

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 7 月 前月比+0.4%の 4,209 円/㎡と小幅に続伸、直近 1 年間での最高値を再び更新
近畿圏は主要エリアでの弱含みによって 9 カ月ぶりに反落 中部圏は下落傾向

【7 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

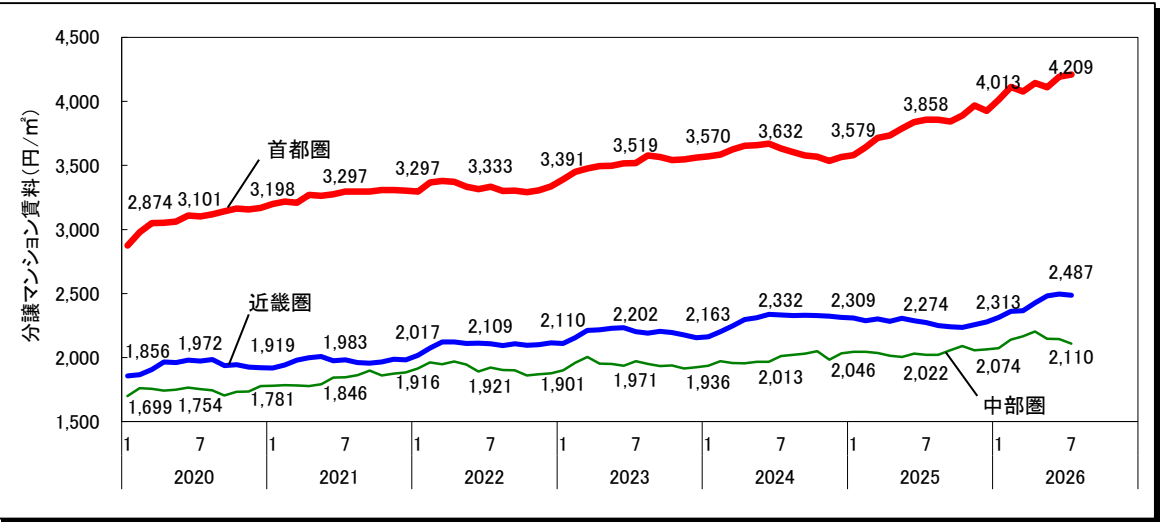
2026 年 7 月の首都圏・分譲マンション賃料は、千葉県を除いて強含んだために前月比+0.4%の 4,209 円/㎡と小幅ながら 2 カ月連続で上昇した。また、前月に引き続き直近 1 年間での最高値も更新している。都県別で見ると、東京都では+0.5%の 4,963 円/㎡と前月に引き続き上昇して 2 月に記録した直近 1 年間での最高値を上回った。また、神奈川県(+0.8%、2,892 円/㎡)では平均築年数が進んだにもかかわらずプラスを示しており、同様の千葉県(-0.1%、2,240 円/㎡)も僅かな弱含みに留まっている。埼玉県(+5.2%、2,368 円/㎡)は賃料水準が高いさいたま市で築浅事例が増加した影響から大幅な上昇となった。

近畿圏は主要エリアが揃って弱含んだことで、前月比-0.4%の 2,487 円/㎡と小幅ながら 9 カ月ぶりに下落した。大阪府では築浅事例の増加で平均築年数が 1 年若返ったにもかかわらず-1.1%の 2,906 円/㎡と 9 カ月ぶりに反落した。一方、兵庫県では築浅事例が減少したことも影響して-1.3%の 1,903 円/㎡と 6 カ月ぶりに下落した。

中部圏では前月比-1.6%の 2,110 円/㎡、愛知県では-1.8%の 2,169 円/㎡と、3 カ月連続で下落した。いずれも当月と平均築年数が同程度であった 6 月の水準を下回っている。

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 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	7月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	4,143	4,111	4,193	4,209	9.1% 60.22 m ²	0.4% 21.0 年
東京都	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	4,911	4,892	4,936	4,963	6.6% 58.02 m ²	0.5% 18.5 年
神奈川県	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	2,893	2,869	2,870	2,892	5.6% 62.45 m ²	0.8% 25.7 年
埼玉県	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	2,246	2,260	2,250	2,368	9.8% 64.11 m ²	5.2% 27.2 年
千葉県	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	2,284	2,266	2,243	2,240	7.7% 71.01 m ²	-0.1% 25.9 年
近畿圏	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2,428	2,481	2,496	2,487	9.4% 59.33 m ²	-0.4% 24.4 年
大阪府	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	2,863	2,932	2,937	2,906	9.8% 57.88 m ²	-1.1% 20.8 年
兵庫県	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	1,898	1,923	1,929	1,903	5.6% 62.50 m ²	-1.3% 31.6 年
中部圏	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	2,203	2,148	2,145	2,110	4.4% 64.84 m ²	-1.6% 21.5 年
愛知県	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	2,269	2,211	2,208	2,169	4.5% 63.90 m ²	-1.8% 21.1 年



