

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2月 前月比+1.8%の3,451円/㎡と4ヵ月連続上昇、事例の築浅化や季節的要因も追い風に  
近畿圏では大阪エリアが牽引して2ヵ月ぶりに上昇 中部圏では築浅事例の増加で大幅プラス**

**【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

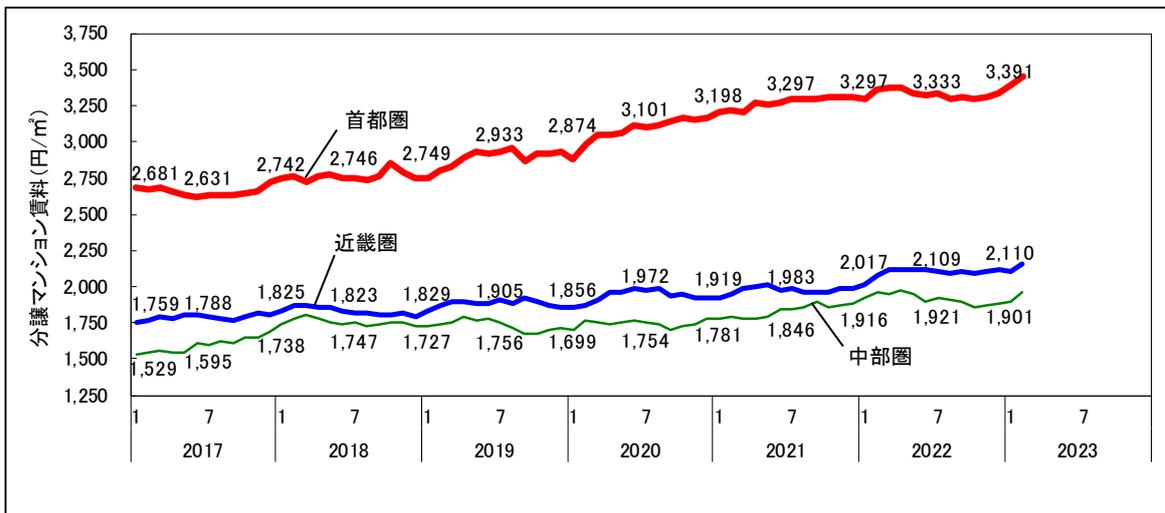
2023年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、平均築年数の若返りや季節的要因なども追い風に1都3県の全てで上昇したことで、前月比+1.8%の3,451円/㎡と4ヵ月連続でプラスを示した。都県別で見ると、東京都は+1.7%の3,914円/㎡と5ヵ月連続の上昇、ここ3ヵ月間は1%以上の上昇率を示し続けている。また、埼玉県(+2.4%、1,976円/㎡)でも上昇傾向が続いている。神奈川県(+2.8%、2,551円/㎡)や千葉県(+3.7%、1,864円/㎡)では比較的大きく上昇したことで、昨年12月の水準を上回る結果となった。

近畿圏では大阪エリアが牽引する形で、圏域平均は前月比+2.2%の2,156円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇、昨年3月に記録した最高値を上回った。平均築年数の若返りが続く大阪府では+2.4%の2,420円/㎡と3ヵ月連続で上昇、上昇率自体も拡大傾向を示している。一方、兵庫県では築浅事例の減少によって-0.2%の1,771円/㎡と僅かながら前月に引き続きマイナスを示したが、依然として高水準で推移している。

中部圏では前月比+3.1%の1,960円/㎡、愛知県で+2.8%の2,009円/㎡と、築浅事例の増加によって大きく上昇し、愛知県に至っては10ヵ月ぶりに2,000円の台を回復した。

