

2024年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏 3,603 円/㎡、全域で上昇継続
 近畿圏では大阪府が牽引する形で 7年連続の上昇 中部圏では上昇率が拡大

1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+2.6%の 3,603 円/㎡

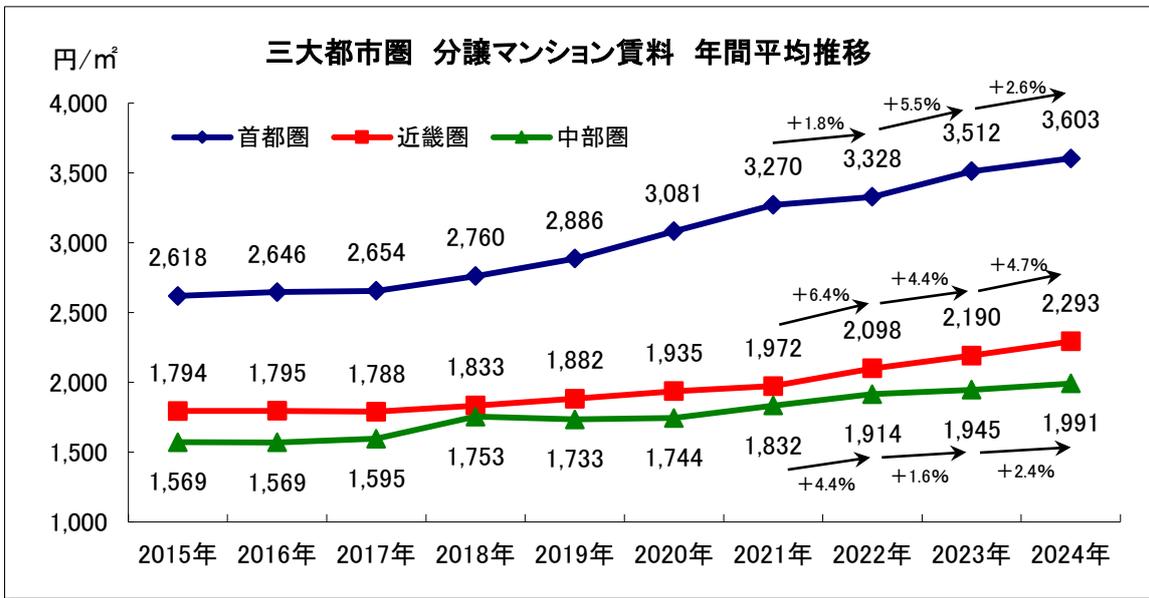
首都圏では+2.6%と上昇率が縮小。1都3県の全てで堅調な賃料トレンドを継続するも、2022年を境に東京都の事例シェアが通年で縮小傾向にあることが影響したとみられる。

