

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 6 月 前月比+2.0%の 4,193 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇、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 8 ヶ月連続のプラス 中部圏は僅かに続落

【6 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

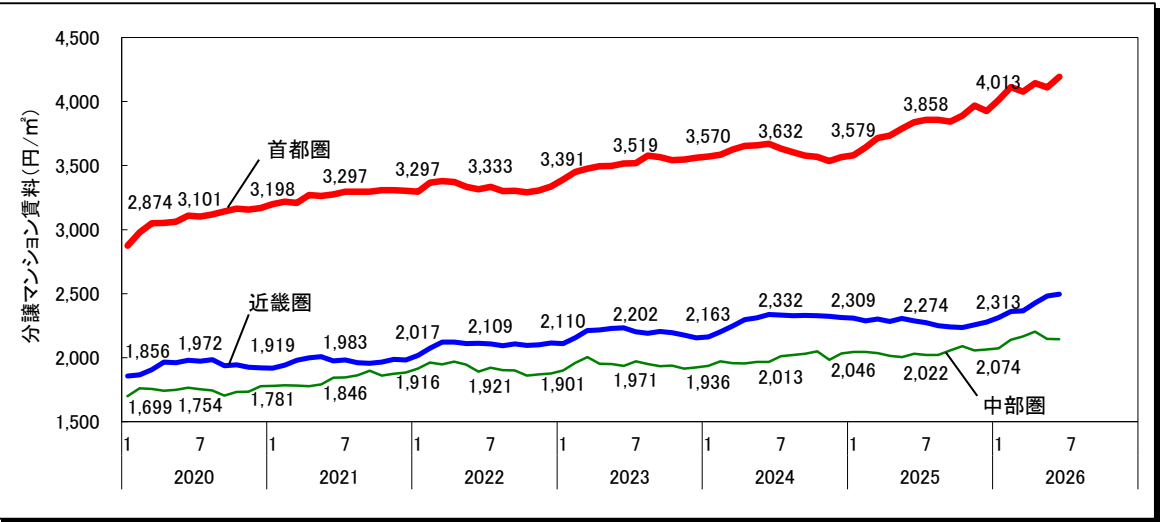
2026 年 6 月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都での強含みや事例シェア拡大などが影響して、前月比+2.0%の 4,193 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇、4 月に記録した直近 1 年間での最高値を上回った。都県別で見ると、東京都では+0.9%の 4,936 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇したが、2 月に記録した最高値には届かなかった。また、神奈川県は概ね横ばいの 2,870 円/㎡となった。一方、埼玉県（-0.4%、2,250 円/㎡）や千葉県（-1.0%、2,243 円/㎡）では築浅事例が減少したこともあり、それぞれマイナスを示している。なお、埼玉県では当月と平均築年数が同程度であった昨年 10 月や 12 月の水準を上回っている。

近畿圏は主要エリアが揃って強含んだ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+0.6%の 2,496 円/㎡と 8 ヶ月連続で上昇した。大阪府では平均築年数がやや進んだものの、+0.2%の 2,937 円/㎡と僅かながらプラスを示した。また、兵庫県でも+0.3%の 1,929 円/㎡と小幅ながら 5 ヶ月連続で上昇している。

中部圏では前月比-0.1%の 2,145 円/㎡、愛知県では-0.1%の 2,208 円/㎡と、僅かながらともに 2 ヶ月連続で下落した。今春以降は上値が重い状況となっている。

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	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2026年	2026年	2026年	2026年	2026年	2026年	前年同月比	前月比
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	専有面積	平均築年
首都圏	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	4,143	4,111	4,193	9.2%	2.0%
東京都	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	4,911	4,892	4,936	60.10 ㎡	20.9 年
神奈川県	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	2,893	2,869	2,870	57.85 ㎡	18.6 年
埼玉県	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	2,246	2,260	2,250	62.85 ㎡	25.0 年
千葉県	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	2,284	2,266	2,243	63.34 ㎡	28.2 年
近畿圏	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2,428	2,481	2,496	71.40 ㎡	25.0 年
大阪府	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	2,863	2,932	2,937	60.14 ㎡	24.8 年
兵庫県	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	1,898	1,923	1,929	59.46 ㎡	21.8 年
中部圏	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	2,203	2,148	2,145	62.14 ㎡	30.8 年
愛知県	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	2,269	2,211	2,208	65.44 ㎡	21.5 年

