

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8月 前月比+1.7%の3,578円/㎡と10ヵ月連続上昇、東京都では上昇率が大幅拡大
近畿圏では大阪エリアの弱含みで2ヵ月連続の下落 中部圏では2ヵ月ぶりのマイナス

【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

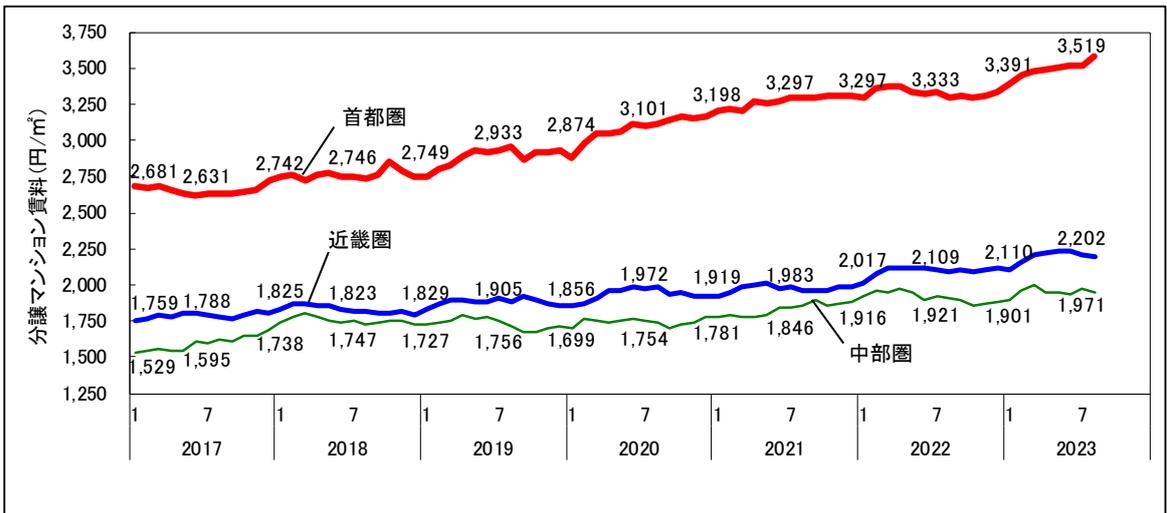
2023年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都が牽引する形で前月比+1.7%の3,578円/㎡と10ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は堅調な正味トレンドに加えて築浅事例が増加したために、+2.2%の4,133円/㎡と前月に引き続き上昇し、上昇率自体も大きく拡大した。また、埼玉県(+0.6%、2,011円/㎡)も同様の要因からプラスを示している。対照的に、神奈川県(-0.8%、2,508円/㎡)や千葉県(-0.3%、1,960円/㎡)では築古事例の増加に伴って下落したが、当月と平均築年数が同程度だった月の水準を依然として上回っており、正味トレンド自体は引き続き堅調さを保っている。

近畿圏では大阪エリアの弱含みと事例シェア縮小が続いたことで、圏域平均は-0.5%の2,190円/㎡と小幅ながら2ヵ月連続で下落した。築古事例の増加で平均築年数が19.8年→20.5年に進んだ大阪では-0.4%の2,463円/㎡と前月に引き続き下落した。一方、兵庫県では+1.0%の1,859円/㎡と再び上昇したことで、直近1年間での最高値を更新している。

中部圏では前月比-1.0%の1,951円/㎡、愛知県では-0.7%の2,001円/㎡と、揃って下落した。ただし、これは築古事例の増加による影響で、正味トレンド自体は安定している。

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 専有面積	前月比 平均築年
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
首都圏	3,300	3,302	3,291	3,305	3,337	3,391	3,451	3,476	3,494	3,498	3,516	3,519	3,578	8.4%	1.7%
東京都	3,722	3,712	3,723	3,726	3,779	3,849	3,914	3,947	3,974	4,037	4,016	4,043	4,133	11.0%	2.2%
神奈川県	2,424	2,463	2,459	2,449	2,486	2,481	2,551	2,568	2,535	2,514	2,510	2,528	2,508	55.09㎡	20.0年
埼玉県	1,869	1,851	1,890	1,902	1,917	1,929	1,976	2,024	2,025	2,015	1,997	1,999	2,011	3.5%	-0.8%
千葉県	1,856	1,824	1,818	1,828	1,809	1,798	1,864	1,929	1,935	1,942	1,987	1,966	1,960	59.82㎡	25.7年
近畿圏	2,093	2,107	2,095	2,102	2,116	2,110	2,156	2,211	2,218	2,229	2,233	2,202	2,190	7.6%	0.6%
大阪府	2,341	2,345	2,333	2,319	2,335	2,364	2,420	2,471	2,477	2,493	2,497	2,474	2,463	63.38㎡	27.3年
兵庫県	1,717	1,747	1,748	1,773	1,803	1,774	1,771	1,819	1,827	1,810	1,841	1,841	1,859	5.2%	-0.4%
中部圏	1,903	1,901	1,861	1,870	1,877	1,901	1,960	2,006	1,954	1,951	1,936	1,971	1,951	55.43㎡	20.5年
愛知県	1,943	1,952	1,906	1,907	1,925	1,954	2,009	2,049	1,999	1,998	1,973	2,015	2,001	8.3%	1.0%
														62.79㎡	28.3年
														2.5%	-1.0%
														65.66㎡	21.5年
														3.0%	-0.7%
														64.67㎡	21.5年



