

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8月 前月比-0.8%の3,603円/㎡と2ヵ月連続の下落、東京都の弱含みや事例シェア縮小で
大阪府は続落も堅調な正味トレンドを背景に下落幅は僅か 中部圏は小幅ながら続伸

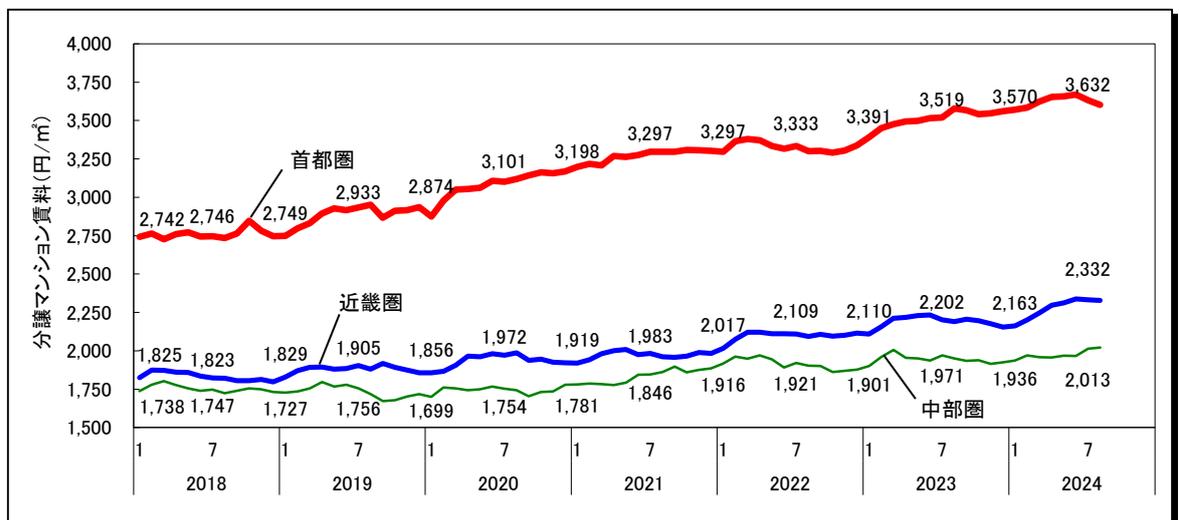
【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2024年8月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の弱含みや事例シェア縮小が響いて前月比-0.8%の3,603円/㎡と引き続き下落した。都県別で見ると、築浅事例が減少した東京都(-0.4%、4,170円/㎡)や神奈川県(-1.3%、2,873円/㎡)では程度の差こそあるが前月に引き続きマイナスを示している。一方、千葉県(+0.3%、2,026円/㎡)では下落一服も水準自体はここ3ヵ月間で大きな変化はない。埼玉県(+3.0%、2,288円/㎡)に関しては、さいたま市内で築浅事例が増加するのに伴って賃料水準が大きく押し上がってきている。

近畿圏では大阪府が弱含んだことに加えて事例シェアも縮小に転じたために、圏域平均は前月比-0.2%の2,328円/㎡と僅かながら引き続き下落した。大阪府(-0.3%、2,698円/㎡)では築浅事例の減少によって平均築年数が20.0年→20.8年まで進んだが、堅調な正味トレンドを背景に賃料自体は僅かな低下に留まっている。一方、兵庫県では+0.1%の1,806円/㎡と僅かながら前月に引き続き強含んだ。今春以降は1,800円台前半で安定推移している。中部圏では前月比+0.4%の2,021円/㎡、愛知県では+0.2%の2,080円/㎡と、引き続きプ

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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
首都圏	3,578	3,566	3,541	3,547	3,561	3,570	3,584	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	0.7%	-0.8%
東京都	4,133	4,132	4,105	4,111	4,131	4,132	4,148	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	58.81㎡	21.9年
神奈川県	2,508	2,488	2,474	2,493	2,526	2,553	2,651	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	56.13㎡	20.3年
埼玉県	2,011	2,017	2,036	2,036	2,024	2,020	2,017	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	14.6%	-1.3%
千葉県	1,960	1,961	1,988	1,962	1,977	2,042	2,121	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	61.99㎡	24.1年
近畿圏	2,190	2,205	2,196	2,176	2,155	2,163	2,202	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	13.8%	3.0%
大阪府	2,463	2,482	2,476	2,457	2,425	2,447	2,497	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	62.82㎡	25.4年
兵庫県	1,859	1,867	1,875	1,851	1,831	1,818	1,837	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	3.4%	0.3%
中部圏	1,951	1,935	1,939	1,914	1,925	1,936	1,971	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	69.49㎡	27.0年
愛知県	2,001	1,983	1,986	1,964	1,976	1,988	2,029	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	6.3%	-0.2%
														59.85㎡	23.9年
														58.18㎡	20.8年
														-2.9%	0.1%
														62.52㎡	30.0年
														3.6%	0.4%
														65.25㎡	21.3年
														3.9%	0.2%
														64.33㎡	21.1年



