

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10月 前月比-0.3%の3,291円/㎡と小幅に下落 東京都では6ヵ月ぶりに上昇
近畿圏では大阪エリアの弱含みで再び下落 平均築年数が進んだ中部圏では大幅マイナス

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

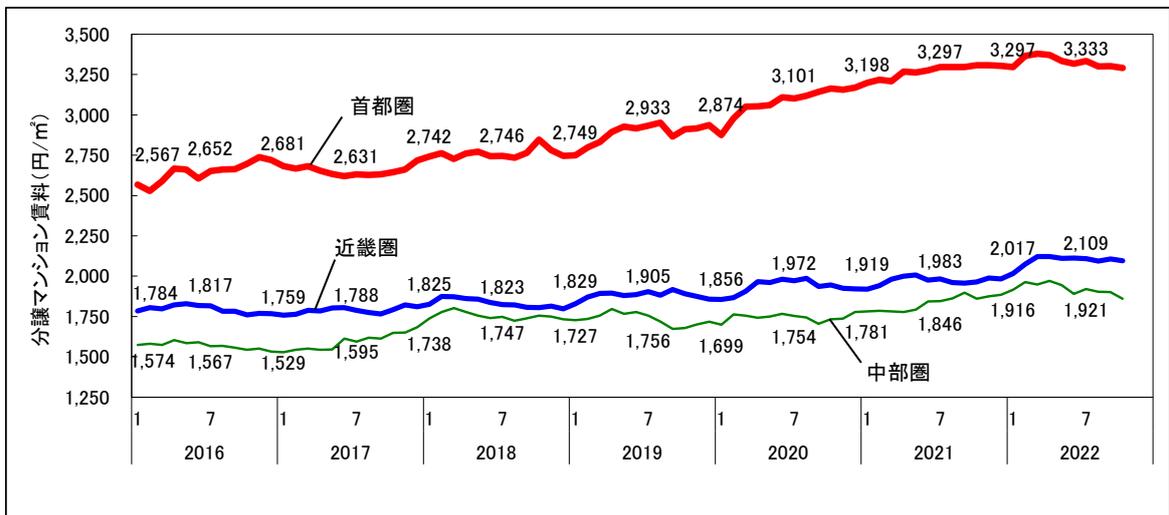
2022年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都の事例シェアが相対的に縮小したことなどが影響し、前月比-0.3%の3,291円/㎡と小幅に下落して9ヵ月ぶりに3,300円を下回った。都県別で見ると、東京都は+0.3%の3,723円/㎡と6ヵ月ぶりに上昇したが、前年同月を下回る状況は続いている。また、埼玉県(+2.1%、1,890円/㎡)では築浅事例が増加したことで比較的大きく上昇した。一方、神奈川県(-0.2%、2,459円/㎡)や千葉県(-0.3%、1,818円/㎡)では小幅に下落したが、ともに前年同月を上回っている。

近畿圏では賃料水準が高い大阪府の弱含みが影響したことで、圏域平均は前月比-0.6%の2,095円/㎡と再び下落した。ただし、当月と平均築年数が同程度だった1月の水準よりも上回っており、正味トレンド自体は依然として堅調となっている。大阪府では平均築年数が21.7年→22.4年に進んだことで、-0.5%の2,333円/㎡と小幅に下落した。また、兵庫県では平均築年数がやや進んだにもかかわらず、+0.1%の1,748円/㎡と僅かながら続伸した。

中部圏では前月比-2.1%の1,861円/㎡、愛知県で-2.4%の1,906円/㎡と、平均築年数が

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
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
首都圏	3,308	3,307	3,303	3,297	3,366	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	3,302	3,291	-0.5%	-0.3%
東京都	3,738	3,723	3,718	3,733	3,799	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	3,712	3,723	-0.4%	0.3%
神奈川県	2,393	2,385	2,410	2,384	2,417	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	2,463	2,459	2.8%	-0.2%
埼玉県	1,783	1,766	1,804	1,856	1,835	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	1,851	1,890	57.48㎡	25.9年
千葉県	1,745	1,783	1,759	1,795	1,836	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	1,824	1,818	6.0%	2.1%
近畿圏	1,965	1,988	1,983	2,017	2,075	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	2,107	2,095	61.19㎡	28.0年
大阪府	2,132	2,173	2,171	2,227	2,316	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	2,345	2,333	4.2%	-0.3%
兵庫県	1,681	1,699	1,692	1,686	1,695	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	1,747	1,748	66.17㎡	29.8年
中部圏	1,860	1,875	1,885	1,916	1,963	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	1,901	1,861	6.6%	-0.6%
愛知県	1,899	1,909	1,915	1,948	2,000	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1,952	1,906	58.68㎡	24.8年
														9.4%	-0.5%
														56.62㎡	22.4年
														4.0%	0.1%
														63.89㎡	29.4年
														0.1%	-2.1%
														64.40㎡	22.9年
														0.4%	-2.4%
														63.32㎡	23.4年



