

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3月 前月比-0.9%の4,076円/㎡と3ヵ月ぶりの下落、東京都が圏域平均を押し下げ
近畿圏は大阪エリアでのシェア縮小も辛うじてプラスを維持 中部圏は4ヵ月連続で上昇

【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

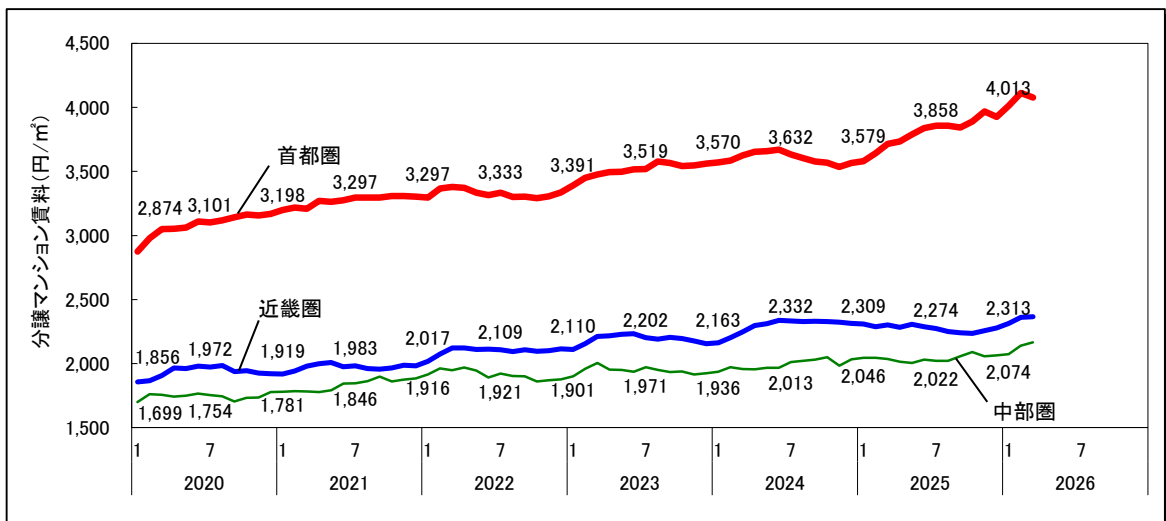
2026年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、下落した東京都が押し下げる形となって前月比-0.9%の4,076円/㎡と3ヵ月ぶりのマイナスを示した。都県別で見ると、東京都では築古事例の増加で平均築年数がやや進んだ影響もあり、-1.7%の4,862円/㎡と6ヵ月ぶりに下落した。一方、神奈川県(+1.3%、2,826円/㎡)や埼玉県(+1.9%、2,306円/㎡)、千葉県(+3.2%、2,320円/㎡)では平均築年数の若返りもあって軒並み上昇傾向を維持している。特に、千葉県では前月に引き続き賃料水準が高い千葉市美浜区で新築タワー物件から高額事例が多数発生したため、県平均が大幅に押し上がっている。

近畿圏は大阪エリアでの事例シェアが縮小する中、前月比+0.1%の2,365円/㎡と辛うじてプラスを維持した。大阪府では平均築年数が21.8年→22.8年と進むも、+0.1%の2,768円/㎡と僅かながら5ヵ月連続のプラスを示した。また、兵庫県では堅調なトレンドに加えて平均築年数がやや若返った影響から、+1.1%の1,874円/㎡と前月に引き続き上昇した。

中部圏では前月比+1.2%の2,165円/㎡、愛知県では+1.0%の2,225円/㎡と、ともに4ヵ月連続で上昇した。兵庫県と同じく、平均築年数の若返りも一因となっている。

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/㎡)

	2025年												2026年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年	
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	1月			2月
首都圏	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	9.7%	-0.9%	59.73 ㎡	21.4 年
東京都	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	10.7%	-1.7%	57.26 ㎡	19.2 年
神奈川県	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	3.6%	1.3%	62.82 ㎡	25.3 年
埼玉県	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	4.7%	1.9%	62.99 ㎡	26.8 年
千葉県	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	10.2%	3.2%	69.53 ㎡	25.2 年
近畿圏	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2.7%	0.1%	60.58 ㎡	26.1 年
大阪府	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	4.1%	0.1%	59.23 ㎡	22.8 年
兵庫県	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	3.0%	1.1%	62.95 ㎡	31.5 年
中部圏	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	6.4%	1.2%	64.78 ㎡	21.0 年
愛知県	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	6.6%	1.0%	64.02 ㎡	20.5 年



