

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+0.5%の3,333円/m²と4カ月ぶりに上昇 東京都は前年同月比のプラス傾向が一服
近畿圏は僅かな弱含みに留まる 中部圏では再び上昇も5月の水準には至らず**

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

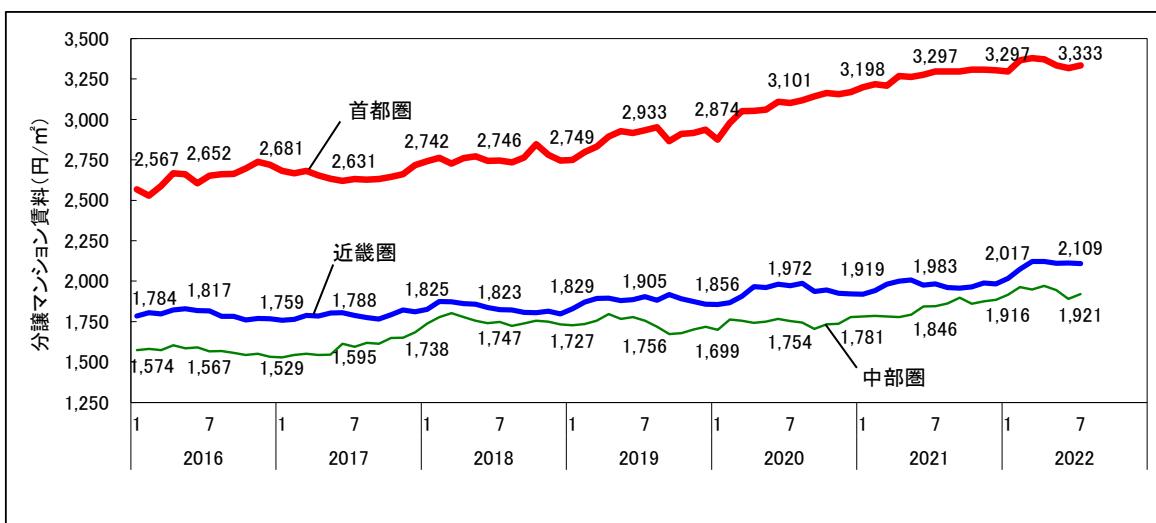
2022年7月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での事例シェア拡大や周辺3県での強含みが影響し、前月比+0.5%の3,333円/m²と小幅ながら4カ月ぶりに上昇、5月の水準まで戻した。都県別で見ると、東京都は-0.1%の3,742円/m²と再び弱含み、前年同月比のプラス傾向は一服した。対照的に、神奈川県(+0.2%、2,455円/m²)や埼玉県(+0.5%、1,877円/m²)、千葉県(+0.4%、1,846円/m²)では軒並み上昇に転じているが、上昇率自体は小幅に留まっている。いずれも5月の水準を下回っている。

近畿圏では主要エリアにて硬軟入り交じった動きとなったが、圏域平均は前月比-0.1%の2,109円/m²と僅かな弱含みに留まっている。大阪府では築浅事例が減少して平均築年数が20.4年→21.1年と進んだ影響から、-1.2%の2,356円/m²と7カ月ぶりにマイナスを示した。一方、築古事例が減少した兵庫県では平均築年数が29.2年→28.4年と若返ったこともあり、+2.5%の1,740円/m²と4カ月ぶりに大幅プラスを示す結果となった。

中部圏では前月比+1.6%の1,921円/m²、愛知県では+1.5%の1,958円/m²と、愛知エリアでの築浅事例の増加によってともにプラスとなったが、5月の水準には至らなかった。

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/m²)

	2021年7月	8月	9月	10月	11月	12月	2022年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比	前月比
														車両面積	平均築年
首都圏	3,297	3,297	3,296	3,308	3,307	3,303	3,297	3,366	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	1.1%	0.5%
東京都	3,742	3,725	3,724	3,738	3,723	3,718	3,733	3,799	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	54.20m ²	22.1年
神奈川県	2,414	2,427	2,387	2,393	2,385	2,410	2,384	2,417	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	57.50m ²	25.6年
埼玉県	1,786	1,799	1,812	1,783	1,766	1,804	1,856	1,835	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	60.85m ²	28.3年
千葉県	1,750	1,727	1,735	1,745	1,783	1,759	1,795	1,836	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	66.57m ²	28.0年
近畿圏	1,983	1,961	1,957	1,965	1,988	1,983	2,017	2,075	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	6.4%	-0.1%
大阪府	2,181	2,151	2,134	2,132	2,173	2,171	2,227	2,316	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	58.16m ²	23.6年
兵庫県	1,682	1,671	1,671	1,681	1,699	1,692	1,686	1,695	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	55.92m ²	-1.2%
中部圏	1,846	1,862	1,898	1,860	1,875	1,885	1,916	1,963	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	4.1%	1.6%
愛知県	1,889	1,907	1,940	1,899	1,909	1,915	1,948	2,000	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	63.90m ²	22.2年