【7 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

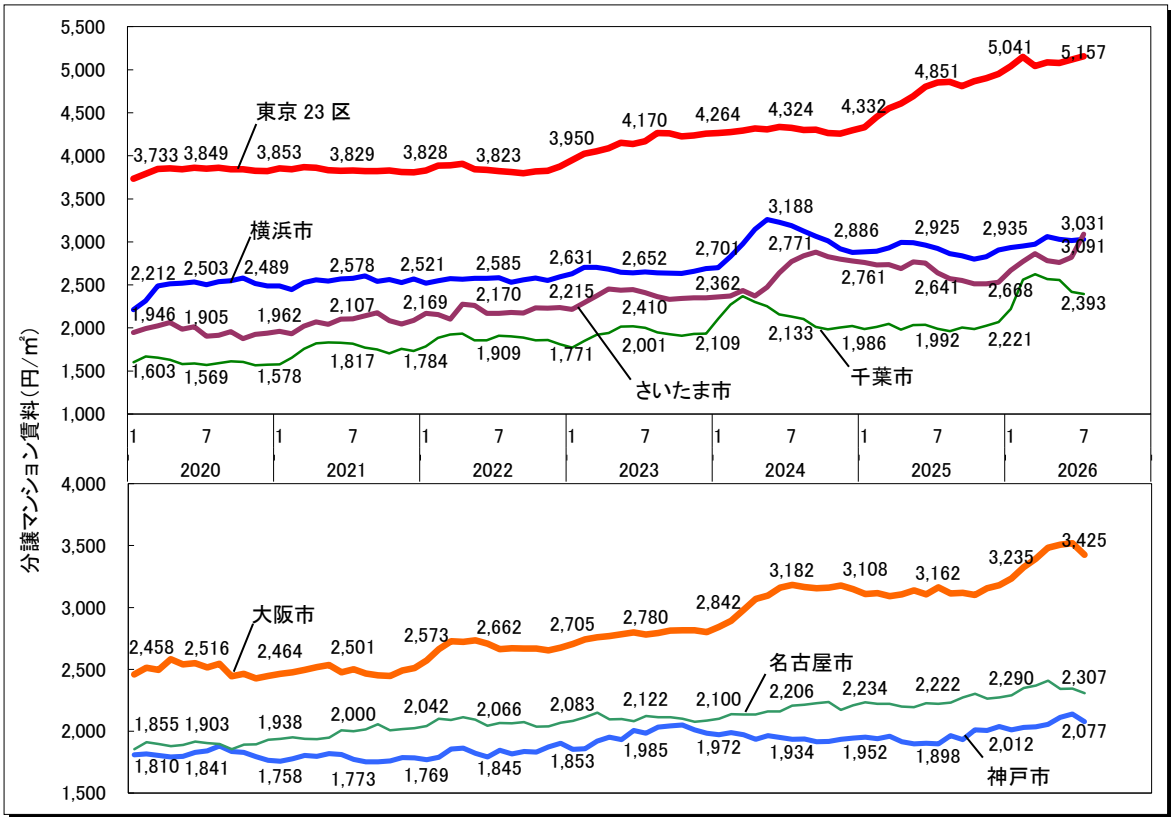
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比+0.8%の 5,157 円/㎡と 2 ヶ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築物件を含む「築 5 年以内」では上値が重い展開、それ以外の築年帯は引き続き堅調と状況に大きな変化は見られない。横浜市（+0.5%、3,031 円/㎡）と千葉市（-1.1%、2,393 円/㎡）の平均築年数はともに進んだが、横浜市に関しては 3 ヶ月ぶりのプラスとなった。また、さいたま市（+9.6%、3,091 円/㎡）では非常に大きな上昇となったが、これは前月に引き続き浦和区で新築や築浅の大規模タワー物件から高額な賃料事例が多数発生したことが強く影響している。

近畿圏では大阪市で前月比-2.7%の 3,425 円/㎡と 9 ヶ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると軒並み弱含んでおり、特に「築 5 年以内」に関しては新築事例シェアが拡大する中で大きく水準を下げた。神戸市では築浅事例の減少で平均築年数が 1 年以上も進んだため-2.9%の 2,077 円/㎡と 6 ヶ月ぶりに反落したが、堅調な正味トレンドは維持している。

名古屋市では前月比-1.6%の 2,307 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落した。明確に強含んだのは「築 21 年～30 年」のみで、それ以外の築年帯は総じて軒並み横ばい～弱含みとなった。

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 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	7 月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京 23 区	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	5,087	5,078	5,118	5,157	6.3% 57.63 ㎡	0.8% 18.0 年
横浜市	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	3,063	3,029	3,016	3,031	3.6% 60.11 ㎡	0.5% 25.8 年
さいたま市	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	2,783	2,760	2,820	3,091	17.0% 65.26 ㎡	9.6% 19.6 年
千葉市	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	2,568	2,556	2,419	2,393	20.1% 72.68 ㎡	-1.1% 21.0 年
大阪市	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	3,482	3,508	3,519	3,425	8.3% 54.80 ㎡	-2.7% 16.2 年
神戸市	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	2,055	2,112	2,138	2,077	9.4% 58.22 ㎡	-2.9% 30.9 年
名古屋市	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	2,409	2,343	2,345	2,307	3.8% 61.56 ㎡	-1.6% 20.4 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	名古屋市	福岡市
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
	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
	7月	4,209	2,487	2,110	4,963	2,906	2,169	2,257	5,157	3,031	3,091	2,393	3,425	2,077	2,307	2,633

「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）	： 49,813 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 33,182 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,249 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>