

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3月 前月比+0.7%の3,476円/㎡と5ヵ月連続上昇、事例の築浅化や季節的要因が継続**  
**近畿圏では平均築年数の若返りが顕著に 中部圏では愛知県内の事例が増加傾向**

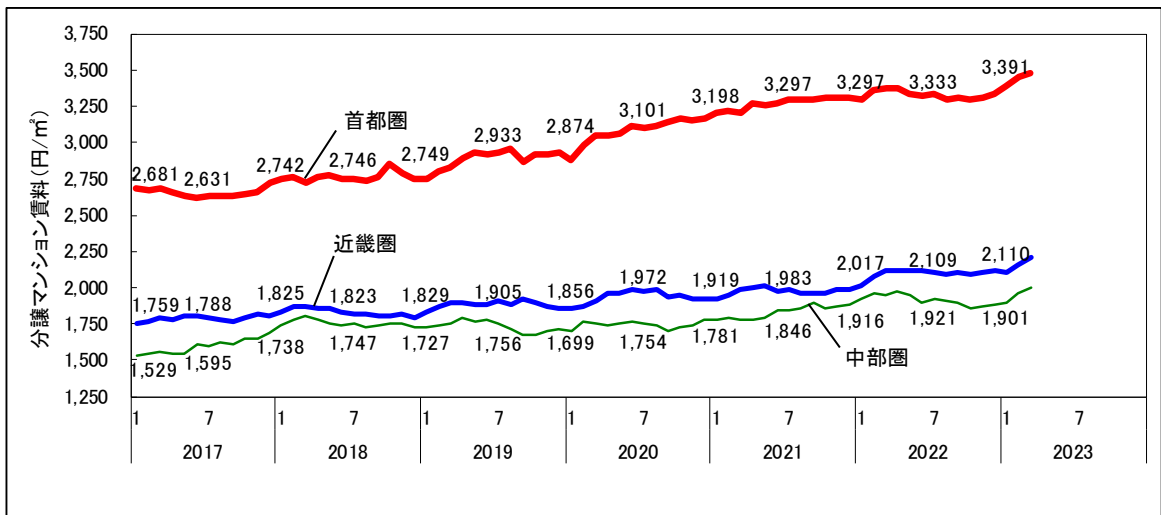
**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

2023年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、引き続き平均築年数の若返りや季節的要因などを追い風に1都3県の全てで上昇したことで、前月比+0.7%の3,476円/㎡と5ヵ月連続でプラスを示した。都県別で見ると、東京都は+0.8%の3,947円/㎡と6ヵ月連続のプラス、上昇傾向で推移する埼玉県(+2.4%、2,024円/㎡)は集計開始以降で初めて2,000円の大台に達した。また、神奈川県(+0.7%、2,568円/㎡)や千葉県(+3.5%、1,929円/㎡)でも平均築年数が1年以上も若返った影響から、前月に引き続きプラスを示している。近畿圏では主要エリアが揃って上昇したことで、圏域平均は前月比+2.6%の2,211円/㎡と引き続き2%台の高い上昇率を示している。大阪府では+2.1%の2,471円/㎡と4ヵ月連続の上昇、兵庫県では+2.7%の1,819円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。いずれも2%以上の高い上昇率となったわけだが、正味トレンドは安定的であり築浅事例が増えたことで平均築年数が1.5年以上も若返った影響の方が大きい。

中部圏では前月比+2.3%の2,006円/㎡、愛知県で+2.0%の2,049円/㎡と、ともに5ヵ月連続の上昇となった。年明け以降は愛知県内の築浅事例が急激に増加してきている。

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/㎡)

	2022年												2023年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	1月		
首都圏	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	3,302	3,291	3,305	3,337	3,391	3,451	3,476	2.9%	0.7%	
東京都	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	3,712	3,723	3,726	3,779	3,849	3,914	3,947	54.60㎡	21.5年	
神奈川県	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	2,463	2,459	2,449	2,486	2,481	2,551	2,568	52.29㎡	20.1年	
埼玉県	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	1,851	1,890	1,902	1,917	1,929	1,976	2,024	57.80㎡	22.9年	
千葉県	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	1,824	1,818	1,828	1,809	1,798	1,864	1,929	61.71㎡	27.0年	
														66.61㎡	28.3年	
近畿圏	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	2,107	2,095	2,102	2,116	2,110	2,156	2,211	4.2%	2.6%	
大阪府	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	2,345	2,333	2,319	2,335	2,364	2,420	2,471	56.86㎡	22.9年	
兵庫県	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	1,747	1,748	1,773	1,803	1,774	1,771	1,819	3.9%	2.1%	
														54.68㎡	20.1年	
														60.62㎡	28.3年	
中部圏	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	1,901	1,861	1,870	1,877	1,901	1,960	2,006	4.2%	2.7%	
愛知県	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1,952	1,906	1,907	1,925	1,954	2,009	2,049	62.01㎡	19.9年	
														60.80㎡	20.1年	



