

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1月 前月比+2.2%の4,013円/㎡と2ヵ月ぶりの上昇、集計開始以降で初の4千円台

近畿圏は大阪エリアの強含みなどで3ヵ月連続のプラス 中部圏は緩やかに続伸、堅調さを維持

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

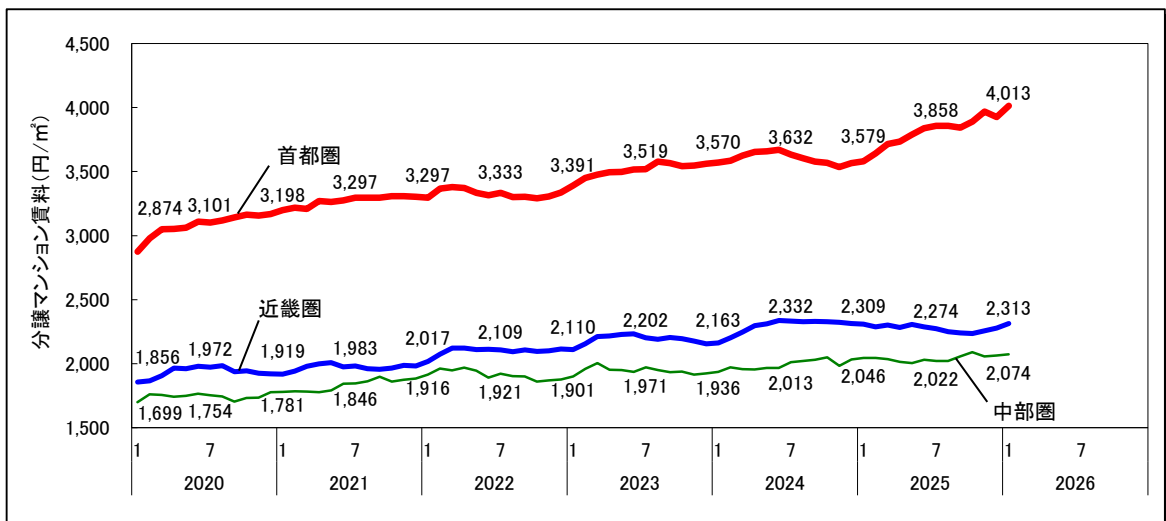
2026年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域での強含みや賃料水準が高い東京都で事例シェアが持ち直したことから、前月比+2.2%の4,013円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。都県別で見ると、東京都は+1.7%の4,831円/㎡と4ヵ月連続のプラス、神奈川県(+1.6%、2,760円/㎡)も上昇傾向で推移している。また、埼玉県(+1.6%、2,175円/㎡)や千葉県(+2.5%、2,133円/㎡)も続伸するなど軒並み水準を押し上げているが、前年同月比が大幅に上振れているのは東京都のみで、埼玉県に至っては前年同月比が依然としてマイナスから脱し切れていない。

近畿圏は大阪エリアの強含みや事例シェアの拡大によって、前月比+1.5%の2,313円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。大阪府では築浅事例の増加で平均築年数が23.0年→22.2年と若返ったこともあり、+2.8%の2,709円/㎡と比較的大きく上昇した。一方、兵庫県では-0.6%の1,837円/㎡と2ヵ月ぶりに下落したものの、昨年11月の水準は上回っている。

中部圏では前月比+0.5%の2,074円/㎡、愛知県では+0.5%の2,133円/㎡と、それぞれ続伸し上昇率自体もやや拡大した。正味トレンド自体は引き続き堅調に推移している。

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												2026年 1月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
首都圏	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	4,013	12.1%	2.2%
東京都	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	4,831	15.4%	1.7%
神奈川県	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	2,760	2.3%	1.6%
埼玉県	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	2,175	-0.1%	1.6%
千葉県	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	2,133	3.2%	2.5%
近畿圏	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	2,313	0.2%	1.5%
大阪府	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	2,709	1.6%	2.8%
兵庫県	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	1,837	1.2%	-0.6%
中部圏	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	2,074	1.4%	0.5%
愛知県	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	2,133	1.3%	0.5%