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<br>専有面積 | 前月比<br>平均築年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------------|-------------|
|      | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    |         |               |             |
| 首都圏  | 3,366 | 3,379 | 3,371 | 3,333 | 3,316 | 3,333 | 3,300 | 3,302 | 3,291 | 3,305 | 3,337 | 3,391 | 3,451 | 2.5%    | 1.8%          |             |
| 東京都  | 3,799 | 3,797 | 3,812 | 3,745 | 3,745 | 3,742 | 3,722 | 3,712 | 3,723 | 3,726 | 3,779 | 3,849 | 3,914 | 54.14 m | 22.3年         |             |
| 神奈川県 | 2,417 | 2,438 | 2,446 | 2,467 | 2,449 | 2,455 | 2,424 | 2,463 | 2,459 | 2,449 | 2,486 | 2,481 | 2,551 | 51.86 m | 20.8年         |             |
| 埼玉県  | 1,835 | 1,844 | 1,913 | 1,900 | 1,867 | 1,877 | 1,869 | 1,851 | 1,890 | 1,902 | 1,917 | 1,929 | 1,976 | 57.11 m | 24.0年         |             |
| 千葉県  | 1,836 | 1,833 | 1,857 | 1,874 | 1,839 | 1,846 | 1,856 | 1,824 | 1,818 | 1,828 | 1,809 | 1,798 | 1,864 | 7.7%    | 2.4%          |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 61.03 m | 27.8年         |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 1.5%    | 3.7%          |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 66.29 m | 29.9年         |             |
| 近畿圏  | 2,075 | 2,122 | 2,121 | 2,111 | 2,112 | 2,109 | 2,093 | 2,107 | 2,095 | 2,102 | 2,116 | 2,110 | 2,156 | 3.9%    | 2.2%          |             |
| 大阪府  | 2,316 | 2,378 | 2,382 | 2,381 | 2,385 | 2,356 | 2,341 | 2,345 | 2,333 | 2,319 | 2,335 | 2,364 | 2,420 | 58.01 m | 24.5年         |             |
| 兵庫県  | 1,695 | 1,745 | 1,743 | 1,715 | 1,698 | 1,740 | 1,717 | 1,747 | 1,748 | 1,773 | 1,803 | 1,774 | 1,771 | 4.5%    | 4.4%          |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 55.75 m | 21.9年         |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 4.5%    | -0.2%         |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 62.30 m | 29.8年         |             |
| 中部圏  | 1,963 | 1,948 | 1,970 | 1,945 | 1,891 | 1,921 | 1,903 | 1,901 | 1,861 | 1,870 | 1,877 | 1,901 | 1,960 | -0.2%   | 3.1%          |             |
| 愛知県  | 2,000 | 1,996 | 2,015 | 1,990 | 1,930 | 1,958 | 1,943 | 1,952 | 1,906 | 1,907 | 1,925 | 1,954 | 2,009 | 62.71 m | 20.6年         |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 0.5%    | 2.8%          |             |
|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 61.51 m | 20.7年         |             |



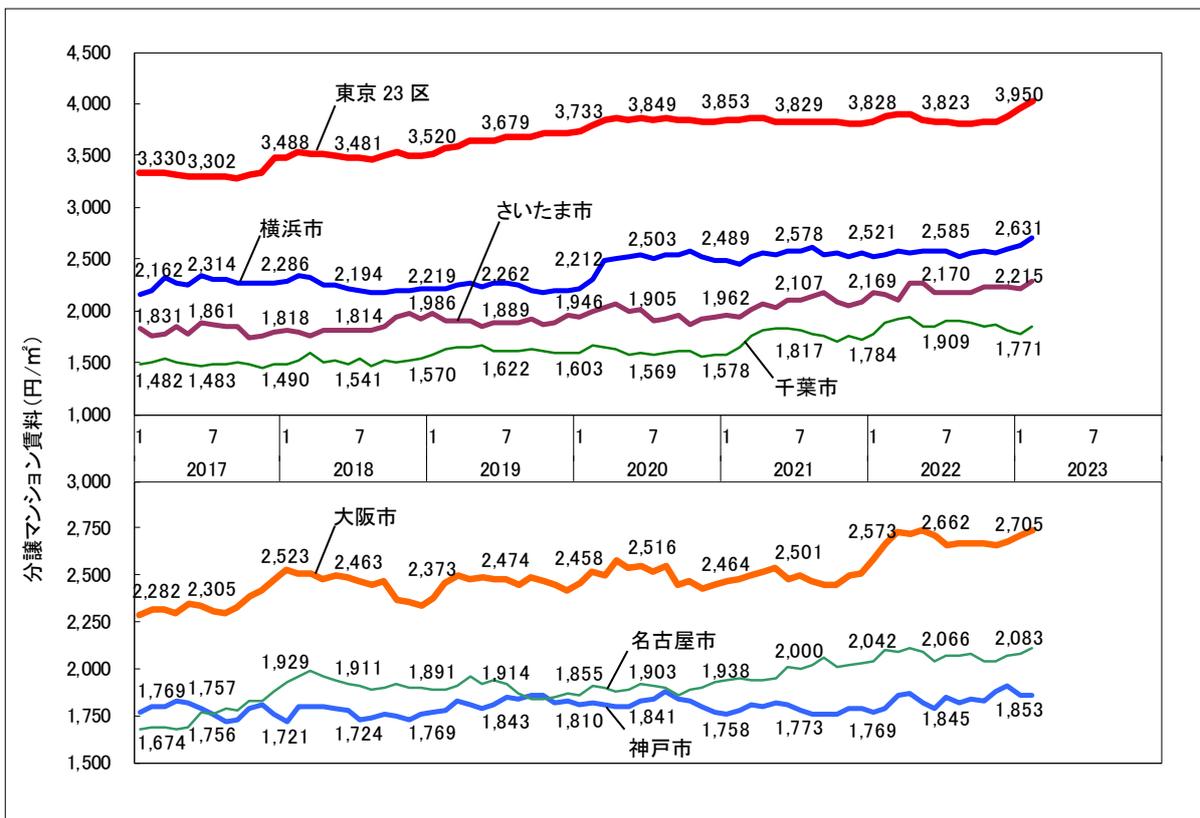
【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+1.8%の4,023円/㎡と5ヵ月連続で上昇、集計開始以降で初めて4,000円の大台に達した。「築5年以内」に関しては、前月に引き続き新築事例シェアの拡大や高額事例の流通によって大きく上昇した。また、横浜市(+2.8%、2,704円/㎡)やさいたま市(+3.6%、2,294円/㎡)では平均築年数が約2年も若返ったことで、賃料水準が一段と上昇している。一方、千葉市(+4.4%、1,849円)では平均築年数が昨年12月と同程度まで戻ったことで、再び1,800円台を回復している。近畿圏では、大阪市で前月比+1.4%の2,742円/㎡と3ヵ月連続で上昇し、昨年5月に記録した最高値を上回った。各築年帯の賃料推移を見ると、これまで上値を伸ばしていた築10年以内がいずれも下げる動きを示しているが、高水準を保っている状況に変わりはない。一方、神戸市では+0.3%の1,859円/㎡と小幅ながら上昇したものの、昨年12月の水準を上回るまでには至らなかった。

