

2022年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏3,328円/㎡、東京都は大きく鈍化
近畿圏では大幅上昇の大阪エリアが牽引 中部圏では4%以上のプラスを維持

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+1.8%の3,328円/㎡

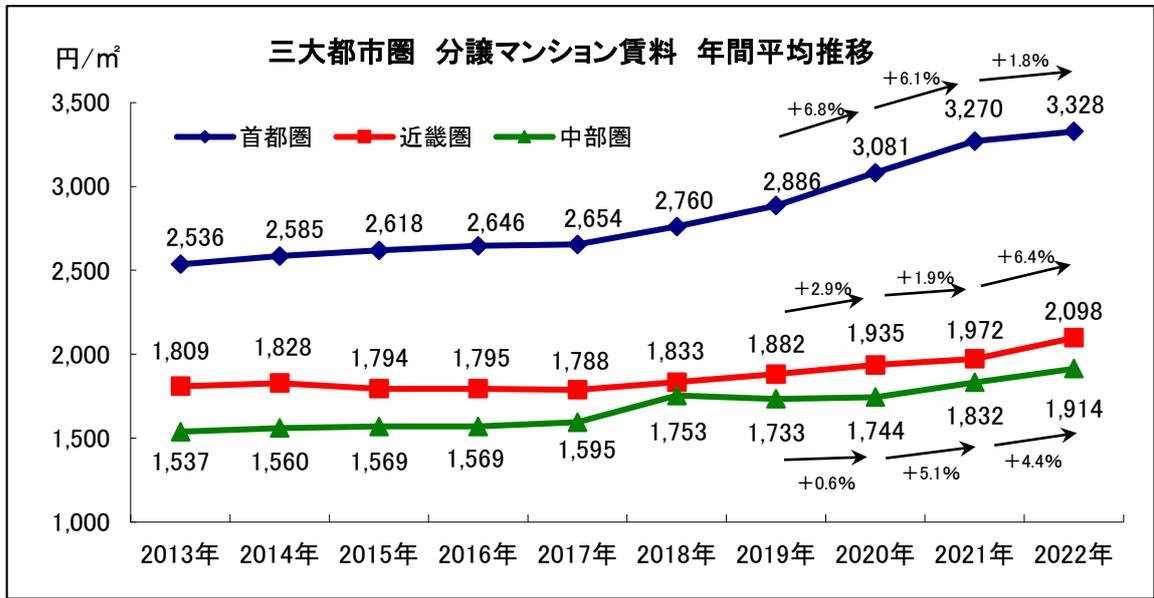
首都圏では+1.8%と大幅に鈍化。主な要因としては東京都の事例シェアの拡大傾向が一服したことや東京都における賃料トレンドで天井感が強まったことなどが挙げられる。

