

三大都市圏・主要都市別／分譲マンション賃料月別推移

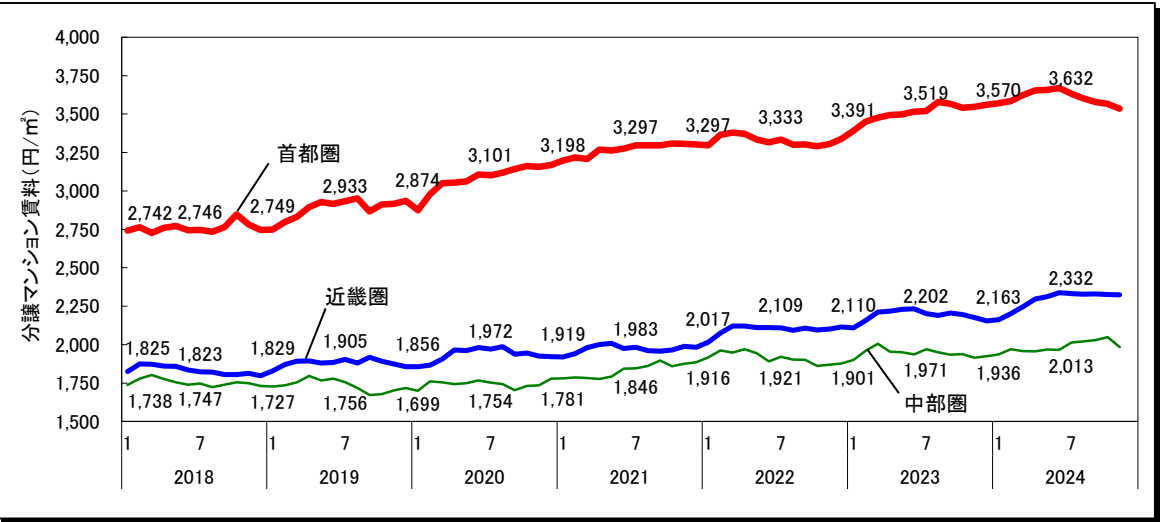
首都圏 11 月 前月比-0.9%の 3,535 円/㎡と 5 ヶ月連続のマイナス、千葉県以外の下落が影響
近畿圏は大阪エリアの事例シェア縮小で弱含みが続く 中部圏は 5 ヶ月ぶりに大幅下落

【11 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2024 年 11 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に加えて神奈川県や埼玉県でも比較的大きく下げたため、前月比-0.9%の 3,535 円/㎡と 5 ヶ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都は-0.3%の 4,120 円/㎡と小幅ながら前月に引き続き下落、神奈川県（-2.2%、2,717 円/㎡）や埼玉県（-1.5%、2,217 円/㎡）では平均築年数が進んだこともあり 1%以上のマイナスを示した。一方、千葉県（+1.1%、2,001 円/㎡）では 9 月と同程度まで平均築年数を戻したことで賃料水準も再び 2,000 円台を回復している。近畿圏では大阪エリアにおける事例シェアの縮小傾向が響いて、前月比-0.1%の 2,324 円/㎡と僅かながら引き続き下落となった。大阪府は横ばいの 2,705 円/㎡となったが、平均築年数が同程度であった 1 月の水準を大きく上回っている。一方、兵庫県では+1.0%の 1,825 円/㎡と前月に引き続き上昇したことで年初以来の高水準を示している。中部圏では前月比-3.2%の 1,984 円/㎡、愛知県では-3.0%の 2,041 円/㎡と、揃って 5 ヶ月ぶりに大きく下落した。ただし、これは築浅事例の減少で平均築年数が 1 年以上も進んだためであり、正味トレンド自体は依然として堅調さを保っている。

