

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

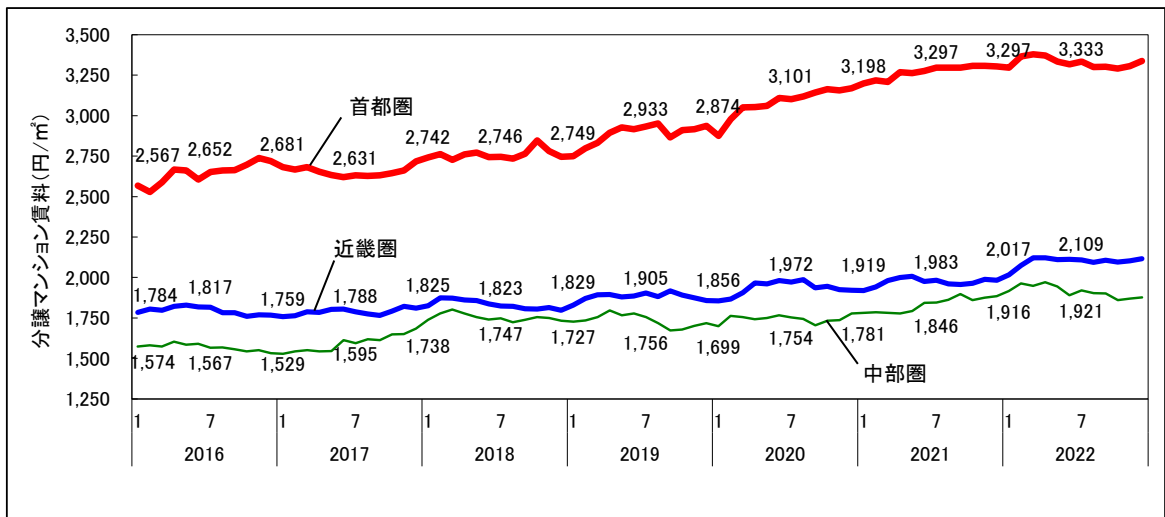
首都圏12月 前月比+1.0%の3,337円/㎡と引き続き上昇、東京都では3ヵ月連続プラス
近畿圏では主要エリアの強含みで上昇継続 中部圏ではやや軟調な正味トレンドから脱せず

【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2022年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、千葉県を除く1都2県で強含んだ影響により前月比+1.0%の3,337円/㎡と引き続き上昇、前年同月比は3ヵ月ぶりにプラスとなった。都県別で見ると、東京都は+1.4%の3,779円/㎡と3ヵ月連続で上昇、上昇率自体も拡大した。また、神奈川県(+1.5%、2,486円/㎡)や埼玉県(+0.8%、1,917円/㎡)では平均築年数が1年程度若返ったこともあり、直近1年間での最高値を更新している。一方、千葉県では主に都心寄り以外の行政区が弱含みとなったことで、-1.0%の1,809円/㎡と下落した。近畿圏では主要エリアが揃って強含んだために、圏域平均は前月比+0.7%の2,116円/㎡と引き続き上昇した。大阪府では+0.7%の2,335円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇し、10月の水準を上回った。また、兵庫県では堅調な正味トレンドに加えて築古事例が減少した影響もあり、+1.7%の1,803円/㎡と4ヵ月連続で上昇、集計開始後初めて1,800円台に達した。中部圏では前月比+0.4%の1,877円/㎡、愛知県で+0.9%の1,925円/㎡と、ともに引き続き上昇して10月の水準を上回った。ただし、当月と平均築年数が同程度だった月の水準を依然として下回っており、正味トレンド自体が堅調に推移しているとは言い難い。

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
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
首都圏	3,303	3,297	3,366	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	3,302	3,291	3,305	3,337	1.0%	1.0%
東京都	3,718	3,733	3,799	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	3,712	3,723	3,726	3,779	1.6%	1.4%
神奈川県	2,410	2,384	2,417	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	2,463	2,459	2,449	2,486	3.2%	1.5%
埼玉県	1,804	1,856	1,835	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	1,851	1,890	1,902	1,917	6.3%	0.8%
千葉県	1,759	1,795	1,836	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	1,824	1,818	1,828	1,809	2.8%	-1.0%
近畿圏	1,983	2,017	2,075	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	2,107	2,095	2,102	2,116	6.7%	0.7%
大阪府	2,171	2,227	2,316	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	2,345	2,333	2,319	2,335	7.6%	0.7%
兵庫県	1,692	1,686	1,695	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	1,747	1,748	1,773	1,803	6.6%	1.7%
中部圏	1,885	1,916	1,963	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	1,901	1,861	1,870	1,877	-0.4%	0.4%
愛知県	1,915	1,948	2,000	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1,952	1,906	1,907	1,925	64.71㎡	22.3年
														63.26㎡	23.1年



【12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+1.3%の3,875円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。新築事例シェアの拡大によって「築5年以内」の賃料水準は大きく上昇、それ以外の築年帯も軒並み強含みとなった。また、横浜市(+1.6%、2,593円/㎡)やさいたま市(+0.4%、2,238円/㎡)では平均築年数の若返りもあり上昇、直近1年間の中でも比較的高い水準を示している。一方、築浅事例が減少した千葉市では平均築年数が26.9年→28.5年と1年以上も進んだために、-2.6%の1,811円/㎡と大きく水準を下げた。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.8%の2,676円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇に転じた。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの拡大によって強含んだ「築5年以内」を除き、総じて横ばい～弱含みとなっている。また、築古事例が減少した神戸市では+1.6%の1,903円/㎡と続伸、1,900円台に達したのは2013年5月以来である。

名古屋市では、前月比+1.4%の2,068円/㎡と引き続き上昇した。明確に上昇基調を維持しているのは「築6年～10年」のみで、大半の築年帯はピークアウトしつつあり、「築5年以内」に至っては新築事例シェアが拡大したにもかかわらず下落に歯止めが掛からなかった。

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	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月												専有面積	平均築年
東京23区	3,807	3,828	3,887	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	3,799	3,820	3,826	3,875	1.8%	1.3%
横浜市	2,569	2,521	2,549	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	2,558	2,579	2,553	2,593	0.9%	1.6%
さいたま市	2,087	2,169	2,155	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	2,173	2,232	2,230	2,238	7.2%	0.4%
千葉市	1,731	1,784	1,886	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	1,888	1,858	1,860	1,811	4.6%	-2.6%
大阪市	2,510	2,573	2,664	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	2,669	2,667	2,654	2,676	6.6%	0.8%
神戸市	1,784	1,769	1,790	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	1,835	1,832	1,873	1,903	6.7%	1.6%
名古屋市	2,024	2,042	2,101	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2,074	2,037	2,040	2,068	2.2%	1.4%

