

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

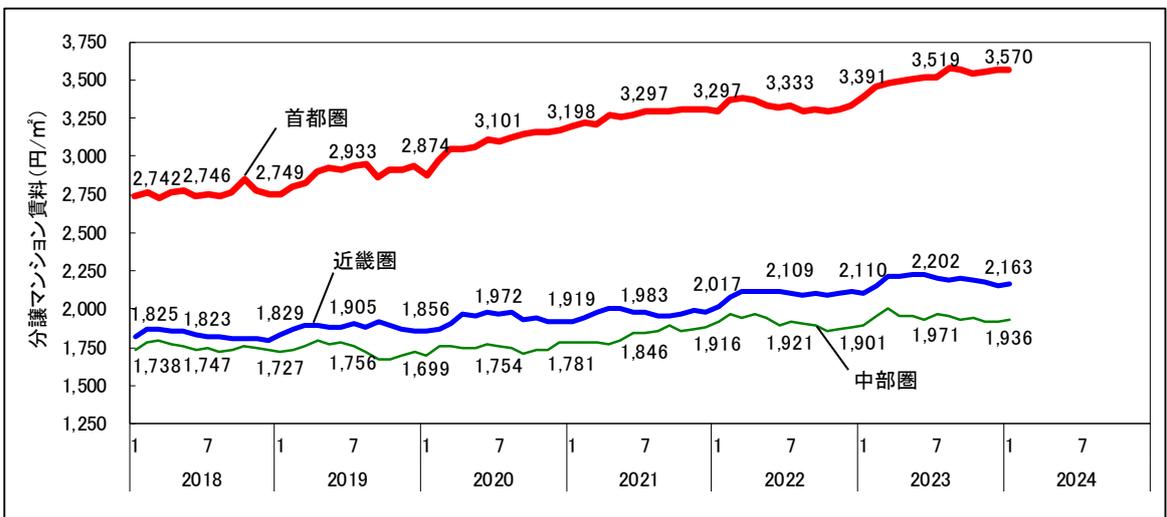
**首都圏1月 前月比+0.3%の3,570円/㎡と3ヵ月連続上昇、築浅事例の増加も寄与**  
**近畿圏では大阪エリアが牽引する形で反転上昇 中部圏は2ヵ月連続のプラス**

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2024年1月の首都圏・分譲マンション賃料は、築浅事例がやや増加した影響もあり、前月比+0.3%の3,570円/㎡と小幅ながら3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は概ね横ばいの4,132円/㎡と前月までの連続プラスが一服するも、正味トレンド自体は引き続き堅調に推移している。また、築浅事例が増加した神奈川県(+1.1%、2,553円/㎡)や千葉県(+3.3%、2,042円/㎡)ではプラスを示し、特に平均築年数が28.3年→26.9年と大幅に若返った千葉県では賃料水準が大きく押し上がる結果となった。対照的に、埼玉県(-0.2%、2,020円/㎡)では築浅事例がやや減少してマイナスとなったが、僅かな下落に留まった。近畿圏では大阪エリアが牽引する形で、圏域平均は+0.4%の2,163円/㎡と小幅ながら4ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では大阪市をはじめ堺市・豊中市・茨木市も強含んだことで、+0.9%の2,447円/㎡と4ヵ月ぶりにプラスを示している。一方、兵庫県では-0.7%の1,818円/㎡と3ヵ月連続で下落しており、正味トレンド自体にも弱さが出始めている。中部圏では前月比+0.6%の1,936円/㎡、愛知県では+0.6%の1,988円/㎡と、ともに上昇。愛知県に関しては平均築年数が同程度であった前年同月より30円以上も上回っている。

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/㎡)

	2023年												2024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	3,391	3,451	3,476	3,494	3,498	3,516	3,519	3,578	3,566	3,541	3,547	3,561	3,570	5.3%	0.3%
東京都	3,849	3,914	3,947	3,974	4,037	4,016	4,043	4,133	4,132	4,105	4,111	4,131	4,132	57.80㎡	22.5年
神奈川県	2,481	2,551	2,568	2,535	2,514	2,510	2,528	2,508	2,488	2,474	2,493	2,526	2,553	7.4%	0.0%
埼玉県	1,929	1,976	2,024	2,025	2,015	1,997	1,999	2,011	2,017	2,036	2,036	2,024	2,020	55.39㎡	20.5年
千葉県	1,798	1,864	1,929	1,935	1,942	1,987	1,966	1,960	1,961	1,988	1,962	1,977	2,042	2.9%	1.1%
														60.60㎡	26.6年
														4.7%	-0.2%
														63.21㎡	27.8年
近畿圏	2,110	2,156	2,211	2,218	2,229	2,233	2,202	2,190	2,205	2,196	2,176	2,155	2,163	13.6%	3.3%
大阪府	2,364	2,420	2,471	2,477	2,493	2,497	2,474	2,463	2,482	2,476	2,457	2,425	2,447	69.08㎡	26.9年
兵庫県	1,774	1,771	1,819	1,827	1,810	1,841	1,841	1,859	1,867	1,875	1,851	1,831	1,818	2.5%	0.4%
														59.89㎡	24.5年
														3.5%	0.9%
														58.36㎡	21.7年
														2.5%	-0.7%
														62.82㎡	29.1年
中部圏	1,901	1,960	2,006	1,954	1,951	1,936	1,971	1,951	1,935	1,939	1,914	1,925	1,936	1.8%	0.6%
愛知県	1,954	2,009	2,049	1,999	1,998	1,973	2,015	2,001	1,983	1,986	1,964	1,976	1,988	65.34㎡	22.6年
														1.7%	0.6%
														64.34㎡	22.5年



