

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4月 前月比+0.8%の3,654円/㎡と6ヵ月連続上昇、築浅増加の影響が継続
近畿圏では4ヵ月連続プラスで上昇度合いも強まる 中部圏では事例の築古化で続落

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

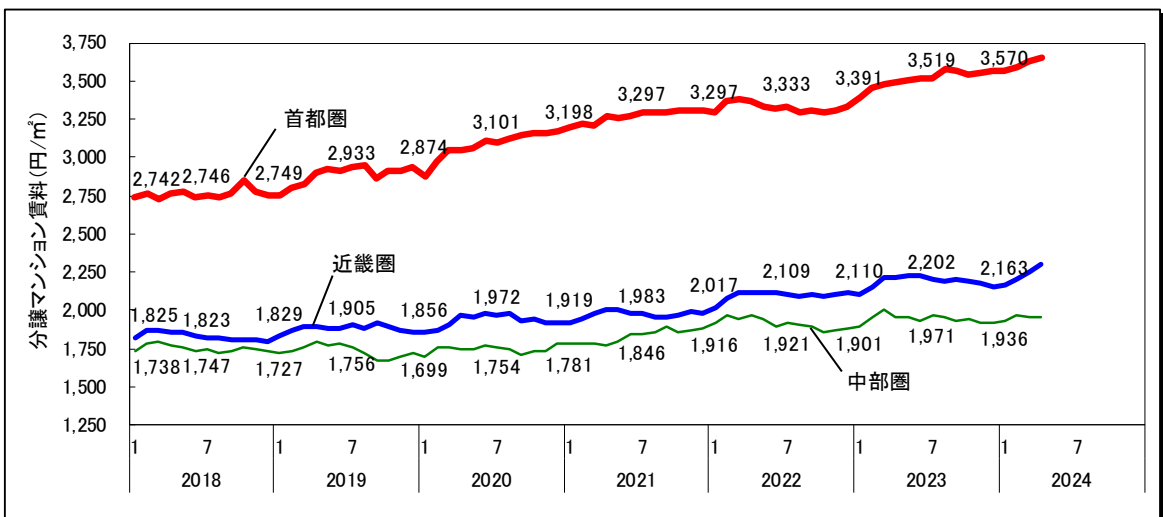
2024年4月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都や神奈川県で平均築年数が若返った影響から、前月比+0.8%の3,654円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.6%の4,192円/㎡と上昇基調で推移、神奈川県では横浜市をはじめ川崎市や藤沢市といった比較的賃料水準が高い行政区で築浅事例が増加したために、+4.4%の2,872円/㎡と大幅に上昇した。一方、埼玉県(-1.0%、2,008円/㎡)や千葉県(-1.6%、2,092円/㎡)では揃って下落しており、正味トレンド自体も年初に比べてやや弱含みとなっている。

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が続いており、圏域平均は前月比+2.2%の2,297円/㎡と4ヵ月連続のプラス、上昇率自体も引き続き2%以上を示す結果となった。大阪府では築浅事例が増加した大阪市が牽引する形で+3.0%の2,644円/㎡と大きく上昇、上昇率自体も拡大傾向にある。一方、兵庫県では平均築年数がやや進んだことで-0.9%の1,806円/㎡と下落し、直近1年間での最低値を記録した。

中部圏では前月比-0.1%の1,956円/㎡、愛知県では-0.3%の2,018円/㎡と、僅かながらともに続落。ただし、正味トレンド自体は依然として堅調さを保っている。

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				前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月					
首都圏	3,494	3,498	3,516	3,519	3,578	3,566	3,541	3,547	3,561	3,570	3,584	3,624	3,654	4.6%	0.8%			
東京都	3,974	4,037	4,016	4,043	4,133	4,132	4,105	4,111	4,131	4,132	4,148	4,166	4,192	5.3%	0.6%			
神奈川県	2,535	2,514	2,510	2,528	2,508	2,488	2,474	2,493	2,526	2,553	2,651	2,751	2,872	13.3%	4.4%			
埼玉県	2,025	2,015	1,997	1,999	2,011	2,017	2,036	2,036	2,024	2,020	2,017	2,029	2,008	-0.8%	-1.0%			
千葉県	1,935	1,942	1,987	1,966	1,960	1,961	1,988	1,962	1,977	2,042	2,121	2,126	2,092	8.1%	-1.6%			
近畿圏	2,218	2,229	2,233	2,202	2,190	2,205	2,196	2,176	2,155	2,163	2,202	2,247	2,297	3.6%	2.2%			
大阪府	2,477	2,493	2,497	2,474	2,463	2,482	2,476	2,457	2,425	2,447	2,497	2,568	2,644	6.7%	3.0%			
兵庫県	1,827	1,810	1,841	1,841	1,859	1,867	1,875	1,851	1,831	1,818	1,837	1,823	1,806	-1.1%	-0.9%			
中部圏	1,954	1,951	1,936	1,971	1,951	1,935	1,939	1,914	1,925	1,936	1,971	1,958	1,956	0.1%	-0.1%			
愛知県	1,999	1,998	1,973	2,015	2,001	1,983	1,986	1,964	1,976	1,988	2,029	2,024	2,018	1.0%	-0.3%			