2. 近畿圏は5年連続の上昇で2,000円の大台を突破、中部圏は+4.4%の1,914円/㎡

近畿圏では大阪市内で築浅事例が増加した影響から賃料水準は大幅に上振れて2,000円の大台を突破、中部圏でも同様に中心都市の名古屋市が牽引する形となっている。

3. 東京都では前年比+0.6%の3,753円/㎡、天井感の強まりから一段と上昇鈍化

東京都全体では築浅事例の減少や天井感の強まりなどから上昇度合いはさらに鈍化する結果となった。神奈川県でも上昇率が縮小したのに対して、賃料水準が比較的低い埼玉県や千葉県では割安さを求める層からのニーズの高まりもあって上昇率は拡大した。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年		2022年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
首都圏	2,536	2,585	2,618	2,646	2,654	2,760	2,886	3,081	6.8%	3,270	6.1%	3,328	1.8%
東京都	18.7	19.0	19.2	19.8	20.7	21.2	21.2	21.3		22.0		22.3	
	2,986	3,061	3,131	3,177	3,165	3,328	3,478	3,661	5.2%	3,731	1.9%	3,753	0.6%
	17.8	17.7	17.6	17.9	18.9	19.4	19.1	19.3		20.2		20.6	
神奈川県	2,047	2,038	2,021	2,039	2,121	2,146	2,136	2,296	7.5%	2,390	4.1%	2,445	2.3%
	19.0	19.9	20.8	22.1	22.3	22.6	23.9	23.7		25.2		25.6	
埼玉県	1,632	1,618	1,597	1,605	1,589	1,639	1,662	1,700	2.3%	1,776	4.4%	1,877	5.7%
	21.0	22.0	22.7	23.4	24.5	25.1	25.2	26.9		28.3		27.9	
千葉県	1,533	1,535	1,529	1,544	1,529	1,564	1,621	1,668	2.9%	1,740	4.3%	1,835	5.5%
	21.7	22.5	23.1	23.9	25.3	25.8	25.9	26.8		28.2		28.5	
近畿圏	1,809	1,828	1,794	1,795	1,788	1,833	1,882	1,935	2.9%	1,972	1.9%	2,098	6.4%
	17.0	17.6	18.6	20.2	21.5	21.8	22.8	23.7		24.8		24.1	
大阪府	1,916	1,949	1,896	2,003	2,044	2,136	2,110	2,162	2.5%	2,168	0.3%	2,342	8.0%
	15.4	15.7	16.9	17.4	18.1	18.1	20.3	21.4		22.7		21.5	
兵庫県	1,678	1,666	1,646	1,658	1,631	1,635	1,671	1,688	1.0%	1,684	-0.2%	1,734	3.0%
	19.3	20.4	21.5	22.4	24.0	24.7	25.8	26.8		28.8		29.0	
中部圏	1,537	1,560	1,569	1,569	1,595	1,753	1,733	1,744	0.6%	1,832	5.1%	1,914	4.4%
	20.5	20.8	21.0	22.2	23.0	20.9	21.7	23.3		23.4		22.3	
愛知県	1,561	1,586	1,594	1,602	1,635	1,795	1,780	1,791	0.6%	1,874	4.7%	1,956	4.4%
	20.7	21.1	21.2	22.5	23.1	20.9	21.7	23.3		23.3		22.5	

※上段は賃料（単位：円/㎡）、下段は築年

【2022年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+0.3%の3,846円/㎡、僅かな上昇に留まる

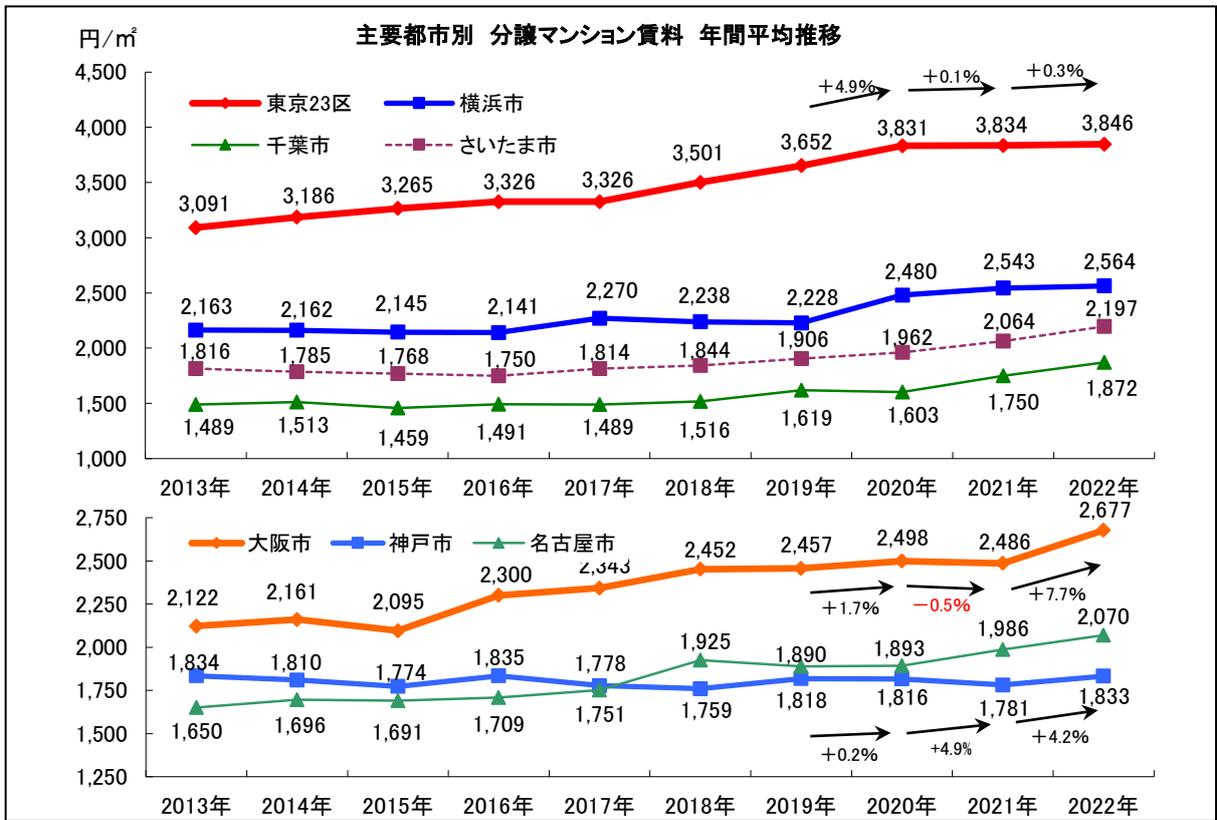
東京23区においては各築年帯で春以降に賃料水準をやや下げる動きもあったが、年末にかけては再び持ち直してきており、年間を通じては引き続き高水準を維持している。なお、+7%以上の大幅上昇となったさいたま市や千葉市に関しては事例の築浅化も一因。

