

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5月 前月比+0.1%の3,657円/㎡と7ヵ月連続上昇、弱含んだ東京都が重石に
近畿圏では主要エリアの強含みから5ヵ月連続プラス 中部圏は反発して2月の水準まで回復

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

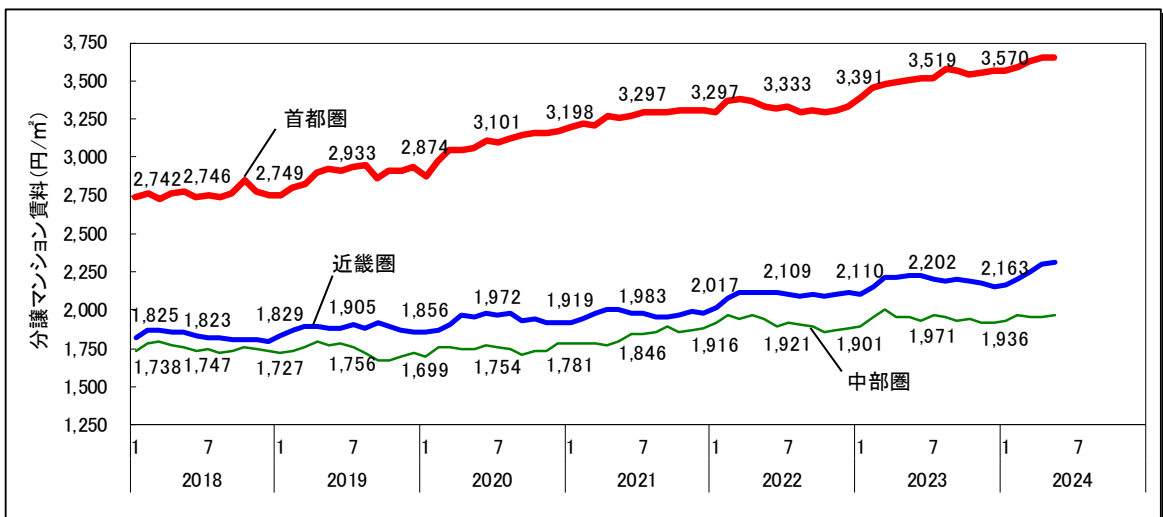
2024年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、神奈川県や埼玉県が大幅に上昇するも東京都での弱含みや事例シェア縮小が響いて、前月比+0.1%の3,657円/㎡と僅かな上昇に留まった。都県別で見ると、東京都は-0.3%の4,179円/㎡と7ヵ月ぶりに下落、平均築年数が1年近く進んだ千葉県(-2.4%、2,042円/㎡)も大きく水準を下げた。一方、神奈川県(+2.6%、2,948円/㎡)では横浜市が、埼玉県(+4.2%、2,093円/㎡)ではさいたま市や川口市がそれぞれ県平均を大きく押し上げている。

近畿圏では主要エリアが揃って強含んだため、圏域平均は前月比+0.7%の2,312円/㎡と5ヵ月連続で上昇したが上昇率自体は縮小した。大阪府では+0.7%の2,662円/㎡と5ヵ月連続のプラスを示しており、正味トレンド自体も堅調に推移している。また、兵庫県では+0.7%の1,818円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇したが、直近1年間で見れば依然として低い水準に留まっている。

中部圏では前月比+0.6%の1,968円/㎡、愛知県では+0.7%の2,033円/㎡と、ともに3ヵ月ぶりに上昇して概ね2月の水準まで持ち直している。

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/㎡)

	2023年												2024年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月			
首都圏	3,498	3,516	3,519	3,578	3,566	3,541	3,547	3,561	3,570	3,584	3,624	3,654	3,657	4.5%	0.1%	
東京都	4,037	4,016	4,043	4,133	4,132	4,105	4,111	4,131	4,132	4,148	4,166	4,192	4,179	59.28㎡	20.9年	
神奈川県	2,514	2,510	2,528	2,508	2,488	2,474	2,493	2,526	2,553	2,651	2,751	2,872	2,948	57.19㎡	19.1年	
埼玉県	2,015	1,997	1,999	2,011	2,017	2,036	2,036	2,024	2,020	2,017	2,029	2,008	2,093	61.86㎡	23.0年	
千葉県	1,942	1,987	1,966	1,960	1,961	1,988	1,962	1,977	2,042	2,121	2,126	2,092	2,042	17.3%	2.6%	
														61.86㎡	23.0年	
														63.15㎡	26.8年	
														5.1%	-2.4%	
														68.58㎡	25.9年	
近畿圏	2,229	2,233	2,202	2,190	2,205	2,196	2,176	2,155	2,163	2,202	2,247	2,297	2,312	3.7%	0.7%	
大阪府	2,493	2,497	2,474	2,463	2,482	2,476	2,457	2,425	2,447	2,497	2,568	2,644	2,662	60.00㎡	23.1年	
兵庫県	1,810	1,841	1,841	1,859	1,867	1,875	1,851	1,831	1,818	1,837	1,823	1,806	1,818	6.8%	0.7%	
														58.53㎡	19.6年	
														0.4%	0.7%	
														62.42㎡	29.3年	
中部圏	1,951	1,936	1,971	1,951	1,935	1,939	1,914	1,925	1,936	1,971	1,958	1,956	1,968	0.9%	0.6%	
愛知県	1,998	1,973	2,015	2,001	1,983	1,986	1,964	1,976	1,988	2,029	2,024	2,018	2,033	65.86㎡	22.3年	
														1.8%	0.7%	
														64.93㎡	22.1年	