【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

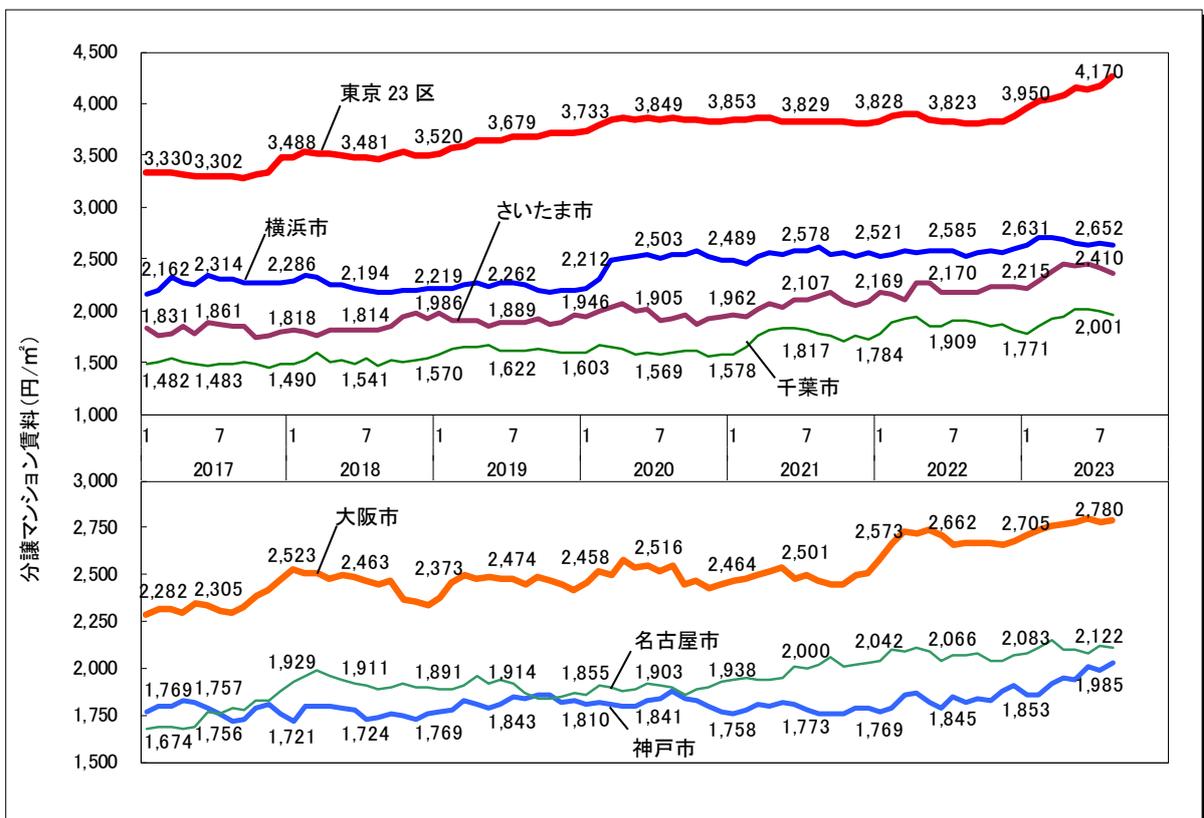
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+2.3%の4,266円/㎡と引き続き上昇、前年同月比は平均築年数の若返りによる影響もあり10%以上のプラスを示している。各築年帯の賃料推移を見ると軒並み上昇しており、「築5年以内」を除いて集計開始後の最高値を更新している。一方、横浜市(-0.5%、2,640円/㎡)や千葉市(-2.5%、1,950円/㎡)では築古事例の増加による影響から水準を下げている。また、さいたま市(-1.9%、2,365円/㎡)では前月に引き続き1%以上も下落しており、正味トレンド自体にもやや陰りが出始めている。

近畿圏では、大阪市で前月比+0.5%の2,793円/㎡と平均築年数が進行する中でも再び上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、賃料水準が高い築浅物件では調整が続く一方で、築古物件では最高値を更新するなど上値を伸ばしている。神戸市では賃料水準が高い中央区で築浅事例が増えた影響もあり、+2.4%の2,032円/㎡と比較的大きく上昇している。

名古屋市では平均築年数が1年以上も進んだにもかかわらず、前月比-0.4%の2,114円/㎡と小幅な下落に留まった。各築年帯では季節要因も手伝って再び持ち直し動きが見られる。

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			
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月			6月	7月	8月
東京23区	3,813	3,799	3,820	3,826	3,875	3,950	4,023	4,053	4,087	4,153	4,138	4,170	4,266	11.9%	2.3%
横浜市	2,532	2,558	2,579	2,553	2,593	2,631	2,704	2,705	2,682	2,646	2,639	2,652	2,640	4.3%	-0.5%
さいたま市	2,181	2,173	2,232	2,230	2,238	2,215	2,294	2,373	2,452	2,437	2,446	2,410	2,365	8.4%	-1.9%
千葉市	1,903	1,888	1,858	1,860	1,811	1,771	1,849	1,919	1,941	2,017	2,018	2,001	1,950	69.61㎡	25.1年
大阪市	2,670	2,669	2,667	2,654	2,676	2,705	2,742	2,758	2,768	2,783	2,798	2,780	2,793	50.69㎡	16.7年
神戸市	1,817	1,835	1,832	1,873	1,903	1,853	1,859	1,919	1,951	1,933	2,005	1,985	2,032	58.19㎡	27.3年
名古屋市	2,065	2,074	2,037	2,040	2,068	2,083	2,113	2,149	2,097	2,099	2,082	2,122	2,114	62.54㎡	20.8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
	8月	3,578	2,190	1,951	4,133	2,463	2,001	1,878	4,266	2,640	2,365	1,950	2,793	2,032	2,114	2,115

「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）： 47,748 件
 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 29,746 件
 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 7,343 件

※新築賃料事例シェアおよび築年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>