

## 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2月 前月比+0.6%の3,217円/㎡ 東京都の事例シェア拡大で3ヵ月連続上昇**  
**近畿圏では4ヵ月ぶりにプラス 中部圏では正味トレンドも強含みへ**

## 【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2021年2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拡大による押し上げで、前月比+0.6%の3,217円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では概ね横ばいの3,722円/㎡、同じく埼玉県も1,708円/㎡で全く変化はなかった。千葉県では千葉市をはじめとする主だった行政区が牽引する形で、+1.8%の1,692円/㎡と6ヵ月ぶりに反転上昇した。一方、神奈川県では築浅事例の減少が影響して-1.4%の2,328円/㎡と再び下落したものの、昨年8月以降は2,300円台を維持し続けている。

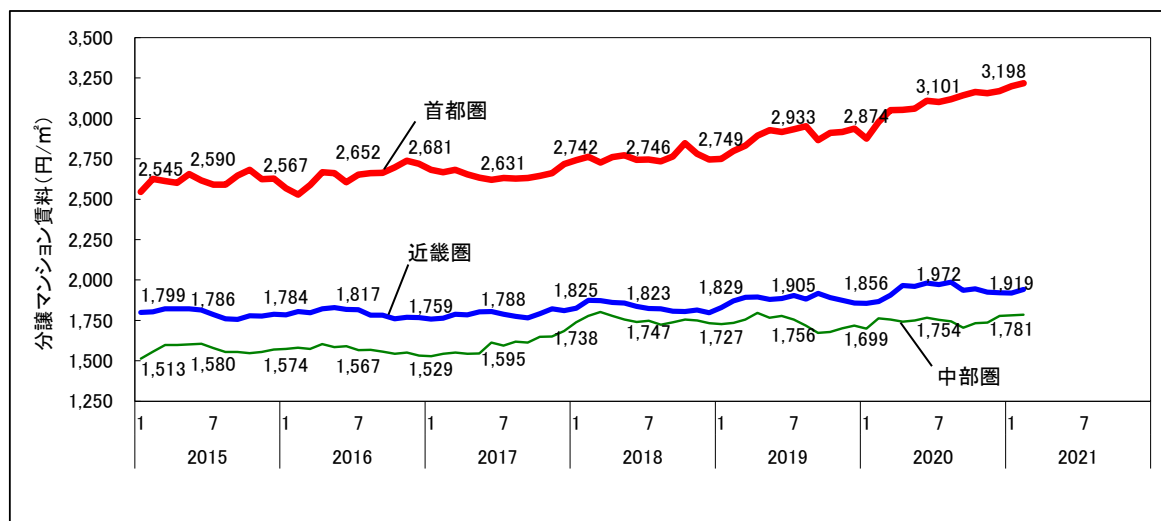
近畿圏では主要エリアが揃ってプラスとなったことで、前月比+1.2%の1,942円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇したが、昨年8月に記録した直近の最高値を依然して下回っている。大阪府では+1.0%の2,153円/㎡と再び上昇した。直近1年間を通じて概ね2,100円台半ばの水準で安定推移している。また、兵庫県では+0.7%の1,672円/㎡と引き続き上昇したが、前年同月の水準を下回る状況から脱し切れていない。

中部圏では前月比+0.3%の1,786円/㎡、愛知県では+0.5%の1,834円/㎡と、それぞれ上昇した。新築タワーマンションからの高額事例に加えてトレンド自体も強含みつつある。

## 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 2月	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	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	2,978	3,050	3,053	3,061	3,108	3,101	3,118	3,143	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	8.0%	0.6%
東京都	3,591	3,668	3,666	3,647	3,680	3,681	3,698	3,694	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	55.69 ㎡	22.1 年
神奈川県	2,176	2,287	2,313	2,310	2,318	2,299	2,332	2,340	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	52.63 ㎡	20.1 年
埼玉県	1,692	1,746	1,748	1,728	1,748	1,711	1,692	1,691	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	61.19 ㎡	25.5 年
千葉県	1,657	1,675	1,639	1,603	1,606	1,679	1,745	1,727	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	61.85 ㎡	28.3 年
近畿圏	1,867	1,907	1,966	1,961	1,981	1,972	1,986	1,937	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	60.62 ㎡	24.8 年
大阪府	2,118	2,150	2,214	2,196	2,218	2,199	2,218	2,148	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	58.39 ㎡	22.5 年
兵庫県	1,679	1,679	1,682	1,684	1,701	1,707	1,730	1,700	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	65.29 ㎡	28.5 年
中部圏	1,762	1,756	1,743	1,750	1,767	1,754	1,744	1,704	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	66.02 ㎡	23.8 年
愛知県	1,820	1,799	1,784	1,794	1,811	1,799	1,789	1,751	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	65.03 ㎡	23.9 年



## 【2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3,845円/㎡と僅かながら再び下落した。昨秋を境に各築年帯での上昇度合いは鈍化しつつあり、直近では高水準にて安定推移にシフトしてきている。千葉市では築浅事例の増加によって平均築年数が30.2年→28.3年と約2年も若返った影響から、+4.8%の1,654円/㎡と大きく上昇した。対照的に、横浜市（-1.8%、2,444円/㎡）やさいたま市（-1.5%、1,933円/㎡）では築浅事例が減少したため、再びマイナスを示している。