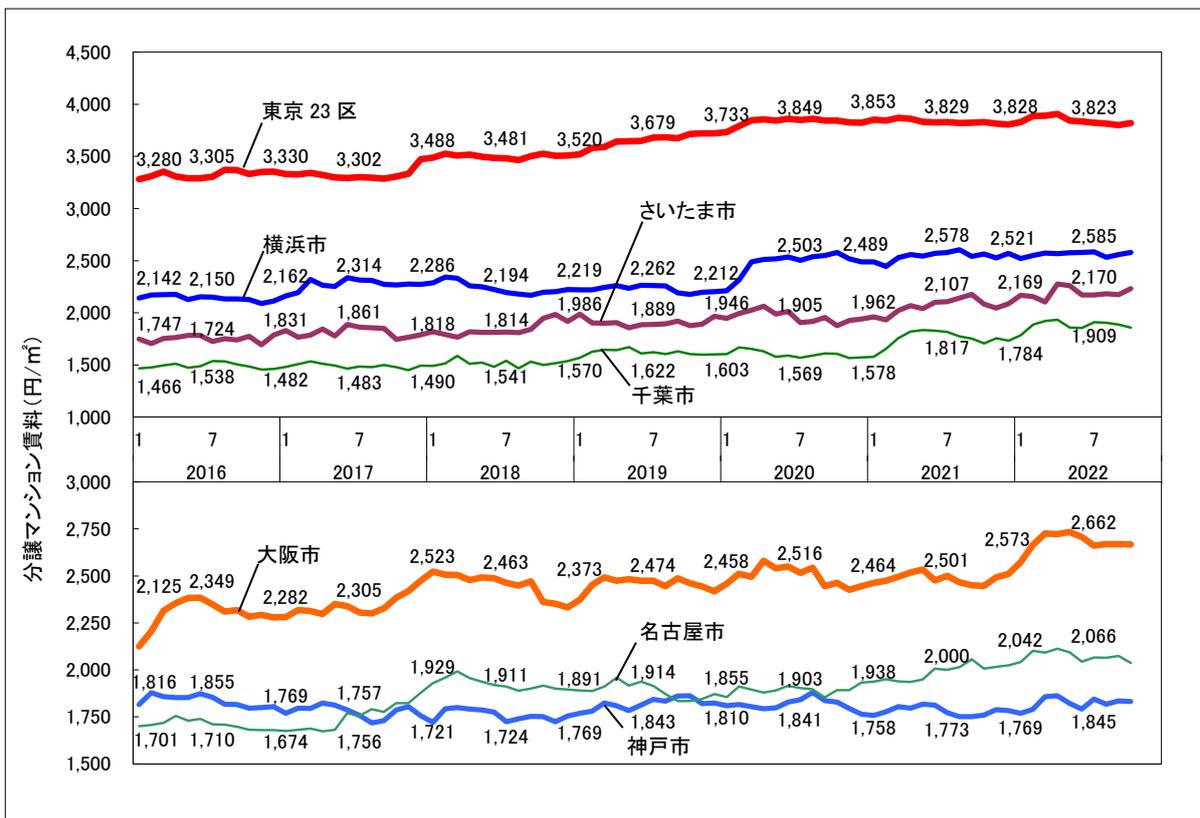
【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.6%の 3,820 円/㎡と 6 ヶ月ぶりに上昇したものの、7 月以降続く前年同月を下回る状況からは脱していない。各築年帯とも高水準を維持しつつも、大半はピークだった 2 月や 3 月の水準を下回っている。この他、横浜市は+0.8%の 2,579 円/㎡と引き続き上昇、さいたま市 (+2.7%、2,232 円/㎡) と千葉市 (-1.6%、1,858 円/㎡) は平均築年数の変化に伴って比較的大きく動いた。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.1%の 2,667 円/㎡と僅かに弱含んだが、7 月を境に目立った変化はない。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアが大きく縮小した「築 5 年以内」を除けば着実に水準は押し上がってきており、前述の東京 23 区とは異なった動きを示している。また、神戸市では平均築年数が 28.8 年→29.7 年と進んだ割には-0.2%の 1,832 円/㎡と僅かな弱含みに留まっており、正味トレンド自体は依然として堅調さを保っている。名古屋市では、前月比-1.8%の 2,037 円/㎡と再び下落して 8 月の水準も下回った。各築年帯の賃料推移を見ると、「築 6 年～10 年」で最高値を更新したが、それ以外の築年帯では高水準を維持しつつも今年の上半期にピークを迎えている。

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												前年同月比	前月比	
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月			10月
東京23区	3,830	3,813	3,807	3,828	3,887	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	3,799	3,820	-0.3%	0.6%
横浜市	2,564	2,526	2,569	2,521	2,549	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	2,558	2,579	0.6%	0.8%
さいたま市	2,084	2,046	2,087	2,169	2,155	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	2,173	2,232	7.1%	2.7%
千葉市	1,705	1,756	1,731	1,784	1,886	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	1,888	1,858	9.0%	-1.6%
大阪市	2,447	2,492	2,510	2,573	2,664	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	2,669	2,667	9.0%	-0.1%
神戸市	1,760	1,788	1,784	1,769	1,790	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	1,835	1,832	4.1%	-0.2%
名古屋市	2,007	2,016	2,024	2,042	2,101	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2,074	2,037	1.5%	-1.8%



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	3,327	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	1,793	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

「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、㎡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㎡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）	：	44,141件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	26,460件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	6,228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>