

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2月 前月比+2.5%の4,112円/㎡と2ヵ月連続の上昇、全域での強含みが続く

近畿圏は主要エリアの強含みで4ヵ月連続のプラス 中部圏は名古屋エリアが大きく押し上げ

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

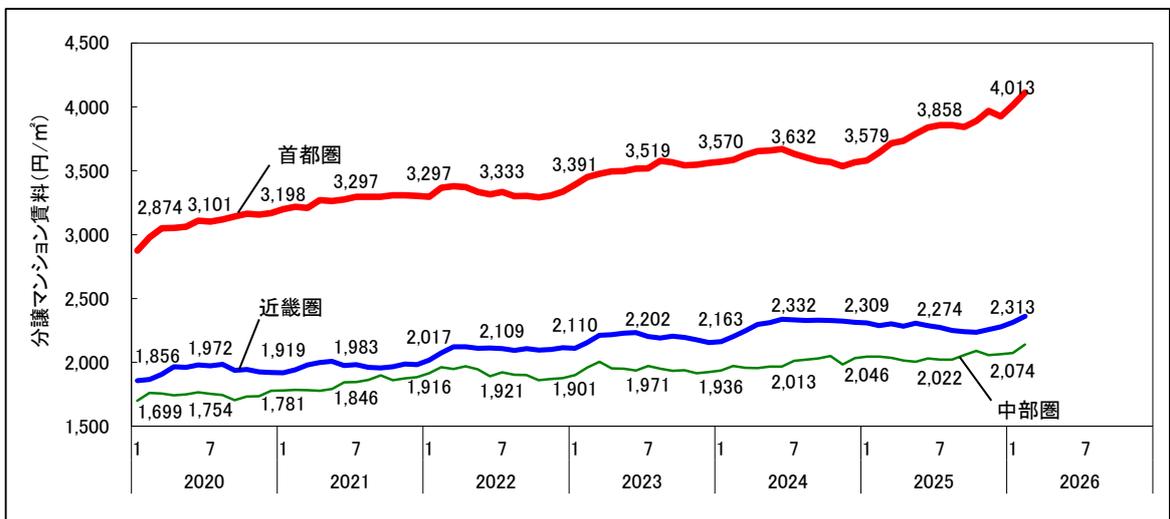
2026年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、平均築年数の若返りによって引き続き全域で強含んだ影響から、前月比+2.5%の4,112円/㎡と2ヵ月連続で上昇した。春の異動シーズンを前に新築物件や築浅物件を中心に強気の賃料設定をする傾向が強まっていることも押し上がりの一因に挙げられる。都県別で見ると、東京都では+2.4%の4,948円/㎡と5ヵ月連続のプラス、神奈川県では+1.1%の2,789円/㎡と4ヵ月連続のプラスになったほか、埼玉県(+4.0%、2,263円/㎡)や千葉県(+5.3%、2,247円/㎡)でもそれぞれ政令指定都市が牽引する形で上昇傾向を示している。

近畿圏は主要エリアが揃って強含んだことから、前月比+2.1%の2,362円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。大阪府では堅調な正味トレンドに加えて平均築年数もやや若返ったことから、+2.1%の2,766円/㎡と4ヵ月連続のプラスを示した。また、兵庫県では+0.9%の1,853円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇、直近1年間での最高値を僅かに更新した。

中部圏では前月比+3.2%の2,140円/㎡、愛知県では+3.2%の2,202円/㎡と、ともに大幅上昇した。正味トレンドも堅調な上、名古屋市で築浅事例が増加した影響も大きい。

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/㎡)

	2025年												2026年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
首都圏	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	12.9%	2.5%	
東京都	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	60.26㎡	21.5年	
神奈川県	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	57.94㎡	18.7年	
埼玉県	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	3.8%	1.1%	
千葉県	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	62.78㎡	26.4年	
														3.0%	4.0%	
														63.60㎡	27.3年	
														8.4%	5.3%	
														69.40㎡	26.8年	
近畿圏	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	3.3%	2.1%	
大阪府	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	59.83㎡	25.7年	
兵庫県	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	4.4%	2.1%	
														57.64㎡	21.8年	
														2.5%	0.9%	
														62.84㎡	32.0年	
中部圏	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	4.6%	3.2%	
愛知県	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	64.38㎡	21.7年	
														5.1%	3.2%	
														63.53㎡	21.3年	