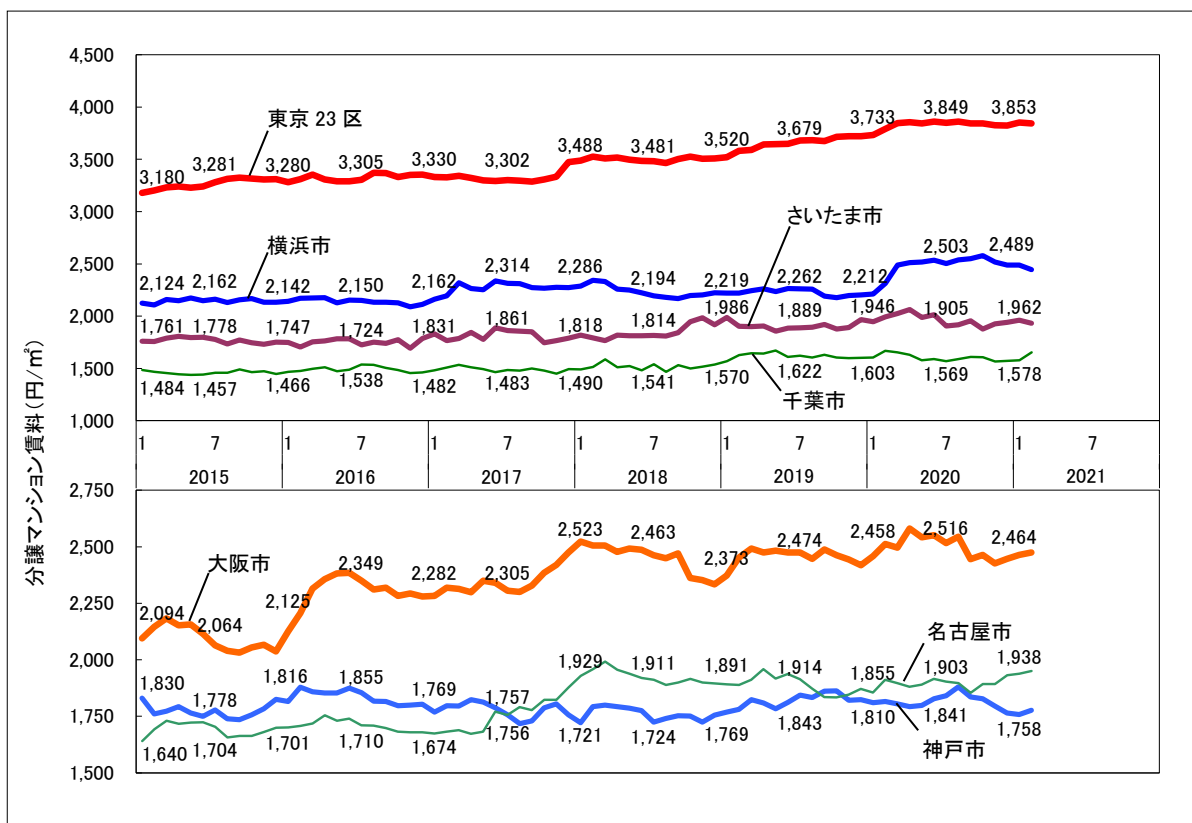
近畿圏では、大阪市で前月比+0.4%の2,475円/㎡と小幅ながら3ヵ月連続で上昇した。「築5年以内」と「築30年超」を除く築年帯では依然として強含みが続いており、東京23区のような天井感はまだ見られない。また、神戸市では+1.1%の1,777円/㎡と6ヵ月ぶりに上昇したが、前年同月比がマイナスの状態は昨年9月以降続いている。

名古屋市では、前月比+0.6%の1,950円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。新型コロナ禍に伴い弱含んでいた賃料推移は昨年の後半には再び復調する動きに転じており、大阪市と同じく値頃感がある「築6年～30年」の築年帯で明確な上昇トレンドを示している。

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 2月	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	前年同月比	前月比
東京23区	3,792	3,846	3,855	3,843	3,860	3,849	3,862	3,845	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	1.4%	-0.2%
横浜市	2,314	2,487	2,512	2,519	2,534	2,503	2,539	2,549	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	5.6%	-1.8%
さいたま市	1,994	2,024	2,062	1,987	2,013	1,905	1,916	1,956	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	-3.1%	-1.5%
千葉市	1,669	1,653	1,629	1,579	1,589	1,569	1,590	1,611	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	-0.9%	4.8%
大阪市	2,512	2,496	2,581	2,541	2,551	2,516	2,544	2,445	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	-1.5%	0.4%
神戸市	1,816	1,805	1,793	1,798	1,828	1,841	1,880	1,836	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	-2.1%	1.1%
名古屋市	1,911	1,896	1,880	1,890	1,915	1,903	1,897	1,854	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	2.0%	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

## 「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ヵ月の流通事例数
 

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	：	37,693 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	23,242 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	4,723 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