

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8月 前月比+0.8%の4,242 円/㎡と3ヵ月連続の上昇、正味トレンドも堅調に推移
近畿圏は主要エリアの弱含みで小幅に続落 中部圏は反発もトレンドは軟調

【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

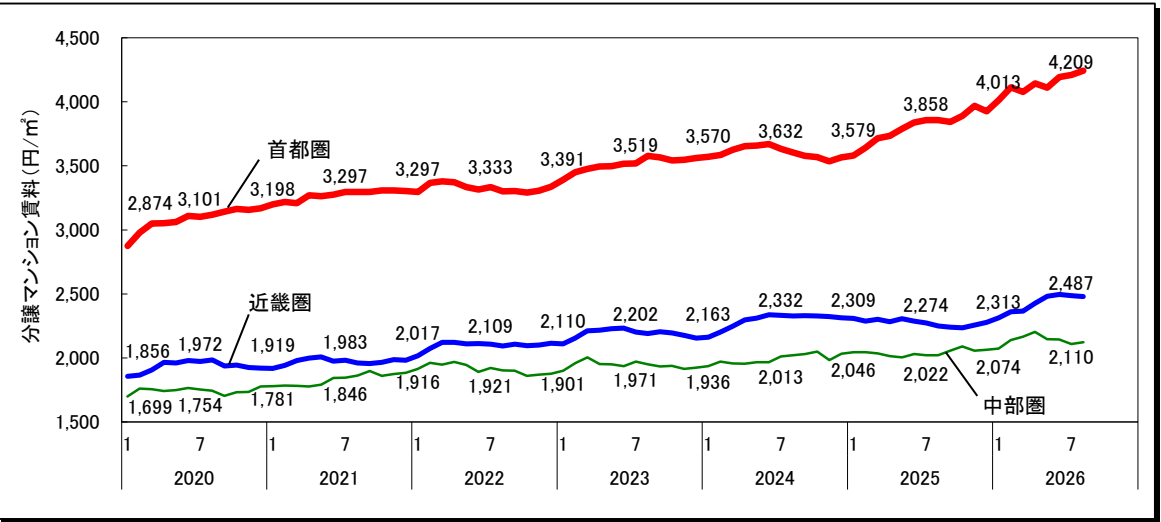
2026 年 8 月の首都圏・分譲マンション賃料は、引き続き千葉県を除いて強含んだことから前月比+0.8%の 4,242 円/㎡と 3 ヲ月連続で上昇した。また、正味トレンド自体も堅調な推移を示している。都県別で見ると、東京都では+0.4%の 4,985 円/㎡と小幅ながら 3 ヲ月連続で上昇、5,000 円の大台に迫りつつある。また、神奈川県（+0.6%、2,910 円/㎡）や埼玉県（+1.7%、2,409 円/㎡）も続伸したことで直近 1 年間での最高値を更新している。一方、千葉県では-0.4%の 2,230 円/㎡と小幅ながら 5 ヲ月連続で下落したが、これは主に千葉市内の賃料水準が高い行政区で築浅事例が減少していた影響によるものとみられる。

近畿圏は主要エリアが揃って弱含んだことで、前月比-0.3%の 2,479 円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。大阪府では築古事例が増加したことで-0.2%の 2,900 円/㎡と僅かに下落した。また、兵庫県でも同様の動きから-0.2%の 1,899 円/㎡と弱含んで 4 ヲ月ぶりに 1,900 円を割り込んだが、当月と平均築年数が同程度だった月の水準は依然として上回っている。

中部圏では前月比+0.7%の 2,124 円/㎡、愛知県では+0.2%の 2,174 円/㎡と、程度の差こそあるが 4 ヲ月ぶりに上昇した。ただし、正味トレンド自体はややピークアウトしている。

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 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	8月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	4,143	4,111	4,193	4,209	4,242	10.0% 59.79 m ²	0.8% 21.0 年
東京都	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	4,911	4,892	4,936	4,963	4,985	6.8% 57.72 m ²	0.4% 18.7 年
神奈川県	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	2,893	2,869	2,870	2,892	2,910	8.7% 61.86 m ²	0.6% 25.3 年
埼玉県	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	2,246	2,260	2,250	2,368	2,409	13.0% 63.44 m ²	1.7% 27.5 年
千葉県	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	2,284	2,266	2,243	2,240	2,230	7.7% 70.69 m ²	-0.4% 26.1 年
近畿圏	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2,428	2,481	2,496	2,487	2,479	10.2% 59.70 m ²	-0.3% 24.8 年
大阪府	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	2,863	2,932	2,937	2,906	2,900	12.8% 58.29 m ²	-0.2% 21.3 年
兵庫県	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	1,898	1,923	1,929	1,903	1,899	3.9% 62.79 m ²	-0.2% 31.8 年
中部圏	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	2,203	2,148	2,145	2,110	2,124	5.0% 64.90 m ²	0.7% 21.2 年
愛知県	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	2,269	2,211	2,208	2,169	2,174	4.9% 63.95 m ²	0.2% 20.9 年



