

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5月 前月比+0.1%の3,498円/㎡と7ヵ月連続上昇、東京都は4,000円の台に**  
**近畿圏では大阪エリアが牽引して4ヵ月連続プラス 中部圏では僅かながら続落**

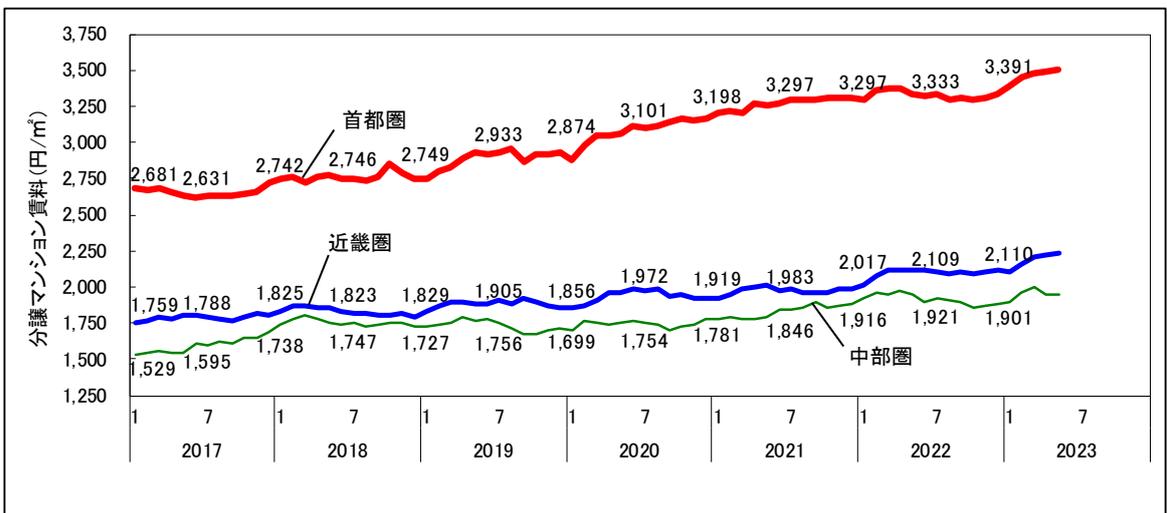
【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2023年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.1%の3,498円/㎡と僅かながら7ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+1.6%の4,037円/㎡と8ヵ月連続で上昇し、集計開始以降で初の4,000円の台に達した。また、千葉県(+0.4%、1,942円/㎡)でも続伸したが、築浅事例が増加した割には小幅な上昇に留まっている。一方、神奈川県(-0.8%、2,514円/㎡)や埼玉県(-0.5%、2,015円/㎡)では正味トレンド自体に天井感が強まっていることに加えて平均築年数も進んだことで、ともにマイナスを示している。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+0.5%の2,229円/㎡と小幅ながら4ヵ月連続で上昇した。大阪府では+0.6%の2,493円/㎡と6ヵ月連続で上昇、上昇率も再び拡大したが年初～春先に見られたような力強さはない。一方、築浅事例が減少した兵庫県では-0.9%の1,810円/㎡と3ヵ月ぶりに下落、ただし正味トレンド自体は依然として堅調さを保っている。

中部圏では前月比-0.2%の1,951円/㎡、愛知県では-0.1%の1,998円/㎡と、僅かながら揃って続落した。直近1年間においては引き続き高い水準を維持している。