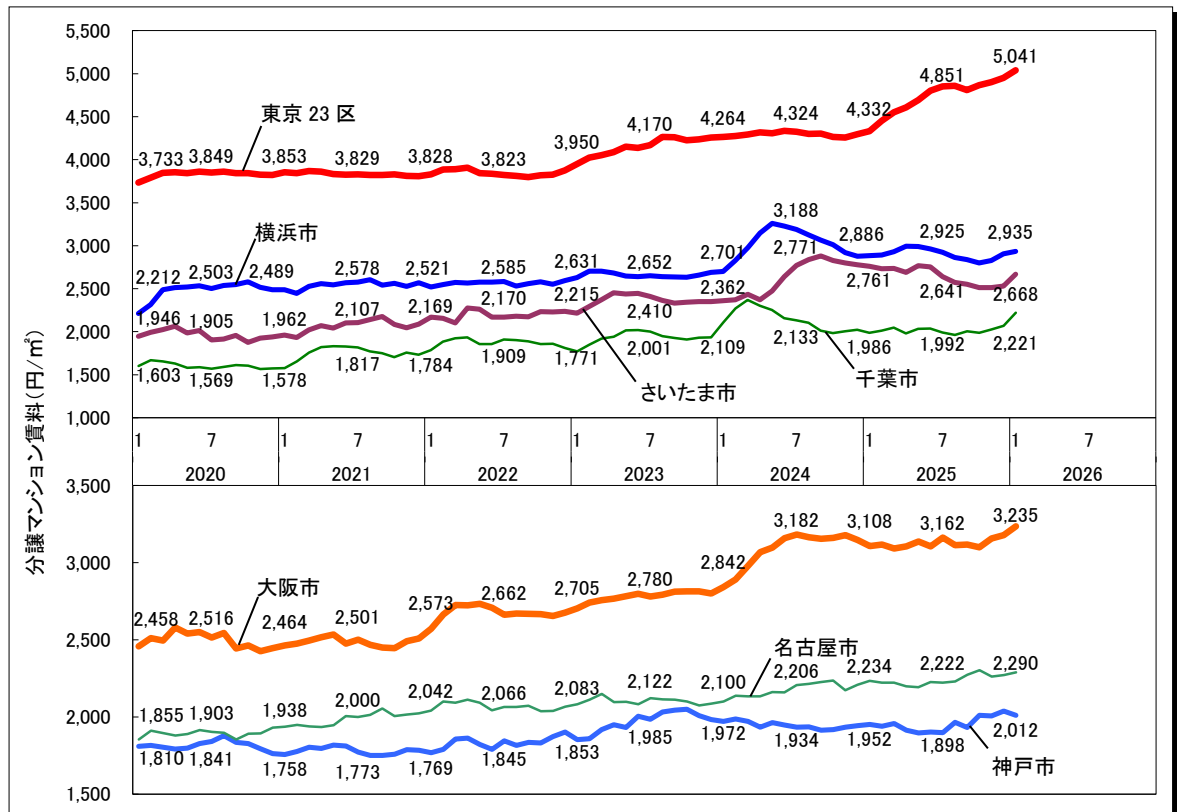
【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+1.8%の5,041円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、軒並み上値を伸ばす形となったが賃料水準が高い「築5年以内」や「築6年～10年」に関しては上値が重い展開になりつつある。また、横浜市(+1.0%、2,935円/㎡)では平均築年数がやや進んだにもかかわらず3ヵ月連続のプラスとなった。なお、さいたま市(+5.4%、2,668円/㎡)や千葉市(+7.3%、2,221円/㎡)では大きな上昇率を示したが、これは平均築年数が大幅に若返った影響とみられる。近畿圏では大阪市で前月比+1.8%の3,235円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、弱含んだのは「築6年～10年」のみで、比較的築年数が浅い築年帯で天井感が強まる動きとは対照的に築11年以上の築年帯では緩やかながら上値を伸ばし続けている。一方、神戸市では-1.3%の2,012円/㎡と2ヵ月ぶりに下落したが、当月と平均築年数が同程度であった昨年11月の水準を僅かながら上回っている。

名古屋市では前月比+0.8%の2,290円/㎡と引き続き上昇した。東京23区や大阪市とは対照的に、比較的築年数が浅い築年帯で緩やかながら上値を伸ばしつつある。

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		
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	前年同月比	前月比
東京23区	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	5,041	16.4%	1.8%
横浜市	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	2,935	1.7%	1.0%
さいたま市	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	2,668	-3.4%	5.4%
千葉市	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2,221	11.8%	7.3%
大阪市	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	3,235	4.1%	1.8%
神戸市	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	2,012	3.1%	-1.3%
名古屋市	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2,290	2.5%	0.8%



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
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
2022年	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

「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）： 47,518 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 30,236 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,519 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>