

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 12 月 前月比+0.8%の 3,565 円/㎡と 6 カ月ぶりのプラス、強含んだ東京都が牽引
近畿圏は主要エリアの弱含みで 3 カ月連続の下落 中部圏は上昇も前々月の水準に届かず

【12 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

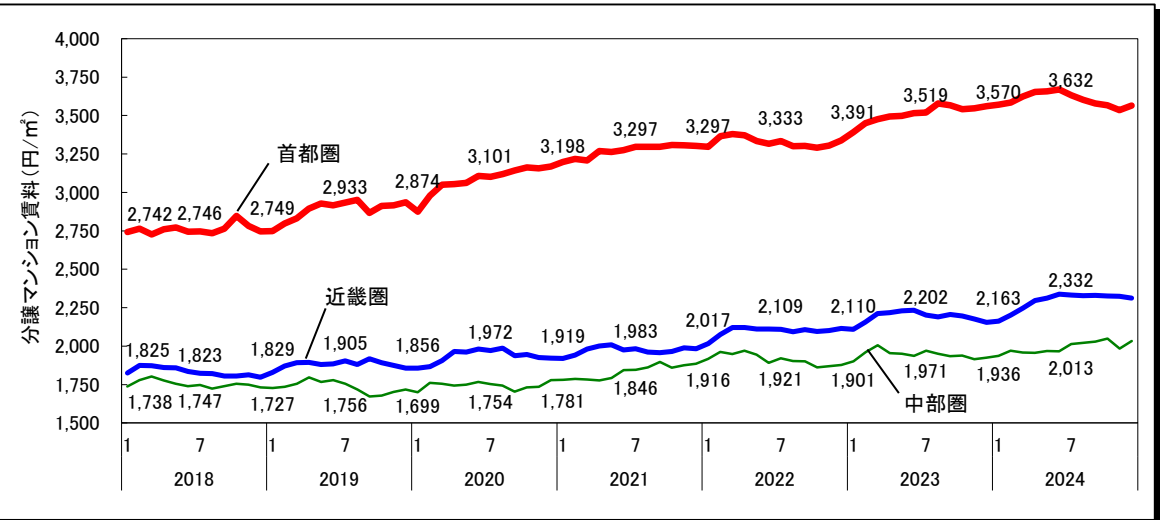
2024 年 12 月の首都圏・分譲マンション賃料は、強含んだ東京都が牽引する形で前月比 +0.8%の 3,565 円/㎡と 6 カ月ぶりに上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.6%の 4,146 円/㎡と 6 カ月ぶりのプラスを示し、千葉県 (+2.2%、2,046 円/㎡) では築古事例の減少によって平均築年数が 27.6 年→26.9 年に若返ったこともあって大幅に続伸した。一方、神奈川県 (-1.2%、2,684 円/㎡) や埼玉県 (-1.4%、2,186 円/㎡) では築浅事例の減少も影響し、それぞれ下落傾向で推移している。

近畿圏では主要エリアが揃って弱含んだために、前月比 -0.5%の 2,313 円/㎡と 3 カ月連続で下落した。大阪府は -0.8%の 2,683 円/㎡と 2 カ月ぶりに下落したが、平均築年数が同程度であった昨年 12 月の水準を大きく上回っている。また、兵庫県では -0.3%の 1,820 円/㎡と小幅ながら 3 カ月ぶりに下落したものの、正味トレンド自体は堅調となっている。

中部圏では前月比 +2.5%の 2,033 円/㎡、愛知県では +1.9%の 2,079 円/㎡と、2 カ月ぶりに大きく上昇した。これは築浅事例が再び増えたことで平均築年数も前々月と同水準まで戻った影響とみられるが、賃料水準自体は届かなかった。

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 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	12 月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,561	3,570	3,584	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	0.1%	0.8%
東京都	4,131	4,132	4,148	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	55.48 ㎡	0.4%
神奈川県	2,526	2,553	2,651	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	61.33 ㎡	6.3%
埼玉県	2,024	2,020	2,017	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	63.31 ㎡	8.0%
千葉県	1,977	2,042	2,121	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	70.55 ㎡	3.5%
近畿圏	2,155	2,163	2,202	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	59.43 ㎡	7.3%
大阪府	2,425	2,447	2,497	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	57.84 ㎡	10.6%
兵庫県	1,831	1,818	1,837	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	62.11 ㎡	-0.6%
中部圏	1,925	1,936	1,971	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	63.45 ㎡	5.6%
愛知県	1,976	1,988	2,029	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	62.39 ㎡	5.2%



