

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7月 前月比+0.1%の3,519円/㎡と9ヵ月連続上昇、東京都は5月の水準を超える

近畿圏では大阪エリアの弱含みで6ヵ月ぶりの下落 築浅事例が増えた中部圏は反転上昇

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

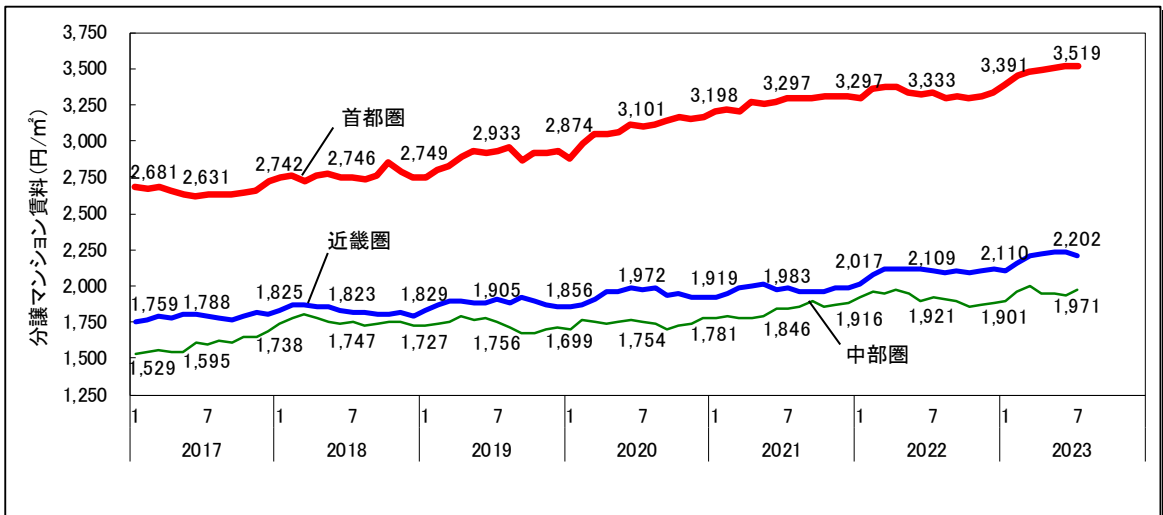
2023年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、築古事例がやや増加したものの前月比+0.1%の3,519円/㎡と僅かながら9ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.7%の4,043円/㎡と再び上昇して5月の水準を上回った。また、神奈川県(+0.7%、2,528円/㎡)や埼玉県(+0.1%、1,999円/㎡)では上昇に転じたが、いずれも直近のピークを記録していた今春の水準には届いていない。一方、千葉県では築古事例が増加した影響から、-1.1%の1,966円/㎡と6ヵ月ぶりに下落した。

近畿圏では大阪エリアの弱含みと事例シェア縮小によって、圏域平均は-1.4%の2,202円/㎡と6ヵ月ぶりに下落し、当月と平均築年数が同程度だった3月の水準を下回った。大阪府では-0.9%の2,474円/㎡と8ヵ月ぶりに反落、正味トレンド自体も天井感が強まっている。一方、兵庫県では横ばいの1,841円/㎡となっており、今春以降は1,800円台の前半で堅調な推移が続いている。

中部圏では前月比+1.8%の1,971円/㎡、愛知県では+2.1%の2,015円/㎡と、揃って4ヵ月ぶりに上昇したが、これは名古屋市内で築浅事例が増えたことによる影響が大きい。

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	
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月			7月
首都圏	3,333	3,300	3,302	3,291	3,305	3,337	3,391	3,451	3,476	3,494	3,498	3,516	3,519	5.6%	0.1%
東京都	3,742	3,722	3,712	3,723	3,726	3,779	3,849	3,914	3,947	3,974	4,037	4,016	4,043	8.0%	0.7%
神奈川県	2,455	2,424	2,463	2,459	2,449	2,486	2,481	2,551	2,568	2,535	2,514	2,510	2,528	3.0%	0.7%
埼玉県	1,877	1,869	1,851	1,890	1,902	1,917	1,929	1,976	2,024	2,025	2,015	1,997	1,999	6.5%	0.1%
千葉県	1,846	1,856	1,824	1,818	1,828	1,809	1,798	1,864	1,929	1,935	1,942	1,987	1,966	6.5%	-1.1%
近畿圏	2,109	2,093	2,107	2,095	2,102	2,116	2,110	2,156	2,211	2,218	2,229	2,233	2,202	4.4%	-1.4%
大阪府	2,356	2,341	2,345	2,333	2,319	2,335	2,364	2,420	2,471	2,477	2,493	2,497	2,474	5.0%	-0.9%
兵庫県	1,740	1,717	1,747	1,748	1,773	1,803	1,774	1,771	1,819	1,827	1,810	1,841	1,841	5.8%	0.0%
中部圏	1,921	1,903	1,901	1,861	1,870	1,877	1,901	1,960	2,006	1,954	1,951	1,936	1,971	2.6%	1.8%
愛知県	1,958	1,943	1,952	1,906	1,907	1,925	1,954	2,009	2,049	1,999	1,998	1,973	2,015	64.39㎡	20.6年
														63.36㎡	20.6年



