

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4月 前月比+0.5%の3,494円/㎡と6ヵ月連続上昇、賃料水準の高い東京都が押し上げ
近畿圏では上昇傾向もペースは鈍化 中部圏では平均築年数の進行で大幅下落

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

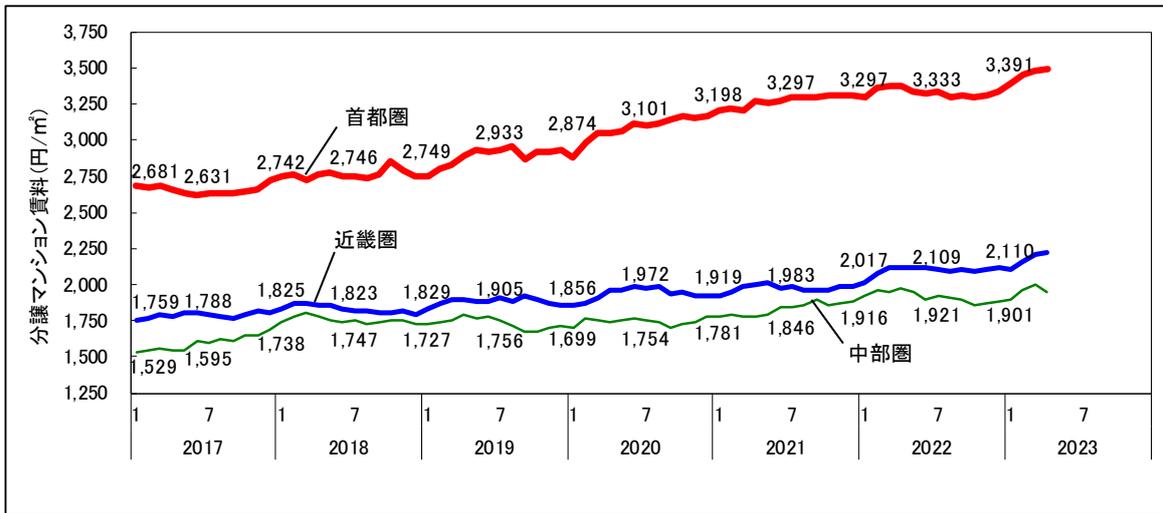
2023年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、比較的高い水準の東京都が牽引する形で、前月比+0.5%の3,494円/㎡と小幅ながら6ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.7%の3,974円/㎡と7ヵ月連続でプラスを示したが、上昇率自体は年初をピークに鈍化しつつある。また、埼玉県(±0.0%、2,025円/㎡)や千葉県(+0.3%、1,935円/㎡)では平均築年数が若返った割には小幅な変動に留まった。一方、神奈川県では-1.3%の2,535円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。

近畿圏では主要エリアが強含んだ影響から、圏域平均は前月比+0.3%の2,218円/㎡と小幅ながら3ヵ月連続で上昇、ただし2月や3月に比べるとその度合いは大幅に鈍化している。大阪府では+0.2%の2,477円/㎡と僅かながら5ヵ月連続の上昇、兵庫県では+0.4%の1,827円/㎡と小幅ながら続伸した。平均築年数は今月もやや若返る方向に振れていたが、両エリアとも賃料水準の大幅な押し上げにはつながらなかった。

中部圏では前月比-2.6%の1,954円/㎡、愛知県で-2.4%の1,999円/㎡と、平均築年数が2年近くも進んだことで、ともに大きく下落して2,000円の大台を割り込んだ。

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					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			12月	1月	2月	3月	4月
首都圏	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	3,302	3,291	3,305	3,337	3,391	3,451	3,476	3,494	3.6%	0.5%
東京都	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	3,712	3,723	3,726	3,779	3,849	3,914	3,947	3,974	4.2%	0.7%
神奈川県	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	2,463	2,459	2,449	2,486	2,481	2,551	2,568	2,535	3.6%	-1.3%
埼玉県	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	1,851	1,890	1,902	1,917	1,929	1,976	2,024	2,025	5.9%	0.0%
千葉県	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	1,824	1,818	1,828	1,809	1,798	1,864	1,929	1,935	4.2%	0.3%
近畿圏	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	2,107	2,095	2,102	2,116	2,110	2,156	2,211	2,218	4.6%	0.3%
大阪府	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	2,345	2,333	2,319	2,335	2,364	2,420	2,471	2,477	4.0%	0.2%
兵庫県	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	1,747	1,748	1,773	1,803	1,774	1,771	1,819	1,827	4.8%	0.4%
中部圏	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	1,901	1,861	1,870	1,877	1,901	1,960	2,006	1,954	-0.8%	-2.6%
愛知県	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1,952	1,906	1,907	1,925	1,954	2,009	2,049	1,999	-0.8%	-2.4%



