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 10 月　前月比+1.2%の 4,339 円/㎡と 5 ヵ月連続の上昇、東京 23 区は堅調さを維持

近畿圏は主要エリアの強含みなどで 4 ヵ月ぶりのプラス　中部圏は上昇一服も高水準で推移

【10 月の分譲マンション賃料　三大都市圏・都府県】

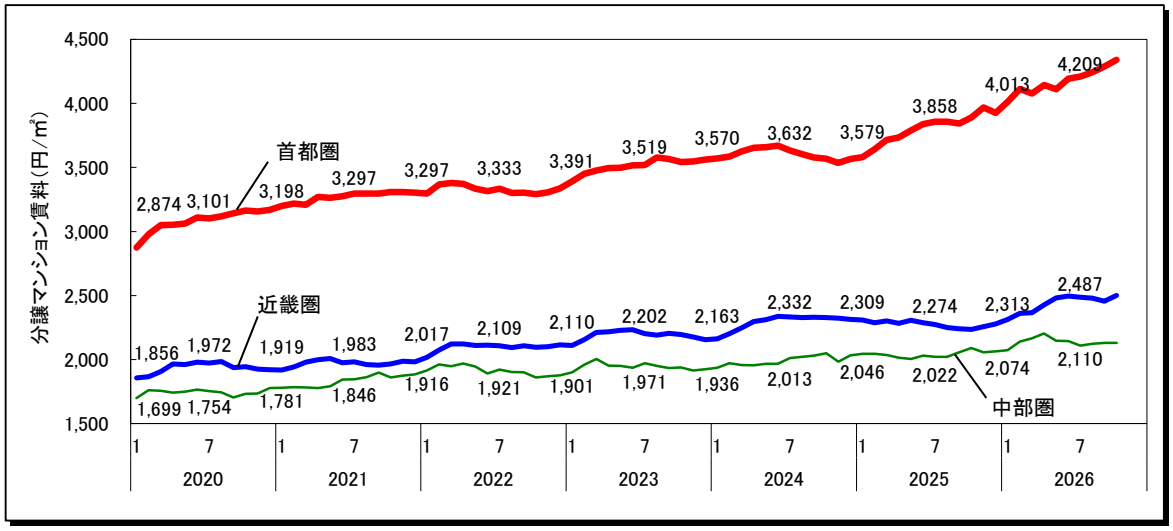
2026 年 10 月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都での強含みや事例シェア拡大などが影響して前月比＋1.2%の 4,339 円/㎡と 5 ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では＋1.3%の 5,089 円/㎡と 5 ヵ月連続で上昇し、前月に到達した 5 千円の大台でさらに上振れる結果となった。また、埼玉県は築浅事例の増加もあって＋1.2%の 2,428 円/㎡と 2 ヵ月ぶりに上昇し、直近 1 年間での最高値を更新した。一方、築古事例が増加した神奈川県（−0.4%、2,923 円/㎡）や千葉県（−0.6%、2,233 円/㎡）ではともにマイナスとなったが、8 月の水準は依然として上回っている。

近畿圏は主要エリアの強含みや大阪府の事例シェア拡大が影響して、前月比＋1.8%の 2,500 円/㎡と 4 ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では築浅事例の増加で平均築年数が 22.5 年→21.1 年と大きく若返ったこともあり、＋1.8%の 2,941 円/㎡と大幅に上昇して直近 1 年間での最高値を更新した。また、兵庫県では＋0.2%の 1,892 円/㎡と僅かながら上昇に転じている。

中部圏では前月から横ばいの 2,131 円/㎡、愛知県では概ね横ばいの 2,182 円/㎡と、いずれも上昇一服となった。正味トレンド自体はピークをやや下回る水準での推移が続いている。