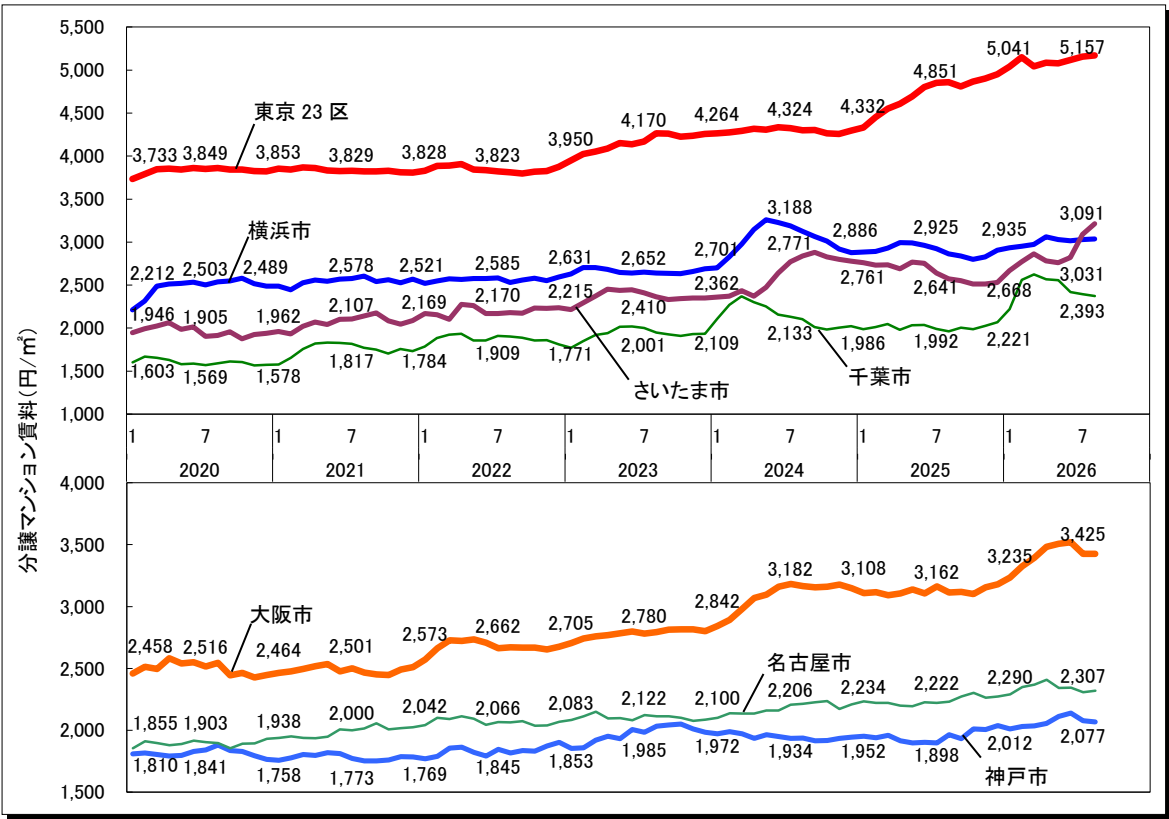
【8 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.3%の 5,170 円/㎡と小幅ながら 3 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目立った変化はない。横浜市（+0.2%、3,038 円/㎡）は僅かに続伸、さいたま市（+4.0%、3,214 円/㎡）は特定の物件からの高額な賃料事例によって引き続き水準が大きく押し上がっている。対照的に、千葉市（-0.8%、2,374 円/㎡）では高額な賃料事例が減少した反動から 5 ヶ月連続で下落した。近畿圏では大阪市で前月比+0.1%の 3,427 円/㎡と僅かながら 2 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、前述した東京 23 区と同じく新築物件を含む「築 5 年以内」でピークアウトからの調整が進む一方、それ以外の築年帯は高水準にてやや強含む結果となった。また、神戸市では-0.4%の 2,068 円/㎡と小幅ながら続落したが、依然として堅調な正味トレンドを維持している。

名古屋市では前月比+0.5%の 2,319 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇した。価格水準が高い「築 5 年以内」で調整が進む中、それ以外の築年帯は総じて軒並み横ばい～強含むとなった。

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 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	8 月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京 23 区	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	5,087	5,078	5,118	5,157	5,170	6.4%	0.3%
横浜市	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	3,063	3,029	3,016	3,031	3,038	6.1%	0.2%
さいたま市	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	2,783	2,760	2,820	3,091	3,214	24.9%	4.0%
千葉市	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	2,568	2,556	2,419	2,393	2,374	20.9%	-0.8%
大阪市	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	3,482	3,508	3,519	3,425	3,427	10.1%	0.1%
神戸市	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	2,055	2,112	2,138	2,077	2,068	5.2%	-0.4%
名古屋市	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	2,409	2,343	2,345	2,307	2,319	4.0%	0.5%



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/㎡

		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	1,933	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
	8月	4,242	2,479	2,124	4,985	2,900	2,174	2,311	5,170	3,038	3,214	2,374	3,427	2,068	2,319	2,666

「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）	： 50,432 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 33,244 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,069 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>