

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4月 前月比+1.6%の4,143円/㎡と2ヵ月ぶりの上昇、直近1年間での最高値を更新

近畿圏は主要エリアでの強含みによって6ヵ月連続のプラス 中部圏は5ヵ月連続上昇

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

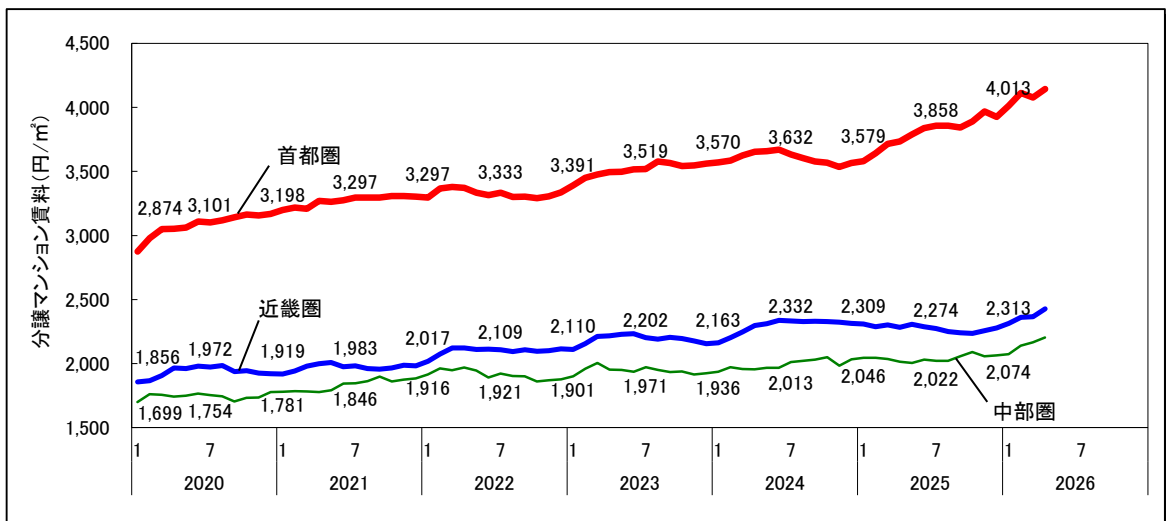
2026年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の強含みや事例シェア拡大などが影響して、前月比+1.6%の4,143円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇し直近1年間での最高値を上回った。都県別で見ると、東京都では+1.0%の4,911円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇したが、2月に記録した直近の最高値には届かなかった。また、神奈川県では平均築年数が1年若返ったことや賃料水準が高い横浜市の事例シェアが拡大したこともあり、+2.4%の2,893円/㎡と比較的大きく上昇した。一方、埼玉県(-2.6%、2,246円/㎡)や千葉県(-1.6%、2,284円/㎡)では5ヵ月ぶりに下落したが、正味トレンド自体は引き続き堅調さを保っている。

近畿圏は主要エリアが揃ってプラスとなったことに加えて大阪エリアの事例シェアも拡大したことから、前月比+2.7%の2,428円/㎡と比較的大きく上昇した。大阪府では大阪市で築浅事例が増加したために、+3.4%の2,863円/㎡と6ヵ月連続のプラスを示した。また、同様の特徴が見られた兵庫県でも+1.3%の1,898円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。

中部圏では前月比+1.8%の2,203円/㎡、愛知県では+2.0%の2,269円/㎡と、ともに5ヵ月連続で上昇した。いずれも平均築年数は0.5年若返っている。

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					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			12月	1月	2月	3月	4月
首都圏	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	4,143	11.0%	1.6%
東京都	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	4,911	10.8%	1.0%
神奈川県	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	2,893	3.7%	2.4%
埼玉県	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	2,246	2.7%	-2.6%
千葉県	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	2,284	9.9%	-1.6%
近畿圏	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2,428	6.3%	2.7%
大阪府	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	2,863	8.4%	3.4%
兵庫県	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	1,898	4.8%	1.3%
中部圏	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	2,203	9.3%	1.8%
愛知県	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	2,269	9.6%	2.0%