【12 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

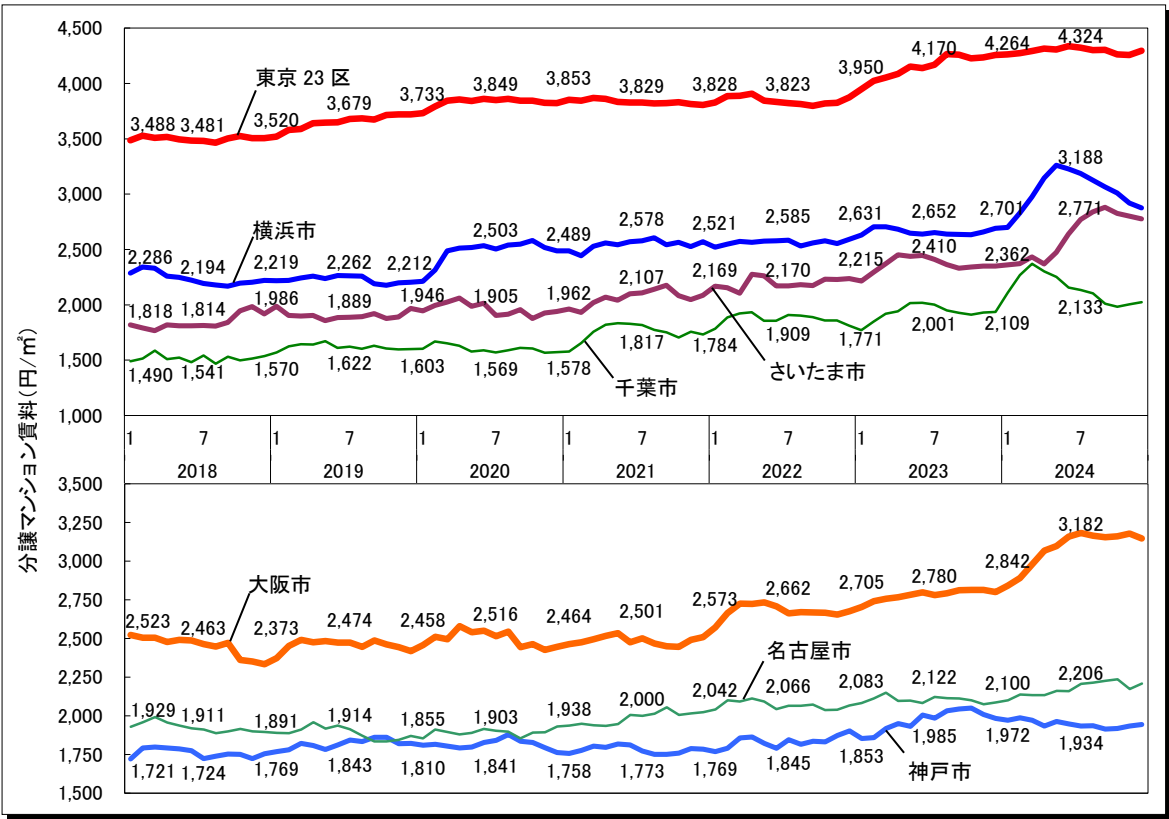
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比+0.9%の 4,295 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、程度の差こそあるが全ての築年帯において強含んでおり、「築 6 年～10 年」や「築 21 年～30 年」に至っては直近の最高値を更新した。なお、2025 年の春先にかけては季節要因から一段と強含むことも考えられる。この他の主要都市においては築浅事例の減少が見られ、横浜市（-1.5%、2,877 円/㎡）では 7 ヶ月連続の下落、さいたま市（-0.9%、2,777 円/㎡）では 3 ヶ月連続の下落となったのに対して、千葉市（+1.0%、2,024 円/㎡）では続伸する結果となった。

近畿圏では大阪市で前月比-1.0%の 3,147 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、比較的浅めの築年帯を中心に弱含みとなったが、通年ではいずれの築年帯も依然として高水準で推移し続けている。一方、神戸市では平均築年数がやや進んだものの、+0.5%の 1,944 円/㎡と 3 ヶ月連続のプラスを示している。

名古屋市では前月比+1.6%の 2,208 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇した。築年帯別では大半が通年で横ばい～強含みとなる中、「築 5 年以内」に限っては年後半から弱含みで推移している。

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 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	12月	前年同月比	前月比
東京23区	4,257	4,264	4,274	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	0.9%	0.9%
横浜市	2,691	2,701	2,828	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	-1.5%	-1.5%
さいたま市	2,350	2,362	2,371	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	-0.9%	-0.9%
千葉市	1,936	2,109	2,270	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1.0%	1.0%
大阪市	2,800	2,842	2,891	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	-1.0%	-1.0%
神戸市	1,983	1,972	1,988	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	0.5%	0.5%
名古屋市	2,087	2,100	2,138	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	1.6%	1.6%



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
	12月	3,565	2,313	2,033	4,146	2,683	2,079	2,001	4,295	2,877	2,777	2,024	3,147	1,944	2,208	2,312

「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）	： 46,236 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 31,401 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,202 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>