【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

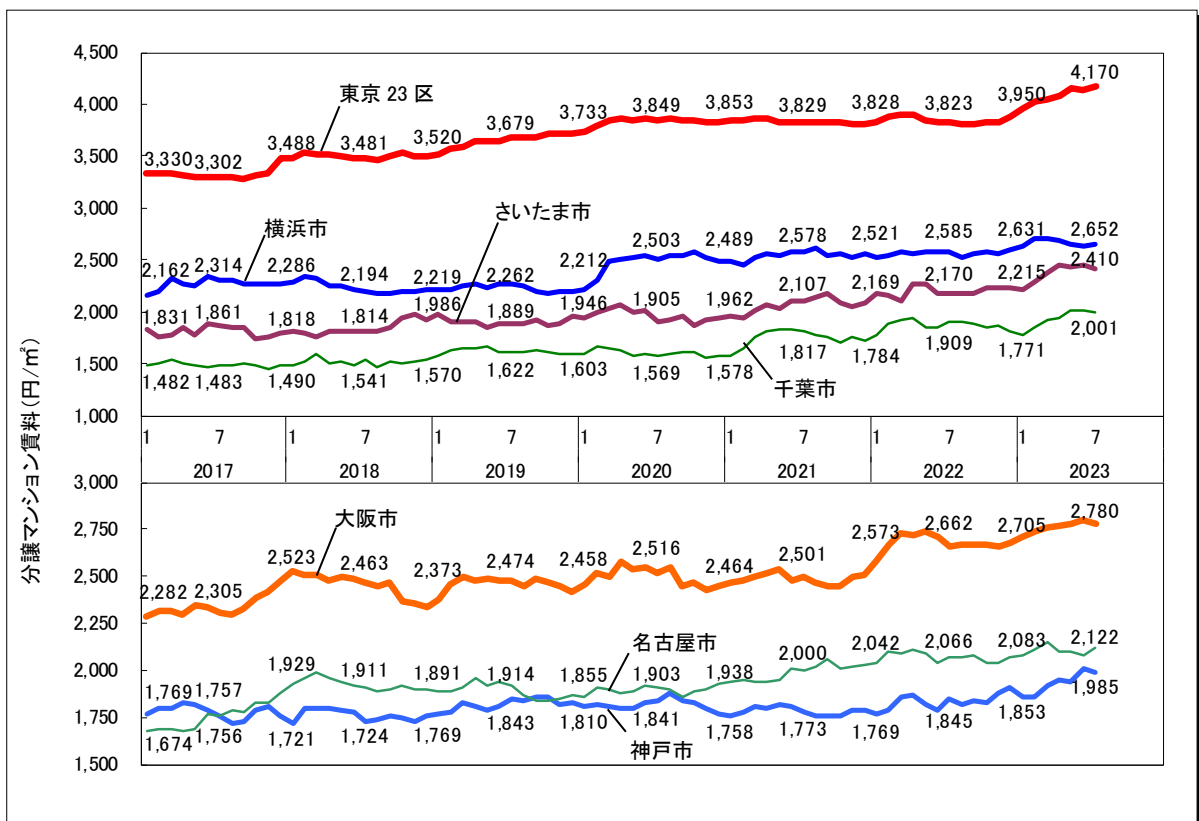
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.8%の4,170円/㎡と再び上昇して直近の最高値だった5月の水準を上回った。各築年帯の賃料推移を見ると、軒並み上昇しており、「築11年～20年」や「築21年～30年」に至っては集計開始後の最高値を更新している。また、横浜市(+0.5%、2,652円/㎡)は築浅事例が減少したものの、4ヵ月ぶりに上昇した。一方、さいたま市(-1.5%、2,410円/㎡)や千葉市(-0.8%、2,001円/㎡)ではいずれもマイナスとなったが、依然として高水準での推移が続いている。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.6%の2,780円/㎡と8ヵ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築11年～20年」以外はいずれも横ばい～弱含みとなっており、特に賃料水準が高い築浅物件では年初から調整が続いている。前月に大幅上昇していた神戸市では-1.0%の1,985円/㎡と反動で下落し2,000円を割り込んだが、直近1年間においては高い水準で推移している状況に変わりはない。

名古屋市では、前月比+1.9%の2,122円/㎡と再び上昇した。ただし、全ての築年帯で年初以来のピークを下回り続けており、東京23区のような力強さは見られない。

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	8月	9月	10月	11月	12月	2023年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比	前月比
	7月														専有面積	平均築年
東京23区	3,823	3,813	3,799	3,820	3,826	3,875	3,950	4,023	4,053	4,087	4,153	4,138	4,170	9.1%	0.8%	
横浜市	2,585	2,532	2,558	2,579	2,553	2,593	2,631	2,704	2,705	2,682	2,646	2,639	2,652	2.6%	0.5%	
さいたま市	2,170	2,181	2,173	2,232	2,230	2,238	2,215	2,294	2,373	2,452	2,437	2,446	2,410	11.1%	-1.5%	
千葉市	1,909	1,903	1,888	1,858	1,860	1,811	1,771	1,849	1,919	1,941	2,017	2,018	2,001	4.8%	-0.8%	
大阪市	2,662	2,670	2,669	2,667	2,654	2,676	2,705	2,742	2,758	2,768	2,783	2,798	2,780	4.4%	-0.6%	
神戸市	1,845	1,817	1,835	1,832	1,873	1,903	1,853	1,859	1,919	1,951	1,933	2,005	1,985	7.6%	-1.0%	
名古屋市	2,066	2,065	2,074	2,037	2,040	2,068	2,083	2,113	2,149	2,097	2,099	2,082	2,122	2.7%	1.9%	
															61.51㎡	19.6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
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
	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
	6月	3,516	2,233	1,936	4,016	2,497	1,973	1,903	4,138	2,639	2,446	2,018	2,798	2,005	2,082	2,123
	7月	3,519	2,202	1,971	4,043	2,474	2,015	1,896	4,170	2,652	2,410	2,001	2,780	1,985	2,122	2,114

「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カ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 45,778 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 28,766 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 7,087 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>