

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9月 前月比-0.3%の3,566円/㎡と11ヵ月ぶりに下落、東京都では目立った動きが見られず
近畿圏では主要エリアが揃って上昇して3ヵ月ぶりのプラス 中部圏では正味トレンドに天井感も

【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

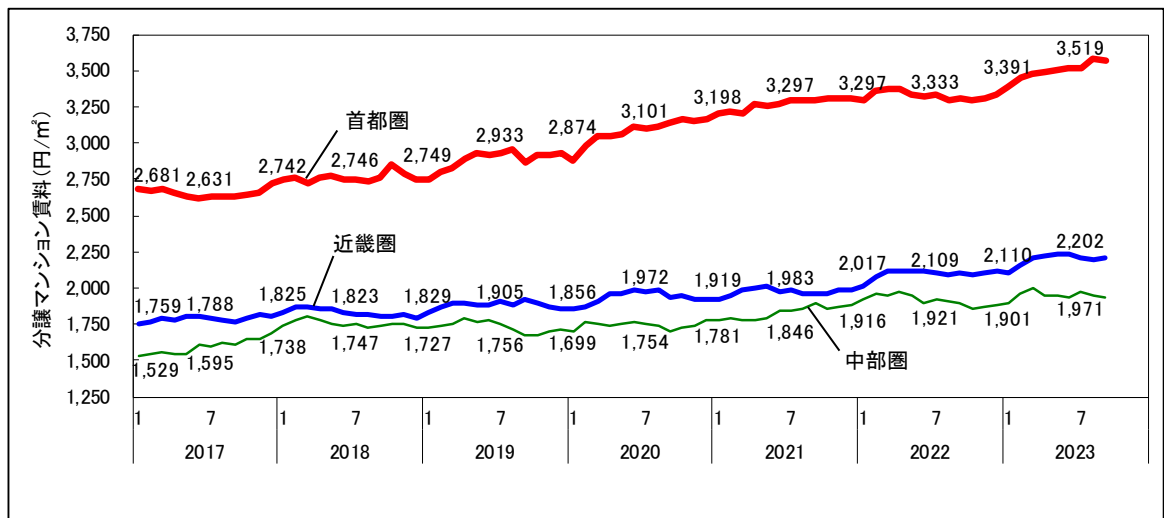
2023年9月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都でのシェア縮小が影響し、前月比-0.3%の3,566円/㎡と僅かながら11ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都(±0.0%、4,132円/㎡)や埼玉県(+0.3%、2,017円/㎡)は正味トレンド自体でも目立った動きが見られなかった。また、千葉県では築古事例の増加によって平均築年数が27.1年→28.1年に進んだものの、+0.1%の1,961円/㎡と3ヵ月ぶりに強含んだ。一方、神奈川県では-0.8%の2,488円/㎡と前月に引き続き下落したが、当月と平均築年数が同程度だった昨年10月の水準を30円ほど上回っている。

近畿圏では主要エリアが揃って上昇したために、圏域平均は+0.7%の2,205円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇して7月の水準を上回った。大阪府でも+0.8%の2,482円/㎡と3ヵ月ぶりにプラスを示すなど、近畿圏と同様の動きを見せている。また、兵庫県では+0.4%の1,867円/㎡と小幅ながら前月に引き続き上昇して上値を伸ばしている。

中部圏では前月比-0.8%の1,935円/㎡、愛知県では-0.9%の1,983円/㎡と、揃って2ヵ月連続で下落しており、正味トレンド自体にも天井感が出始めている。

