

2023年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏 3,512円/㎡、全域的に上振れ
近畿圏では堅調なトレンド&築浅化で6年連続上昇 中部圏では小幅な上昇に留まる

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+5.5%の3,512円/㎡

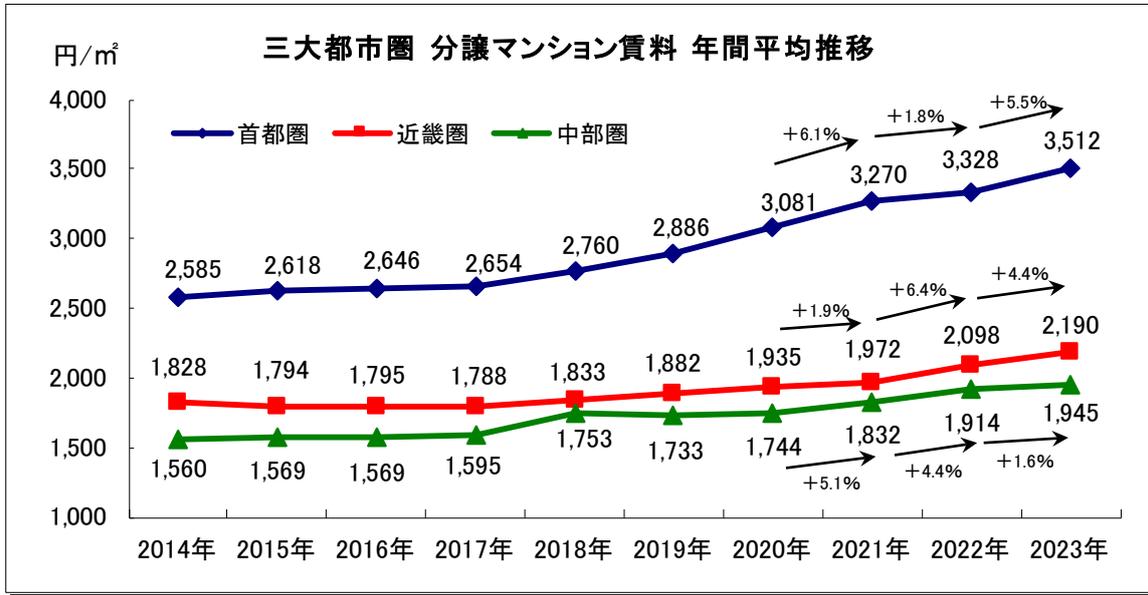
首都圏では+5.5%と再び上昇率が拡大。東京都の事例シェアが通年で縮小傾向を示すも、1都3県の全てで賃料トレンドが堅調に推移したことで圏域平均が一段と押し上がった。

2. 近畿圏は2,190円/㎡で6年連続の上昇、中部圏は+1.6%の1,945円/㎡

近畿圏では主要エリアの堅調な正味トレンドに加えて平均築年数がやや若返った影響もあり6年連続の上昇、中部圏も上昇傾向を維持したが比較的小幅な上昇率に留まった。

3. 東京都では前年比+7.5%の4,033円/㎡、大幅上昇で4,000円の台に到達

東京都では移動人口が再び転入超過となり居住ニーズが高まったことや住宅価格の高騰により賃貸市場が活況となったことなどをを受けて、賃料水準は一段と押し上がった。この動きは周辺3県にも波及しており、いずれの県でも前年を上回る上昇率を示している。