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 | 2023年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 | 前年同月比 | 前月比 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 専有面積 | 平均築年 |
| 首都圏 | 3,547 | 3,561 | 3,570 | 3,584 | 3,624 | 3,654 | 3,657 | 3,669 | 3,632 | 3,603 | 3,578 | 3,567 | 3,535 | -0.3% | -0.9% |
| 東京都 | 4,111 | 4,131 | 4,132 | 4,148 | 4,166 | 4,192 | 4,179 | 4,212 | 4,187 | 4,170 | 4,170 | 4,132 | 4,120 | 55.16 ㎡ | 21.3 年 |
| 神奈川県 | 2,493 | 2,526 | 2,553 | 2,651 | 2,751 | 2,872 | 2,948 | 2,948 | 2,910 | 2,873 | 2,826 | 2,779 | 2,717 | 61.61 ㎡ | 25.8 年 |
| 埼玉県 | 2,036 | 2,024 | 2,020 | 2,017 | 2,029 | 2,008 | 2,093 | 2,186 | 2,222 | 2,288 | 2,291 | 2,251 | 2,217 | 63.07 ㎡ | 26.9 年 |
| 千葉県 | 1,962 | 1,977 | 2,042 | 2,121 | 2,126 | 2,092 | 2,042 | 2,025 | 2,020 | 2,026 | 2,003 | 1,979 | 2,001 | 70.96 ㎡ | 27.6 年 |
| 近畿圏 | 2,176 | 2,155 | 2,163 | 2,202 | 2,247 | 2,297 | 2,312 | 2,338 | 2,332 | 2,328 | 2,330 | 2,327 | 2,324 | 58.90 ㎡ | 24.7 年 |
| 大阪府 | 2,457 | 2,425 | 2,447 | 2,497 | 2,568 | 2,644 | 2,662 | 2,713 | 2,707 | 2,698 | 2,709 | 2,705 | 2,705 | 57.28 ㎡ | 21.7 年 |
| 兵庫県 | 1,851 | 1,831 | 1,818 | 1,837 | 1,823 | 1,806 | 1,818 | 1,801 | 1,804 | 1,806 | 1,801 | 1,807 | 1,825 | 61.57 ㎡ | 30.4 年 |
| 中部圏 | 1,914 | 1,925 | 1,936 | 1,971 | 1,958 | 1,956 | 1,968 | 1,966 | 2,013 | 2,021 | 2,030 | 2,050 | 1,984 | 64.19 ㎡ | 22.0 年 |
| 愛知県 | 1,964 | 1,976 | 1,988 | 2,029 | 2,024 | 2,018 | 2,033 | 2,029 | 2,075 | 2,080 | 2,090 | 2,105 | 2,041 | 63.02 ㎡ | 21.9 年 |



【11 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

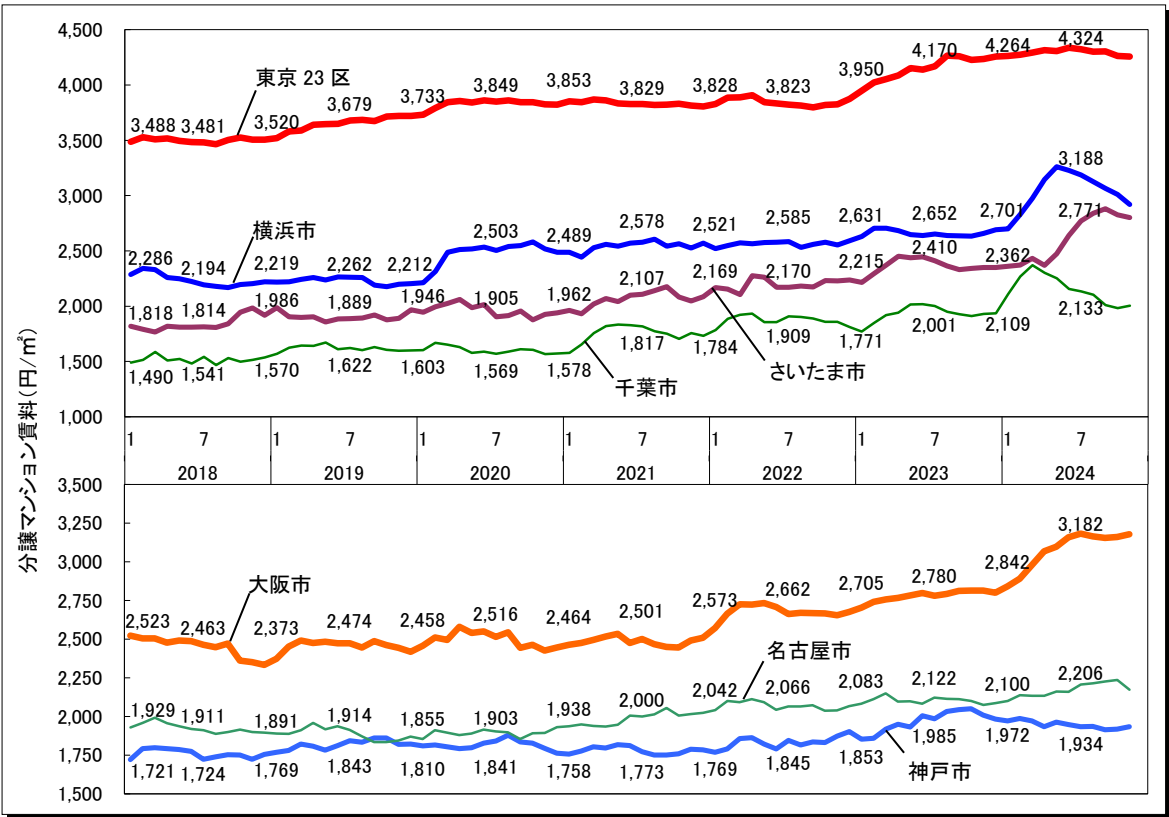
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比－0.2%の 4,257 円/㎡と僅かながら引き続き下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの縮小に伴って下落基調となった「築 5 年以内」をはじめ、下半期に入ってから「築 11 年～20 年」や「築 30 年超」でも上値が重い展開となっている。また、平均築年数が 1 年近く進んだ横浜市（－3.0%、2,921 円/㎡）やさいたま市（－0.9%、2,801 円/㎡）でもマイナスを示し、特に賃料水準が高い市内中心部で築浅事例が減少した横浜市では大幅下落となった。一方、千葉市（＋1.0%、2,004 円/㎡）では 8 ヶ月ぶりに上昇した。