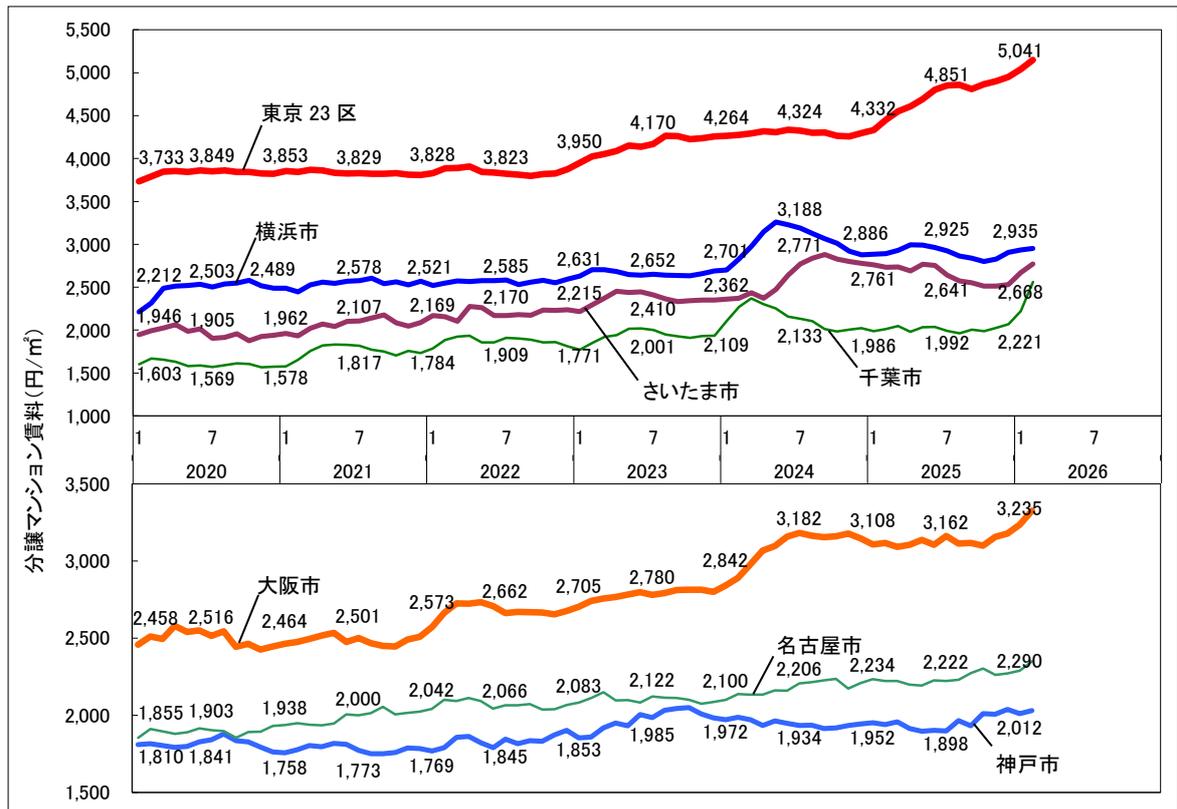


【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+2.1%の5,149円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、一部の高額な新築事例の影響を受けやすい「築5年以内」で上値を伸ばした一方、「築6年～10年」に関しては上値が重い展開から脱し切れていない。また、横浜市(+0.5%、2,950円/㎡)では築浅事例が増加したにもかかわらず上昇率は縮小した。平均築年数が1年以上も若返ったさいたま市(+3.9%、2,771円/㎡)や千葉市(+15.2%、2,559円/㎡)では大幅上昇、特に千葉市に関しては美浜区で新築のタワー物件から高額な賃料事例が数多く発生したために二桁プラスを示す結果となった。近畿圏では大阪市で前月比+2.8%の3,326円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、弱含んだのは「築6年～10年」のみで、「築5年以内」に関しては再び上値を抜け始めている。また、神戸市では+0.9%の2,030円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。昨年12月の水準には届かなかったものの、平均築年数が僅かに進む中での強含みとなった。名古屋市では前月比+2.6%の2,350円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。築20年以内の各築年帯では緩やかな上昇基調なのに対して、築20年超では現水準にて安定推移している。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2025年												2026年		前年同月比		前月比	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	専有面積	平均築年	専有面積	平均築年	
東京23区	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	15.7%	2.1%	57.66㎡	18.0年	
横浜市	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2.0%	0.5%	61.54㎡	27.0年	
さいたま市	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	1.4%	3.9%	62.56㎡	21.5年	
千葉市	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	27.3%	15.2%	69.42㎡	20.4年	
大阪市	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	6.7%	2.8%	52.73㎡	15.9年	
神戸市	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	4.6%	0.9%	58.72㎡	31.2年	
名古屋市	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	5.8%	2.6%	61.03㎡	20.3年	



