

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

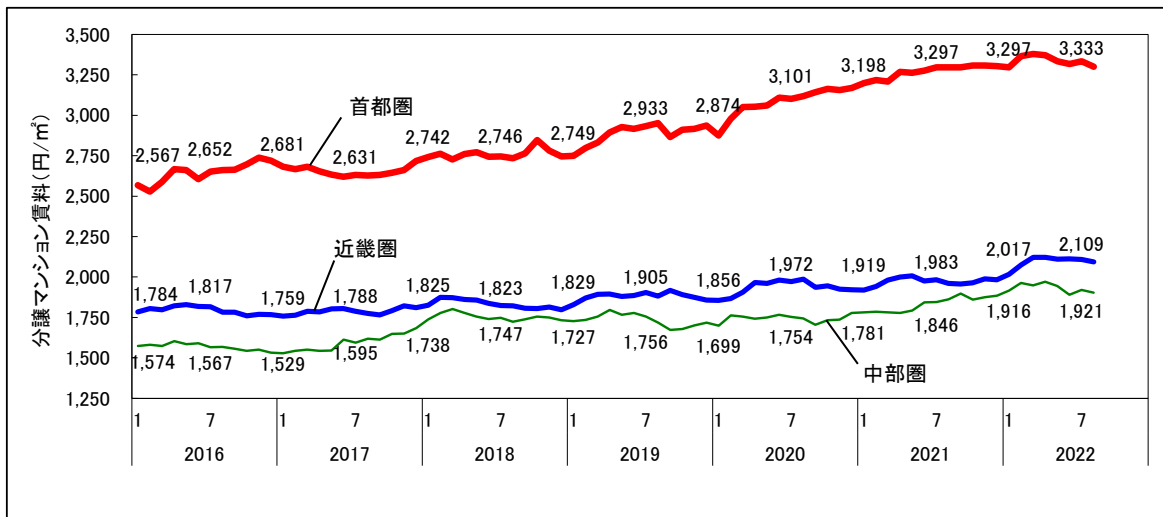
首都圏8月 前月比-1.0%の3,300円/㎡と再び下落 東京都では堅調な正味トレンドに陰りも
近畿圏では事例の築古化で下落率が拡大 中部圏では下落も6月の水準は上回る

【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2022年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、千葉県を除くエリアが弱含んだために、前月比-1.0%の3,300円/㎡と再び下落した。都県別で見ると、東京都は-0.5%の3,722円/㎡と小幅ながら前月に引き続き下落し、当月と平均築年数が同程度であった月の水準を下回り始めている。また、神奈川県(-1.3%、2,424円/㎡)や埼玉県(-0.4%、1,869円/㎡)もマイナスを示す結果となった一方で、千葉県(+0.5%、1,856円/㎡)では前月に引き続き上昇した。なお、これらの周辺3県の正味トレンド自体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において築古事例の増加で平均築年数がやや進んだこともあり、圏域平均は前月比-0.8%の2,093円/㎡と下落率が拡大した。大阪府では-0.6%の2,341円/㎡と前月に引き続き下落した。また、兵庫県でも築古事例の増加で平均築年数が28.4年→29.1年と進んだ影響から-1.3%の1,717円/㎡と下落したものの、当月と平均築年数が同程度であった月の水準を上回っており、正味トレンド自体は堅調に推移している。中部圏では前月比-0.9%の1,903円/㎡、愛知県では-0.8%の1,943円/㎡と、愛知エリアでの築古事例の増加によってともにマイナスとなったが、6月の水準は上回っている。

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/㎡)

	2021年					2022年								前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
首都圏	3,297	3,296	3,308	3,307	3,303	3,297	3,366	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	0.1%	-1.0%
東京都	3,725	3,724	3,738	3,723	3,718	3,733	3,799	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	-0.1%	-0.5%
神奈川県	2,427	2,387	2,393	2,385	2,410	2,384	2,417	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	-1.3%	-1.3%
埼玉県	1,799	1,812	1,783	1,766	1,804	1,856	1,835	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	3.9%	-0.4%
千葉県	1,727	1,735	1,745	1,783	1,759	1,795	1,836	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	7.5%	0.5%
近畿圏	1,961	1,957	1,965	1,988	1,983	2,017	2,075	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	6.7%	-0.8%
大阪府	2,151	2,134	2,132	2,173	2,171	2,227	2,316	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	8.8%	-0.6%
兵庫県	1,671	1,671	1,681	1,699	1,692	1,686	1,695	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	2.8%	-1.3%
中部圏	1,862	1,898	1,860	1,875	1,885	1,916	1,963	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	2.2%	-0.9%
愛知県	1,907	1,940	1,899	1,909	1,915	1,948	2,000	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1.9%	-0.8%



