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

「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、㎡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 ㎡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 ヶ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 45,451 件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 27,168 件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,437 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