【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

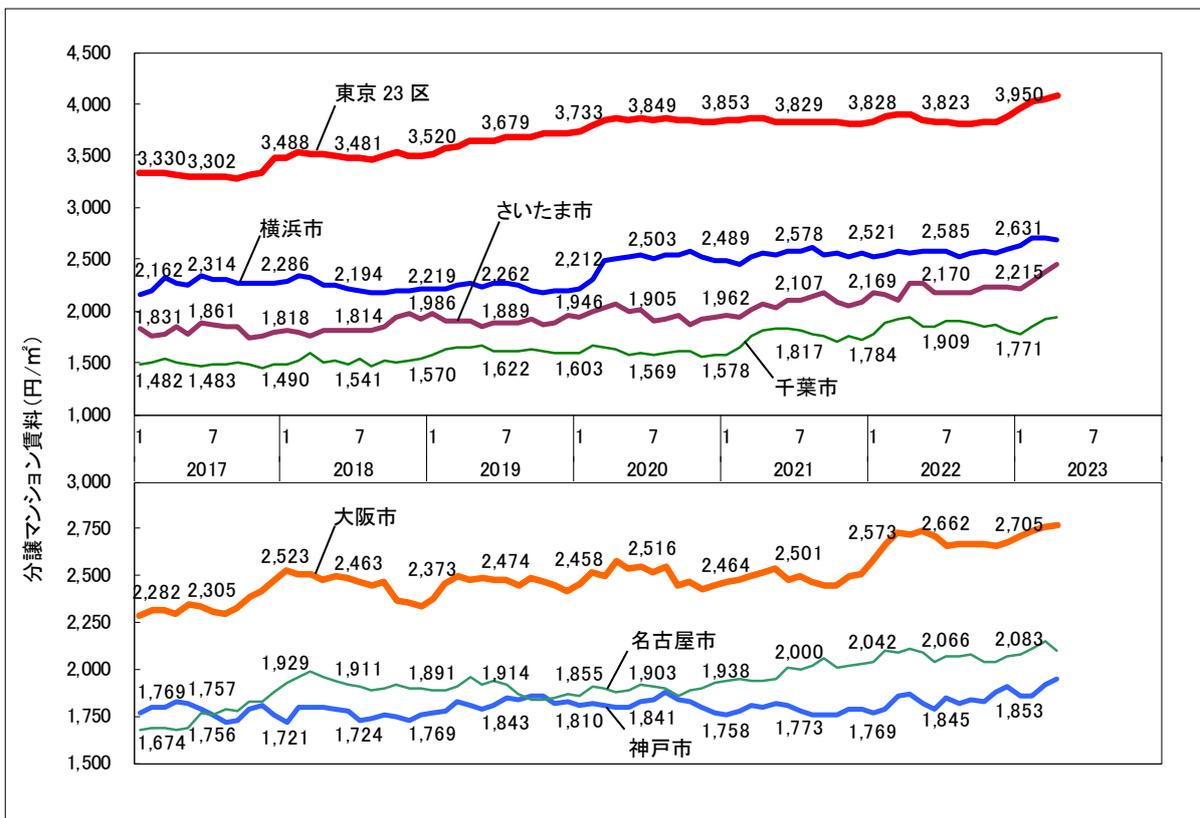
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.8%の4,087円/㎡と7ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、程度の差こそあるが軒並み強含んでおり、依然として高水準を維持している。また、さいたま市(+3.3%、2,452円/㎡)では比較的賃料水準が高い大宮区や中区などの事例数増加、千葉市(+1.1%、1,941円/㎡)では平均築年数の若返りによって、それぞれ大きく上昇した。一方、横浜市では-0.9%の2,682円/㎡と5ヵ月ぶりのマイナスを示した。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.4%の2,768円/㎡と小幅ながら5ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、築11年以上は緩やかな強含みが続く一方で、築10年以内は急激に押し上がった水準を調整する動きが見られる。神戸市では堅調な正味トレンドに加えて平均築年数もやや若返ったために、+1.7%の1,951円/㎡と上昇傾向を維持している。

名古屋市では、前月比-2.4%の2,097円/㎡と築浅事例の減少に伴って6ヵ月ぶりに反落した。各築年帯のまちまちな賃料推移が依然として続く中、「築11年~20年」や「築30年超」に関しては集計開始後の最高値を更新している。

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		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
東京23区	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	3,799	3,820	3,826	3,875	3,950	4,023	4,053	4,087	4.6%	0.8%
横浜市	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	2,558	2,579	2,553	2,593	2,631	2,704	2,705	2,682	52.16㎡	19.7年
さいたま市	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	2,173	2,232	2,230	2,238	2,215	2,294	2,373	2,452	54.48㎡	22.1年
千葉市	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	1,888	1,858	1,860	1,811	1,771	1,849	1,919	1,941	62.17㎡	22.4年
大阪市	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	2,669	2,667	2,654	2,676	2,705	2,742	2,758	2,768	0.4%	1.1%
神戸市	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	1,835	1,832	1,873	1,903	1,853	1,859	1,919	1,951	68.73㎡	25.9年
名古屋市	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2,074	2,037	2,040	2,068	2,083	2,113	2,149	2,097	50.72㎡	16.3年
														4.7%	1.7%
														56.23㎡	27.2年
														-0.8%	-2.4%
														59.91㎡	21.1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
	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
	4月	3,494	2,218	1,954	3,974	2,477	1,999	1,937	4,087	2,682	2,452	1,941	2,768	1,951	2,097	2,142

「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30m²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）：43,448件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：27,286件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：7,050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>