

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

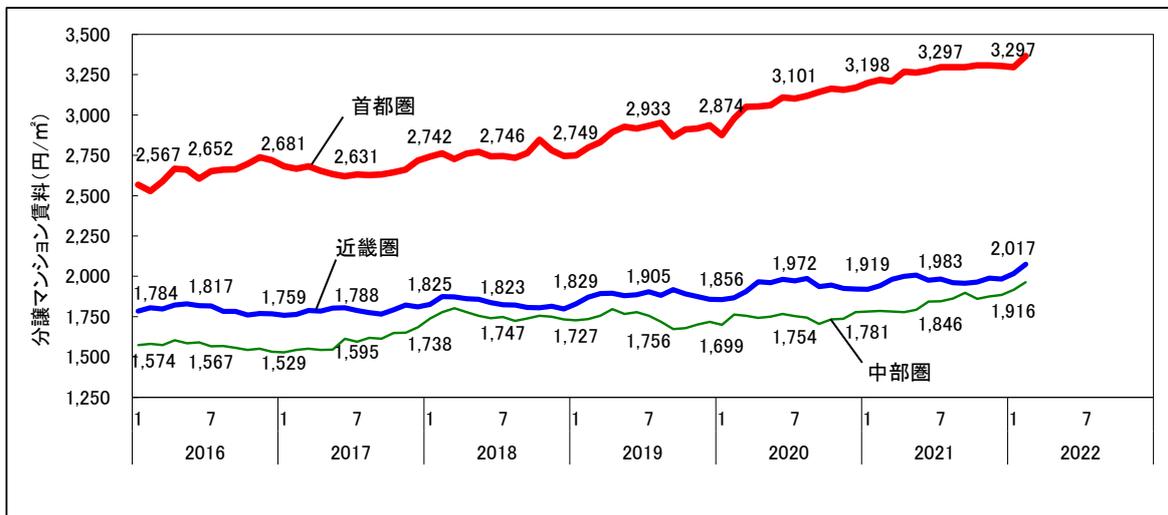
首都圏 2月 前月比+2.1%の3,366円/㎡ 東京23区は2ヵ月連続プラス
近畿圏は引き続き大阪エリアが牽引し大幅上昇 中部圏では4ヵ月連続上昇

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2022年2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のシェア拡大や埼玉県以外での強含みから、前月比+2.1%の3,366円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.8%の3,799円/㎡と前月に引き続き上昇、神奈川県(+1.4%、2,417円/㎡)や千葉県(+2.3%、1,836円/㎡)も平均築年数が若返ったことでプラスを示した。一方、埼玉県では築浅事例が減少したこともあり、-1.1%の1,835円/㎡と3ヵ月ぶりに下落したが、当月と平均築年数が同程度であった昨年の5月や7月の水準は上回っている。近畿圏では引き続き大阪エリアが牽引する形で、前月比+2.9%の2,075円/㎡と比較的大きく上昇しており、上昇率自体も拡大する結果となった。大阪府では新築物件を含む築浅事例の増加によって平均築年数が22.5年→21.2年と1年以上も若返った影響から、+4.0%の2,316円/㎡と水準が大きく押し上がった。一方、兵庫県では+0.5%の1,695円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに上昇したことで、昨年末の水準まで持ち直している。中部圏では前月比+2.5%の1,963円/㎡、愛知県では+2.7%の2,000円/㎡と、4ヵ月連続プラスとなった。堅調な正味トレンドに加えて築浅事例が増加したことで大きく上昇した。

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/㎡)