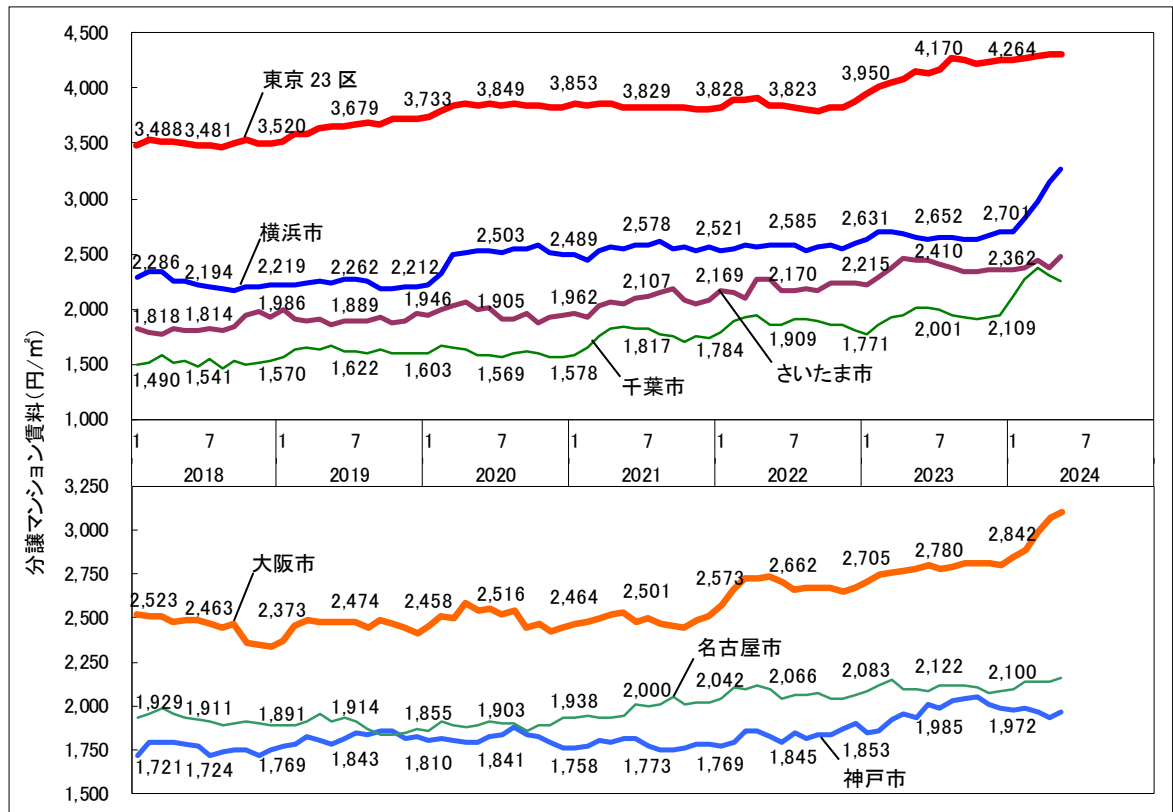


【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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4,306円/㎡と小幅ながら7ヵ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると大半は弱含みで推移、依然として強含み続けている「築11年～20年」は「築5年以内」や「築6年～10年」との差が縮まりつつあることから、今後上値が重くなることも考えられる。横浜市では前月に引き続き最も賃料水準が高い神奈川区で築浅事例が増加したために、+3.7%の3,261円/㎡と大幅に上昇した。また、さいたま市(+4.3%、2,473円/㎡)でも同様の要因から大幅に上昇して3月の水準を上回った。一方、千葉市(-2.2%、2,253円/㎡)では前月に引き続き下落した。近畿圏では大阪市で前月比+0.9%の3,097円/㎡と5ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ても大きい新築事例シェアを背景に「築5年以内」は力強い上昇トレンドを示し、それ以外の築年帯に関しても季節要因が一服した中で概ね堅調に推移し続けている。神戸市では+1.5%の1,963円/㎡と反転上昇するも3月の水準には届かなかった。名古屋市では前月比+1.2%の2,161円/㎡と3ヵ月ぶりに上昇した。2023年を境に水準が明らかに押し上がった東京23区や大阪市に比べるとその動きは緩やかなものに留まっている。

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		
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比	平均築年
東京23区	4,153	4,138	4,170	4,266	4,260	4,227	4,236	4,257	4,264	4,274	4,292	4,316	4,306	3.7%	-0.2%
横浜市	2,646	2,639	2,652	2,640	2,637	2,633	2,658	2,691	2,701	2,828	2,976	3,145	3,261	23.2%	3.7%
さいたま市	2,437	2,446	2,410	2,365	2,331	2,342	2,350	2,350	2,362	2,371	2,434	2,370	2,473	1.5%	4.3%
千葉市	2,017	2,018	2,001	1,950	1,927	1,911	1,930	1,936	2,109	2,270	2,371	2,303	2,253	11.7%	-2.2%
大阪市	2,783	2,798	2,780	2,793	2,813	2,815	2,815	2,800	2,842	2,891	2,980	3,068	3,097	11.3%	0.9%
神戸市	1,933	2,005	1,985	2,032	2,044	2,050	2,010	1,983	1,972	1,988	1,971	1,934	1,963	1.6%	1.5%
名古屋市	2,099	2,082	2,122	2,114	2,112	2,101	2,075	2,087	2,100	2,138	2,135	2,135	2,161	3.0%	1.2%



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

年	月	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	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
	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	1,990	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

「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30m²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）	： 55,190件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 33,102件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,785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>