2. 近畿圏：大阪市は+7.7%の2,677円/㎡、事例の築浅化で大幅プラス

大阪市では市内中心部に位置するタワーマンションなどからの事例が増えたことで平均築年数が19.5年→17.6年と約2年も若返った影響から、賃料水準は大幅に上昇した。各築年帯では、前述した物件に関連する築10年以内の賃料水準が一段高となっている。

3. 中部圏：名古屋市は+4.2%の2,070円/㎡、集計開始後で初めて2,000円の大台に

名古屋市では通年の新築事例シェアが7.1%→12.1%まで拡大したが、これらを含む「築5年以内」の賃料水準はやや弱含んでおり、市平均の上昇率は4%台に留まっている。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年		2022年	
									前年比		前年比	
東京23区	3,091	3,186	3,265	3,326	3,326	3,501	3,652	3,831	4.9%	3,834	0.1%	3,846
	17.3	17.2	17.1	17.3	18.2	18.8	18.5	18.6		19.6		20.1
横浜市	2,163	2,162	2,145	2,141	2,270	2,238	2,228	2,480	11.3%	2,543	2.6%	2,564
	18.6	19.7	20.6	21.9	22.2	22.8	24.2	23.1		24.5		25.0
さいたま市	1,816	1,785	1,768	1,750	1,814	1,844	1,906	1,962	3.0%	2,064	5.2%	2,197
	18.5	20.1	20.8	21.3	22.2	22.5	23.0	23.2		25.2		24.0
千葉市	1,489	1,513	1,459	1,491	1,489	1,516	1,619	1,603	-1.0%	1,750	9.2%	1,872
	21.8	21.0	23.9	25.3	26.6	27.1	25.6	27.4		27.5		26.6
大阪市	2,122	2,161	2,095	2,300	2,343	2,452	2,457	2,498	1.7%	2,486	-0.5%	2,677
	13.5	13.5	14.6	14.3	14.9	14.7	16.9	17.9		19.5		17.6
神戸市	1,834	1,810	1,774	1,835	1,778	1,759	1,818	1,816	-0.1%	1,781	-1.9%	1,833
	18.6	19.6	20.6	20.7	23.2	24.2	24.9	26.0		28.8		29.1
名古屋市	1,650	1,696	1,691	1,709	1,751	1,925	1,890	1,893	0.2%	1,986	4.9%	2,070
	20.9	21.1	21.3	22.3	23.0	20.1	21.2	22.9		22.7		21.6

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年