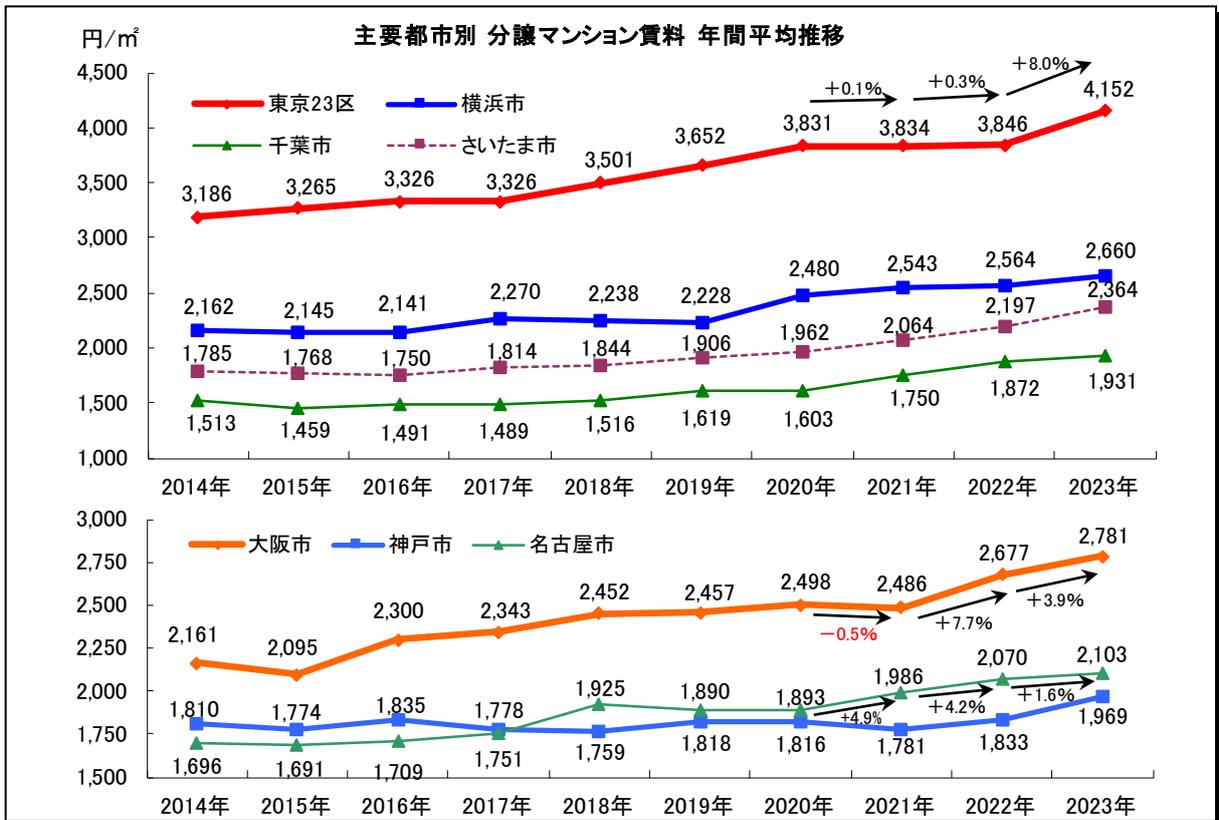
三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年		2023年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
首都圏	2,585	2,618	2,646	2,654	2,760	2,886	3,081	3,270	6.1%	3,328	1.8%	3,512	5.5%
東京都	19.0	19.2	19.8	20.7	21.2	21.2	21.3	22.0	1.9%	22.3	0.6%	22.1	7.5%
神奈川県	3,061	3,131	3,177	3,165	3,328	3,478	3,661	3,731	1.9%	3,753	0.6%	4,033	7.5%
埼玉県	17.7	17.6	17.9	18.9	19.4	19.1	19.3	20.2	4.1%	20.6	2.3%	20.4	2.9%
千葉県	2,038	2,021	2,039	2,121	2,146	2,136	2,296	2,390	4.1%	2,445	2.3%	2,515	2.9%
	19.9	20.8	22.1	22.3	22.6	23.9	23.7	25.2	4.4%	25.6	2.3%	25.1	2.9%
	1,618	1,597	1,605	1,589	1,639	1,662	1,700	1,776	4.4%	1,877	5.7%	2,007	6.9%
	22.0	22.7	23.4	24.5	25.1	25.2	26.9	28.3	4.4%	27.9	5.7%	27.2	6.9%
	1,535	1,529	1,544	1,529	1,564	1,621	1,668	1,740	4.3%	1,835	5.5%	1,939	5.7%
	22.5	23.1	23.9	25.3	25.8	25.9	26.8	28.2	4.3%	28.5	5.5%	27.8	5.7%
近畿圏	1,828	1,794	1,795	1,788	1,833	1,882	1,935	1,972	1.9%	2,098	6.4%	2,190	4.4%
	17.6	18.6	20.2	21.5	21.8	22.8	23.7	24.8	1.9%	24.1	6.4%	23.6	4.4%
大阪府	1,949	1,896	2,003	2,044	2,136	2,110	2,162	2,168	0.3%	2,342	8.0%	2,458	5.0%
	15.7	16.9	17.4	18.1	18.1	20.3	21.4	22.7	0.3%	21.5	8.0%	20.7	5.0%
兵庫県	1,666	1,646	1,658	1,631	1,635	1,671	1,688	1,684	-0.2%	1,734	3.0%	1,831	5.6%
	20.4	21.5	22.4	24.0	24.7	25.8	26.8	28.8	-0.2%	29.0	3.0%	28.7	5.6%
中部圏	1,560	1,569	1,569	1,595	1,753	1,733	1,744	1,832	5.1%	1,914	4.4%	1,945	1.6%
	20.8	21.0	22.2	23.0	20.9	21.7	23.3	23.4	5.1%	22.3	4.4%	21.6	1.6%
愛知県	1,586	1,594	1,602	1,635	1,795	1,780	1,791	1,874	4.7%	1,956	4.4%	1,992	1.8%
	21.1	21.2	22.5	23.1	20.9	21.7	23.3	23.3	4.7%	22.5	4.4%	21.8	1.8%

