

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カ月連続のマイナス、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カ月ぶりに大幅下落

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

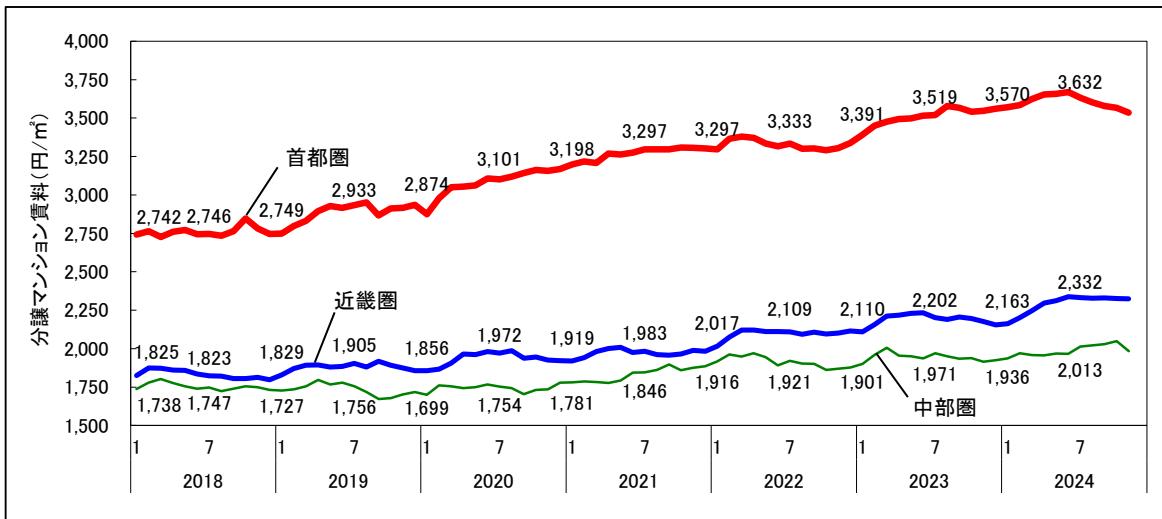
2024年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の弱含みや事例シェア縮小に加えて神奈川県や埼玉県でも比較的大きく下げたため、前月比-0.9%の3,535円/㎡と5カ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都は-0.3%の4,120円/㎡と小幅ながら前月に引き続き下落、神奈川県(-2.2%、2,717円/㎡)や埼玉県(-1.5%、2,217円/㎡)では平均築年数が進んだこともあり1%以上のマイナスを示した。一方、千葉県(+1.1%、2,001円/㎡)では9月と同程度まで平均築年数を戻したことで賃料水準も再び2,000円台を回復している。

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カ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 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	前月比
	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	58.26 m ²	23.1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	55.16 m ²	21.3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	61.61 m ²	25.8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 m ²	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 m ²	-0.1% 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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	30.9年



【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

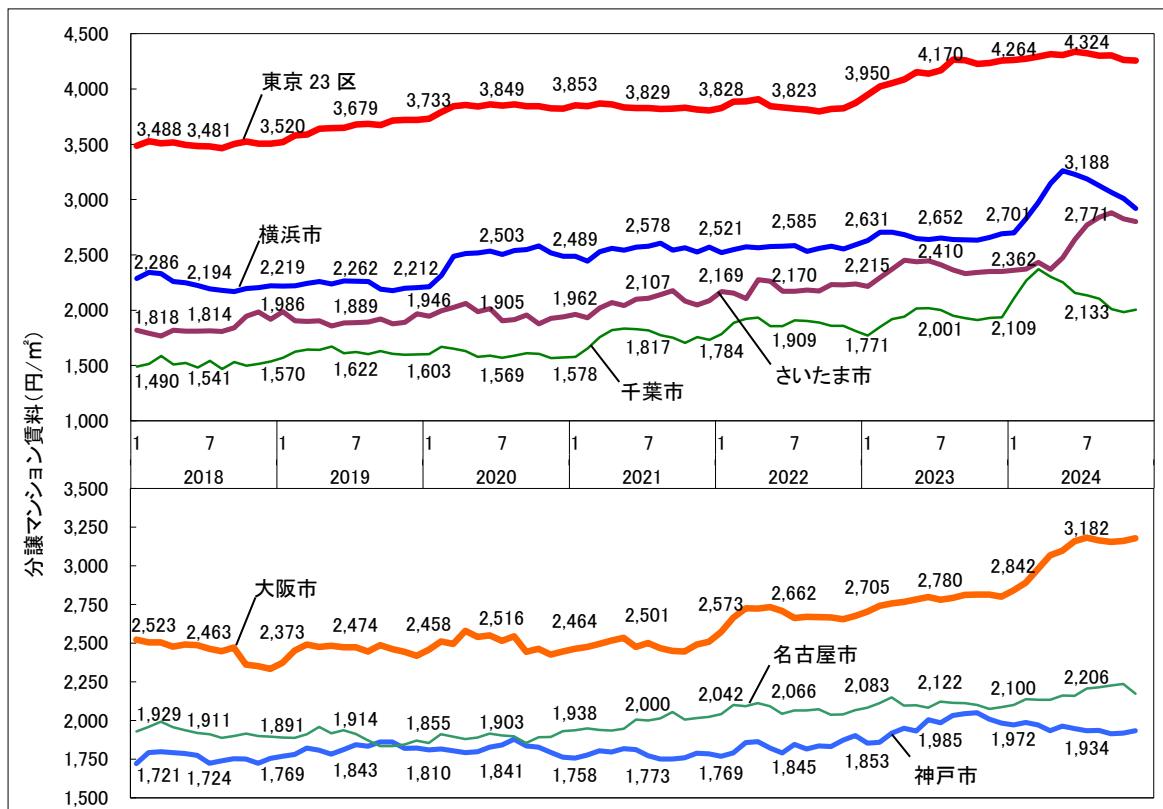
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比-0.2%の4,257円/m²と僅かながら引き続き下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの縮小に伴って下落基調となった「築5年以内」をはじめ、下半期に入ってからは「築11年~20年」や「築30年超」でも上値が重い展開となっている。また、平均築年数が1年近く進んだ横浜市(-3.0%、2,921円/m²)やさいたま市(-0.9%、2,801円/m²)でもマイナスを示し、特に賃料水準が高い市内中心部で築浅事例が減少した横浜市では大幅下落となった。一方、千葉市(+1.0%、2,004円/m²)では8カ月ぶりに上昇した。

近畿圏では大阪市で前月比+0.5%の3,178円/m²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/m²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/m²と5カ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/m²)

	主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/m ²)												前年同月比	前月比	
	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		
	専有面積 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)東京カンティ 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	2,219	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	1,959	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、東京カンティ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カ月の流通事例数

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