

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3月 前月比+1.1%の3,624円/㎡と5ヵ月連続上昇、季節要因や築浅増加が後押し

近畿圏では3ヵ月連続上昇し最高値を更新 中部圏では事例の築古化で反落

【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

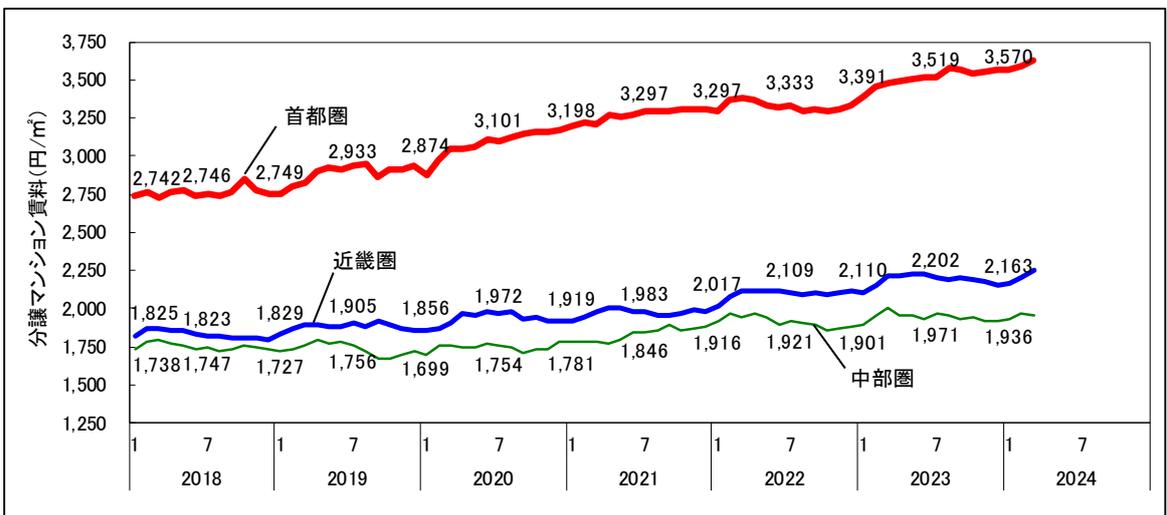
2024年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的に平均築年数が若返った影響から、前月比+1.1%の3,624円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.4%の4,166円/㎡と小幅ながら引き続きプラスを示している。また、神奈川県(+3.8%、2,751円/㎡)では築浅事例が増加した横浜市が牽引する形で2ヵ月連続の大幅上昇となった。この他、埼玉県(+0.6%、2,029円/㎡)では5ヵ月ぶり、千葉県(+0.2%、2,126円/㎡)では僅かながら4ヵ月連続のプラスとなった。なお、1都3県の全てで上昇したのは1年ぶり。

近畿圏では築浅事例が増加した大阪エリアの事例シェア拡大による影響もあり、圏域平均は+2.0%の2,247円/㎡と3ヵ月連続で上昇し、昨年6月に記録した直近1年間の最高値を上回った。大阪府では築浅事例が増加した大阪市が牽引する形で+2.8%の2,568円/㎡と大きく上昇し、直近1年間の最高値も更新した。一方、兵庫県では平均築年数がやや進んだことから-0.8%の1,823円/㎡と下落したが、1月の水準は上回っている。

中部圏では前月比-0.7%の1,958円/㎡、愛知県では-0.2%の2,024円/㎡と、ともに反落したが、これは平均築年数がやや進んだためであり正味トレンドが弱含んだわけではない。

