

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+0.4%の3,379円/㎡ 東京エリアは築浅増加も概ね横ばい**  
**近畿圏は築浅事例の増加で賃料水準が大幅上昇 中部圏は5ヵ月ぶりに下落**

**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

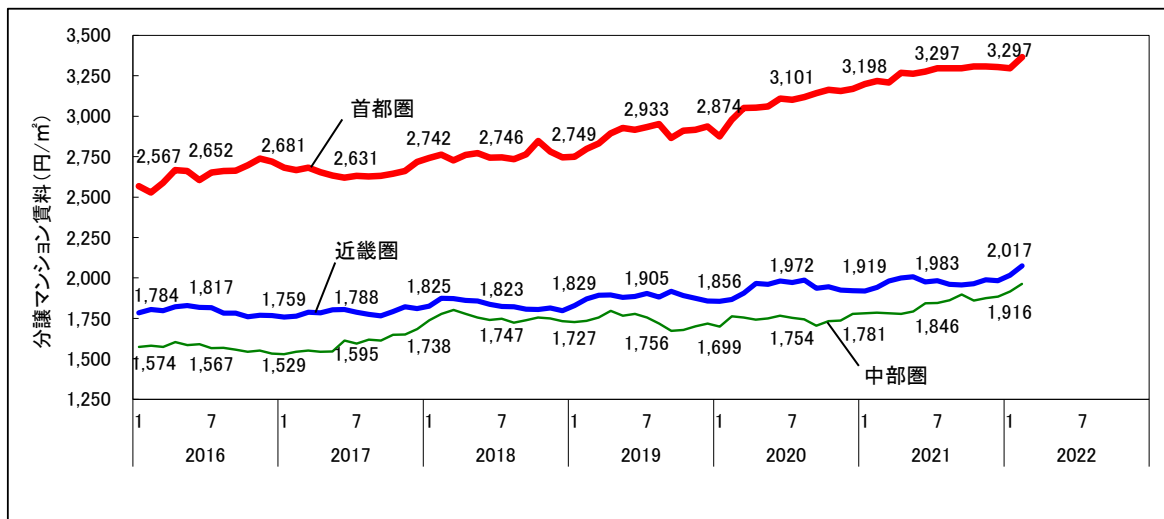
2022年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、引き続き賃料水準が高い東京都のシェア拡大による影響から、前月比+0.4%の3,379円/㎡と小幅ながら2ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では築浅事例が増加したものの-0.1%の3,797円/㎡と3ヵ月ぶりに弱み、千葉県(-0.2%、1,833円/㎡)でも僅かに下落した。一方、神奈川県(+0.9%、2,438円/㎡)や埼玉県(+0.5%、1,844円/㎡)では平均築年数の若返りもあり、それぞれプラスを示している。なお、1都3県とも正味トレンドは依然として堅調さを保っている。

近畿圏では主要エリアで築浅事例が増加して平均築年数が年初から1.5年も若返ったために、前月比+2.3%の2,122円/㎡と引き続き2%以上の上昇率を示している。大阪府では新築物件を含む築浅事例の増加によって平均築年数は年初から2.0年も若返っており、+2.7%の2,378円/㎡と大幅な上昇が続いている。また、兵庫県でも同様の要因から+2.9%の1,745円/㎡と上昇率が拡大、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-0.8%の1,948円/㎡、愛知県では-0.2%の1,996円/㎡と、5ヵ月ぶりに下落したが、築古事例の増加による影響が大きく堅調な正味トレンドに変わりはない。

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/㎡)