名古屋市では、前月比+1.4%の2,113円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。築10年超は総じて底堅く推移している一方で、築10年以内はいずれも賃料水準を下げる結果となった。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

|       | 2022年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2023年 |        | 前年同月比 | 前月比 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|
|       | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 専有面積   |       |     |
| 東京23区 | 3,887 | 3,890 | 3,907 | 3,845 | 3,835 | 3,823 | 3,813 | 3,799 | 3,820 | 3,826 | 3,875 | 3,950 | 4,023 | 51.55㎡ | 20.2年 |     |
| 横浜市   | 2,549 | 2,573 | 2,566 | 2,577 | 2,578 | 2,585 | 2,532 | 2,558 | 2,579 | 2,553 | 2,593 | 2,631 | 2,704 | 54.67㎡ | 22.5年 |     |
| さいたま市 | 2,155 | 2,104 | 2,277 | 2,262 | 2,170 | 2,170 | 2,181 | 2,173 | 2,232 | 2,230 | 2,238 | 2,215 | 2,294 | 62.84㎡ | 23.1年 |     |
| 千葉市   | 1,886 | 1,922 | 1,934 | 1,857 | 1,855 | 1,909 | 1,903 | 1,888 | 1,858 | 1,860 | 1,811 | 1,771 | 1,849 | 67.57㎡ | 28.6年 |     |
| 大阪市   | 2,664 | 2,726 | 2,723 | 2,734 | 2,708 | 2,662 | 2,670 | 2,669 | 2,667 | 2,654 | 2,676 | 2,705 | 2,742 | 51.73㎡ | 18.2年 |     |
| 神戸市   | 1,790 | 1,857 | 1,863 | 1,822 | 1,791 | 1,845 | 1,817 | 1,835 | 1,832 | 1,873 | 1,903 | 1,853 | 1,859 | 58.51㎡ | 30.2年 |     |
| 名古屋市  | 2,101 | 2,092 | 2,113 | 2,093 | 2,043 | 2,066 | 2,065 | 2,074 | 2,037 | 2,040 | 2,068 | 2,083 | 2,113 | 59.75㎡ | 19.5年 |     |



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   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 |
|       | 2月    | 3,451 | 2,156 | 1,960 | 3,914 | 2,420 | 2,009 | 1,875 | 4,023 | 2,704 | 2,294 | 1,849 | 2,742 | 1,859 | 2,113 | 2,100 |

「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、埼玉県、千葉県）： 39,992 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 24,842 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 6,044 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>