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 | | | 前年同月比 専有面積 | 前月比 平均築年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|---------------|-------------|
| | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | | | | |
| 首都圏 | 3,476 | 3,494 | 3,498 | 3,516 | 3,519 | 3,578 | 3,566 | 3,541 | 3,547 | 3,561 | 3,570 | 3,584 | 3,624 | 4.3% | 1.1% | | |
| 東京都 | 3,947 | 3,974 | 4,037 | 4,016 | 4,043 | 4,133 | 4,132 | 4,105 | 4,111 | 4,131 | 4,132 | 4,148 | 4,166 | 58.79㎡ | 21.4年 | | |
| 神奈川県 | 2,568 | 2,535 | 2,514 | 2,510 | 2,528 | 2,508 | 2,488 | 2,474 | 2,493 | 2,526 | 2,553 | 2,651 | 2,751 | 56.57㎡ | 19.6年 | | |
| 埼玉県 | 2,024 | 2,025 | 2,015 | 1,997 | 1,999 | 2,011 | 2,017 | 2,036 | 2,036 | 2,024 | 2,020 | 2,017 | 2,029 | 61.27㎡ | 24.4年 | | |
| 千葉県 | 1,929 | 1,935 | 1,942 | 1,987 | 1,966 | 1,960 | 1,961 | 1,988 | 1,962 | 1,977 | 2,042 | 2,121 | 2,126 | 7.1% | 3.8% | | |
| 近畿圏 | 2,211 | 2,218 | 2,229 | 2,233 | 2,202 | 2,190 | 2,205 | 2,196 | 2,176 | 2,155 | 2,163 | 2,202 | 2,247 | 63.47㎡ | 28.0年 | | |
| 大阪府 | 2,471 | 2,477 | 2,493 | 2,497 | 2,474 | 2,463 | 2,482 | 2,476 | 2,457 | 2,425 | 2,447 | 2,497 | 2,568 | 10.2% | 0.2% | | |
| 兵庫県 | 1,819 | 1,827 | 1,810 | 1,841 | 1,841 | 1,859 | 1,867 | 1,875 | 1,851 | 1,831 | 1,818 | 1,837 | 1,823 | 68.96㎡ | 24.5年 | | |
| 中部圏 | 2,006 | 1,954 | 1,951 | 1,936 | 1,971 | 1,951 | 1,935 | 1,939 | 1,914 | 1,925 | 1,936 | 1,971 | 1,958 | 1.6% | 2.0% | | |
| 愛知県 | 2,049 | 1,999 | 1,998 | 1,973 | 2,015 | 2,001 | 1,983 | 1,986 | 1,964 | 1,976 | 1,988 | 2,029 | 2,024 | 59.64㎡ | 23.6年 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 58.23㎡ | 20.3年 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 62.12㎡ | 29.4年 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 64.79㎡ | 22.4年 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 63.74㎡ | 22.3年 | | |



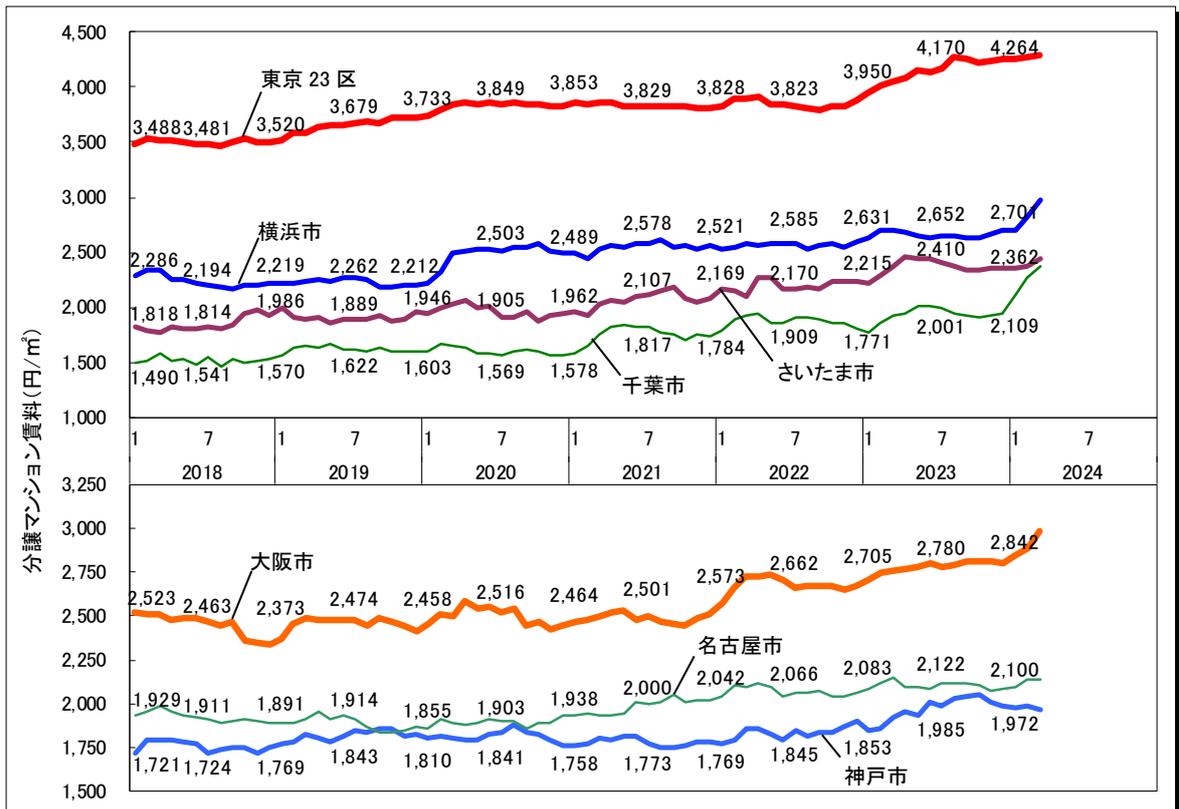
【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.4%の4,292円/㎡と小幅ながら5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」は新築事例シェアが拡大する中で下落傾向を示しており、「築6年～10年」に至っても上値が重くなりつつある。一方、比較的割安感がある築11年以上の各築年帯に関しては依然として堅調なトレンドで推移している。また、今月は横浜市(+5.2%、2,976円/㎡)や千葉市(+4.4%、2,371円/㎡)に加えてさいたま市(+2.7%、2,434円/㎡)でも事例の築浅化や賃料水準が高い行政区からの事例増加が寄与する形で賃料水準はいずれも大幅に上昇している。

