

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

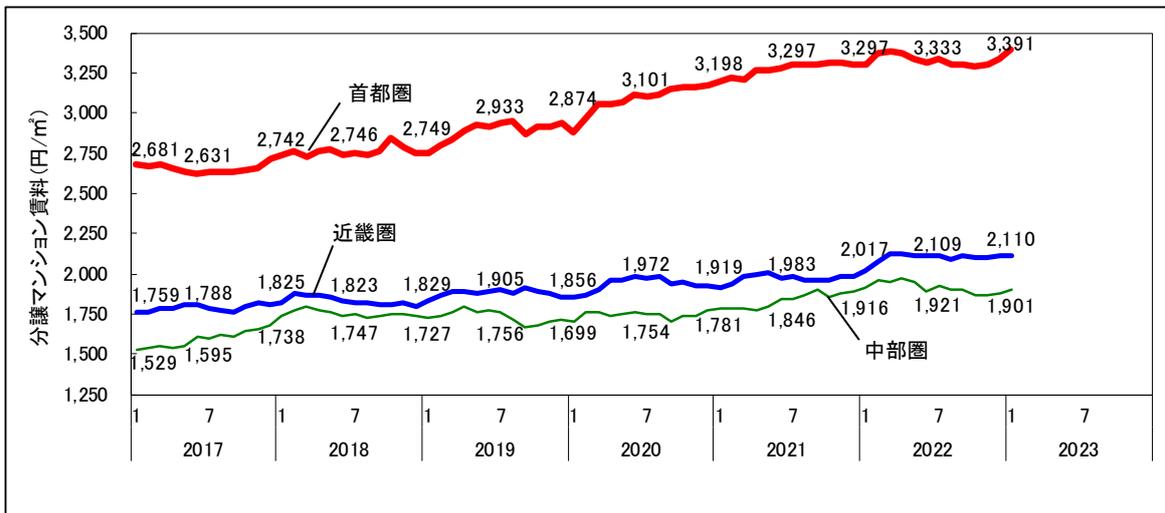
首都圏1月 前月比+1.6%の3,391円/㎡と3ヵ月連続上昇、強含む東京都が押し上げる形に
近畿圏では大阪エリアの事例シェア縮小などで反落 中部圏ではやや軟調な正味トレンドが続く

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2023年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、強含む東京都の事例シェアが拡大したために、前月比+1.6%の3,391円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+1.9%の3,849円/㎡と4ヵ月連続プラス、築浅事例の増加もあり上昇率は拡大した。また、埼玉県(+0.6%、1,929円/㎡)では築古事例の増加により平均築年数がやや進んだものの、上昇傾向を維持している。一方、神奈川県(-0.2%、2,481円/㎡)では僅かに弱含む、築古事例が増えた千葉県(-0.6%、1,798円/㎡)では前月に引き続き小幅な下落となった。近畿圏では大阪エリアの事例シェア縮小などが影響し、圏域平均は前月比-0.3%の2,110円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落した。大阪府では+1.2%の2,364円/㎡と前月に引き続き上昇、上昇率自体も拡大した。一方、兵庫県では築古事例の増加によって-1.6%の1,774円/㎡と5ヵ月ぶりに反落したが、依然として正味トレンド自体は堅調さを保っている。中部圏では前月比+1.3%の1,901円/㎡、愛知県で+1.5%の1,954円/㎡と、ともに築浅事例が増加したことで3ヵ月連続の上昇となった。ただし、当月と平均築年数が同程度だった昨春の水準を下回っており、正味トレンドがやや軟調であることに変わりはない。

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/㎡)

	2022年												2023年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	1月		
首都圏	3,297	3,366	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	3,302	3,291	3,305	3,337	3,391	2.9%	1.6%	
東京都	3,733	3,799	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	3,712	3,723	3,726	3,779	3,849	54.13㎡	22.7年	
神奈川県	2,384	2,417	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	2,463	2,459	2,449	2,486	2,481	51.78㎡	21.0年	
埼玉県	1,856	1,835	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	1,851	1,890	1,902	1,917	1,929	4.1%	-0.2%	
千葉県	1,795	1,836	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	1,824	1,818	1,828	1,809	1,798	57.71㎡	25.3年	
近畿圏	2,017	2,075	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	2,107	2,095	2,102	2,116	2,110	3.9%	0.6%	
大阪府	2,227	2,316	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	2,345	2,333	2,319	2,335	2,364	60.61㎡	28.4年	
兵庫県	1,686	1,695	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	1,747	1,748	1,773	1,803	1,774	0.2%	-0.6%	
中部圏	1,916	1,963	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	1,901	1,861	1,870	1,877	1,901	66.19㎡	30.3年	
愛知県	1,948	2,000	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1,952	1,906	1,907	1,925	1,954	4.6%	-0.3%	