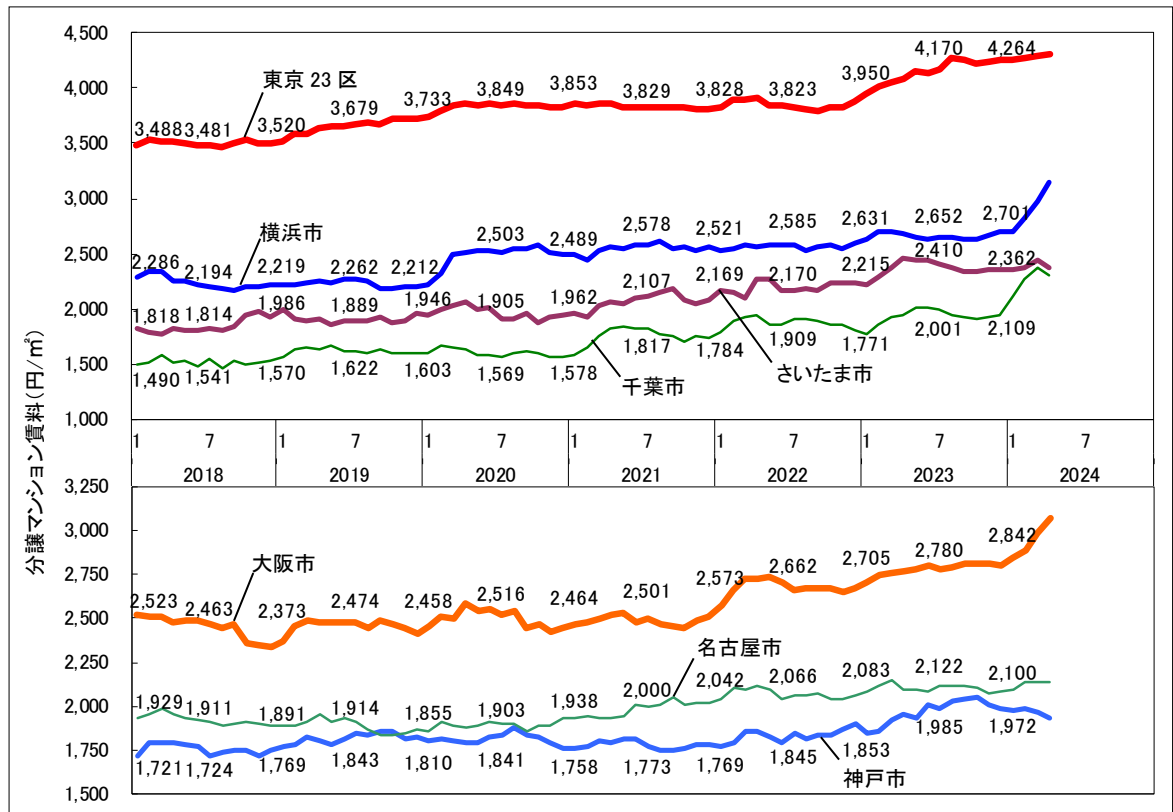
【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.6%の4,316円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアが11.6%→13.0%まで拡大したことを受けて「築5年以内」は反転上昇したが、それ以外の築年帯は季節要因も一服した影響から軒並み弱含みとなっている。横浜市では最も賃料水準が高い神奈川区で築浅事例が増加したことで、+5.7%の3,145円/㎡と大幅に上昇した。一方、さいたま市(-2.6%、2,370円/㎡)や千葉市(-2.9%、2,303円/㎡)では平均築年数がやや進んだこともあり、ともにマイナスを示す結果となった。

近畿圏では大阪市で前月比+3.0%の3,068円/㎡と4ヵ月連続で上昇、集計開始後では初めて3,000円の大台に達した。新築事例シェアが10.8%→15.2%まで急拡大したことも市平均の水準を押し上げた一因に挙げられるが、各築年帯の賃料推移を見ても大半が安定～堅調な推移を示している。一方、神戸市では-1.9%の1,934円/㎡と年初来の最低値を更新した。名古屋市では前月から横ばいの2,135円/㎡となった。各築年帯では築20年以内は堅調、築20年超は軟調で、新築事例シェアは10.3%→5.6%と5ヵ月ぶりに10%を割り込んだ。

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		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
東京23区	4,087	4,153	4,138	4,170	4,266	4,260	4,227	4,236	4,257	4,264	4,274	4,292	4,316	5.6%	0.6%
横浜市	2,682	2,646	2,639	2,652	2,640	2,637	2,633	2,658	2,691	2,701	2,828	2,976	3,145	17.3%	5.7%
さいたま市	2,452	2,437	2,446	2,410	2,365	2,331	2,342	2,350	2,350	2,362	2,371	2,434	2,370	-3.3%	-2.6%
千葉市	1,941	2,017	2,018	2,001	1,950	1,927	1,911	1,930	1,936	2,109	2,270	2,371	2,303	18.7%	-2.9%
大阪市	2,768	2,783	2,798	2,780	2,793	2,813	2,815	2,815	2,800	2,842	2,891	2,980	3,068	10.8%	3.0%
神戸市	1,951	1,933	2,005	1,985	2,032	2,044	2,050	2,010	1,983	1,972	1,988	1,971	1,934	-0.9%	-1.9%
名古屋市	2,097	2,099	2,082	2,122	2,114	2,112	2,101	2,075	2,087	2,100	2,138	2,135	2,135	1.8%	0.0%



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	2,581	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
	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

「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）： 55,526 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 33,177 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,893 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>