2. 近畿圏は 2,293 円/㎡で 7年連続の上昇、中部圏は+2.4%の 1,991 円/㎡

近畿圏では大幅に上昇した大阪府が牽引する形で 7年連続のプラスを示した。また、中部圏も上昇傾向を維持しており、上昇率はやや拡大している。

3. 東京都では前年比+3.2%の 4,163 円/㎡、大幅上昇した前年からは鈍化

東京都では人口増加による居住ニーズの高まりや住宅価格の高騰により賃貸市場が活況となったことなどをを受けて賃料水準はさらに押し上がったものの、実質賃金が伸び悩む中で借り手の負担感が一気に強まったこともあり、一部で調整する動きが見られる。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		2024年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
首都圏	2,618	2,646	2,654	2,760	2,886	3,081	3,270	3,328	1.8%	3,512	5.5%	3,603	2.6%
東京都	19.2	19.8	20.7	21.2	21.2	21.3	22.0	22.3		22.1		22.0	
	3,131	3,177	3,165	3,328	3,478	3,661	3,731	3,753	0.6%	4,033	7.5%	4,163	3.2%
	17.6	17.9	18.9	19.4	19.1	19.3	20.2	20.6		20.4		20.2	
神奈川県	2,021	2,039	2,121	2,146	2,136	2,296	2,390	2,445	2.3%	2,515	2.9%	2,793	11.1%
	20.8	22.1	22.3	22.6	23.9	23.7	25.2	25.6		25.1		24.6	
埼玉県	1,597	1,605	1,589	1,639	1,662	1,700	1,776	1,877	5.7%	2,007	6.9%	2,151	7.2%
	22.7	23.4	24.5	25.1	25.2	26.9	28.3	27.9		27.2		26.8	
千葉県	1,529	1,544	1,529	1,564	1,621	1,668	1,740	1,835	5.5%	1,939	5.7%	2,044	5.4%
	23.1	23.9	25.3	25.8	25.9	26.8	28.2	28.5		27.8		26.5	
近畿圏	1,794	1,795	1,788	1,833	1,882	1,935	1,972	2,098	6.4%	2,190	4.4%	2,293	4.7%
	18.6	20.2	21.5	21.8	22.8	23.7	24.8	24.1		23.6		23.9	
大阪府	1,896	2,003	2,044	2,136	2,110	2,162	2,168	2,342	8.0%	2,458	5.0%	2,645	7.6%
	16.9	17.4	18.1	18.1	20.3	21.4	22.7	21.5		20.7		20.7	
兵庫県	1,646	1,658	1,631	1,635	1,671	1,688	1,684	1,734	3.0%	1,831	5.6%	1,814	-0.9%
	21.5	22.4	24.0	24.7	25.8	26.8	28.8	29.0		28.7		29.8	
中部圏	1,569	1,569	1,595	1,753	1,733	1,744	1,832	1,914	4.4%	1,945	1.6%	1,991	2.4%
	21.0	22.2	23.0	20.9	21.7	23.3	23.4	22.3		21.6		21.8	
愛知県	1,594	1,602	1,635	1,795	1,780	1,791	1,874	1,956	4.4%	1,992	1.8%	2,049	2.9%
	21.2	22.5	23.1	20.9	21.7	23.3	23.3	22.5		21.8		21.7	

※上段は賃料(単位: 円/㎡)、下段は築年

【2024年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+3.4%の4,295円/㎡、顕著な伸びは一服

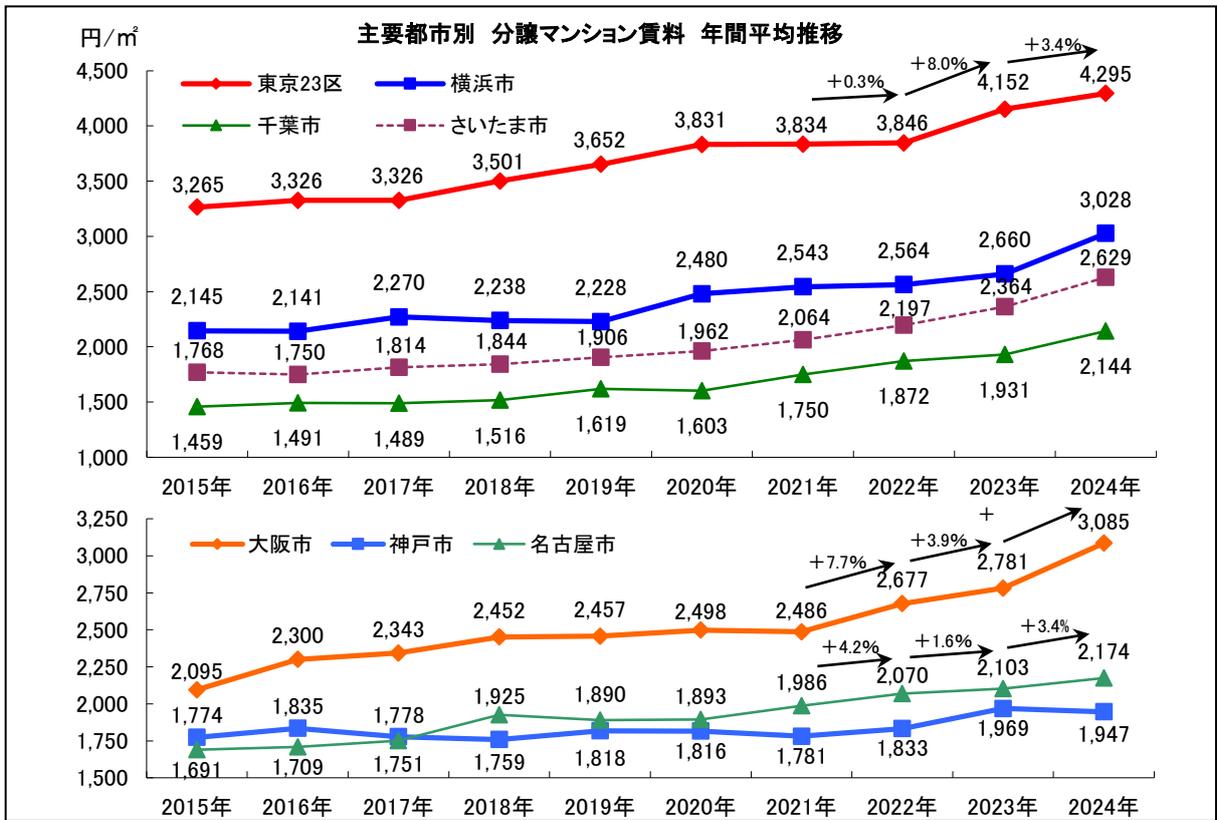
東京23区においては春先から年後半にかけて上昇トレンドが一服する築年帯が増えてきているものの、依然として高水準での推移が続いている。また、平均築年数が2年以上も若返ったさいたま市や千葉市では10%以上のプラスを示している。