近畿圏では大阪市で前月比+3.1%の2,980円/㎡と3ヵ月連続で上昇、季節要因や築浅事例の増加なども影響したとみられる。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアが7.9%→10.8%に拡大した「築5年以内」では急伸するも、それ以外の築年帯では概ね現水準にて安定推移している。一方、神戸市では-0.9%の1,971円/㎡と1月の水準まで下げている。名古屋市では前月比-0.1%の2,135円/㎡と僅かながら4ヵ月ぶりに弱含んだ。各築年帯では比較的築年数を経た物件を中心に水準を下げる動きが見られる。

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 | | 前年同月比 | 平均築年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 専有面積 | | |
| 東京23区 | 4,053 | 4,087 | 4,153 | 4,138 | 4,170 | 4,266 | 4,260 | 4,227 | 4,236 | 4,257 | 4,264 | 4,274 | 4,292 | 59.9 | 0.4% | 19.0年 |
| 横浜市 | 2,705 | 2,682 | 2,646 | 2,639 | 2,652 | 2,640 | 2,637 | 2,633 | 2,658 | 2,691 | 2,701 | 2,828 | 2,976 | 10.0 | 5.2% | 24.4年 |
| さいたま市 | 2,373 | 2,452 | 2,437 | 2,446 | 2,410 | 2,365 | 2,331 | 2,342 | 2,350 | 2,350 | 2,362 | 2,371 | 2,434 | 2.6 | 2.7% | 23.1年 |
| 千葉市 | 1,919 | 1,941 | 2,017 | 2,018 | 2,001 | 1,950 | 1,927 | 1,911 | 1,930 | 1,936 | 2,109 | 2,270 | 2,371 | 23.6 | 4.4% | 18.1年 |
| 大阪市 | 2,758 | 2,768 | 2,783 | 2,798 | 2,780 | 2,793 | 2,813 | 2,815 | 2,815 | 2,800 | 2,842 | 2,891 | 2,980 | 8.0 | 3.1% | 16.1年 |
| 神戸市 | 1,919 | 1,951 | 1,933 | 2,005 | 1,985 | 2,032 | 2,044 | 2,050 | 2,010 | 1,983 | 1,972 | 1,988 | 1,971 | 2.7 | -0.9% | 29.3年 |
| 名古屋市 | 2,149 | 2,097 | 2,099 | 2,082 | 2,122 | 2,114 | 2,112 | 2,101 | 2,075 | 2,087 | 2,100 | 2,138 | 2,135 | 61.92 | -0.7% | 21.3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

分譲マンション賃料の月間推移

単位：円/m²

| | | 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 | 2,541 | 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 | 1,905 | 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 |

「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、m²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 m²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）：53,799件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：32,309件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：8,779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>