

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-0.7%の3,541円/㎡と引き続き下落、東京都は反落も堅調さを維持**  
**近畿圏では大阪エリアの弱含み&シェア縮小で再び下落 中部圏では3ヵ月ぶりに強含み**

【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

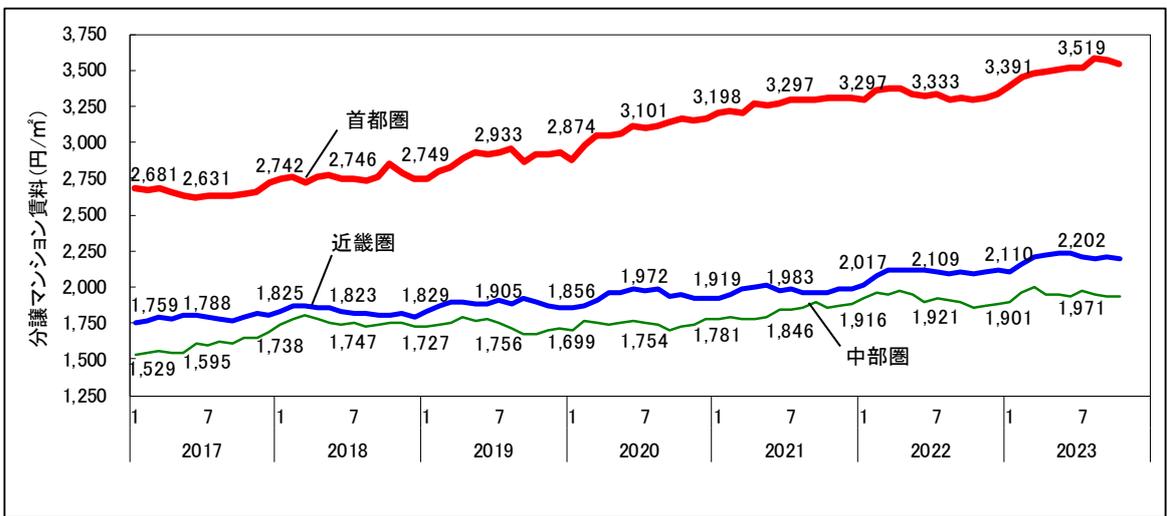
2023年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、賃料水準が高い東京都での弱含みやシェア縮小などが影響し、前月比-0.7%の3,541円/㎡と引き続き下落した。都県別で見ると、東京都は-0.7%の4,105円/㎡と4ヵ月ぶりにマイナスを示したが、当月と平均築年数が同程度だった6月~7月の水準を大きく上回っている。また、神奈川県(-0.6%、2,474円/㎡)では築浅事例の減少で平均築年数がやや進んだために、3ヵ月連続の下落となった。一方、埼玉県(+0.9%、2,036円/㎡)や千葉県(+1.4%、1,988円/㎡)では続伸しており、正味トレンド自体も概ね堅調となっている。

近畿圏では賃料水準が高い大阪府での弱含みやシェア縮小などによって、圏域平均は-0.4%の2,196円/㎡と小幅ながら再び下落した。大阪府では築浅事例が減少して平均築年数も20.2年→21.0年に進んだが、-0.2%の2,476円/㎡と僅かな下落に留まった。一方、兵庫県では+0.4%の1,875円/㎡と小幅ながら3ヵ月連続で上昇している。

中部圏では前月比+0.2%の1,939円/㎡、愛知県では+0.2%の1,986円/㎡と、僅かながら3ヵ月ぶりに強含んだ。なお、愛知県においては平均築年数がやや進んでいる。

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/㎡)