【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

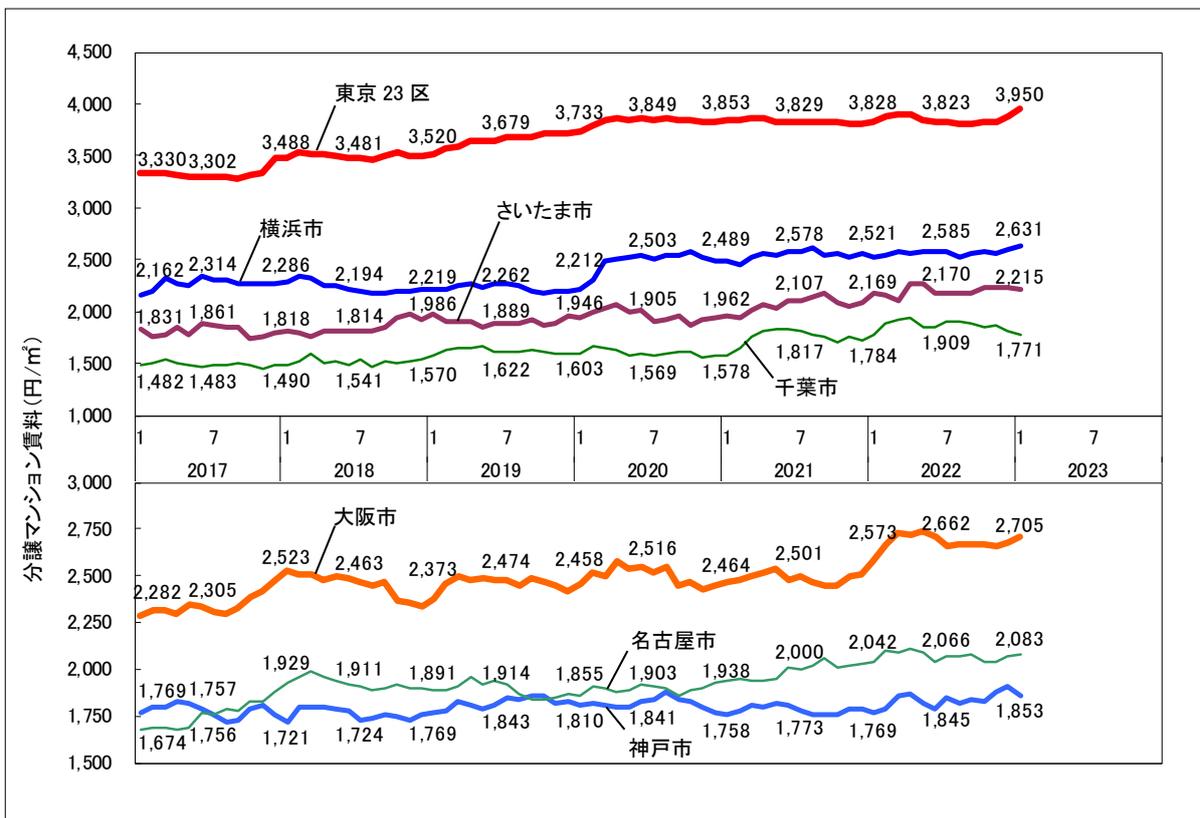
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.9%の3,950円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。新築事例シェアの拡大や高額事例の流通によって「築5年以内」の賃料水準は大きく上昇、「築11年～20年」や「築30年超」もプラスとなった。また、横浜市(+1.5%、2,631円/㎡)では直近の最高値を更新している。一方、さいたま市(-1.0%、2,215円/㎡)や千葉市(-2.2%、1,771円/㎡)では築古事例が増加したために下落しており、前月に引き続き2%以上のマイナスとなった千葉市は12ヵ月ぶりに1,800円を割り込んだ。

近畿圏では、大阪市で前月比+1.1%の2,705円/㎡と引き続き上昇したことで、7ヵ月ぶりに2,700円台まで戻している。各築年帯の賃料推移を見ると、築10年以内では上値を伸ばしているのに対して、築10年超では総じて天井感が強まっている。一方、平均築年数が1年ほど進んだ神戸市では-2.6%の1,853円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。

名古屋市では、前月比+0.7%の2,083円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。明らかに上昇基調を維持しているのは依然として「築6年～10年」のみで、大半の築年帯が高水準にて安定推移

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2022年												2023年 1月	前年同月比	前月比
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
東京23区	3,828	3,887	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	3,799	3,820	3,826	3,875	3,950	3.2%	1.9%
横浜市	2,521	2,549	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	2,558	2,579	2,553	2,593	2,631	51.43㎡	20.5年
さいたま市	2,169	2,155	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	2,173	2,232	2,230	2,238	2,215	54.83㎡	24.4年
千葉市	1,784	1,886	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	1,888	1,858	1,860	1,811	1,771	61.91㎡	24.8年
大阪市	2,573	2,664	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	2,669	2,667	2,654	2,676	2,705	66.97㎡	29.0年
神戸市	1,769	1,790	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	1,835	1,832	1,873	1,903	1,853	5.1%	1.1%
名古屋市	2,042	2,101	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2,074	2,037	2,040	2,068	2,083	52.00㎡	18.7年
														4.7%	-2.6%
														59.12㎡	30.0年
														2.0%	0.7%
														60.14㎡	21.2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	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
	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
	9月	3,302	2,107	1,901	3,712	2,345	1,952	1,757	3,799	2,558	2,173	1,888	2,669	1,835	2,074	1,965
	10月	3,291	2,095	1,861	3,723	2,333	1,906	1,762	3,820	2,579	2,232	1,858	2,667	1,832	2,037	1,987
	11月	3,305	2,102	1,870	3,726	2,319	1,907	1,784	3,826	2,553	2,230	1,860	2,654	1,873	2,040	2,012
	12月	3,337	2,116	1,877	3,779	2,335	1,925	1,781	3,875	2,593	2,238	1,811	2,676	1,903	2,068	2,012
2023年	1月	3,391	2,110	1,901	3,849	2,364	1,954	1,802	3,950	2,631	2,215	1,771	2,705	1,853	2,083	2,025

「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）： 40,260 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 25,224 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,754 件

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