※上段は賃料(単位: 円/㎡)、下段は築年

【2023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+8.0%の4,152円/㎡、主要都市の中でも顕著な伸び**
 東京23区においては全ての築年帯で力強い上昇トレンドを示しており、軒並み最高値を記録。ただし、「築5年以内」に限っては下期で天井感の強まりが見られる。居住ニーズに連動する人口動態を反映する形で、千葉市に関しては上昇傾向に鈍さが始めている。
- 2. 近畿圏：大阪市は+3.9%の2,781円/㎡、堅調さキープも上昇率は縮小**
 大阪市では前年のような事例バイアスによる大幅上昇とはならなかったが、堅調な正味トレンドや事例の築浅化などが影響して引き続きプラスとなった。各築年帯では「築11年～20年」をはじめ、比較的築年数が浅い物件の賃料水準が押し上がった。
- 3. 中部圏：名古屋市は+1.6%の2,103円/㎡、他の主要都市よりも伸びの勢い欠く**
 名古屋市では通年の新築事例シェアが12.1%→11.4%とやや縮小しており、これらを含む「築5年以内」の賃料上昇が市平均の押し上げにはあまり寄与しない結果となった。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年		2023年	
									前年比		前年比	
東京23区	3,186	3,265	3,326	3,326	3,501	3,652	3,831	3,834	0.1%	3,846	0.3%	4,152
	17.2	17.1	17.3	18.2	18.8	18.5	18.6	19.6		20.1		19.9
横浜市	2,162	2,145	2,141	2,270	2,238	2,228	2,480	2,543	2.6%	2,564	0.8%	2,660
	19.7	20.6	21.9	22.2	22.8	24.2	23.1	24.5		25.0		24.5
さいたま市	1,785	1,768	1,750	1,814	1,844	1,906	1,962	2,064	5.2%	2,197	6.4%	2,364
	20.1	20.8	21.3	22.2	22.5	23.0	23.2	25.2		24.0		23.2
千葉市	1,513	1,459	1,491	1,489	1,516	1,619	1,603	1,750	9.2%	1,872	7.0%	1,931
	21.0	23.9	25.3	26.6	27.1	25.6	27.4	27.5		26.6		26.2
大阪市	2,161	2,095	2,300	2,343	2,452	2,457	2,498	2,486	-0.5%	2,677	7.7%	2,781
	13.5	14.6	14.3	14.9	14.7	16.9	17.9	19.5		17.6		17.0
神戸市	1,810	1,774	1,835	1,778	1,759	1,818	1,816	1,781	-1.9%	1,833	2.9%	1,969
	19.6	20.6	20.7	23.2	24.2	24.9	26.0	28.8		29.1		28.3
名古屋市	1,696	1,691	1,709	1,751	1,925	1,890	1,893	1,986	4.9%	2,070	4.2%	2,103
	21.1	21.3	22.3	23.0	20.1	21.2	22.9	22.7		21.6		20.9

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年

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