近畿圏では大阪市で前月比＋0.5%の 3,178 円/㎡と引き続き上昇した。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」に限っては頭打ち感が強まるも、それ以外の築年帯は年初以来の上昇基調を総じて維持している。一方、神戸市では＋0.9%の 1,935 円/㎡と前月に引き続き上昇、正味トレンド自体は概ね横ばいとなっている。

名古屋市では前月比－2.8%の 2,173 円/㎡と 5 ヶ月ぶりに下落したが、これは築浅事例の減少による影響であり、築年帯別では通年で横ばい～強含みが大半となっている。

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 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 | 11月 | 前年同月比 専有面積 | 前月比 平均築年 |
|-------|--------------|-------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------------|
| 東京23区 | 4,236 | 4,257 | 4,264 | 4,274 | 4,292 | 4,316 | 4,306 | 4,336 | 4,324 | 4,301 | 4,305 | 4,264 | 4,257 | 0.5% | -0.2% |
| 横浜市 | 2,658 | 2,691 | 2,701 | 2,828 | 2,976 | 3,145 | 3,261 | 3,229 | 3,188 | 3,126 | 3,066 | 3,012 | 2,921 | 9.9% | -3.0% |
| さいたま市 | 2,350 | 2,350 | 2,362 | 2,371 | 2,434 | 2,370 | 2,473 | 2,640 | 2,771 | 2,840 | 2,880 | 2,827 | 2,801 | 19.2% | -0.9% |
| 千葉市 | 1,930 | 1,936 | 2,109 | 2,270 | 2,371 | 2,303 | 2,253 | 2,156 | 2,133 | 2,104 | 2,011 | 1,984 | 2,004 | 3.8% | 1.0% |
| 大阪市 | 2,815 | 2,800 | 2,842 | 2,891 | 2,980 | 3,068 | 3,097 | 3,159 | 3,182 | 3,164 | 3,155 | 3,161 | 3,178 | 12.9% | 0.5% |
| 神戸市 | 2,010 | 1,983 | 1,972 | 1,988 | 1,971 | 1,934 | 1,963 | 1,949 | 1,934 | 1,936 | 1,914 | 1,918 | 1,935 | -3.7% | 0.9% |
| 名古屋市 | 2,075 | 2,087 | 2,100 | 2,138 | 2,135 | 2,135 | 2,161 | 2,159 | 2,206 | 2,214 | 2,226 | 2,236 | 2,173 | 4.7% | -2.8% |



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 |
| | 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 |
| | 11月 | 3,535 | 2,324 | 1,984 | 4,120 | 2,705 | 2,041 | 1,958 | 4,257 | 2,921 | 2,801 | 2,004 | 3,178 | 1,935 | 2,173 | 2,254 |

「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） | ： 48,421 件 |
| 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） | ： 32,021 件 |
| 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県） | ： 8,256 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>