【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

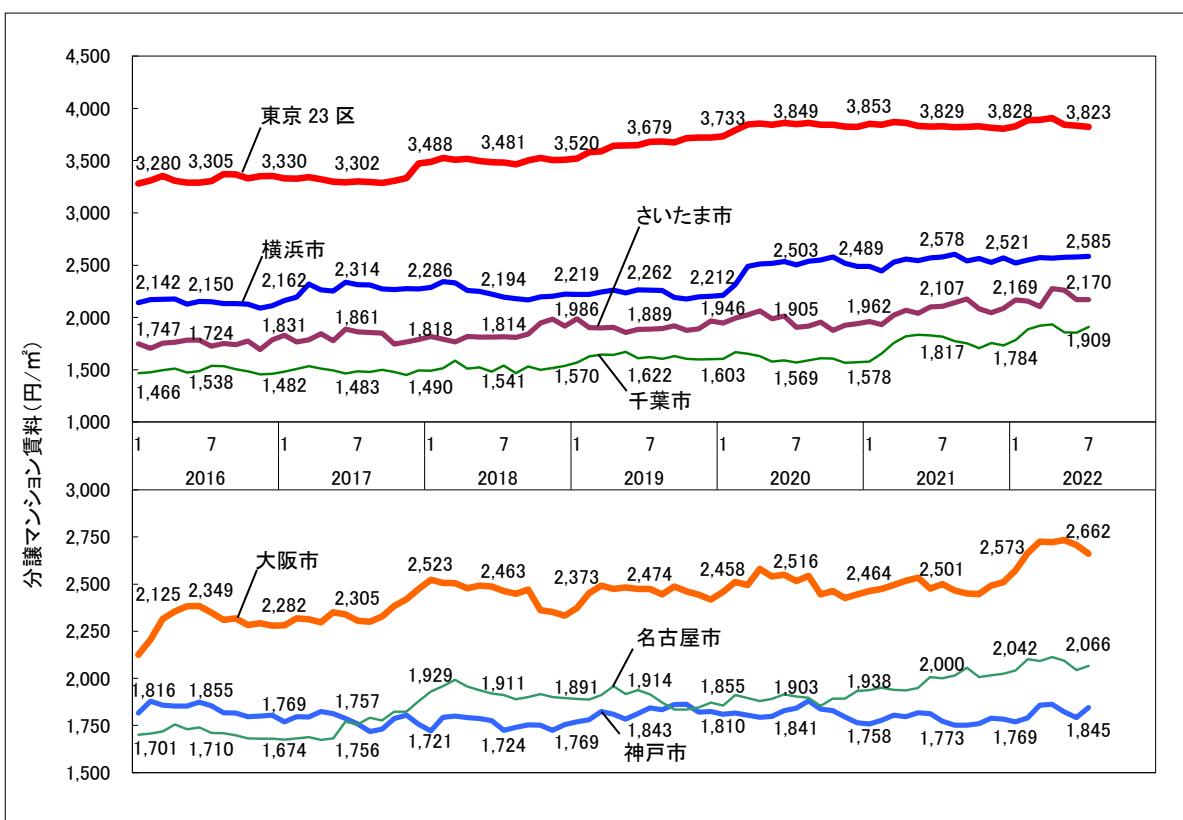
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.3%の3,823円/m²と小幅ながら3ヶ月連続で下落、前年同月比も6ヶ月ぶりのマイナスとなった。当月と平均築年数が同程度であった昨年の10月や今年の2月よりも賃料水準が下がるなど、正味トレンド自体にもやや陰りが出始めている。横浜市(+0.3%、2,585円/m²)は小幅なプラス、さいたま市(横ばい、2,170円/m²)は目立った動きが無かったのに対して、千葉市では賃料水準が高い中央区にて事例が増えたことで、+2.9%の1,909円/m²と比較的大きく上昇している。

近畿圏では、大阪市で前月比-1.7%の2,662円/m²と引き続き下落した。各築年帯の賃料推移は高水準にて安定してはいるが、今月は築浅事例の減少が響いて市平均の賃料水準を下げる結果となった。一方、築古事例が減少した神戸市では賃料水準が高い中央区での事例増加も相俟って、+3.0%の1,845円/m²と大幅上昇を示している。

名古屋市では、前月比+1.1%の2,066円/m²と3ヶ月ぶりに上昇した。ただし、反転上昇したのは築浅事例の増加によるところが大きく、各築年帯の賃料推移を見る限り唯一プラスの「築5年以内」は新築事例シェアの拡大に起因しており、総じて弱含みとなっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/m²)

	2021年 7月	8月	9月	10月	11月	12月	2022年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	前年同月比		前月比	
														専有面積	平均築年		
東京23区	3,829	3,821	3,823	3,830	3,813	3,807	3,828	3,887	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	-0.2%	-0.3%	51.80 m ²	20.0年
横浜市	2,578	2,606	2,542	2,564	2,526	2,569	2,521	2,549	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	0.3%	0.3%	55.65 m ²	24.9年
さいたま市	2,107	2,141	2,178	2,084	2,046	2,087	2,169	2,155	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	3.0%	0.0%	62.86 m ²	24.8年
千葉市	1,817	1,773	1,752	1,705	1,756	1,731	1,784	1,886	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	5.1%	2.9%	66.91 m ²	25.8年
大阪市	2,501	2,467	2,451	2,447	2,492	2,510	2,573	2,664	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	6.4%	-1.7%	51.99 m ²	17.4年
神戸市	1,773	1,752	1,752	1,760	1,788	1,784	1,769	1,790	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	4.1%	3.0%	59.99 m ²	28.5年
名古屋市	2,000	2,014	2,056	2,007	2,016	2,024	2,042	2,101	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	3.3%	1.1%	60.99 m ²	21.3年



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/㎡

	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	
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
	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

「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、東京カンティ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） : 43,648件

近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） : 26,611件

中部圏（愛知県、岐阜県、三重県） : 5,738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>