

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11月 前月比+0.4%の3,305円/㎡と小幅に上昇、東京都では引き続き強含み
近畿圏や中部圏では再びプラスを示すも9月の水準を回復するまでには至らず

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

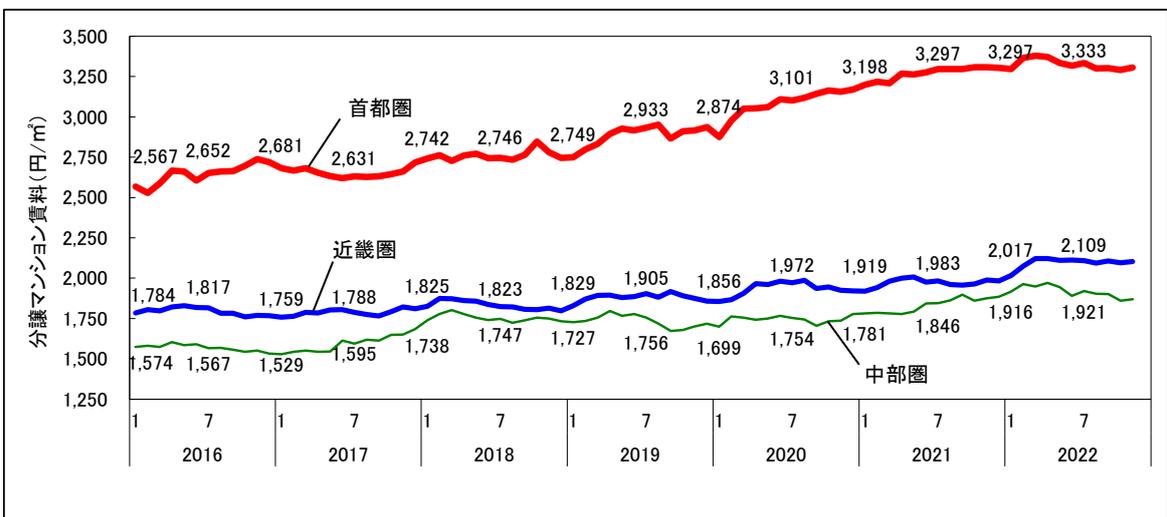
2022年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、神奈川県を除く1都2県で強含んだことで前月比+0.4%の3,305円/㎡と小幅に上昇して9月の水準を僅かに上回った。都県別で見ると、東京都は+0.1%の3,726円/㎡と僅かながら引き続き強含み、前年同月比も5ヵ月ぶりにプラスを示した。また、埼玉県(+0.6%、1,902円/㎡)や千葉県(+0.6%、1,828円/㎡)でも小幅に上昇した。一方、神奈川県(-0.4%、2,449円/㎡)では前月に引き続き下落したものの、正味トレンド自体は依然として堅調さを保っている。

近畿圏では賃料水準が高い大阪府の事例シェア拡大などが影響し、圏域平均は前月比+0.3%の2,102円/㎡と再び上昇したものの、9月の水準には届いていない。大阪府では平均築年数が22.4年→22.9年とやや進んだことで、-0.6%の2,319円/㎡と前月に引き続き小幅に下落した。一方、兵庫県では+1.4%の1,773円/㎡と3ヵ月連続で上昇、10月に記録した直近1年間での最高値からさらに水準が押し上がった。

中部圏では前月比+0.5%の1,870円/㎡、愛知県で+0.1%の1,907円/㎡と、再びプラスを示したが9月の水準を回復するまでには至っていない。

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		
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			11月	
首都圏	3,307	3,303	3,297	3,366	3,379	3,371	3,333	3,316	3,333	3,300	3,302	3,291	3,305	-0.1%	53.71㎡	23.3年
東京都	3,723	3,718	3,733	3,799	3,797	3,812	3,745	3,745	3,742	3,722	3,712	3,723	3,726	0.1%	51.27㎡	21.6年
神奈川県	2,385	2,410	2,384	2,417	2,438	2,446	2,467	2,449	2,455	2,424	2,463	2,459	2,449	-0.4%	57.62㎡	26.3年
埼玉県	1,766	1,804	1,856	1,835	1,844	1,913	1,900	1,867	1,877	1,869	1,851	1,890	1,902	0.6%	61.34㎡	28.6年
千葉県	1,783	1,759	1,795	1,836	1,833	1,857	1,874	1,839	1,846	1,856	1,824	1,818	1,828	0.6%	65.73㎡	30.1年
近畿圏	1,988	1,983	2,017	2,075	2,122	2,121	2,111	2,112	2,109	2,093	2,107	2,095	2,102	0.3%	58.80㎡	25.1年
大阪府	2,173	2,171	2,227	2,316	2,378	2,382	2,381	2,385	2,356	2,341	2,345	2,333	2,319	-0.6%	56.55㎡	22.9年
兵庫県	1,699	1,692	1,686	1,695	1,745	1,743	1,715	1,698	1,740	1,717	1,747	1,748	1,773	1.4%	64.03㎡	29.4年
中部圏	1,875	1,885	1,916	1,963	1,948	1,970	1,945	1,891	1,921	1,903	1,901	1,861	1,870	0.5%	64.92㎡	23.0年
愛知県	1,909	1,915	1,948	2,000	1,996	2,015	1,990	1,930	1,958	1,943	1,952	1,906	1,907	0.1%	64.07㎡	23.5年