**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】**

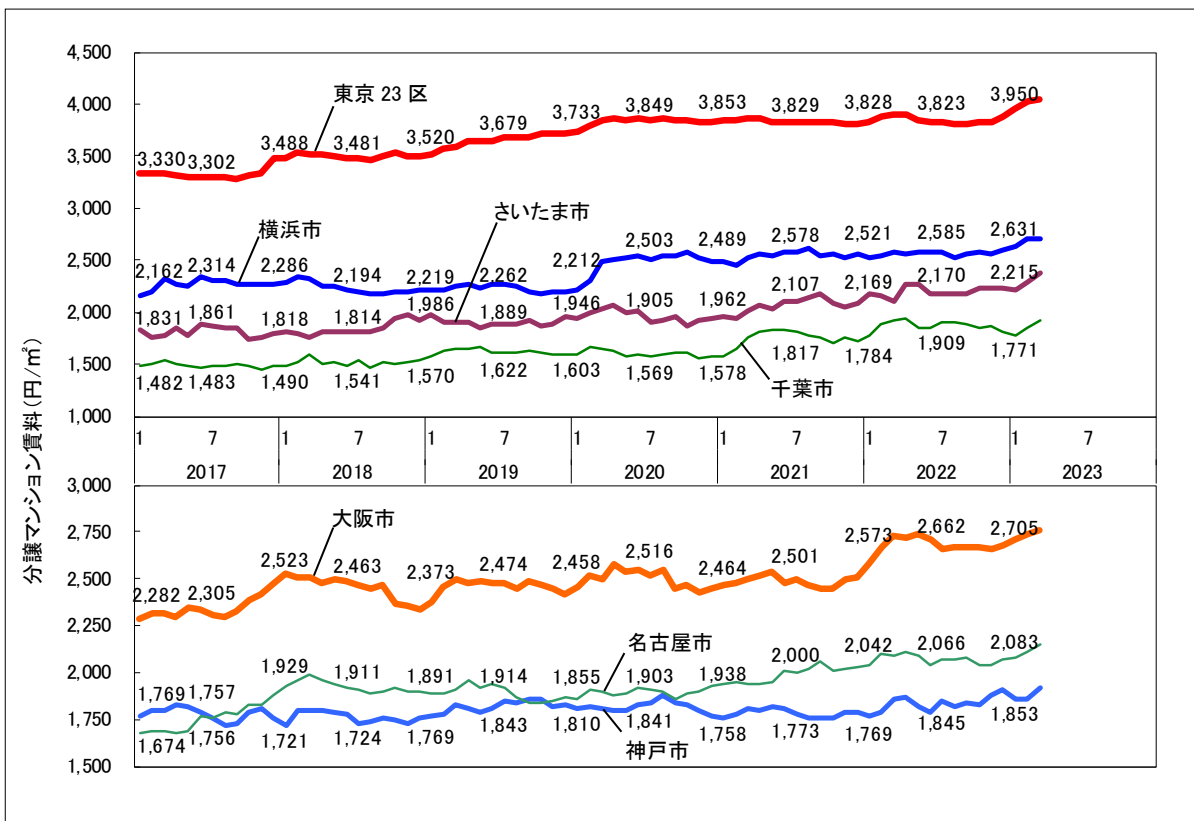
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.7%の4,053円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。「築5年以内」に関しては新築事例シェアの拡大や高額事例の流通によって引き続き水準を押し上げたが、それ以外の築年帯はほとんどが横ばい～やや弱含みとなった。横浜市(±0.0%、2,705円/㎡)は築年数がやや若返ったものの概ね横ばい、さいたま市(+3.4%、2,373円/㎡)や千葉市(+3.8%、1,919円/㎡)は築浅事例の増加や賃料水準が高い行政区での事例シェア拡大なども相俟って3%以上の高い上昇率を示している。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.6%の2,758円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、築20年以内の築年帯は総じて弱含んでおり、正味トレンド自体は市平均の動きのように強含んではいない。一方、神戸市では築浅事例の増加に伴って平均築年数が30.2年→27.8年と2年以上も若返ったことで、+3.2%の1,919円/㎡と大幅に上昇している。

名古屋市では、前月比+1.7%の2,149円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移はまちまちで、中期的には築10年以内はややピークアウト、築11年～20年は強含み、築21年超は安定した推移となっている。

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	
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	専有面積			平均築年
東京23区	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	3,799	3,820	3,826	3,875	3,950	4,023	4,053	51.89㎡	19.6年	4.2%	0.7%
横浜市	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	2,558	2,579	2,553	2,593	2,631	2,704	2,705	54.88㎡	22.0年	5.1%	0.0%
さいたま市	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	2,173	2,232	2,230	2,238	2,215	2,294	2,373	62.70㎡	22.9年	12.8%	3.4%
千葉市	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	1,888	1,858	1,860	1,811	1,771	1,849	1,919	68.26㎡	26.9年	-0.2%	3.8%
大阪市	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	2,669	2,667	2,654	2,676	2,705	2,742	2,758	50.67㎡	16.6年	1.2%	0.6%
神戸市	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	1,835	1,832	1,873	1,903	1,853	1,859	1,919	56.31㎡	27.8年	3.3%	3.2%
名古屋市	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2,074	2,037	2,040	2,068	2,083	2,113	2,149	59.00㎡	19.0年	2.7%	1.7%



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
	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
	3月	3,476	2,211	2,006	3,947	2,471	2,049	1,919	4,053	2,705	2,373	1,919	2,758	1,919	2,149	2,120

「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）： 42,111 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 26,249 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 6,641 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>