本プレスリリースに関するお問い合わせ先：(株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

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
2021年	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
	11月	3,547	2,176	1,914	4,111	2,457	1,964	1,870	4,236	2,658	2,350	1,930	2,815	2,010	2,075	2,114
	12月	3,561	2,155	1,925	4,131	2,425	1,976	1,901	4,257	2,691	2,350	1,936	2,800	1,983	2,087	2,154
2024年	1月	3,570	2,163	1,936	4,132	2,447	1,988	1,914	4,264	2,701	2,362	2,109	2,842	1,972	2,100	2,180
	2月	3,584	2,202	1,971	4,148	2,497	2,029	2,003	4,274	2,828	2,371	2,270	2,891	1,988	2,138	2,270
	3月	3,624	2,247	1,958	4,166	2,568	2,024	2,078	4,292	2,976	2,434	2,371	2,980	1,971	2,135	2,343
	4月	3,654	2,297	1,956	4,192	2,644	2,018	2,070	4,316	3,145	2,370	2,303	3,068	1,934	2,135	2,340
	5月	3,657	2,312	1,968	4,179	2,662	2,033	2,045	4,306	3,261	2,473	2,253	3,097	1,963	2,161	2,319
	6月	3,669	2,338	1,966	4,212	2,713	2,029	2,031	4,336	3,229	2,640	2,156	3,159	1,949	2,159	2,305
	7月	3,632	2,332	2,013	4,187	2,707	2,075	2,025	4,324	3,188	2,771	2,133	3,182	1,934	2,206	2,309
	8月	3,603	2,328	2,021	4,170	2,698	2,080	2,020	4,301	3,126	2,840	2,104	3,164	1,936	2,214	2,317
	9月	3,578	2,330	2,030	4,170	2,709	2,090	2,005	4,305	3,066	2,880	2,011	3,155	1,914	2,226	2,299
	10月	3,567	2,327	2,050	4,132	2,705	2,105	1,970	4,264	3,012	2,827	1,984	3,161	1,918	2,236	2,267
	11月	3,535	2,324	1,984	4,120	2,705	2,041	1,958	4,257	2,921	2,801	2,004	3,178	1,935	2,173	2,254
	12月	3,565	2,313	2,033	4,146	2,683	2,079	2,001	4,295	2,877	2,777	2,024	3,147	1,944	2,208	2,312
2025年	1月	3,579	2,309	2,046	4,188	2,667	2,106	2,007	4,332	2,886	2,761	1,986	3,108	1,952	2,234	2,339
	2月	3,641	2,287	2,045	4,302	2,649	2,095	2,040	4,452	2,892	2,734	2,011	3,117	1,940	2,222	2,387
	3月	3,714	2,303	2,035	4,393	2,660	2,088	2,078	4,553	2,930	2,737	2,049	3,092	1,958	2,222	2,429
	4月	3,734	2,284	2,015	4,440	2,641	2,071	2,065	4,608	2,994	2,691	1,981	3,105	1,914	2,200	2,411
	5月	3,789	2,307	2,004	4,510	2,667	2,054	2,087	4,692	2,991	2,768	2,033	3,137	1,897	2,194	2,442
	6月	3,839	2,287	2,032	4,610	2,639	2,082	2,080	4,803	2,963	2,754	2,037	3,106	1,903	2,226	2,426
	7月	3,858	2,274	2,022	4,656	2,646	2,075	2,097	4,851	2,925	2,641	1,992	3,162	1,898	2,222	2,463
	8月	3,857	2,250	2,022	4,668	2,571	2,073	2,128	4,860	2,864	2,574	1,963	3,114	1,965	2,230	2,502
	9月	3,843	2,241	2,057	4,614	2,580	2,112	2,174	4,809	2,838	2,552	2,006	3,118	1,933	2,273	2,548
	10月	3,889	2,235	2,091	4,679	2,568	2,147	2,216	4,866	2,800	2,512	1,989	3,100	2,011	2,303	2,628
	11月	3,967	2,256	2,057	4,719	2,621	2,116	2,182	4,900	2,827	2,512	2,026	3,156	2,007	2,263	2,585
	12月	3,926	2,279	2,063	4,749	2,635	2,123	2,172	4,952	2,906	2,531	2,070	3,179	2,039	2,272	2,571
2026年	1月	4,013	2,313	2,074	4,831	2,709	2,133	2,207	5,041	2,935	2,668	2,221	3,235	2,012	2,290	2,598
	2月	4,112	2,362	2,140	4,948	2,766	2,202	2,239	5,149	2,950	2,771	2,559	3,326	2,030	2,350	2,653

「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）	：	46,628 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	30,649 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	8,478 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/wp-content/uploads/rents-trend.pdf>