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 10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
首都圏	3,889	3,967	3,926	4,013	4,112	4,076	4,143	4,111	4,193	4,209	4,242	4,288	4,339	11.6%	1.2%
														59.54 ㎡	21.1 年
東京都	4,679	4,719	4,749	4,831	4,948	4,862	4,911	4,892	4,936	4,963	4,985	5,025	5,089	8.8%	1.3%
														57.56 ㎡	18.8 年
神奈川県	2,637	2,669	2,717	2,760	2,789	2,826	2,893	2,869	2,870	2,892	2,910	2,935	2,923	10.8%	−0.4%
														61.57 ㎡	25.4 年
埼玉県	2,113	2,101	2,140	2,175	2,263	2,306	2,246	2,260	2,250	2,368	2,409	2,400	2,428	14.9%	1.2%
														63.18 ㎡	27.3 年
千葉県	2,067	2,052	2,080	2,133	2,247	2,320	2,284	2,266	2,243	2,240	2,230	2,246	2,233	8.0%	−0.6%
														70.58 ㎡	27.0 年
近畿圏	2,235	2,256	2,279	2,313	2,362	2,365	2,428	2,481	2,496	2,487	2,479	2,455	2,500	11.9%	1.8%
														59.94 ㎡	25.0 年
大阪府	2,568	2,621	2,635	2,709	2,766	2,768	2,863	2,932	2,937	2,906	2,900	2,888	2,941	14.5%	1.8%
														58.11 ㎡	21.1 年
兵庫県	1,831	1,829	1,848	1,837	1,853	1,874	1,898	1,923	1,929	1,903	1,899	1,888	1,892	3.3%	0.2%
														63.01 ㎡	32.3 年
中部圏	2,091	2,057	2,063	2,074	2,140	2,165	2,203	2,148	2,145	2,110	2,124	2,131	2,131	1.9%	0.0%
														64.35 ㎡	21.5 年
愛知県	2,147	2,116	2,123	2,133	2,202	2,225	2,269	2,211	2,208	2,169	2,174	2,183	2,182	1.6%	0.0%
														63.31 ㎡	21.2 年



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

【10 月の分譲マンション賃料　三大都市圏・主要都市】

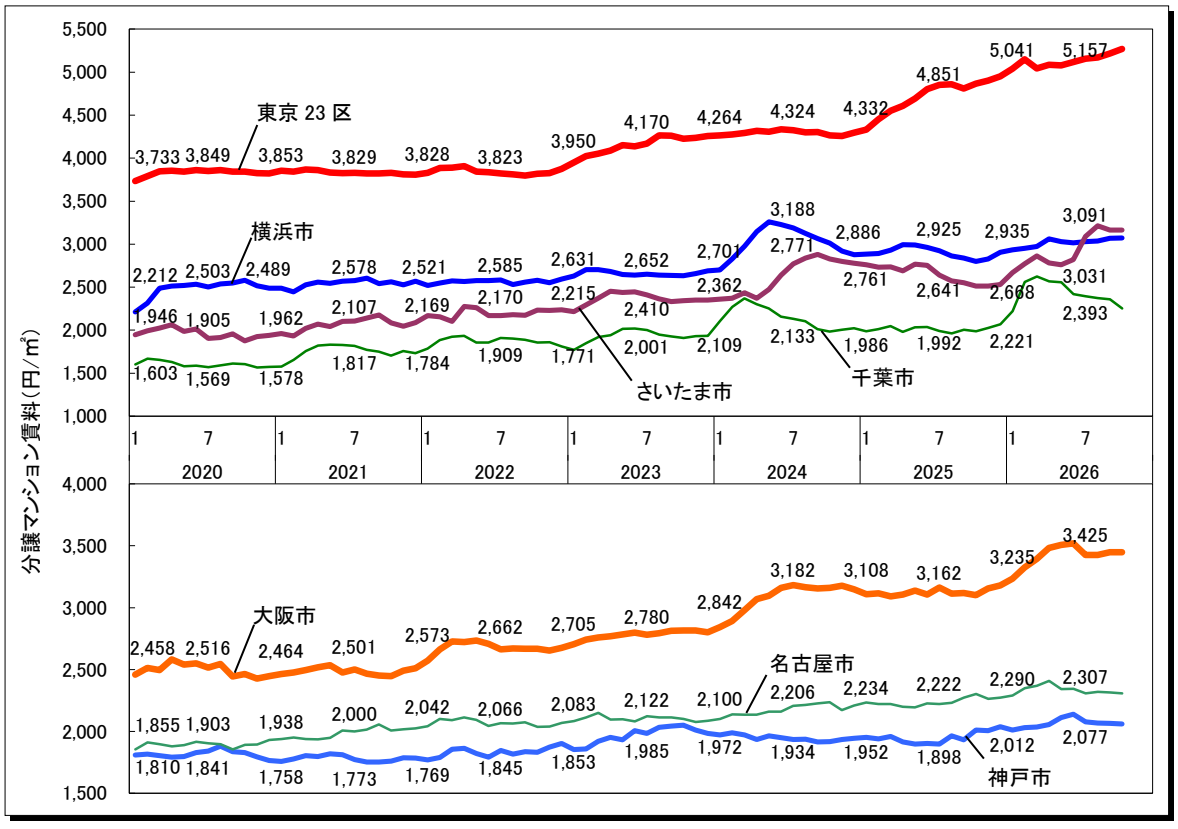
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比＋1.1%の 5,271 円/㎡と 5 ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築 6 年～10 年」を除いて軒並み上昇しており、築 11 年超の築年帯はいずれも最高値を更新している。また、横浜市（＋0.2%、3,073 円/㎡）やさいたま市（＋0.1%、3,165 円/㎡）もプラスとなったが、平均築年数がある程度若返った割には僅かな強含みに留まっており、さいたま市に関しては正味トレンドに天井感も見られる。一方、千葉市では平均築年数が 23.1 年→25.7 年と 2 年以上も進んだ影響で－4.5%の 2,252 円/㎡と大幅に水準を下げている。

