

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3月 前月比-0.3%の3,208 円/㎡ 1都3県では平均築年数の若返りで軒並みプラス
近畿圏は続伸で直近のピーク時に迫る 中部圏では築古化によって弱含み

【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

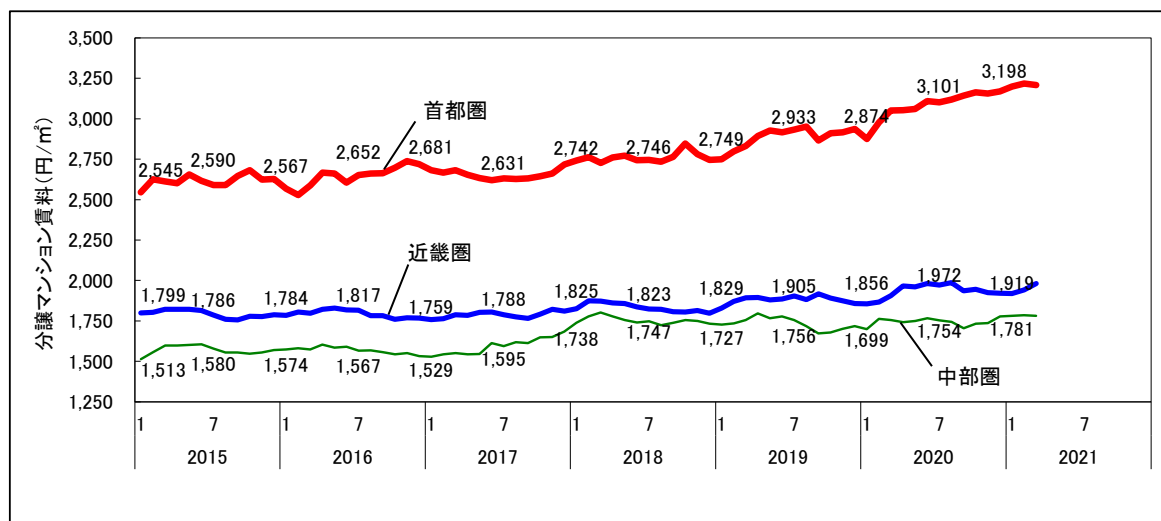
2021年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェアが3ポイントほど縮小したために、前月比-0.3%の3,208 円/㎡と小幅ながら4ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都では+0.8%の3,753 円/㎡と2ヵ月ぶりのプラスを示した。また、神奈川県(+2.0%、2,374 円/㎡)、埼玉県(+3.3%、1,764 円/㎡)および千葉県(+3.0%、1,742 円/㎡)では築浅事例が増加したことによってそれぞれの平均築年数が1年前後も若返っており、いずれもの上昇率も約2%~3%と比較的大きかった。

近畿圏では主要エリアでの強含みや大阪エリアでの事例シェア拡大により、前月比+2.0%の1,981 円/㎡と引き続き上昇、昨年8月に記録した直近の最高値に迫っている。大阪府では築浅事例の増加も相俟って、+1.5%の2,185 円/㎡と前月に引き続き上昇した。また、兵庫県では+1.6%の1,699 円/㎡と3ヵ月連続で上昇して1,700 円台に肉迫、前年同月比も4ヵ月ぶりにプラスに転じた。

中部圏では前月比-0.2%の1,782 円/㎡、愛知県では-0.4%の1,827 円/㎡と、平均築年数が1年程度進んだ影響から弱含んだものの、正味トレンド自体は堅調さを概ね保っている。

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 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021年 1月	2月	3月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	5.2%	-0.3%
東京都	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	2.3%	0.8%
神奈川県	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	52.66 ㎡	19.9 年
埼玉県	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	60.74 ㎡	24.3 年
千葉県	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	62.21 ㎡	27.5 年
近畿圏	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	67.62 ㎡	27.3 年
大阪府	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	59.62 ㎡	24.2 年
兵庫県	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	57.38 ㎡	21.9 年
中部圏	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	64.65 ㎡	28.3 年
愛知県	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	65.85 ㎡	24.7 年



【3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+0.6%の3,869円/㎡と小幅に上昇し、昨年8月に記録した直近の最高値を上回った。築浅の築年帯が高水準にて安定推移にシフトする一方で、比較的築年数を経た事例では上昇基調を維持しており、正味トレンドは総じてポジティブを維持している。また、横浜市(+3.4%、2,528円/㎡)やさいたま市(+4.6%、2,021円/㎡)、千葉市(+6.2%、1,756円/㎡)では平均築年数の若返りによっていずれも大幅に上昇しており、特に千葉市においては最も事例数が多い美浜区で10%以上も上昇したことが大きく影響している。