【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

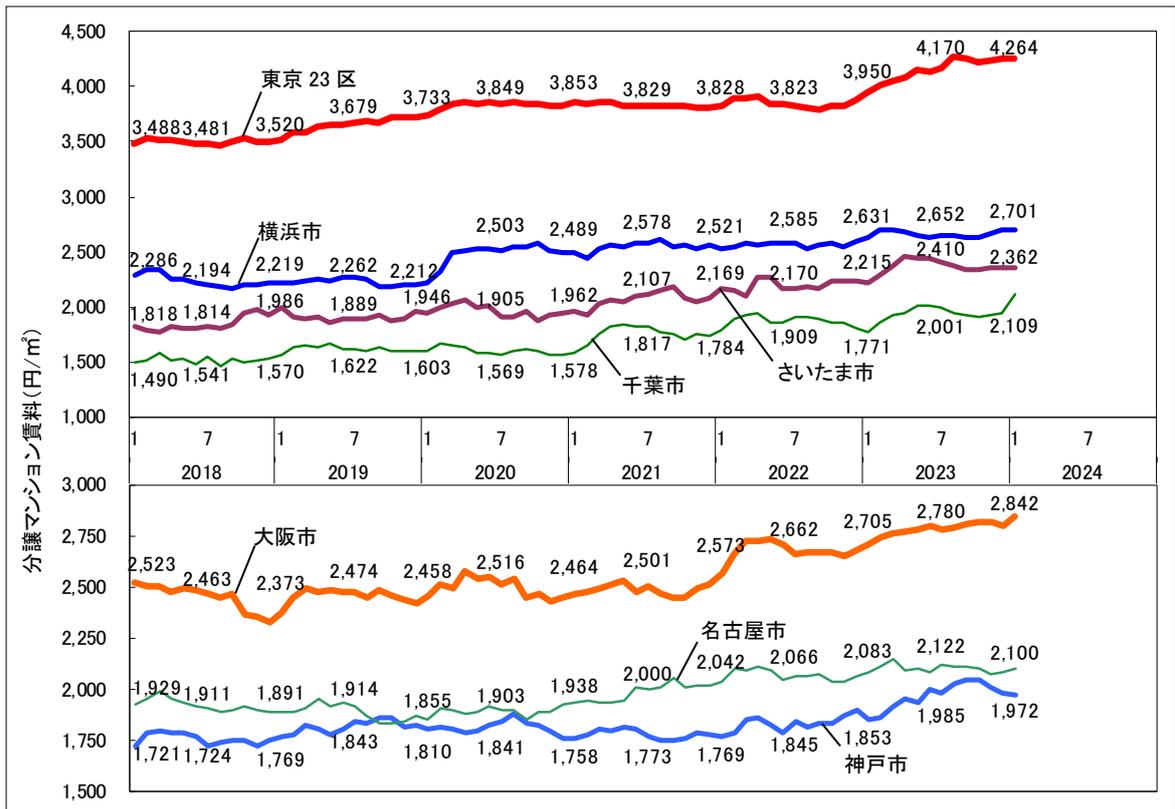
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.2%の4,264円/㎡と僅かながら3ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」に加えて「築6年～10年」も弱含みに転じており、賃料水準が高い物件を中心に天井感が一段と強まりつつある。一方、それ以外の築年帯に関しては最高値を更新し続けている。また、横浜市(+0.4%、2,701円/㎡) やさいたま市(+0.5%、2,362円/㎡) も続伸、千葉市(+8.9%、2,109円/㎡) では賃料水準が高い中央区や美浜区で大幅に築浅化が進んだ影響から非常に大きい上昇率を示している。

近畿圏では大阪市で前月比+1.5%の2,842円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築30年超」を除いて軒並み上昇しており、一時は弱含んでいた「築5年以内」や「築6年～10年」でも再び上値を探る展開となっている。一方、神戸市では-0.6%の1,972円/㎡と3ヵ月連続で下落しており、正味トレンドにもやや陰りが見られる。

