

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 10 月 前月比-0.3%の 3,567 円/㎡と 4 ヶ月連続の下落、築浅事例の減少で水準を下げる

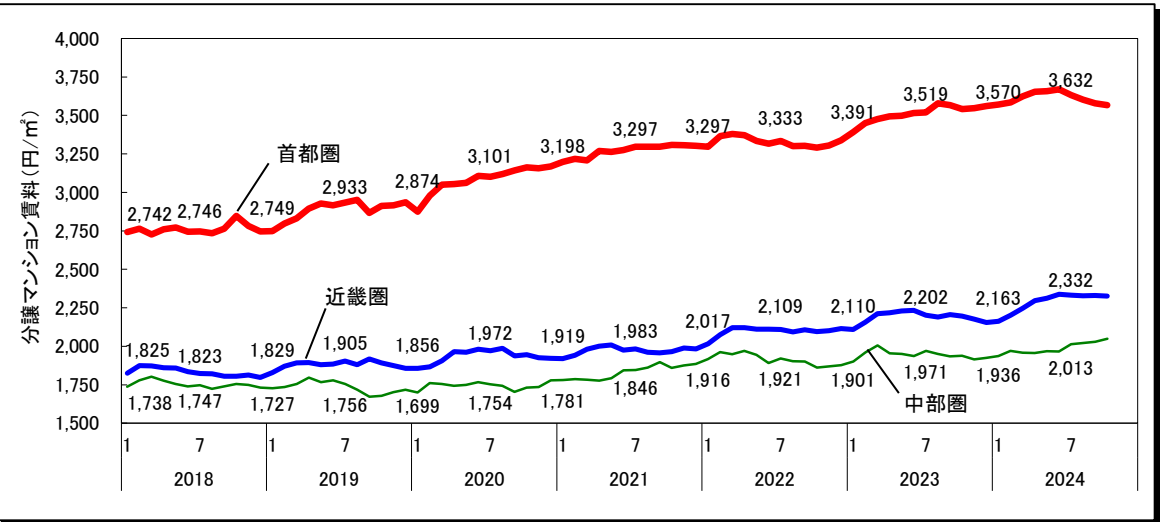
近畿圏は大阪エリアの弱含み&事例シェア縮小で僅かにマイナス 中部圏は 4 ヶ月連続の上昇

【10 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2024 年 10 月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域的に築浅事例の減少に伴って弱含んだ影響から、前月比-0.3%の 3,567 円/㎡と 4 ヶ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都は-0.9%の 4,132 円/㎡と 2 ヶ月ぶりのマイナスを示した。また、埼玉県（-1.7%、2,251 円/㎡）も 6 ヶ月ぶりに反落したが、当月と平均築年数が同程度だった 7 月の水準を上回っている。この他、神奈川県（-1.7%、2,779 円/㎡）や千葉県（-1.2%、1,979 円/㎡）では築浅事例の減少によって比較的築古化が進み、前月に引き続き 1%以上のマイナスとなった。近畿圏では事例シェアの縮小が続く大阪エリアが再び弱含んだこともあり、前月比-0.1%の 2,327 円/㎡と僅かながら 2 ヶ月ぶりに下落した。大阪府では平均築年数がやや進んだものの、-0.1%の 2,705 円/㎡と僅かな下落に留まっている。一方、兵庫県では+0.3%の 1,807 円/㎡と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに上昇して概ね 8 月の水準まで持ち直している。中部圏では前月比+1.0%の 2,050 円/㎡、愛知県では+0.7%の 2,105 円/㎡と、揃って 4 ヶ月連続のプラスとなった。今春を境に全体の事例数がやや減少しつつある中、愛知県の事例シェアは相対的に拡大しており、圏域平均の賃料水準を押し上げる一因となっている。

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 10月	11月	12月	2024年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,541	3,547	3,561	3,570	3,584	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	0.7% 58.71 m ²	-0.3% 22.7 年
東京都	4,105	4,111	4,131	4,132	4,148	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	0.7% 55.90 m ²	-0.9% 21.0 年
神奈川県	2,474	2,493	2,526	2,553	2,651	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	12.3% 61.87 m ²	-1.7% 25.1 年
埼玉県	2,036	2,036	2,024	2,020	2,017	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	10.6% 63.35 m ²	-1.7% 25.9 年
千葉県	1,988	1,962	1,977	2,042	2,121	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	-0.5% 70.54 m ²	-1.2% 28.2 年
近畿圏	2,196	2,176	2,155	2,163	2,202	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	6.0% 59.20 m ²	-0.1% 24.6 年
大阪府	2,476	2,457	2,425	2,447	2,497	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	9.2% 57.74 m ²	-0.1% 21.5 年
兵庫県	1,875	1,851	1,831	1,818	1,837	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	-3.6% 61.90 m ²	0.3% 30.7 年
中部圏	1,939	1,914	1,925	1,936	1,971	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	5.7% 64.47 m ²	1.0% 20.9 年
愛知県	1,986	1,964	1,976	1,988	2,029	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	6.0% 63.53 m ²	0.7% 20.7 年