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<br>専有面積 | 前月比<br>平均築年 |       |      |       |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------------|-------|------|-------|
|      | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    |               |             | 3月    | 4月   | 5月    |
| 首都圏  | 3,333 | 3,316 | 3,333 | 3,300 | 3,302 | 3,291 | 3,305 | 3,337 | 3,391 | 3,451 | 3,476         | 3,494       | 3,498 | 5.0% | 0.1%  |
| 東京都  | 3,745 | 3,745 | 3,742 | 3,722 | 3,712 | 3,723 | 3,726 | 3,779 | 3,849 | 3,914 | 3,947         | 3,974       | 4,037 | 7.8% | 1.6%  |
| 神奈川県 | 2,467 | 2,449 | 2,455 | 2,424 | 2,463 | 2,459 | 2,449 | 2,486 | 2,481 | 2,551 | 2,568         | 2,535       | 2,514 | 1.9% | -0.8% |
| 埼玉県  | 1,900 | 1,867 | 1,877 | 1,869 | 1,851 | 1,890 | 1,902 | 1,917 | 1,929 | 1,976 | 2,024         | 2,025       | 2,015 | 6.1% | -0.5% |
| 千葉県  | 1,874 | 1,839 | 1,846 | 1,856 | 1,824 | 1,818 | 1,828 | 1,809 | 1,798 | 1,864 | 1,929         | 1,935       | 1,942 | 3.6% | 0.4%  |
| 近畿圏  | 2,111 | 2,112 | 2,109 | 2,093 | 2,107 | 2,095 | 2,102 | 2,116 | 2,110 | 2,156 | 2,211         | 2,218       | 2,229 | 5.6% | 0.5%  |
| 大阪府  | 2,381 | 2,385 | 2,356 | 2,341 | 2,345 | 2,333 | 2,319 | 2,335 | 2,364 | 2,420 | 2,471         | 2,477       | 2,493 | 4.7% | 0.6%  |
| 兵庫県  | 1,715 | 1,698 | 1,740 | 1,717 | 1,747 | 1,748 | 1,773 | 1,803 | 1,774 | 1,771 | 1,819         | 1,827       | 1,810 | 5.5% | -0.9% |
| 中部圏  | 1,945 | 1,891 | 1,921 | 1,903 | 1,901 | 1,861 | 1,870 | 1,877 | 1,901 | 1,960 | 2,006         | 1,954       | 1,951 | 0.3% | -0.2% |
| 愛知県  | 1,990 | 1,930 | 1,958 | 1,943 | 1,952 | 1,906 | 1,907 | 1,925 | 1,954 | 2,009 | 2,049         | 1,999       | 1,998 | 6.3% | 0.4%  |



**【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】**

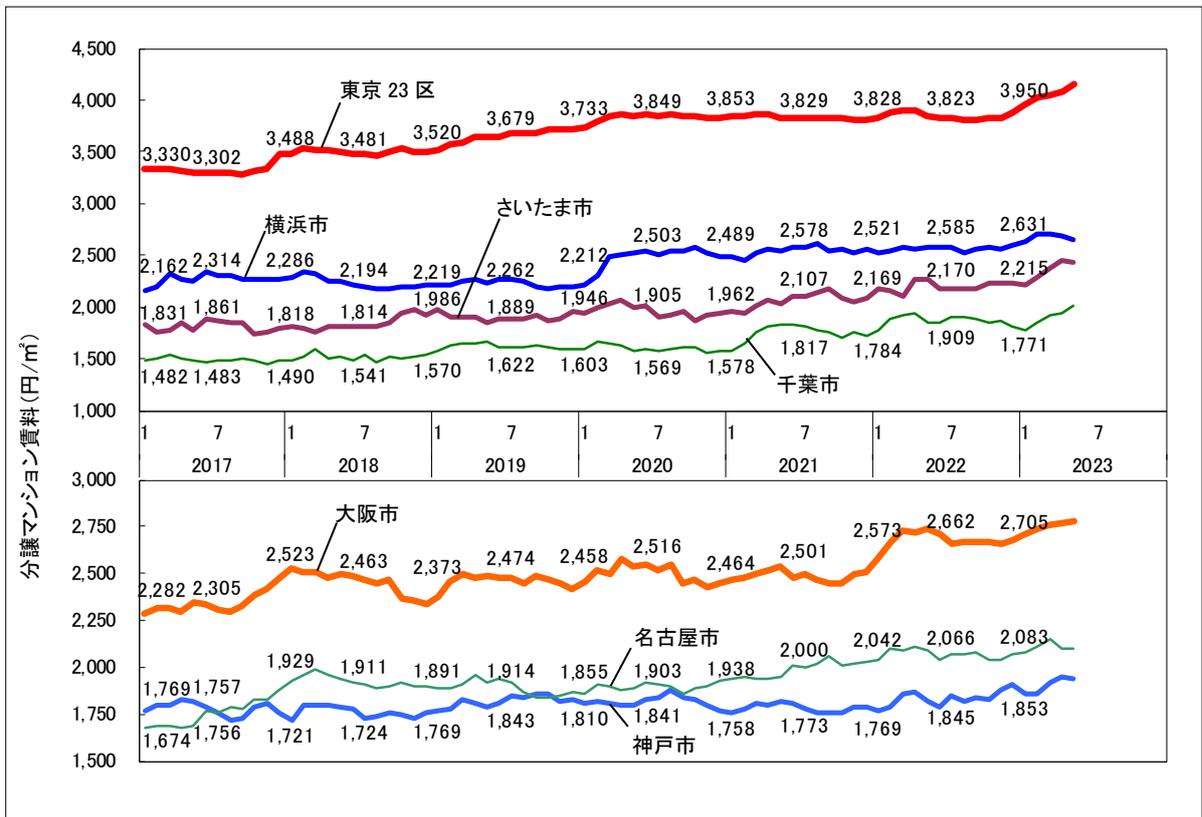
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.6%の4,153円/㎡と8ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築30年超」を除いて軒並み上昇しており、昨秋まで安定していた水準を完全に突き抜けている。また、千葉市(+3.9%、2,017円/㎡)では賃料水準が比較的高い中央区や美浜区で築浅事例が増加した影響から大幅上昇となった。一方、横浜市(-1.3%、2,646円/㎡)やさいたま市(-0.6%、2,437円/㎡)では平均築年数が1年前後も進んだために、ともにマイナスを示している。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.5%の2,783円/㎡と小幅ながら6ヵ月連続で上昇した。ただ、各築年帯の賃料推移を見ると、上昇したのは「築11年~20年」のみで、急激に水準が押し上がっていた築10年以内に関してはその反動から調整が一段と進みつつある。神戸市では築浅事例が減少して平均築年数が27.2年→28.1年と1年近くも進んだために、市平均は-0.9%の1,933円/㎡と4ヵ月ぶりに下落した。