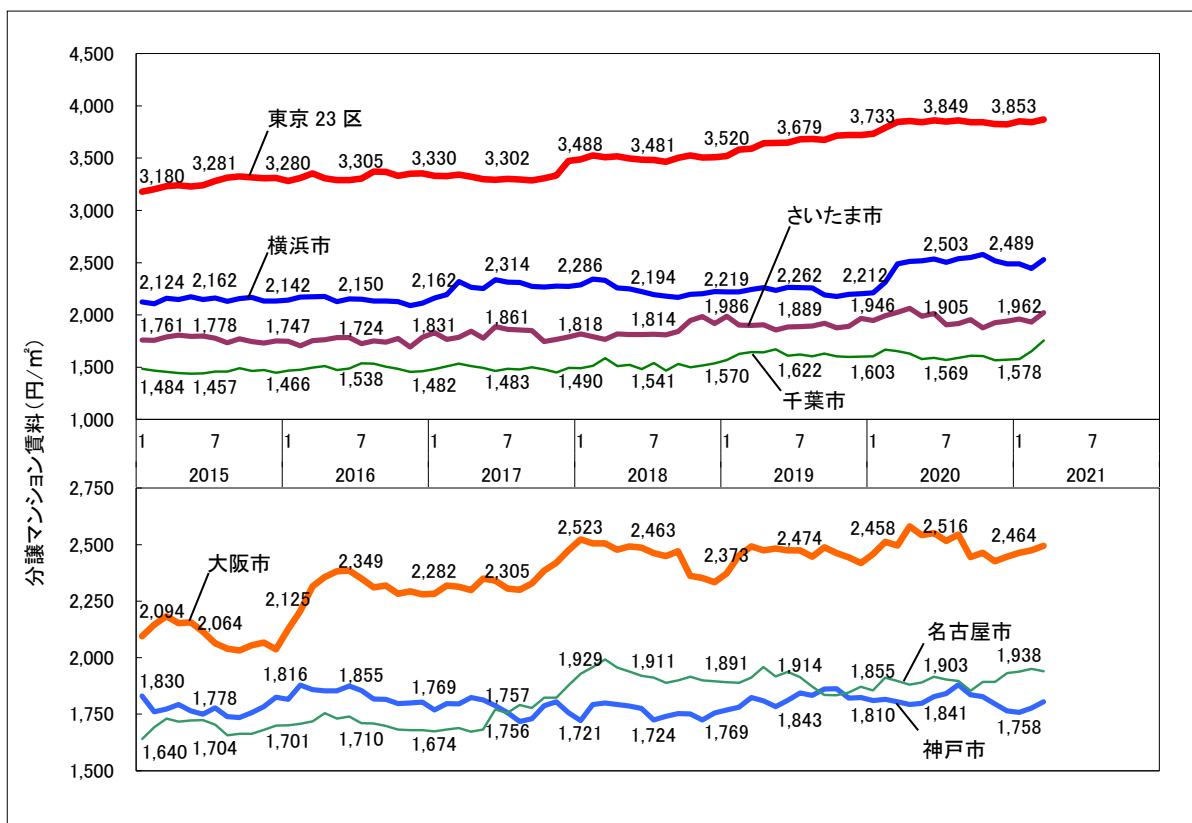
近畿圏では、大阪市で前月比+0.8%の2,495円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。「築5年以内」は新築事例シェアが拡大したためにプラスとなったが、それ以外の築年帯では総じて弱含んだ。また、神戸市では平均築年数がやや若返ったこともあり、+1.6%の1,805円/㎡と前月に引き続き上昇して5ヵ月ぶりに1,800円台を回復、前年同月比もマイナスから脱した。

名古屋市では、前月比-0.6%の1,939円/㎡と6ヵ月ぶりに下落したが、これは築浅事例の減少によるもので、「築5年以内」や「築6～10年」は引き続き上昇基調で推移している。

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 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021年 1月	2月	3月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	0.6%	0.6%
横浜市	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	1.6%	3.4%
さいたま市	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	-0.1%	4.6%
千葉市	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	6.2%	6.2%
大阪市	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	0.0%	0.8%
神戸市	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	0.0%	1.6%
名古屋市	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	2.3%	-0.6%



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

「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）	：	37,247 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	23,725 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	4,625 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