	2021年												2022年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
首都圏	3,208	3,269	3,262	3,275	3,297	3,297	3,296	3,308	3,307	3,303	3,297	3,366	3,379	5.3%	0.4%	
東京都	3,753	3,748	3,732	3,727	3,742	3,725	3,724	3,738	3,723	3,718	3,733	3,799	3,797	1.2%	-0.1%	
神奈川県	2,374	2,399	2,395	2,404	2,414	2,427	2,387	2,393	2,385	2,410	2,384	2,417	2,438	2.7%	0.9%	
埼玉県	1,764	1,796	1,775	1,810	1,786	1,799	1,812	1,783	1,766	1,804	1,856	1,835	1,844	4.5%	0.5%	
千葉県	1,742	1,765	1,755	1,761	1,750	1,727	1,735	1,745	1,783	1,759	1,795	1,836	1,833	5.2%	-0.2%	
近畿圏	1,981	2,000	2,008	1,976	1,983	1,961	1,957	1,965	1,988	1,983	2,017	2,075	2,122	7.1%	2.3%	
大阪府	2,185	2,218	2,236	2,153	2,181	2,151	2,134	2,132	2,173	2,171	2,227	2,316	2,378	8.8%	2.7%	
兵庫県	1,699	1,685	1,693	1,700	1,682	1,671	1,671	1,681	1,699	1,692	1,686	1,695	1,745	2.7%	2.9%	
中部圏	1,782	1,777	1,793	1,844	1,846	1,862	1,898	1,860	1,875	1,885	1,916	1,963	1,948	9.3%	-0.8%	
愛知県	1,827	1,817	1,836	1,891	1,889	1,907	1,940	1,899	1,909	1,915	1,948	2,000	1,996	9.3%	-0.2%	



**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】**

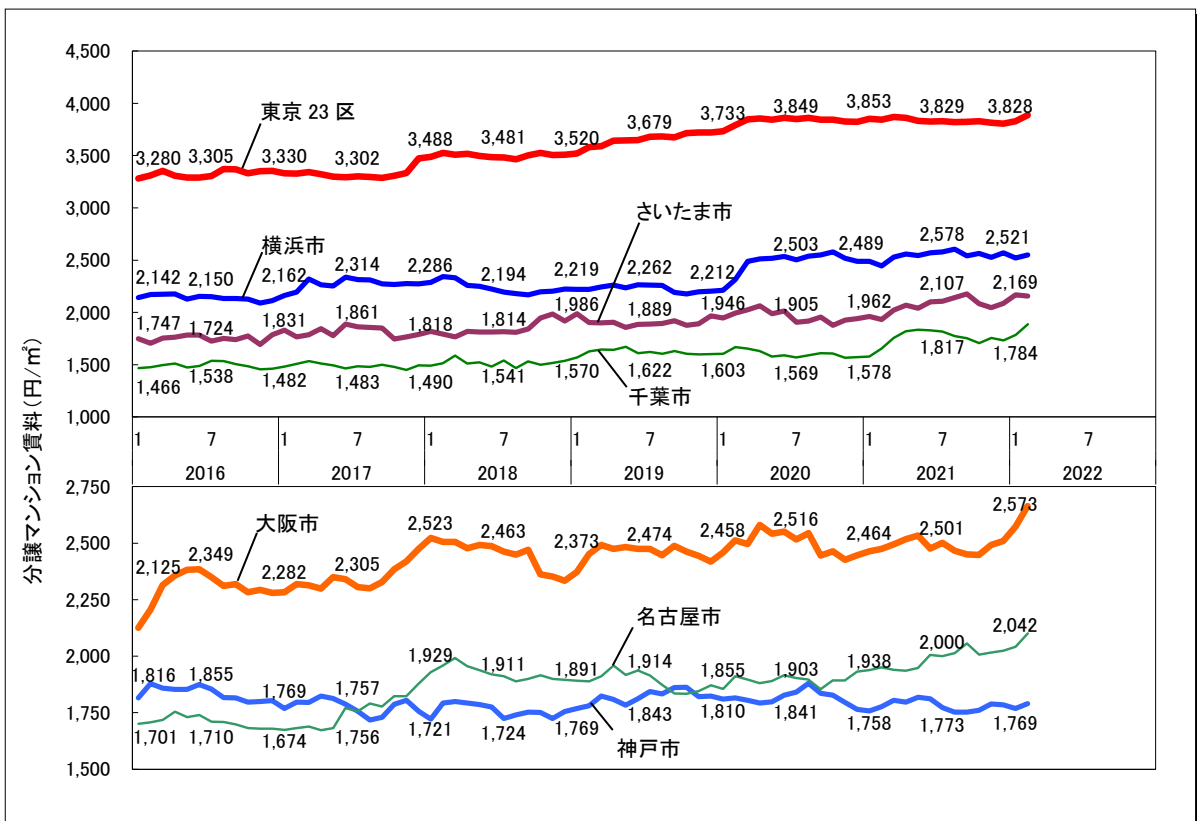
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.1%の3,890円/㎡と僅かに強含んだ。各築年帯で見ると、「築5年以内」は新築事例シェアが拡大したにもかかわらず僅かな上昇に留まり、それ以外の築年帯も高水準を保っているが総じてマイナスとなっている。また、横浜市(+0.9%、2,573円/㎡)や千葉市(+1.9%、1,922円/㎡)でも引き続き上昇したのに対して、さいたま市では-2.4%の2,104円/㎡と下落率が拡大しており、当月と平均築年数が同程度であった昨年の8月や9月の水準を40円以上も下回っている。