名古屋市では、前月比+0.1%の2,099円/㎡と僅かに強含んだ。各築年帯のうち「築11年~20年」は年初から上昇継続、「築6年~10年」は上値に向けて再び押し上がりつつある。

**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   |       |        |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
|       | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    |       |       | 3月    | 4月     | 5月    |
| 東京23区 | 3,845 | 3,835 | 3,823 | 3,813 | 3,799 | 3,820 | 3,826 | 3,875 | 3,950 | 4,023 | 4,053 | 4,087 | 4,153 | 8.0%   | 1.6%  |
| 横浜市   | 2,577 | 2,578 | 2,585 | 2,532 | 2,558 | 2,579 | 2,553 | 2,593 | 2,631 | 2,704 | 2,705 | 2,682 | 2,646 | 52.72㎡ | 19.5年 |
| さいたま市 | 2,262 | 2,170 | 2,170 | 2,181 | 2,173 | 2,232 | 2,230 | 2,238 | 2,215 | 2,294 | 2,373 | 2,452 | 2,437 | 2.7%   | -1.3% |
| 千葉市   | 1,857 | 1,855 | 1,909 | 1,903 | 1,888 | 1,858 | 1,860 | 1,811 | 1,771 | 1,849 | 1,919 | 1,941 | 2,017 | 55.34㎡ | 23.4年 |
| 大阪市   | 2,734 | 2,708 | 2,662 | 2,670 | 2,669 | 2,667 | 2,654 | 2,676 | 2,705 | 2,742 | 2,758 | 2,768 | 2,783 | 7.7%   | -0.6% |
| 神戸市   | 1,822 | 1,791 | 1,845 | 1,817 | 1,835 | 1,832 | 1,873 | 1,903 | 1,853 | 1,859 | 1,919 | 1,951 | 1,933 | 63.38㎡ | 23.2年 |
| 名古屋市  | 2,093 | 2,043 | 2,066 | 2,065 | 2,074 | 2,037 | 2,040 | 2,068 | 2,083 | 2,113 | 2,149 | 2,097 | 2,099 | 8.6%   | 3.9%  |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 67.23㎡ | 24.6年 |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 1.8%   | 0.5%  |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 50.50㎡ | 16.1年 |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 6.1%   | -0.9% |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 58.05㎡ | 28.1年 |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 0.3%   | 0.1%  |
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 60.73㎡ | 20.9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 | 2,536 | 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 |
|       | 5月  | 3,498 | 2,229 | 1,951 | 4,037 | 2,493 | 1,998 | 1,911 | 4,153 | 2,646 | 2,437 | 2,017 | 2,783 | 1,933 | 2,099 | 2,118 |

「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30m<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）：44,858件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：28,318件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：7,203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>