	2022年												2023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	1月		
首都圏	3,291	3,305	3,337	3,391	3,451	3,476	3,494	3,498	3,516	3,519	3,578	3,566	3,541	7.6%	-0.7%	
東京都	3,723	3,726	3,779	3,849	3,914	3,947	3,974	4,037	4,016	4,043	4,133	4,132	4,105	56.86㎡	22.4年	
神奈川県	2,459	2,449	2,486	2,481	2,551	2,568	2,535	2,514	2,510	2,528	2,508	2,488	2,474	10.3%	-0.7%	
埼玉県	1,890	1,902	1,917	1,929	1,976	2,024	2,025	2,015	1,997	1,999	2,011	2,017	2,036	54.14㎡	20.4年	
千葉県	1,818	1,828	1,809	1,798	1,864	1,929	1,935	1,942	1,987	1,966	1,960	1,961	1,988	0.6%	-0.6%	
近畿圏	2,095	2,102	2,116	2,110	2,156	2,211	2,218	2,229	2,233	2,202	2,190	2,205	2,196	60.71㎡	26.5年	
大阪府	2,333	2,319	2,335	2,364	2,420	2,471	2,477	2,493	2,497	2,474	2,463	2,482	2,476	7.7%	0.9%	
兵庫県	1,748	1,773	1,803	1,774	1,771	1,819	1,827	1,810	1,841	1,841	1,859	1,867	1,875	62.55㎡	26.9年	
中部圏	1,861	1,870	1,877	1,901	1,960	2,006	1,954	1,951	1,936	1,971	1,951	1,935	1,939	9.4%	1.4%	
愛知県	1,906	1,907	1,925	1,954	2,009	2,049	1,999	1,998	1,973	2,015	2,001	1,983	1,986	68.86㎡	27.7年	



【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

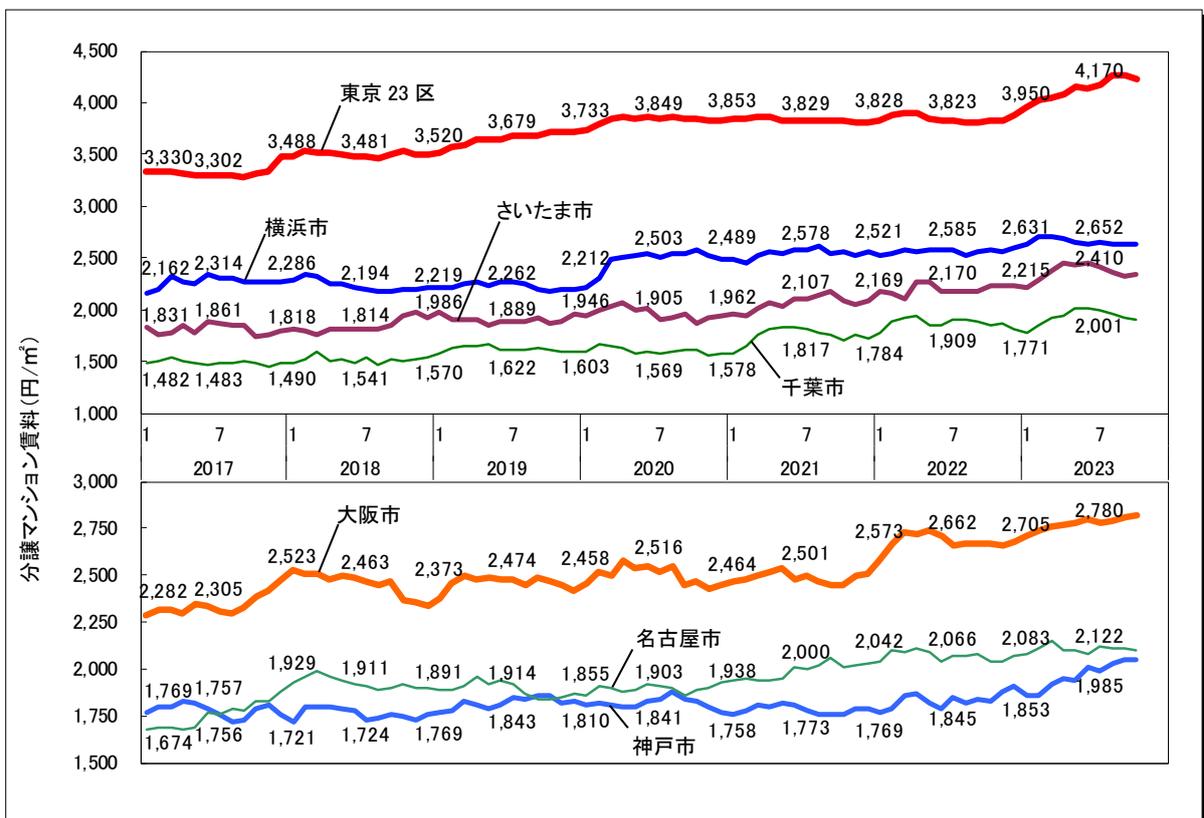
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.8%の4,227円/㎡と引き続き下落したが、これは平均築年数がやや進んだためで正味トレンド自体は堅調さを維持している。各築年帯の賃料推移を見ると、新築の事例シェアが縮小した影響で「築5年以内」は弱含んだものの、それ以外の築年帯は総じて横ばい～強含みとなっている。また、横浜市(-0.2%、2,633円/㎡)や千葉市(-0.8%、1,911円/㎡)でも同様の要因からマイナスを示している。一方、さいたま市では+0.5%の2,342円/㎡と小幅ながら4ヵ月ぶりに上昇したが、当月と平均築年数が同程度だった5月の水準を大きく下回っている。