近畿圏では、大阪市で前月比+2.3%の2,726円/㎡と5ヵ月連続で上昇、新築事例シェアは13.2%→14.3%と高水準にて拡大が続いており、平均築年数も年初から2年以上も若返っている。各築年帯では総じて高水準にて安定、「築6年～10年」を除き上昇を示している。神戸市でも築浅事例の増加によって平均築年数が30.1年→28.3年と大幅に若返ったことで、+3.7%の1,857円/㎡と9ヵ月ぶりに1,800円台を回復した。

名古屋市では、前月比-0.4%の2,092円/㎡と小幅ながら5ヵ月ぶりに下落した。新築事例シェアは縮小に転じたものの、「築5年以内」の賃料水準は3,000円台を維持している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2021年												2022年		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	前年同月比	前月比
東京23区	3,869	3,862	3,833	3,827	3,829	3,821	3,823	3,830	3,813	3,807	3,828	3,887	3,890	0.5%	0.1%
横浜市	2,528	2,558	2,544	2,571	2,578	2,606	2,542	2,564	2,526	2,569	2,521	2,549	2,573	1.8%	0.9%
さいたま市	2,021	2,069	2,041	2,101	2,107	2,141	2,178	2,084	2,046	2,087	2,169	2,155	2,104	4.1%	-2.4%
千葉市	1,756	1,821	1,833	1,829	1,817	1,773	1,752	1,705	1,756	1,731	1,784	1,886	1,922	9.5%	1.9%
大阪市	2,495	2,518	2,534	2,476	2,501	2,467	2,451	2,447	2,492	2,510	2,573	2,664	2,726	9.3%	2.3%
神戸市	1,805	1,796	1,818	1,812	1,773	1,752	1,752	1,760	1,788	1,784	1,769	1,790	1,857	2.9%	3.7%
名古屋市	1,939	1,936	1,948	2,006	2,000	2,014	2,056	2,007	2,016	2,024	2,042	2,101	2,092	7.9%	-0.4%



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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	福岡市
2017年	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
	8月	3,297	1,961	1,862	3,725	2,151	1,907	1,756	3,821	2,606	2,141	1,773	2,467	1,752	2,014	1,973
	9月	3,296	1,957	1,898	3,724	2,134	1,940	1,748	3,823	2,542	2,178	1,752	2,451	1,752	2,056	1,948
	10月	3,308	1,965	1,860	3,738	2,132	1,899	1,756	3,830	2,564	2,084	1,705	2,447	1,760	2,007	1,949
	11月	3,307	1,988	1,875	3,723	2,173	1,909	1,740	3,813	2,526	2,046	1,756	2,492	1,788	2,016	1,947
	12月	3,303	1,983	1,885	3,718	2,171	1,915	1,751	3,807	2,569	2,087	1,731	2,510	1,784	2,024	1,962
2022年	1月	3,297	2,017	1,916	3,733	2,227	1,948	1,756	3,828	2,521	2,169	1,784	2,573	1,769	2,042	1,957
	2月	3,366	2,075	1,963	3,799	2,316	2,000	1,766	3,887	2,549	2,155	1,886	2,664	1,790	2,101	1,965
	3月	3,379	2,122	1,948	3,797	2,378	1,996	1,816	3,890	2,573	2,104	1,922	2,726	1,857	2,092	2,018

「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、m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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）： 41,270 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 25,107 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,227 件

※新築賃料事例シェアおよび築年帯別分譲マンション賃料の推移は下記 URL から参照できます。

<https://www.kantei.ne.jp/report/rents-trend.pdf>