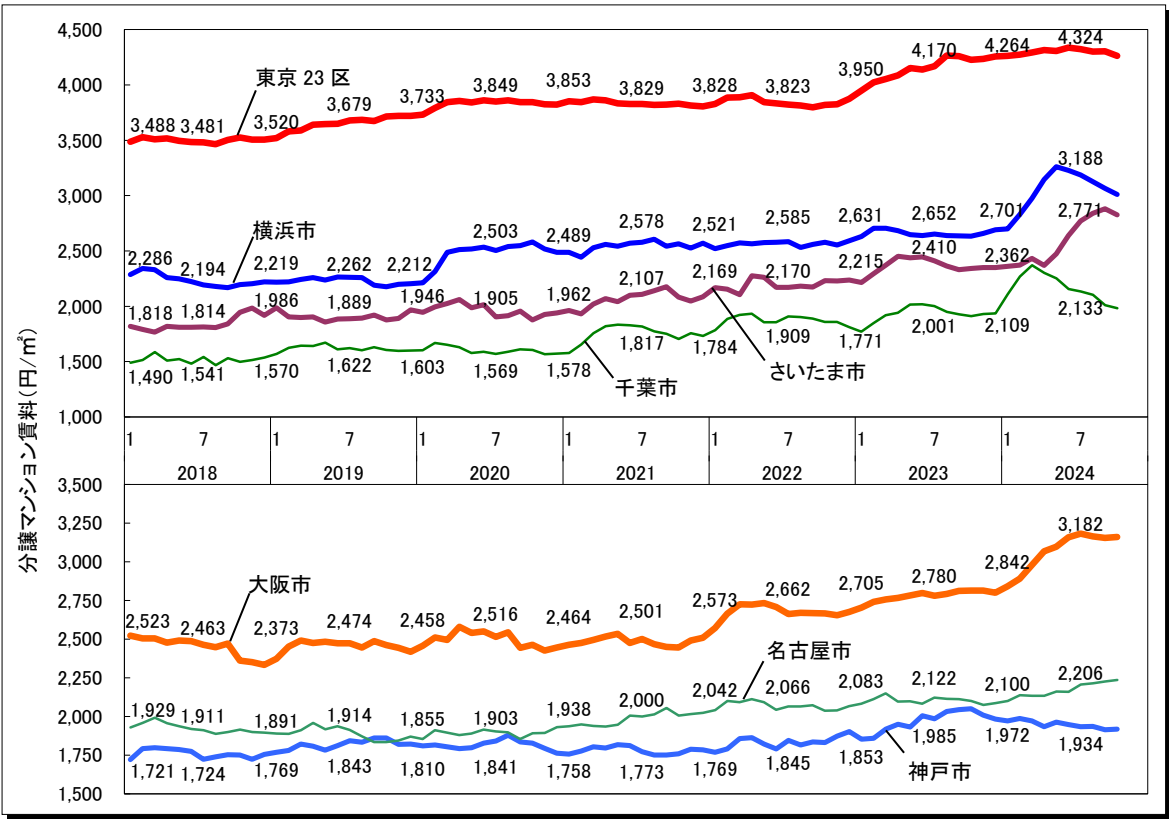
【10 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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－1.0%の 4,264 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、上半期までは上昇基調で推移する動きも見られたが、下半期に入ってから目立った動きもなく総じて高水準にて安定した推移にシフトしてきている。さいたま市（－1.8%、2,827 円/㎡）では平均築年数が 17.9 年→18.7 年と進んだこともあり 6 ヶ月ぶりに反落、当月と平均築年数が同程度であった 8 月の水準も下回る結果となった。また、横浜市（－1.8%、3,012 円/㎡）や千葉市（－1.3%、1,984 円/㎡）も同様の理由から引き続き下落傾向を示している。

近畿圏では大阪市で前月比＋0.2%の 3,161 円/㎡と僅かながら 3 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、下半期に入ってから全築年帯で徐々に水準が押し上がるなど堅調な推移が続いている。一方、神戸市では＋0.2%の 1,918 円/㎡と僅かながら 2 ヶ月ぶりに上昇した。なお、前年同月比がマイナスとなっているのは事例の大幅な築古化が一因。名古屋市では前月比＋0.4%の 2,236 円/㎡と小幅ながら 4 ヶ月連続で上昇した。なお、築年帯別では依然として上昇・頭打ちとなっているのが大半で、本格的に弱含む動きはない。

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 10月	11月	12月	2024年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	4,227	4,236	4,257	4,264	4,274	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	0.9%	－1.0%
横浜市	2,633	2,658	2,691	2,701	2,828	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	14.4%	－1.8%
さいたま市	2,342	2,350	2,350	2,362	2,371	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	20.7%	－1.8%
千葉市	1,911	1,930	1,936	2,109	2,270	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	3.8%	－1.3%
大阪市	2,815	2,815	2,800	2,842	2,891	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	12.3%	0.2%
神戸市	2,050	2,010	1,983	1,972	1,988	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	－6.4%	0.2%
名古屋市	2,101	2,075	2,087	2,100	2,138	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	6.4%	0.4%



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/㎡

		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
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
	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
	10月	3,567	2,327	2,050	4,132	2,705	2,105	1,970	4,264	3,012	2,827	1,984	3,161	1,918	2,236	2,267

「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、㎡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 ヶ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 49,455 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 32,051 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,384 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>