

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9月 前月比-0.7%の3,578円/㎡と3ヵ月連続の下落、埼玉県を除き横ばい~弱含みの動き  
 近畿圏は大阪エリアが下支えする形で僅かにプラス 中部圏は3ヵ月連続の上昇

【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

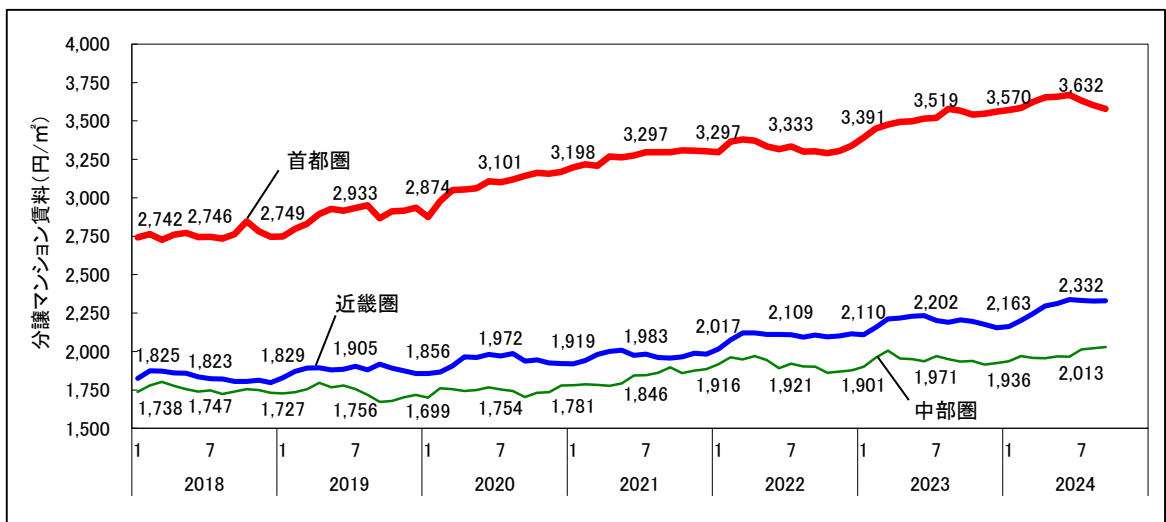
2024年9月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の事例シェア縮小やほぼ全域で横ばい~弱含みとなった影響から、前月比-0.7%の3,578円/㎡と3ヵ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都はやや築年数が進んだものの横ばいの4,170円/㎡、埼玉県は+0.1%の2,291円/㎡と僅かに強含んで上昇傾向を維持している。一方、神奈川県(-1.6%、2,826円/㎡)では3ヵ月連続のマイナス、千葉県(-1.1%、2,003円/㎡)も2ヵ月ぶりに下落したことで年初来の最低値を更新している。

近畿圏では大阪エリアの事例シェアが引き続き縮小する中、賃料自体は強含んで圏域平均を下支えする形となり、前月比+0.1%の2,330円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに上昇した。大阪府(+0.4%、2,709円/㎡)では平均築年数が進んだものの、堅調な正味トレンドなどを背景に3ヵ月ぶりに上昇して7月の水準を上回った。一方、築古事例が増加した兵庫県では-0.3%の1,801円/㎡と3ヵ月ぶりに下落するも1,800円台は維持した。

中部圏では前月比+0.4%の2,030円/㎡、愛知県では+0.5%の2,090円/㎡と、揃って3ヵ月連続のプラスとなった。なお、愛知県の事例シェアは依然として9割前後を保っている。

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	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月			9月
首都圏	3,566	3,541	3,547	3,561	3,570	3,584	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	0.3%	-0.7%
東京都	4,132	4,105	4,111	4,131	4,132	4,148	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	58.82㎡	22.3年
神奈川県	2,488	2,474	2,493	2,526	2,553	2,651	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	55.94㎡	20.7年
埼玉県	2,017	2,036	2,036	2,024	2,020	2,017	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	13.6%	-1.6%
千葉県	1,961	1,988	1,962	1,977	2,042	2,121	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	61.75㎡	24.3年
														13.6%	0.1%
														63.39㎡	25.1年
														2.1%	-1.1%
														70.08㎡	27.7年
近畿圏	2,205	2,196	2,176	2,155	2,163	2,202	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	5.7%	0.1%
大阪府	2,482	2,476	2,457	2,425	2,447	2,497	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	59.50㎡	24.3年
兵庫県	1,867	1,875	1,851	1,831	1,818	1,837	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	57.78㎡	21.2年
														9.1%	0.4%
														-3.5%	-0.3%
														62.47㎡	30.6年
中部圏	1,935	1,939	1,914	1,925	1,936	1,971	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	4.9%	0.4%
愛知県	1,983	1,986	1,964	1,976	1,988	2,029	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	64.83㎡	20.9年
														5.4%	0.5%
														63.87㎡	20.7年



