

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4月 前月比-0.2%の3,371円/㎡で3ヵ月ぶりに下落 1都3県はいずれもプラス
近畿圏は主要エリアで目立った動きなく概ね横ばい 中部圏は2ヵ月ぶりに上昇

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

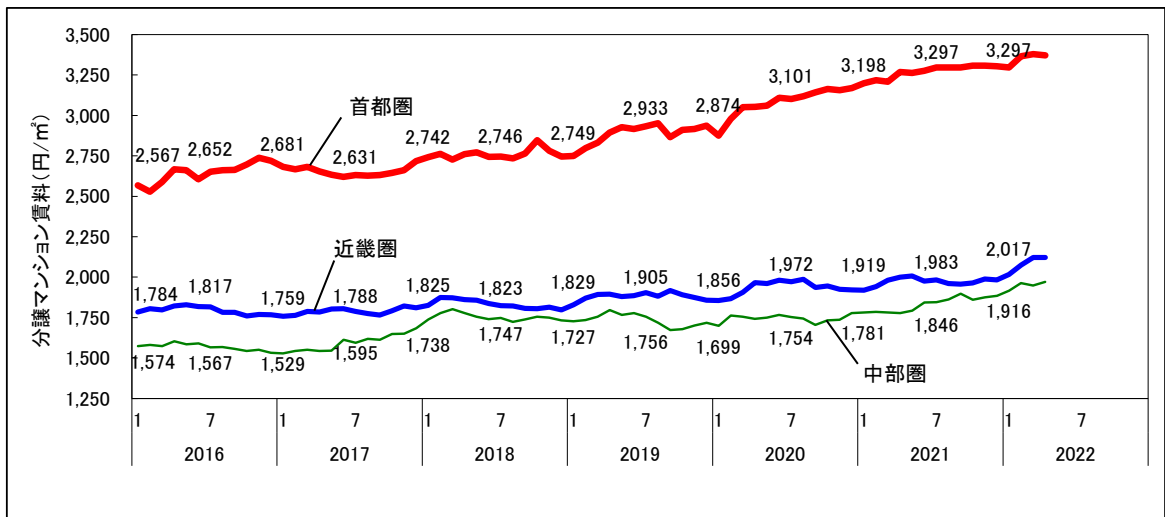
2022年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都のシェアが縮小に転じたことで、前月比-0.2%の3,371円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに弱含んだ。都県別で見ると、東京都(+0.4%、3,812円/㎡)と千葉県(+1.3%、1,857円/㎡)では2ヵ月ぶりのプラス、神奈川県(+0.3%、2,446円/㎡)と埼玉県(+3.7%、1,913円/㎡)では引き続き上昇した。なお、千葉県を除く1都2県においては平均築年数の若返りも賃料水準の上昇に寄与したものとみられる。

近畿圏では主要エリアで目立った動きが生じなかった影響により、前月から概ね横ばいの2,121円/㎡となった。大阪府では+0.2%の2,382円/㎡と僅かに強含んだのに対して、兵庫県では-0.1%の1,743円/㎡と3ヵ月ぶりに弱含んだ。前月には新築物件を含む築浅事例の増加でいずれも2%以上の大幅上昇を示していたが、今月は僅かな動きに留まった。

中部圏では前月比+1.1%の1,970円/㎡、愛知県では+1.0%の2,015円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇し、いずれも2月の水準を上回った。直近の前年同月比は堅調な正味トレンドに加えて平均築年数が2年以上も若返っているために、10%前後のプラスを示している。

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/㎡)

	2021年								2022年				前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			4月
首都圏	3,269	3,262	3,275	3,297	3,297	3,296	3,308	3,307	3,303	3,297	3,366	3,379	3,371	31%	-0.2%
東京都	3,748	3,732	3,727	3,742	3,725	3,724	3,738	3,723	3,718	3,733	3,799	3,797	3,812	1.7%	0.4%
神奈川県	2,399	2,395	2,404	2,414	2,427	2,387	2,393	2,385	2,410	2,384	2,417	2,438	2,446	2.0%	0.3%
埼玉県	1,796	1,775	1,810	1,786	1,799	1,812	1,783	1,766	1,804	1,856	1,835	1,844	1,913	6.5%	3.7%
千葉県	1,765	1,755	1,761	1,750	1,727	1,735	1,745	1,783	1,759	1,795	1,836	1,833	1,857	5.2%	1.3%
近畿圏	2,000	2,008	1,976	1,983	1,961	1,957	1,965	1,988	1,983	2,017	2,075	2,122	2,121	6.1%	0.0%
大阪府	2,218	2,236	2,153	2,181	2,151	2,134	2,132	2,173	2,171	2,227	2,316	2,378	2,382	7.4%	0.2%
兵庫県	1,685	1,693	1,700	1,682	1,671	1,671	1,681	1,699	1,692	1,686	1,695	1,745	1,743	3.4%	-0.1%
中部圏	1,777	1,793	1,844	1,846	1,862	1,898	1,860	1,875	1,885	1,916	1,963	1,948	1,970	10.9%	1.1%
愛知県	1,817	1,836	1,891	1,889	1,907	1,940	1,899	1,909	1,915	1,948	2,000	1,996	2,015	63.66㎡	21.8年