2. 近畿圏：大阪市は+10.9%の3,085円/㎡、堅調なトレンド&築浅化で大幅上昇

大阪市ではインバウンドの復活を契機に再び正味トレンドの堅調さも回復、賃料事例の築浅化が一段と進んだ影響もあり大幅上昇となった。各築年帯では新築事例シェアの多寡で左右される「築5年以内」を除いて軒並み上昇トレンドを示している。

3. 中部圏：名古屋市は+3.4%の2,174円/㎡、正味トレンド自体は勢いに欠く動き

名古屋市では上昇傾向を示しているが、最も賃料水準が高い「築5年以内」は年後半から下落トレンドにシフトし、通年で上昇し続けているのは一部の築年帯に限られている。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		2024年	
									前年比		前年比	
東京23区	3,265	3,326	3,326	3,501	3,652	3,831	3,834	3,846	0.3%	4,152	8.0%	4,295
	17.1	17.3	18.2	18.8	18.5	18.6	19.6	20.1		19.9		19.6
横浜市	2,145	2,141	2,270	2,238	2,228	2,480	2,543	2,564	0.8%	2,660	3.7%	3,028
	20.6	21.9	22.2	22.8	24.2	23.1	24.5	25.0		24.5		24.5
さいたま市	1,768	1,750	1,814	1,844	1,906	1,962	2,064	2,197	6.4%	2,364	7.6%	2,629
	20.8	21.3	22.2	22.5	23.0	23.2	25.2	24.0		23.2		21.0
千葉市	1,459	1,491	1,489	1,516	1,619	1,603	1,750	1,872	7.0%	1,931	3.2%	2,144
	23.9	25.3	26.6	27.1	25.6	27.4	27.5	26.6		26.2		22.4
大阪市	2,095	2,300	2,343	2,452	2,457	2,498	2,486	2,677	7.7%	2,781	3.9%	3,085
	14.6	14.3	14.9	14.7	16.9	17.9	19.5	17.6		17.0		16.1
神戸市	1,774	1,835	1,778	1,759	1,818	1,816	1,781	1,833	2.9%	1,969	7.4%	1,947
	20.6	20.7	23.2	24.2	24.9	26.0	28.8	29.1		28.3		29.9
名古屋市	1,691	1,709	1,751	1,925	1,890	1,893	1,986	2,070	4.2%	2,103	1.6%	2,174
	21.3	22.3	23.0	20.1	21.2	22.9	22.7	21.6		20.9		20.7

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年