

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5月 前月比-0.8%の4,111円/㎡と2ヵ月ぶりの下落、年初以来4,000円台の水準を維持

近畿圏は主要エリアでの強含みによって7ヵ月連続のプラス 中部圏は6ヵ月ぶりの下落

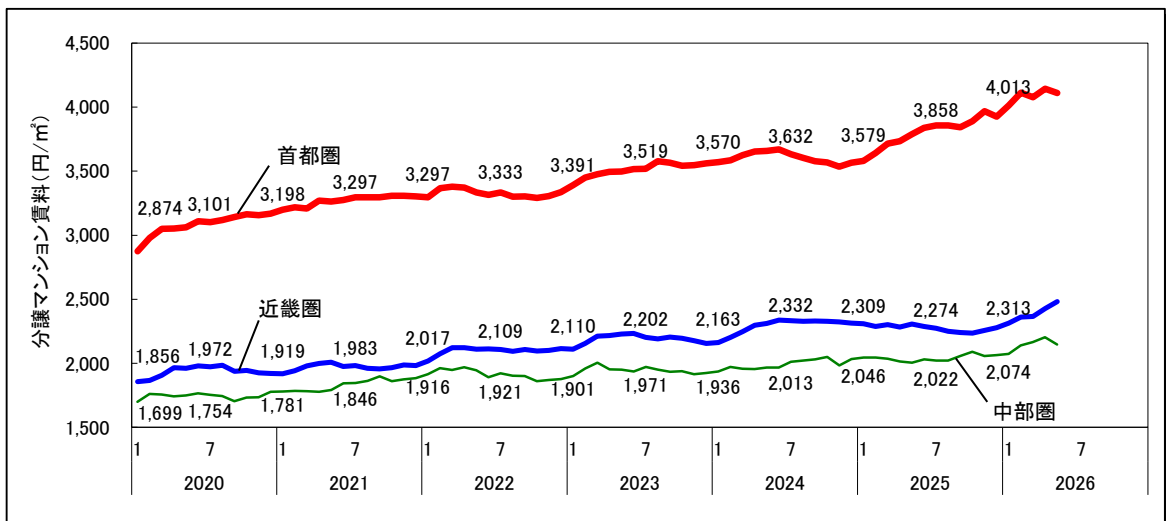
【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2026年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、埼玉県を除いて弱含みとなったことから、前月比-0.8%の4,111円/㎡と2ヵ月ぶりに下落したが、年初以来4,000円台を維持している。都県別で見ると、東京都では-0.4%の4,892円/㎡と小幅ながら2ヵ月ぶりに下落、5,000円台を目前に上値が重くなっている。また、築浅事例が減少した神奈川県(-0.8%、2,869円/㎡)では7ヵ月ぶりのマイナスとなったが、千葉県(-0.8%、2,266円/㎡)は平均築年数が25.4年→24.5年と若返る中での続落となった。一方、埼玉県では+0.6%の2,260円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇したが、3月の水準には届かなかった。

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+2.2%の2,481円/㎡と比較的大きく上昇した。大阪府では平均築年数が22.1年→21.4年と若返ったことで、+2.4%の2,932円/㎡と7ヵ月連続のプラスを示した。また、同様の傾向が見られた兵庫県でも+1.3%の1,923円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。中部圏では前月比-2.5%の2,148円/㎡、愛知県では-2.6%の2,211円/㎡と、ともに6ヵ月ぶりに下落した。築浅事例の減少でいずれも平均築年数が0.7年~0.8年ほど進んでいる。

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/㎡)

	2025年					2026年					前年同月比 専有面積	前月比 平均築年			
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			3月	4月	5月
首都圏	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	4,143	4,111	8.5%	-0.8%
東京都	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	4,911	4,892	58.04㎡	-0.4%
神奈川県	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	2,893	2,869	62.82㎡	-0.8%
埼玉県	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	2,246	2,260	63.68㎡	0.6%
千葉県	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	2,284	2,266	71.24㎡	-0.8%
近畿圏	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2,428	2,481	60.27㎡	2.2%
大阪府	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	2,863	2,932	59.19㎡	2.4%
兵庫県	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	1,898	1,923	63.01㎡	1.3%
中部圏	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	2,203	2,148	65.53㎡	-2.5%
愛知県	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	2,269	2,211	64.57㎡	-2.6%