【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

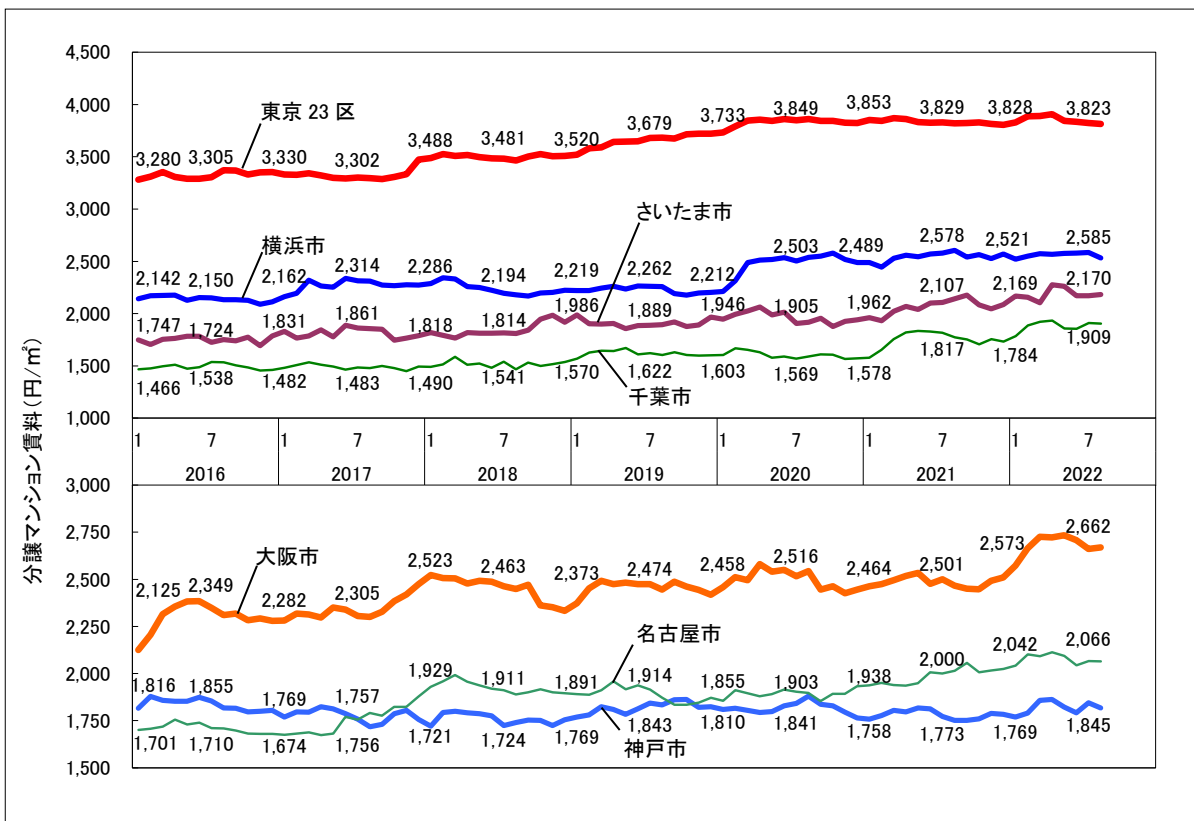
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.3%の3,813円/㎡と小幅ながら4ヵ月連続で下落、前年同月比も2ヵ月連続でマイナスとなった。当月と平均築年数が同程度であった2月から70円以上も下げており、高水準での推移を維持しつつも堅調な正味トレンドは陰りつつある。平均築年数が進んだ横浜市(-2.1%、2,532円/㎡)や千葉市(-0.3%、1,903円/㎡)ではともにマイナスを示しており、特に平均築年数が24.9年→26.0年と1年以上も進んだ横浜市の下落率は比較的大きくなっている。一方、平均築年数が若返ったさいたま市(+0.5%、2,181円/㎡)では4ヵ月ぶりのプラスとなった。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.3%の2,670円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移は高水準にて安定した推移を示しており、今月も軒並み上昇となった。一方、築古事例が増加した神戸市では-1.5%の1,817円/㎡と下落したが、1,800円台は維持した。

名古屋市では、平均築年数がやや進んだものの前月から概ね横ばいの2,065円/㎡となった。各築年帯の賃料推移を見ても、「築11年~20年」を除けば横ばい~強含みとなっており、正味トレンド自体の堅調さに変わりはない。

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					前年同月比	前月比			
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月			6月	7月	8月
東京23区	3,821	3,823	3,830	3,813	3,807	3,828	3,887	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	-0.2%	-0.3%
横浜市	2,606	2,542	2,564	2,526	2,569	2,521	2,549	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	-2.8%	-2.1%
さいたま市	2,141	2,178	2,084	2,046	2,087	2,169	2,155	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	1.9%	0.5%
千葉市	1,773	1,752	1,705	1,756	1,731	1,784	1,886	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	7.3%	-0.3%
大阪市	2,467	2,451	2,447	2,492	2,510	2,573	2,664	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	8.2%	0.3%
神戸市	1,752	1,752	1,760	1,788	1,784	1,769	1,790	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	3.7%	-1.5%
名古屋市	2,014	2,056	2,007	2,016	2,024	2,042	2,101	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2.5%	0.0%
														61.08㎡	22.0年



分譲マンション賃料の月間推移

単位: 円/m²

		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
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	1,793	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
	4月	3,371	2,121	1,970	3,812	2,382	2,015	1,824	3,907	2,566	2,277	1,934	2,723	1,863	2,113	2,015
	5月	3,333	2,111	1,945	3,745	2,381	1,990	1,808	3,845	2,577	2,262	1,857	2,734	1,822	2,093	1,992
	6月	3,316	2,112	1,891	3,745	2,385	1,930	1,799	3,835	2,578	2,170	1,855	2,708	1,791	2,043	1,977
	7月	3,333	2,109	1,921	3,742	2,356	1,958	1,793	3,823	2,585	2,170	1,909	2,662	1,845	2,066	1,976
	8月	3,300	2,093	1,903	3,722	2,341	1,943	1,761	3,813	2,532	2,181	1,903	2,670	1,817	2,065	1,969

「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、m²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 m²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、埼玉県、千葉県）	： 44,652 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 26,752 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 6,121 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>