【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

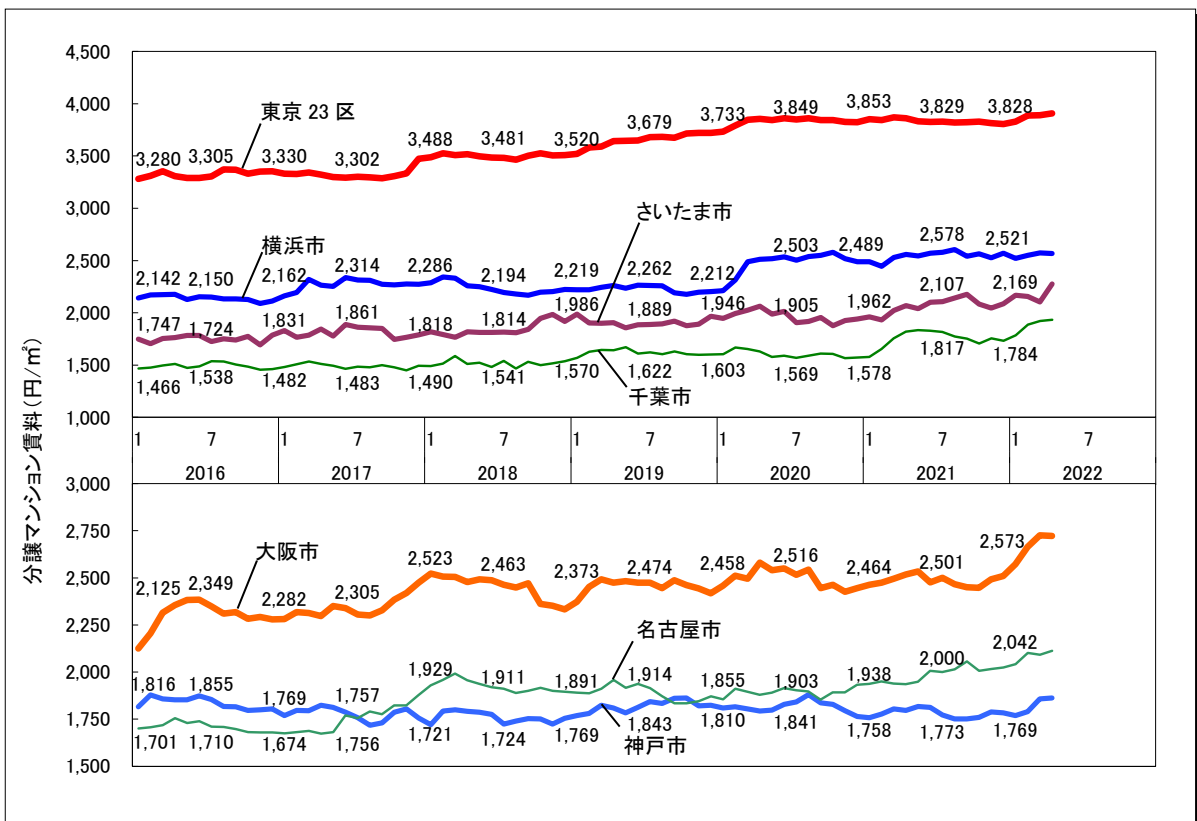
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.4%の3,907円/㎡と小幅ながら4ヵ月連続で上昇した。いずれの築年帯でも変動率は概ね0.5%以内に収まっており、依然として高水準での安定推移が続いている。また、千葉市(+0.6%、1,934円/㎡)も年初以来の上昇傾向を維持、さいたま市(+8.2%、2,277円/㎡)では賃料水準が最も高い大宮区で築浅事例が増加した影響から大幅プラスとなった。一方、横浜市(-0.3%、2,566円/㎡)では築浅事例が増加したものの、3ヵ月ぶりに下落している。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.1%の2,723円/㎡と僅かに弱含み、連続上昇は5ヵ月間でストップした。新築事例シェアが14%以上と高水準にもかかわらず「築5年以内」は6ヵ月ぶりに反落、「築11年~20年」や「築21年~30年」も弱含むなど、高水準にて調整する動きが見られる。神戸市では平均築年数が28.3年→27.4年と引き続き大幅に若返ったものの、賃料水準自体は+0.3%の1,863円/㎡とさほど上振れなかった。

名古屋市では、前月比+1.0%の2,113円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。コロナ下では新築事例を含む「築5年以内」が上昇基調で推移しており、他の築年帯との差が開きつつある。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2021年												2022年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
東京23区	3,862	3,833	3,827	3,829	3,821	3,823	3,830	3,813	3,807	3,828	3,887	3,890	3,907	1.2%	0.4%
横浜市	2,558	2,544	2,571	2,578	2,606	2,542	2,564	2,526	2,569	2,521	2,549	2,573	2,566	0.3%	-0.3%
さいたま市	2,069	2,041	2,101	2,107	2,141	2,178	2,084	2,046	2,087	2,169	2,155	2,104	2,277	10.1%	8.2%
千葉市	1,821	1,833	1,829	1,817	1,773	1,752	1,705	1,756	1,731	1,784	1,886	1,922	1,934	6.2%	0.6%
大阪市	2,518	2,534	2,476	2,501	2,467	2,451	2,447	2,492	2,510	2,573	2,664	2,726	2,723	8.1%	-0.1%
神戸市	1,796	1,818	1,812	1,773	1,752	1,752	1,760	1,788	1,784	1,769	1,790	1,857	1,863	3.7%	0.3%
名古屋市	1,936	1,948	2,006	2,000	2,014	2,056	2,007	2,016	2,024	2,042	2,101	2,092	2,113	9.1%	1.0%
														62.05㎡	21.1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
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
2018年	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
	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
2019年	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
	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
2020年	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
	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
2021年	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
	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
2022年	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
	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	

「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、埼玉県、千葉県）： 42,560 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 26,345 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,517 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>