	2021年												2022年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
首都圏	3,217	3,208	3,269	3,262	3,275	3,297	3,297	3,296	3,308	3,307	3,303	3,297	3,366	4.6%	2.1%	
東京都	3,722	3,753	3,748	3,732	3,727	3,742	3,725	3,724	3,738	3,723	3,718	3,733	3,799	54.42 ㎡	22.1 年	
神奈川県	2,328	2,374	2,399	2,395	2,404	2,414	2,427	2,387	2,393	2,385	2,410	2,384	2,417	52.02 ㎡	20.5 年	
埼玉県	1,708	1,764	1,796	1,775	1,810	1,786	1,799	1,812	1,783	1,766	1,804	1,856	1,835	58.39 ㎡	26.2 年	
千葉県	1,692	1,742	1,765	1,755	1,761	1,750	1,727	1,735	1,745	1,783	1,759	1,795	1,836	7.4%	-1.1%	
近畿圏	1,942	1,981	2,000	2,008	1,976	1,983	1,961	1,957	1,965	1,988	1,983	2,017	2,075	62.49 ㎡	28.0 年	
大阪府	2,153	2,185	2,218	2,236	2,153	2,181	2,151	2,134	2,132	2,173	2,171	2,227	2,316	8.5%	2.3%	
兵庫県	1,672	1,699	1,685	1,693	1,700	1,682	1,671	1,671	1,681	1,699	1,692	1,686	1,695	66.56 ㎡	27.2 年	
中部圏	1,786	1,782	1,777	1,793	1,844	1,846	1,862	1,898	1,860	1,875	1,885	1,916	1,963	6.8%	2.9%	
愛知県	1,834	1,827	1,817	1,836	1,891	1,889	1,907	1,940	1,899	1,909	1,915	1,948	2,000	59.17 ㎡	24.0 年	
														7.6%	4.0%	
														57.03 ㎡	21.2 年	
														1.4%	0.5%	
														64.18 ㎡	29.5 年	
														9.9%	2.5%	
														63.31 ㎡	21.4 年	
														9.1%	2.7%	
														62.58 ㎡	21.4 年	



【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

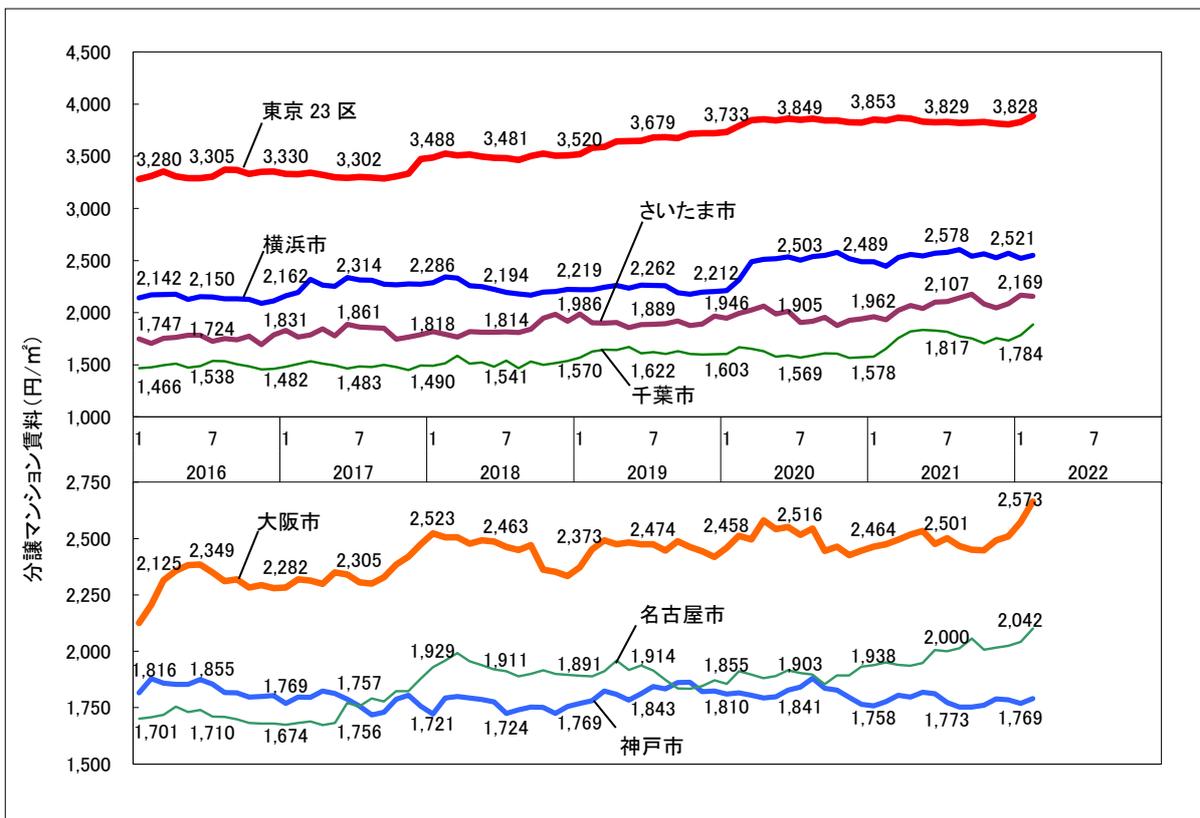
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.5%の3,887円/㎡と2ヵ月連続で上昇した。各築年帯で見ると、いずれの築年帯もプラスを示しており、「築11年～20年」や「築21年～30年」に至っては最高値を更新している。また、横浜市(+1.1%、2,549円/㎡)や千葉市(+5.7%、1,886円/㎡)でも上昇しているが、千葉市においては賃料水準が高い中央区にて築浅事例が増加した影響から大幅に水準が押し上がった。一方、さいたま市では-0.6%の2,155円/㎡と3ヵ月ぶりに弱含んだものの2,100円台は維持した。