【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

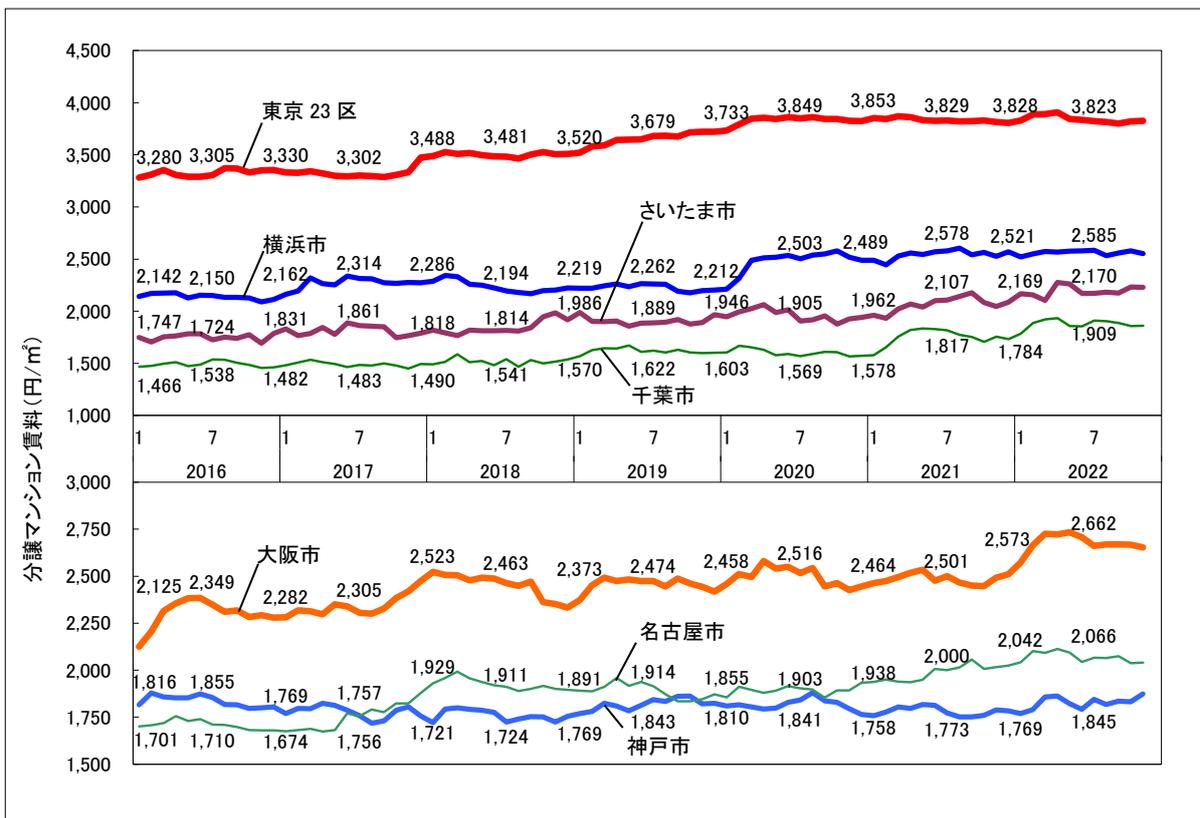
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.2%の3,826円/㎡と僅かながら引き続き上昇し、7月以降続いていた前年同月を下回る状況から脱した。「築6～10年」や「築21～30年」で最高値を更新した一方で、それ以外の築年帯では引き続き高水準にて安定した推移を見せている。横浜市では平均築年数が25.0年→25.6年とやや進んだこともあり、-1.0%の2,553円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。なお、さいたま市(-0.1%、2,230円/㎡)や千葉市(+0.1%、1,860円/㎡)では目立った動きが見られなかった。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.5%の2,654円/㎡と築浅事例の減少もあって引き続き小幅に下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」や「築30年超」を除いて直近の最高値を更新している。一方、神戸市においては事例シェアが大きく賃料水準自体も高い中央区が牽引する形で、市平均は+2.2%の1,873円/㎡と大きく上昇した。

名古屋市では、前月比+0.1%の2,040円/㎡と僅かながら強含んだ。各築年帯の賃料推移を見ると、明確に上昇基調を維持しているのは「築6年～10年」のみであり、大半の築年帯では今年の上半期のピーク時から徐々に水準を下げつつある。

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										前年同月比		前月比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	専有面積	平均築年
東京23区	3,813	3,807	3,828	3,887	3,890	3,907	3,845	3,835	3,823	3,813	3,799	3,820	3,826	0.3%	0.2%
横浜市	2,526	2,569	2,521	2,549	2,573	2,566	2,577	2,578	2,585	2,532	2,558	2,579	2,553	1.1%	-1.0%
さいたま市	2,046	2,087	2,169	2,155	2,104	2,277	2,262	2,170	2,170	2,181	2,173	2,232	2,230	9.0%	-0.1%
千葉市	1,756	1,731	1,784	1,886	1,922	1,934	1,857	1,855	1,909	1,903	1,888	1,858	1,860	66.34㎡	26.9年
大阪市	2,492	2,510	2,573	2,664	2,726	2,723	2,734	2,708	2,662	2,670	2,669	2,667	2,654	51.99㎡	19.0年
神戸市	1,788	1,784	1,769	1,790	1,857	1,863	1,822	1,791	1,845	1,817	1,835	1,832	1,873	60.11㎡	29.8年
名古屋市	2,016	2,024	2,042	2,101	2,092	2,113	2,093	2,043	2,066	2,065	2,074	2,037	2,040	62.01㎡	22.3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
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
	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

「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）	：	42,684件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	26,207件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	5,997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>