【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

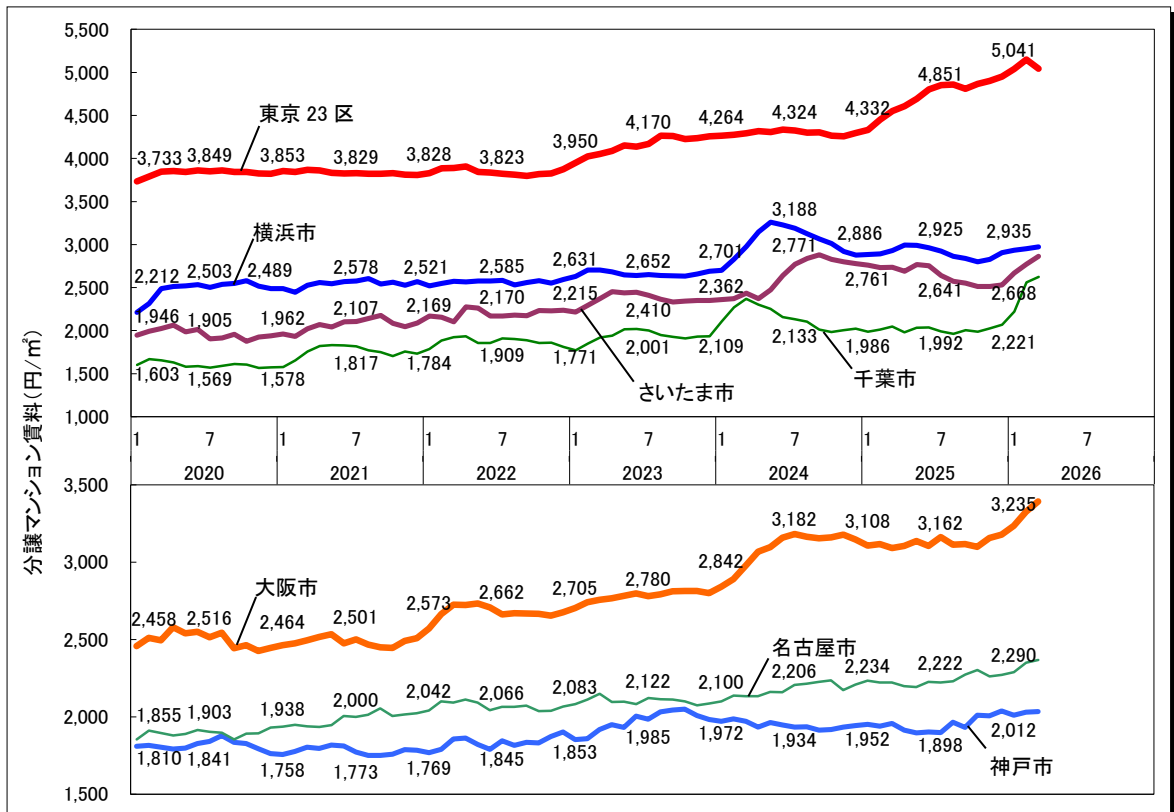
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-2.1%の5,042円/㎡と6ヵ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」は新築事例シェアの縮小で大きく下げたが、それ以外の築年帯に関してはほとんどが堅調に推移し続けている。一方、横浜市(+0.7%、2,972円/㎡)やさいたま市(+3.4%、2,865円/㎡)、千葉市(+2.6%、2,626円/㎡)では築浅事例の増加で軒並み水準が押し上がっている。前述した千葉市と同じく、さいたま市においても大宮区や浦和区に立地する新築・築浅のタワー物件から発生した高額事例が大きく寄与している。

近畿圏では大阪市で前月比+2.0%の3,394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、「築5年以内」は梅田・堂島エリアのタワー物件から発生した高額事例の影響で大幅上昇、それ以外の築年帯も概ね強含みとなっている。また、神戸市では平均築年数がやや進む中、+0.2%の2,035円/㎡と僅かながら前月に引き続き上昇した。

名古屋市では前月比+0.8%の2,368円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。「築5年以内」が上値を伸ばす中、それ以外の築年帯のほとんどは年初来のピークから僅かに反落している。

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		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	前年同月比	前月比
東京23区	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	10.7%	-2.1%
横浜市	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	1.4%	0.7%
さいたま市	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	4.7%	3.4%
千葉市	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	28.2%	2.6%
大阪市	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	9.8%	2.0%
神戸市	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	3.9%	0.2%
名古屋市	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	6.6%	0.8%



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/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	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	1,791	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
	3月	4,076	2,365	2,165	4,862	2,768	2,225	2,243	5,042	2,972	2,865	2,626	3,394	2,035	2,368	2,660

「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 30 m²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）： 48,050 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 31,264 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,714 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>