名古屋市では前月比+0.6%の2,100円/㎡と引き続き上昇。各築年帯では「築5年以内」と「築21年～30年」のみが上昇基調で推移し、それ以外は横ばい～弱含みとなっている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2023年												2024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	平均築年
東京23区	3,950	4,023	4,053	4,087	4,153	4,138	4,170	4,266	4,260	4,227	4,236	4,257	4,264	7.9%	0.2%
横浜市	2,631	2,704	2,705	2,682	2,646	2,639	2,652	2,640	2,637	2,633	2,658	2,691	2,701	2.7%	0.4%
さいたま市	2,215	2,294	2,373	2,452	2,437	2,446	2,410	2,365	2,331	2,342	2,350	2,350	2,362	6.6%	0.5%
千葉市	1,771	1,849	1,919	1,941	2,017	2,018	2,001	1,950	1,927	1,911	1,930	1,936	2,109	19.1%	8.9%
大阪市	2,705	2,742	2,758	2,768	2,783	2,798	2,780	2,793	2,813	2,815	2,815	2,800	2,842	5.1%	1.5%
神戸市	1,853	1,859	1,919	1,951	1,933	2,005	1,985	2,032	2,044	2,050	2,010	1,983	1,972	6.4%	-0.6%
名古屋市	2,083	2,113	2,149	2,097	2,099	2,082	2,122	2,114	2,112	2,101	2,075	2,087	2,100	0.8%	0.6%



分譲マンション賃料の月間推移

単位:円/m<sup>2</sup>

		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
2019年	7月	2,933	1,905	1,756	3,510	2,157	1,802	1,648	3,679	2,262	1,889	1,622	2,474	1,843	1,914	1,841
	8月	2,952	1,881	1,718	3,526	2,107	1,762	1,656	3,684	2,258	1,894	1,604	2,446	1,833	1,872	1,849
	9月	2,866	1,918	1,672	3,492	2,148	1,720	1,658	3,675	2,190	1,921	1,630	2,488	1,861	1,835	1,863
	10月	2,911	1,892	1,678	3,547	2,115	1,720	1,663	3,716	2,178	1,876	1,605	2,462	1,862	1,834	1,852
	11月	2,916	1,874	1,701	3,537	2,098	1,751	1,674	3,722	2,198	1,891	1,598	2,444	1,821	1,845	1,856
12月	2,936	1,857	1,717	3,536	2,073	1,773	1,680	3,722	2,204	1,967	1,600	2,418	1,823	1,871	1,862	
2020年	1月	2,874	1,856	1,699	3,517	2,081	1,753	1,718	3,733	2,212	1,946	1,603	2,458	1,810	1,855	1,893
	2月	2,978	1,867	1,762	3,591	2,118	1,820	1,688	3,792	2,314	1,994	1,669	2,512	1,816	1,911	1,877
	3月	3,050	1,907	1,756	3,668	2,150	1,799	1,733	3,846	2,487	2,024	1,653	2,496	1,805	1,896	1,928
	4月	3,053	1,966	1,743	3,666	2,214	1,784	1,713	3,855	2,512	2,062	1,629	2,581	1,793	1,880	1,913
	5月	3,061	1,961	1,750	3,647	2,196	1,794	1,692	3,843	2,519	1,987	1,579	2,541	1,798	1,890	1,891
	6月	3,108	1,981	1,767	3,680	2,218	1,811	1,689	3,860	2,534	2,013	1,589	2,551	1,828	1,915	1,887
	7月	3,101	1,972	1,754	3,681	2,199	1,799	1,695	3,849	2,503	1,905	1,569	2,516	1,841	1,903	1,871
	8月	3,118	1,986	1,744	3,698	2,218	1,789	1,686	3,862	2,539	1,916	1,590	2,544	1,880	1,897	1,861
	9月	3,143	1,937	1,704	3,694	2,148	1,751	1,684	3,845	2,549	1,956	1,611	2,445	1,836	1,854	1,853
	10月	3,163	1,945	1,732	3,698	2,150	1,776	1,675	3,844	2,580	1,877	1,606	2,464	1,828	1,892	1,855
	11月	3,156	1,925	1,736	3,696	2,118	1,785	1,667	3,826	2,517	1,927	1,566	2,426	1,795	1,893	1,856
	12月	3,168	1,921	1,778	3,690	2,136	1,826	1,693	3,822	2,489	1,940	1,572	2,446	1,764	1,932	1,867
2021年	1月	3,198	1,919	1,781	3,723	2,131	1,825	1,699	3,853	2,489	1,962	1,578	2,464	1,758	1,938	1,870
	2月	3,217	1,942	1,786	3,722	2,153	1,834	1,710	3,845	2,444	1,933	1,654	2,475	1,777	1,950	1,899
	3月	3,208	1,981	1,782	3,753	2,185	1,827	1,802	3,869	2,528	2,021	1,756	2,495	1,805	1,939	1,979
	4月	3,269	2,000	1,777	3,748	2,218	1,817	1,803	3,862	2,558	2,069	1,821	2,518	1,796	1,936	1,996
	5月	3,262	2,008	1,793	3,732	2,236	1,836	1,798	3,833	2,544	2,041	1,833	2,534	1,818	1,948	2,007
	6月	3,275	1,976	1,844	3,727	2,153	1,891	1,771	3,827	2,571	2,101	1,829	2,476	1,812	2,006	1,984
	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
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

「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、m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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カ月の流通事例数
  - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 49,777 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 30,145 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 7,995 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/report/rents-trend.pdf>