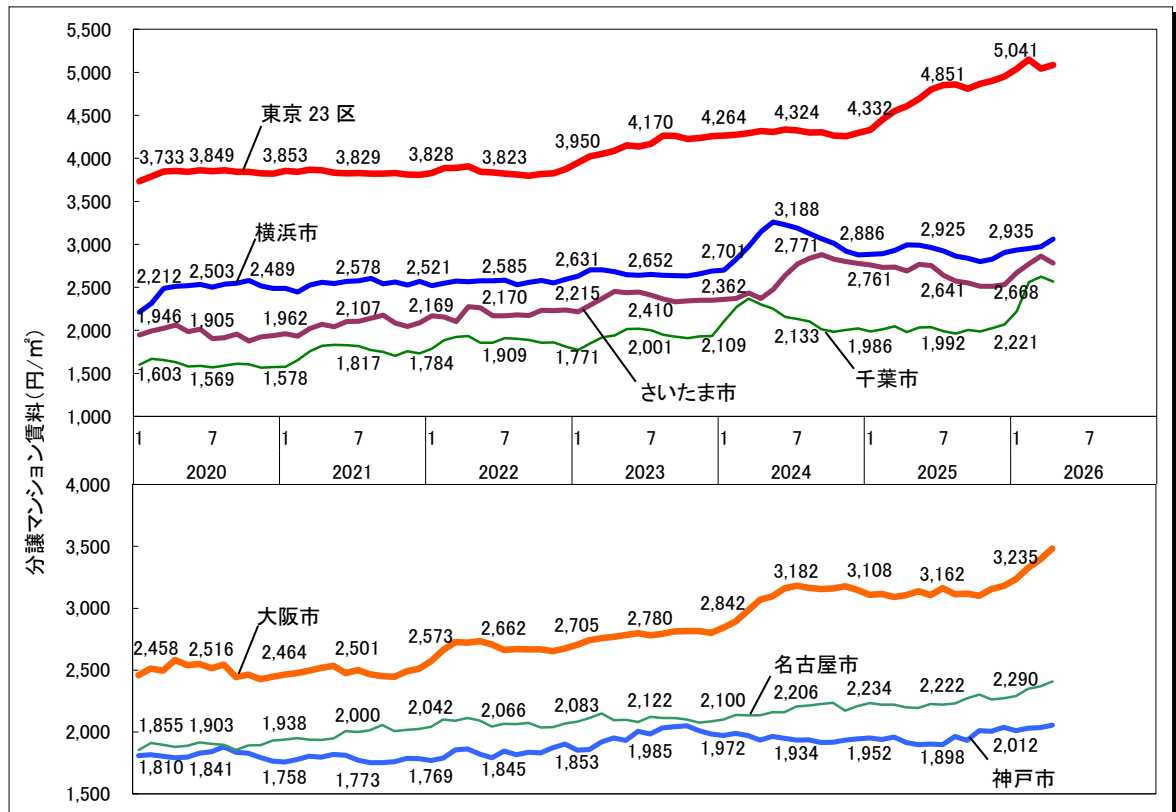
【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.9%の5,087円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築11年～20年」以外は軒並み強含んでおり、特に「築6年～10年」や「築21年～30年」では直近の最高値を更新している。また、築浅事例が増加した横浜市では平均築年数が26.1年→24.7年と1年以上も若返ったために、+3.1%の3,063円/㎡と大幅上昇して再び3,000円台に乗せている。一方、さいたま市(-2.9%、2,783円/㎡)や千葉市(-2.2%、2,568円/㎡)ではやや築年数が進んだ影響もあり、それぞれ6ヵ月ぶりのマイナスとなった。

近畿圏では大阪市で前月比+2.6%の3,482円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、総じて弱含む中で「築5年以内」に限っては梅田・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引き続き大きく水準を押し上げた。また、神戸市では堅調な正味トレンドや平均築年数の若返りによって+1.0%の2,055円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。名古屋市では前月比+1.7%の2,409円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。新築事例シェアの拡大で「築5年以内」は上値を伸ばしたが、それ以外の築年帯で目立った動きは見られなかった。

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 専有面積	前月比 平均築年					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			12月	1月	2月	3月	4月
東京23区	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	5,087	10.4%	18.4年
横浜市	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	3,063	2.3%	24.7年
さいたま市	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	2,783	3.4%	21.2年
千葉市	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	2,568	29.6%	19.0年
大阪市	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	3,482	12.1%	16.5年
神戸市	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	2,055	7.4%	31.0年
名古屋市	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	2,409	9.5%	19.3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
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
	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
	4月	4,143	2,428	2,203	4,911	2,863	2,269	2,230	5,087	3,063	2,783	2,568	3,482	2,055	2,409	2,615

「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）： 49,424 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 31,845 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,800 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>