【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

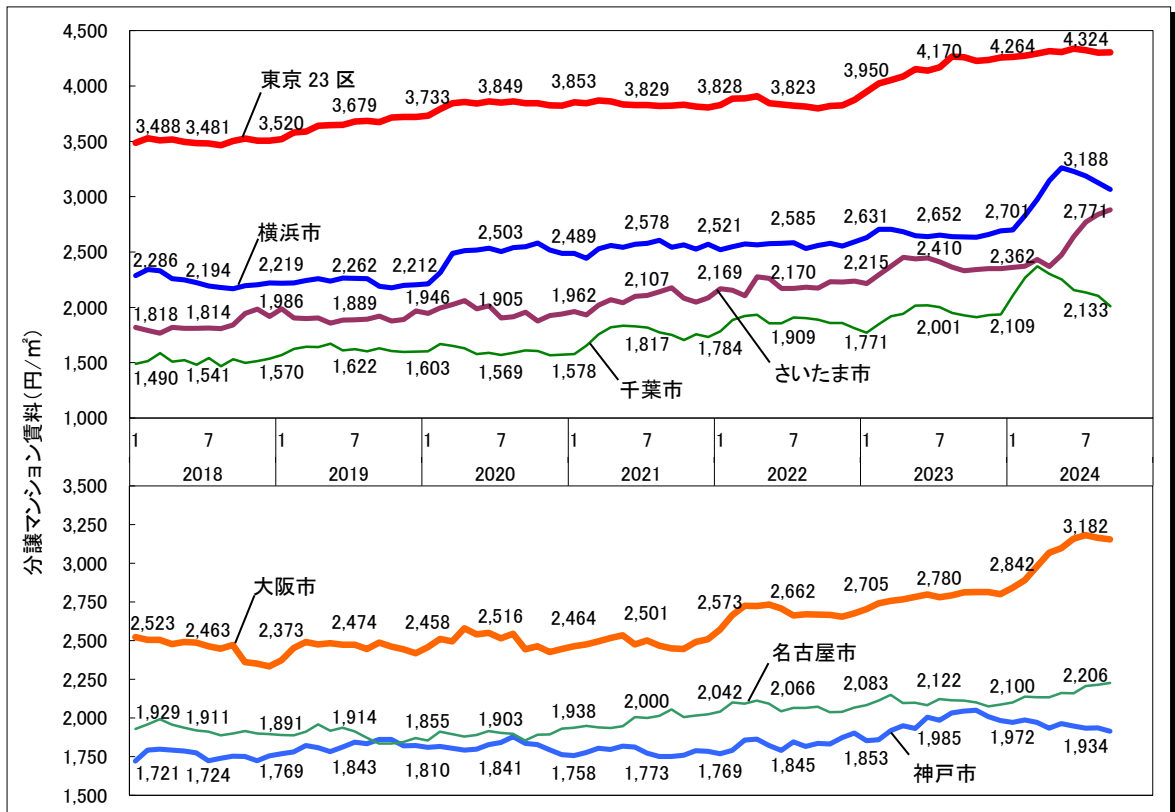
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.1%の4,305円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」や「築11年～20年」で上値の重さが見られるも、総じて高水準にて堅調な推移が続いている。また、さいたま市(+1.4%、2,880円/㎡)では賃料水準が比較的高い大宮区や浦和区で引き続き事例が増加、平均築年数に至っては前年同月に比べて5年以上も若返っている。一方、横浜市(-1.9%、3,066円/㎡)や千葉市(-4.4%、2,011円/㎡)では下落傾向が続いており、特に平均築年数が2年以上も進んだ千葉市は大きく水準を下げる結果となった。

近畿圏では大阪市で前月比-0.3%の3,155円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの縮小に伴って「築5年以内」では急上昇に一服感が出始めているものの、全ての築年帯が堅調に推移している状況に変わりはない。一方、神戸市では築古事例が増加した影響もあり、-1.1%の1,914円/㎡と2ヵ月ぶりに下落した。

名古屋市では引き続き平均築年数がやや若返ったことで、前月比+0.5%の2,226円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。なお、築年帯別では年初から上昇・下落している動きが混在している。

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									前年同月比	前月比	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月			専有面積
東京23区	4,260	4,227	4,236	4,257	4,264	4,274	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	1.1%	0.1%	
横浜市	2,637	2,633	2,658	2,691	2,701	2,828	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	16.3%	-1.9%	
さいたま市	2,331	2,342	2,350	2,350	2,362	2,371	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	23.6%	1.4%	
千葉市	1,927	1,911	1,930	1,936	2,109	2,270	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	4.4%	-4.4%	
大阪市	2,813	2,815	2,815	2,800	2,842	2,891	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	12.2%	-0.3%	
神戸市	2,044	2,050	2,010	1,983	1,972	1,988	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	58.92㎡	-1.1%	
名古屋市	2,112	2,101	2,075	2,087	2,100	2,138	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	62.01㎡	5.4%	0.5%



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
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	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
	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

「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）： 50,912 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 32,278 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,468 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>