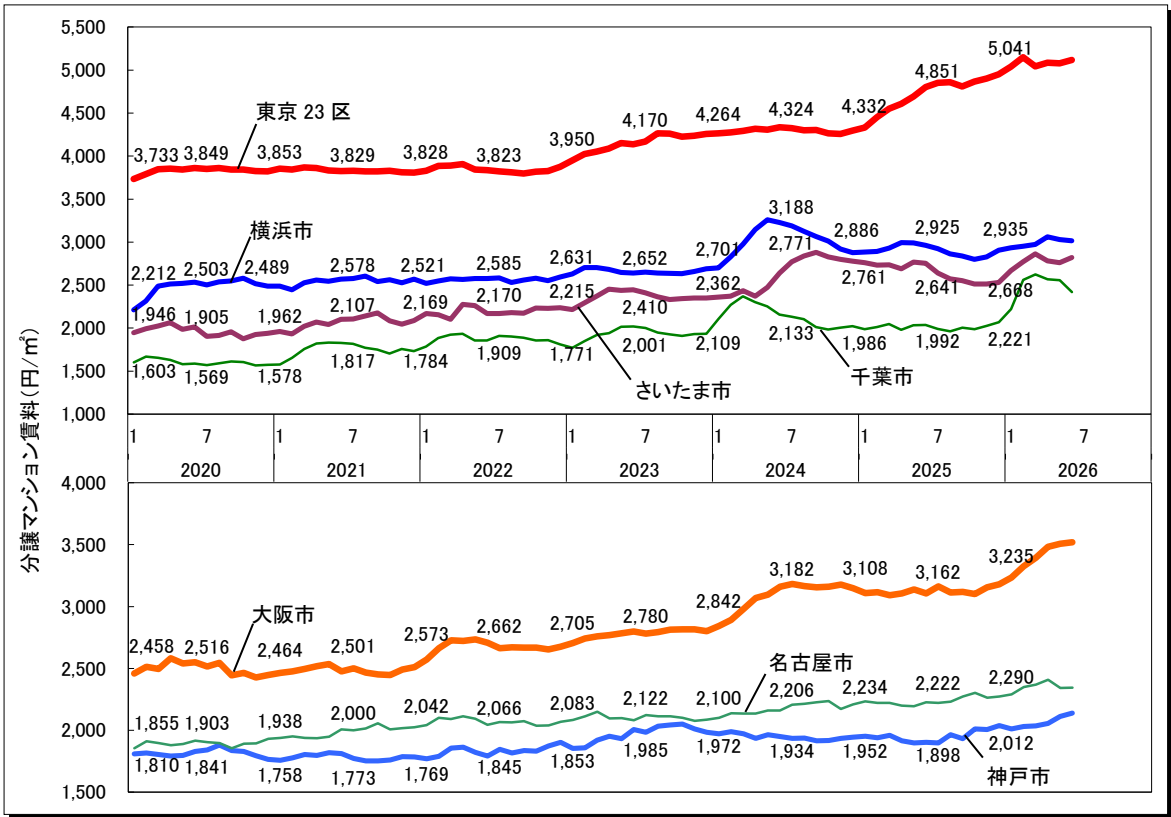


【6 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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 5,118 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築物件を含む「築 5 年以内」では調整を強めているが、それ以外の築年帯に関しては引き続き堅調な推移を示している。さいたま市では賃料水準が高く事例数も多い浦和区で平均築年数が 2 年近くも若返った影響で、+2.2%の 2,820 円/㎡と比較的大きく上昇した。一方、横浜市（-0.4%、3,016 円/㎡）や千葉市（-5.4%、2,419 円/㎡）では前月に引き続き下落、特に千葉市においては主に賃料水準が高い行政区で築浅事例が減少したために、-5.4%の 2,419 円/㎡と大きく下げている。近畿圏では大阪市で前月比+0.3%の 3,519 円/㎡と小幅ながら 8 ヶ月連続で上昇した。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依然として上値が重い展開となっている。また、神戸市では築古事例の減少で平均築年数がやや若返ったため、+1.2%の 2,138 円/㎡と 5 ヶ月連続で上昇した。名古屋市では前月比+0.1%の 2,345 円/㎡と僅かに上昇した。強含んだ築年帯も散見されるがいずれも上値を伸ばせずにおり、「築 5 年以内」を除く築年帯はピークアウトしている。

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 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	5,087	5,078	5,118	6.6% 57.46 ㎡	0.8% 18.1 年
横浜市	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	3,063	3,029	3,016	1.8% 60.53 ㎡	-0.4% 25.2 年
さいたま市	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	2,783	2,760	2,820	2.4% 64.44 ㎡	2.2% 22.4 年
千葉市	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	2,568	2,556	2,419	18.8% 72.70 ㎡	-5.4% 20.7 年
大阪市	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	3,482	3,508	3,519	13.3% 55.86 ㎡	0.3% 16.7 年
神戸市	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	2,055	2,112	2,138	12.3% 57.57 ㎡	1.2% 29.6 年
名古屋市	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	2,409	2,343	2,345	5.3% 62.36 ㎡	0.1% 20.3 年



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	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
	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
	6 月	4,193	2,496	2,145	4,936	2,937	2,208	2,232	5,118	3,016	2,820	2,419	3,519	2,138	2,345	2,593

「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 ヶ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 49,799 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 32,997 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,487 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>