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 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------------|
| | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | | |
| 首都圏 | 3,302 | 3,291 | 3,305 | 3,337 | 3,391 | 3,451 | 3,476 | 3,494 | 3,498 | 3,516 | 3,519 | 3,578 | 3,566 | 8.0% | -0.3% |
| 東京都 | 3,712 | 3,723 | 3,726 | 3,779 | 3,849 | 3,914 | 3,947 | 3,974 | 4,037 | 4,016 | 4,043 | 4,133 | 4,132 | 11.3% | 0.0% |
| 神奈川県 | 2,463 | 2,459 | 2,449 | 2,486 | 2,481 | 2,551 | 2,568 | 2,535 | 2,514 | 2,510 | 2,528 | 2,508 | 2,488 | 54.48㎡ | 20.0年 |
| 埼玉県 | 1,851 | 1,890 | 1,902 | 1,917 | 1,929 | 1,976 | 2,024 | 2,025 | 2,015 | 1,997 | 1,999 | 2,011 | 2,017 | 1.0% | -0.8% |
| 千葉県 | 1,824 | 1,818 | 1,828 | 1,809 | 1,798 | 1,864 | 1,929 | 1,935 | 1,942 | 1,987 | 1,966 | 1,960 | 1,961 | 60.40㎡ | 26.0年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 9.0% | 0.3% |
| | | | | | | | | | | | | | | 63.14㎡ | 26.9年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 7.5% | 0.1% |
| | | | | | | | | | | | | | | 68.36㎡ | 28.1年 |
| 近畿圏 | 2,107 | 2,095 | 2,102 | 2,116 | 2,110 | 2,156 | 2,211 | 2,218 | 2,229 | 2,233 | 2,202 | 2,190 | 2,205 | 4.7% | 0.7% |
| 大阪府 | 2,345 | 2,333 | 2,319 | 2,335 | 2,364 | 2,420 | 2,471 | 2,477 | 2,493 | 2,497 | 2,474 | 2,463 | 2,482 | 58.45㎡ | 23.3年 |
| 兵庫県 | 1,747 | 1,748 | 1,773 | 1,803 | 1,774 | 1,771 | 1,819 | 1,827 | 1,810 | 1,841 | 1,841 | 1,859 | 1,867 | 5.8% | 0.8% |
| | | | | | | | | | | | | | | 55.34㎡ | 20.2年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 6.9% | 0.4% |
| | | | | | | | | | | | | | | 63.04㎡ | 28.3年 |
| 中部圏 | 1,901 | 1,861 | 1,870 | 1,877 | 1,901 | 1,960 | 2,006 | 1,954 | 1,951 | 1,936 | 1,971 | 1,951 | 1,935 | 1.8% | -0.8% |
| 愛知県 | 1,952 | 1,906 | 1,907 | 1,925 | 1,954 | 2,009 | 2,049 | 1,999 | 1,998 | 1,973 | 2,015 | 2,001 | 1,983 | 65.90㎡ | 21.7年 |
| | | | | | | | | | | | | | | 1.6% | -0.9% |
| | | | | | | | | | | | | | | 64.88㎡ | 21.7年 |



【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

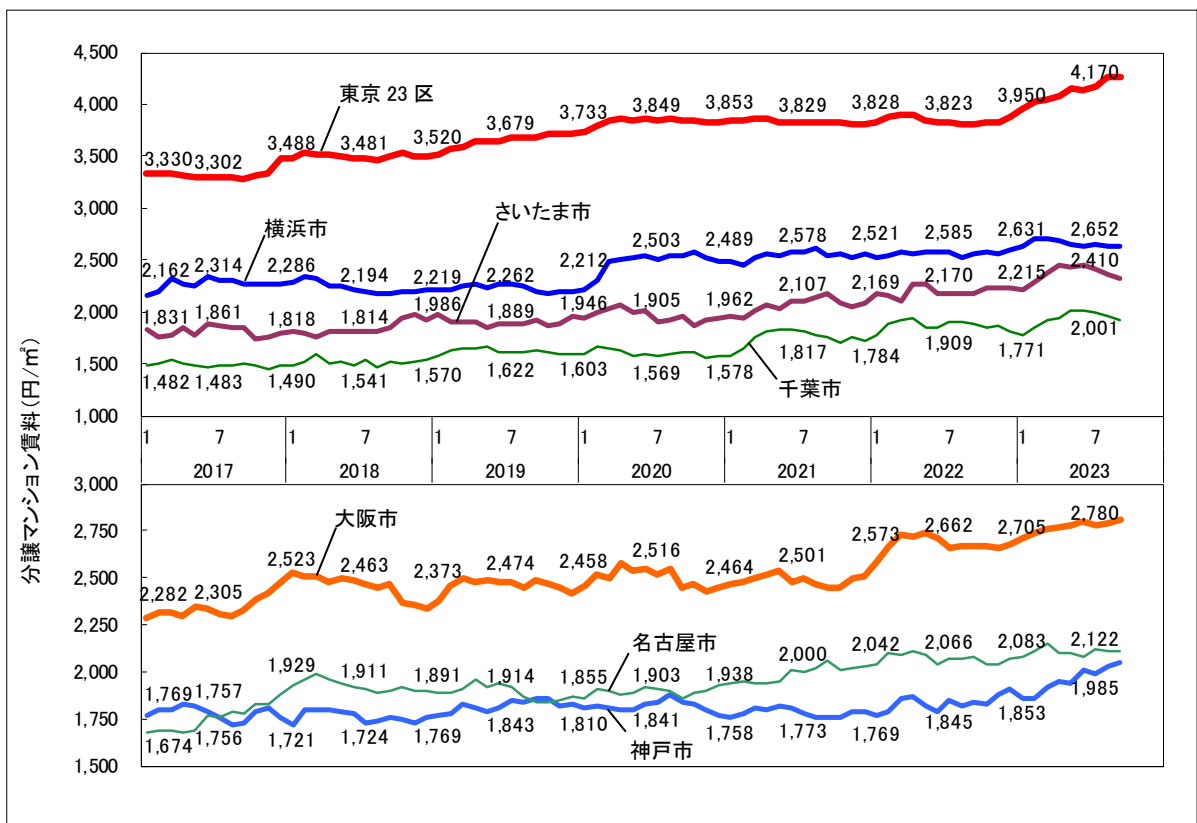
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.1%の4,260円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに弱含んだ。前年同月に比べて平均築年数が1年若返っていることもあり、賃料水準は依然として10%以上も上回っている。各築年帯の賃料推移を見ると、比較的築年数が浅い物件では引き続き上昇しており、「築5年以内」も5月に記録した最高値に再び迫ってきている。また、横浜市でも-0.1%の2,637円/㎡と引き続き弱含み、さいたま市(-1.4%、2,331円/㎡)や千葉市(-1.2%、1,927円/㎡)は下落傾向で推移して正味トレンド自体にも陰りが出始めている。