【8月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

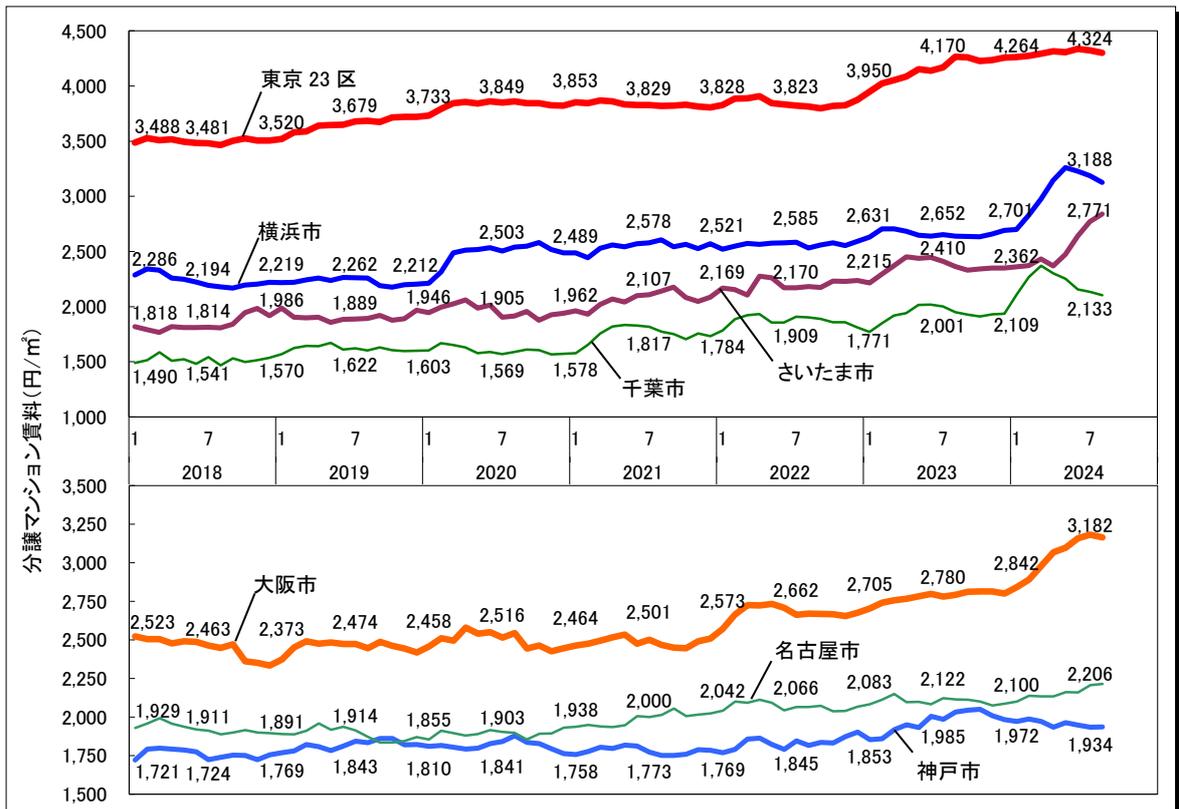
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.5%の4,301円/㎡と引き続き下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」は新築事例シェアが急激に縮小する中でも現水準を維持している。また、他の築年帯も今年のピークからは横ばい～弱含みとなっているが、依然として高い水準で推移し続けている状況に変わりはない。下落傾向を示している横浜市(-1.9%、3,126円/㎡)や千葉市(-1.4%、2,104円/㎡)に対して、さいたま市(+2.5%、2,840円)では賃料水準が比較的高い大宮区・浦和区・南区で築浅事例の増加が続いており、平均築年数は前年同月に比べて4年以上も若返っている。

近畿圏では大阪市で前月比-0.6%の3,164円/㎡と8ヵ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」は急伸しており他の築年帯との賃料水準に大きな差が生じている。また、各築年帯のトレンド自体も季節要因などに左右されることなく堅調さが窺える。一方、神戸市では+0.1%の1,936円/㎡と僅かながら3ヵ月ぶりに上昇した。

名古屋市では築古事例の減少で平均築年数がやや若返ったこともあり、前月比+0.4%の2,214円/㎡と小幅ながら引き続き上昇した。

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		
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比	平均築年
東京23区	4,266	4,260	4,227	4,236	4,257	4,264	4,274	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	0.8%	19.7年
横浜市	2,640	2,637	2,633	2,658	2,691	2,701	2,828	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	18.4%	23.9年
さいたま市	2,365	2,331	2,342	2,350	2,350	2,362	2,371	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	20.1%	18.6年
千葉市	1,950	1,927	1,911	1,930	1,936	2,109	2,270	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	7.9%	22.4年
大阪市	2,793	2,813	2,815	2,815	2,800	2,842	2,891	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	13.3%	15.8年
神戸市	2,032	2,044	2,050	2,010	1,983	1,972	1,988	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	-4.7%	30.2年
名古屋市	2,114	2,112	2,101	2,075	2,087	2,100	2,138	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	4.7%	20.0年



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
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
	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

「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㎡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ヵ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：52,429件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：32,475件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）：8,472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>