近畿圏では、大阪市で前月比+3.5%の2,664円/㎡と4ヵ月連続で上昇、新築物件からの事例も増えたことで平均築年数は18.7年→17.1年と大きく若返っている。各築年帯では新築事例を含む「築5年以内」が上昇基調で推移する一方、それ以外の築年帯は概ね高水準にて安定した推移を示している。神戸市では築古事例の減少で平均築年数がやや若返ったこともあり、+1.2%の1,790円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。

名古屋市では、前月比+2.9%の2,101円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。新築事例シェアは拡大傾向にあり、「築5年以内」の賃料水準は5ヵ月ぶりに3,000円台を回復している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2021年												2022年		前年同月比	前月比
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	専有面積		
東京23区	3,845	3,869	3,862	3,833	3,827	3,829	3,821	3,823	3,830	3,813	3,807	3,828	3,887	51.74㎡	1.1%	1.5%
横浜市	2,444	2,528	2,558	2,544	2,571	2,578	2,606	2,542	2,564	2,526	2,569	2,521	2,549	56.51㎡	4.3%	1.1%
さいたま市	1,933	2,021	2,069	2,041	2,101	2,107	2,141	2,178	2,084	2,046	2,087	2,169	2,155	64.06㎡	11.5%	-0.6%
千葉市	1,654	1,756	1,821	1,833	1,829	1,817	1,773	1,752	1,705	1,756	1,731	1,784	1,886	67.80㎡	14.0%	5.7%
大阪市	2,475	2,495	2,518	2,534	2,476	2,501	2,467	2,451	2,447	2,492	2,510	2,573	2,664	52.47㎡	7.6%	3.5%
神戸市	1,777	1,805	1,796	1,818	1,812	1,773	1,752	1,752	1,760	1,788	1,784	1,769	1,790	60.70㎡	0.7%	1.2%
名古屋市	1,950	1,939	1,936	1,948	2,006	2,000	2,014	2,056	2,007	2,016	2,024	2,042	2,101	60.93㎡	7.7%	2.9%



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	
2017年	7月	2,631	1,788	1,595	3,141	1,995	1,638	1,570	3,302	2,314	1,861	1,483	2,305	1,757	1,756	1,777
	8月	2,628	1,775	1,619	3,131	2,024	1,668	1,584	3,295	2,311	1,857	1,480	2,300	1,717	1,791	1,773
	9月	2,632	1,765	1,613	3,127	2,023	1,652	1,554	3,287	2,273	1,851	1,499	2,328	1,730	1,777	1,762
	10月	2,645	1,792	1,649	3,152	2,051	1,691	1,595	3,308	2,267	1,745	1,478	2,384	1,787	1,823	1,814
	11月	2,661	1,821	1,650	3,174	2,134	1,695	1,609	3,334	2,277	1,766	1,449	2,419	1,805	1,823	1,819
12月	2,718	1,811	1,685	3,292	2,166	1,732	1,581	3,474	2,274	1,790	1,493	2,475	1,756	1,878	1,796	
2018年	1月	2,742	1,825	1,738	3,305	2,228	1,783	1,595	3,488	2,286	1,818	1,490	2,523	1,721	1,929	1,830
	2月	2,763	1,875	1,778	3,343	2,226	1,824	1,635	3,527	2,342	1,791	1,515	2,506	1,793	1,959	1,887
	3月	2,727	1,872	1,802	3,341	2,207	1,852	1,642	3,508	2,332	1,766	1,587	2,505	1,799	1,992	1,853
	4月	2,760	1,861	1,777	3,340	2,204	1,818	1,614	3,517	2,259	1,818	1,510	2,477	1,792	1,956	1,819
	5月	2,772	1,858	1,756	3,337	2,212	1,797	1,604	3,496	2,249	1,811	1,523	2,492	1,786	1,938	1,811
	6月	2,744	1,836	1,740	3,307	2,159	1,781	1,619	3,485	2,223	1,811	1,482	2,487	1,775	1,920	1,818
	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

「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ヵ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 39,466 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 24,117 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,034 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>