近畿圏では大阪市で前月比+0.7%の2,813円/㎡と引き続き上昇したことで、6月に記録していた直近1年間での最高値を上回った。各築年帯の賃料推移を見ると、築20年を境に異なった動きとなっており、「築11年~20年」に限っては上値を伸ばし続けている。神戸市では+0.6%の2,044円/㎡と前月に引き続き上昇している。

名古屋市では前月比-0.1%の2,112円/㎡と僅かながら2ヵ月連続で弱含んだ。各築年帯では比較的築年数が浅い物件で上値が重い展開となっている。

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 | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 専有面積 | 平均築年 |
| 東京23区 | 3,799 | 3,820 | 3,826 | 3,875 | 3,950 | 4,023 | 4,053 | 4,087 | 4,153 | 4,138 | 4,170 | 4,266 | 4,260 | 12.1% | -0.1% |
| 横浜市 | 2,558 | 2,579 | 2,553 | 2,593 | 2,631 | 2,704 | 2,705 | 2,682 | 2,646 | 2,639 | 2,652 | 2,640 | 2,637 | 31% | -0.1% |
| さいたま市 | 2,173 | 2,232 | 2,230 | 2,238 | 2,215 | 2,294 | 2,373 | 2,452 | 2,437 | 2,446 | 2,410 | 2,365 | 2,331 | 7.3% | -1.4% |
| 千葉市 | 1,888 | 1,858 | 1,860 | 1,811 | 1,771 | 1,849 | 1,919 | 1,941 | 2,017 | 2,018 | 2,001 | 1,950 | 1,927 | 2.1% | -1.2% |
| 大阪市 | 2,669 | 2,667 | 2,654 | 2,676 | 2,705 | 2,742 | 2,758 | 2,768 | 2,783 | 2,798 | 2,780 | 2,793 | 2,813 | 5.4% | 0.7% |
| 神戸市 | 1,835 | 1,832 | 1,873 | 1,903 | 1,853 | 1,859 | 1,919 | 1,951 | 1,933 | 2,005 | 1,985 | 2,032 | 2,044 | 11.4% | 0.6% |
| 名古屋市 | 2,074 | 2,037 | 2,040 | 2,068 | 2,083 | 2,113 | 2,149 | 2,097 | 2,099 | 2,082 | 2,122 | 2,114 | 2,112 | 1.8% | -0.1% |



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 | 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 |
| | 9月 | 3,566 | 2,205 | 1,935 | 4,132 | 2,482 | 1,983 | 1,860 | 4,260 | 2,637 | 2,331 | 1,927 | 2,813 | 2,044 | 2,112 | 2,099 |

「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カ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：50,214件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：30,855件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：7,790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>