近畿圏では大阪市で前月比＋0.1%の 3,449 円/㎡と、築浅事例が大幅に増加したにもかかわらず僅かな上昇に留まった。各築年帯の賃料推移を見ると、「築 30 年超」を除けば概ね横ばい～弱含みとなったが、そのほとんどが直近でのピーク付近の高水準で推移している。一方、神戸市では－0.2%の 2,061 円/㎡と僅かながら 4 ヵ月連続で下落した。

名古屋市では前月比－0.3%の 2,308 円/㎡と小幅ながら 2 ヵ月連続で下落した。一部で強含む築年帯もあるが、基本的には直近のピークを下回る水準での安定した推移となっている。

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 10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比	前月比
														専有面積	平均築年
東京23区	4,866	4,900	4,952	5,041	5,149	5,042	5,087	5,078	5,118	5,157	5,170	5,215	5,271	8.3%	1.1%
														57.28 ㎡	18.3 年
横浜市	2,800	2,827	2,906	2,935	2,950	2,972	3,063	3,029	3,016	3,031	3,038	3,068	3,073	9.8%	0.2%
														59.98 ㎡	25.1 年
さいたま市	2,512	2,512	2,531	2,668	2,771	2,865	2,783	2,760	2,820	3,091	3,214	3,163	3,165	26.0%	0.1%
														65.03 ㎡	19.6 年
千葉市	1,989	2,026	2,070	2,221	2,559	2,626	2,568	2,556	2,419	2,393	2,374	2,359	2,252	13.2%	−4.5%
														70.95 ㎡	25.7 年
大阪市	3,100	3,156	3,179	3,235	3,326	3,394	3,482	3,508	3,519	3,425	3,427	3,447	3,449	11.3%	0.1%
														54.46 ㎡	16.0 年
神戸市	2,011	2,007	2,039	2,012	2,030	2,035	2,055	2,112	2,138	2,077	2,068	2,065	2,061	2.5%	−0.2%
														59.57 ㎡	31.6 年
名古屋市	2,303	2,263	2,272	2,290	2,350	2,368	2,409	2,343	2,345	2,307	2,319	2,315	2,308	0.2%	−0.3%
														61.00 ㎡	20.4 年



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

東京カンテイ　プレスリリース　/　分譲マンション賃料　　2026 年 11 月 16 日

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
	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
	9月	4,288	2,455	2,131	5,025	2,888	2,183	2,308	5,215	3,068	3,163	2,359	3,447	2,065	2,315	2,633
	10月	4,339	2,500	2,131	5,089	2,941	2,182	2,326	5,271	3,073	3,165	2,252	3,449	2,061	2,308	2,654

「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 ヵ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	：	51,146 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	33,161 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	7,998 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