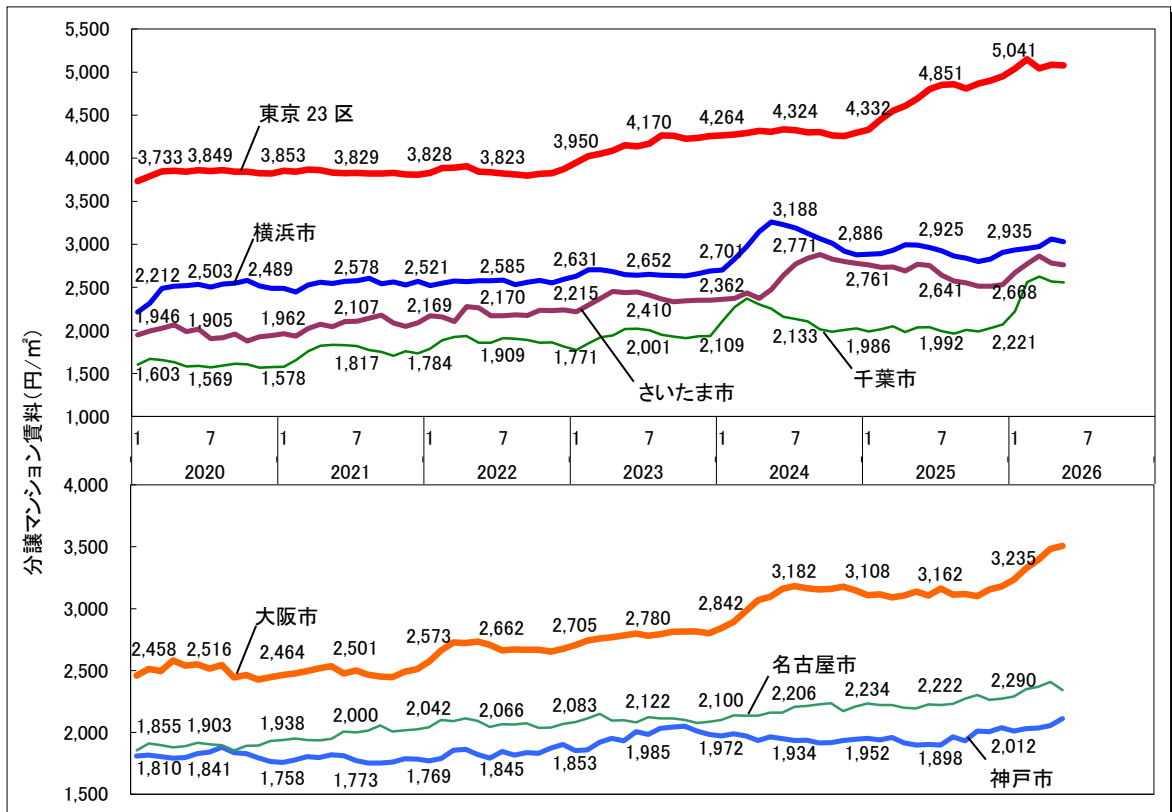


【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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5,078円/㎡と僅かながら2ヵ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、上値を伸ばしたのは「築6年～10年」のみで、全体的に高水準にて安定している。また、横浜市(-1.1%、3,029円/㎡)やさいたま市(-0.8%、2,760円/㎡)はともに平均築年数が進んだ影響でマイナスとなった。一方、千葉市では平均築年数がやや若返る中、-0.5%の2,556円/㎡と前月に引き続き下落した。市平均を下回る賃料水準の中央区や稲毛区で事例が増えた影響もあるが、賃料水準が最も高く事例数も最多である美浜区において弱含みとなったことも一因とみられる。近畿圏では大阪市で前月比+0.7%の3,508円/㎡と7ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの拡大で「築5年以内」のみが上値を伸ばす一方、それ以外の築年帯は今春を境にややピークアウトしつつある。また、神戸市では賃料水準が高く事例数も多い兵庫区が押し上げる形で+2.8%の2,112円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。名古屋市では前月比-2.7%の2,343円/㎡と6ヵ月ぶりに下落した。上値を伸ばした築年帯はなく、「築5年以内」を除く築年帯はいずれも今春の水準を下回っている。

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 専有面積	前月比 平均築年			
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			3月	4月	5月
東京23区	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	5,087	5,078	8.2%	-0.2%
横浜市	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	3,063	3,029	1.3%	-1.1%
さいたま市	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	2,783	2,760	-0.3%	-0.8%
千葉市	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	2,568	2,556	25.7%	-0.5%
大阪市	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	3,482	3,508	11.8%	0.7%
神戸市	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	2,055	2,112	58.20㎡	30.1年
名古屋市	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	2,409	2,343	6.8%	-2.7%



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
	5月	4,111	2,481	2,148	4,892	2,932	2,211	2,218	5,078	3,029	2,760	2,556	3,508	2,112	2,343	2,577

「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）	：	49,548 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	32,635 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	8,755 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>