近畿圏では大阪市で平均築年数が1年近く進んだものの、市平均の賃料は前月比+0.1%の2,815円/㎡と僅かに強含んだ。各築年帯の賃料推移を見ると、いずれも上値を伸ばしており、築20年を境に賃料水準の差が拡大してきている。一方、神戸市では+0.3%の2,050円/㎡と3ヵ月連続でプラスを示したが、上昇度合いは鈍化しつつある。

名古屋市では前月比-0.5%の2,101円/㎡と小幅ながら3ヵ月連続で下落した。各築年帯では比較的築年数が浅い物件で調整する動きが見られる。

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			2023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	専有面積	平均築年		
東京23区	3,820	3,826	3,875	3,950	4,023	4,053	4,087	4,153	4,138	4,170	4,266	4,260	4,227	10.7%	53.73 ㎡	-0.8%	20.0 年
横浜市	2,579	2,553	2,593	2,631	2,704	2,705	2,682	2,646	2,639	2,652	2,640	2,637	2,633	2.1%	58.53 ㎡	-0.2%	26.1 年
さいたま市	2,232	2,230	2,238	2,215	2,294	2,373	2,452	2,437	2,446	2,410	2,365	2,331	2,342	4.9%	63.82 ㎡	0.5%	23.3 年
千葉市	1,858	1,860	1,811	1,771	1,849	1,919	1,941	2,017	2,018	2,001	1,950	1,927	1,911	2.9%	69.95 ㎡	-0.8%	26.2 年
大阪市	2,667	2,654	2,676	2,705	2,742	2,758	2,768	2,783	2,798	2,780	2,793	2,813	2,815	5.5%	51.76 ㎡	0.1%	17.2 年
神戸市	1,832	1,873	1,903	1,853	1,859	1,919	1,951	1,933	2,005	1,985	2,032	2,044	2,050	11.9%	59.24 ㎡	0.3%	28.1 年
名古屋市	2,037	2,040	2,068	2,083	2,113	2,149	2,097	2,099	2,082	2,122	2,114	2,112	2,101	3.1%	62.24 ㎡	-0.5%	21.4 年



## 分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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
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
	12月	3,337	2,116	1,877	3,779	2,335	1,925	1,781	3,875	2,593	2,238	1,811	2,676	1,903	2,068	2,012
2023年	1月	3,391	2,110	1,901	3,849	2,364	1,954	1,802	3,950	2,631	2,215	1,771	2,705	1,853	2,083	2,025
	2月	3,451	2,156	1,960	3,914	2,420	2,009	1,875	4,023	2,704	2,294	1,849	2,742	1,859	2,113	2,100
	3月	3,476	2,211	2,006	3,947	2,471	2,049	1,919	4,053	2,705	2,373	1,919	2,758	1,919	2,149	2,120
	4月	3,494	2,218	1,954	3,974	2,477	1,999	1,937	4,087	2,682	2,452	1,941	2,768	1,951	2,097	2,142
	5月	3,498	2,229	1,951	4,037	2,493	1,998	1,911	4,153	2,646	2,437	2,017	2,783	1,933	2,099	2,118
	6月	3,516	2,233	1,936	4,016	2,497	1,973	1,903	4,138	2,639	2,446	2,018	2,798	2,005	2,082	2,123
	7月	3,519	2,202	1,971	4,043	2,474	2,015	1,896	4,170	2,652	2,410	2,001	2,780	1,985	2,122	2,114
	8月	3,578	2,190	1,951	4,133	2,463	2,001	1,878	4,266	2,640	2,365	1,950	2,793	2,032	2,114	2,115
	9月	3,566	2,205	1,935	4,132	2,482	1,983	1,860	4,260	2,637	2,331	1,927	2,813	2,044	2,112	2,099
	10月	3,541	2,196	1,939	4,105	2,476	1,986	1,866	4,227	2,633	2,342	1,911	2,815	2,050	2,101	2,105

## 「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、m<sup>2</sup>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30m<sup>2</sup>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）	：	51,800件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	31,562件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	8,002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>