

**2025年 年間分譲マンション平均賃料 首都圏3,803円/㎡、東京都が牽引**  
 近畿圏では大阪府の弱含み&事例シェア縮小で反落 中部圏では上昇傾向が継続

**1. 首都圏の分譲マンション年間平均賃料は前年比+5.6%の3,803円/㎡**

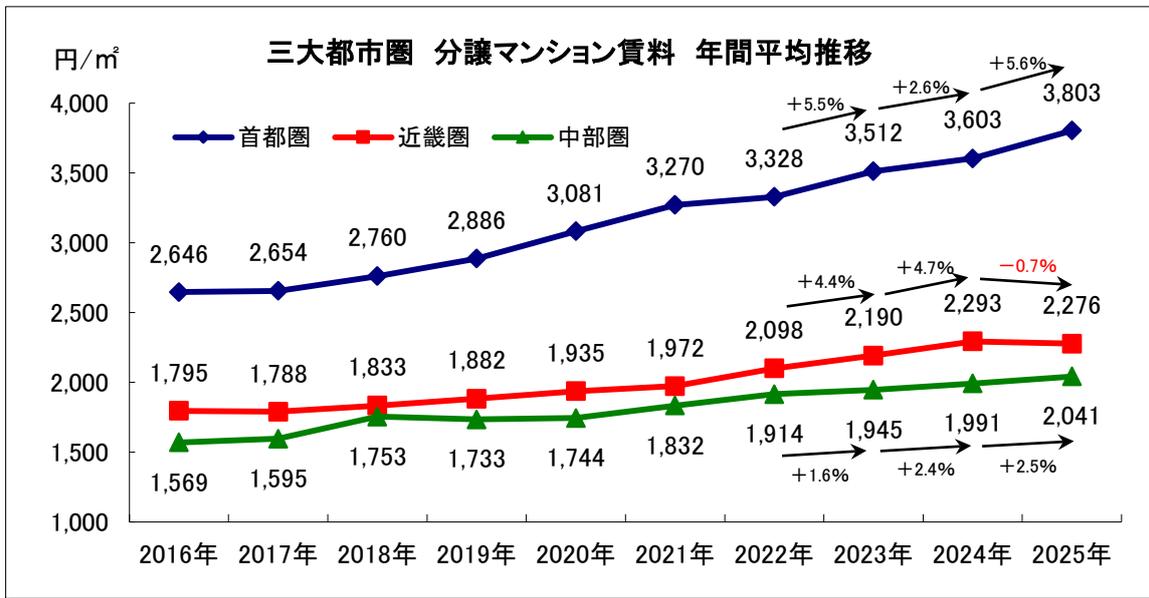
首都圏では+5.6%と上昇率が拡大、東京都の強含みや事例シェアの持ち直しによる影響が大きい。なお、神奈川県では築浅事例が減少したために水準を下げる結果となった。

**2. 近畿圏は2,276円/㎡で8年ぶりに下落、中部圏は+2.5%の2,041円/㎡**

近畿圏では大阪府の弱含みや事例シェア縮小によって8年ぶりに下落した。一方、中部圏では2020年を境に上昇傾向を示しており、上昇度合いは前年とほぼ同程度となった。

**3. 東京都では+9.2%の4,544円/㎡、築浅事例が増加した都心部に牽引される形で急伸**

東京都では人口増加による居住ニーズの高まりや住宅価格の高騰による賃貸市場の活況が継続、最近ではそれらを受けて引き渡し後に居住せずに貸し出される新築住戸も増えつつある。特に、都心部に立地する高額・高級物件で同様のケースが目立つ。



三大都市圏および都府県 分譲マンション賃料

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		2025年		
									前年比		前年比		
首都圏	2,646	2,654	2,760	2,886	3,081	3,270	3,328	3,512	5.5%	3,603	2.6%	3,803	5.6%
東京都	19.8	20.7	21.2	21.2	21.3	22.0	22.3	22.1	7.5%	22.0	3.2%	22.3	9.2%
神奈川県	2,039	2,121	2,146	2,136	2,296	2,390	2,445	2,515	2.9%	2,793	11.1%	2,712	-2.9%
埼玉県	1,605	1,589	1,639	1,662	1,700	1,776	1,877	2,007	6.9%	2,151	7.2%	2,162	0.5%
千葉県	1,544	1,529	1,564	1,621	1,668	1,740	1,835	1,939	5.7%	2,044	5.4%	2,081	1.8%
近畿圏	1,795	1,788	1,833	1,882	1,935	1,972	2,098	2,190	4.4%	2,293	4.7%	2,276	-0.7%
大阪府	20.2	21.5	21.8	22.8	23.7	24.8	24.1	23.6	5.0%	23.9	7.6%	25.9	-0.6%
兵庫県	1,658	1,631	1,635	1,671	1,688	1,684	1,734	1,831	5.6%	1,814	-0.9%	1,817	0.2%
中部圏	1,569	1,595	1,753	1,733	1,744	1,832	1,914	1,945	1.6%	1,991	2.4%	2,041	2.5%
愛知県	22.2	23.0	20.9	21.7	23.3	23.4	22.3	21.6	1.8%	21.8	2.9%	22.0	2.2%

※上段は賃料(単位: 円/㎡)、下段は築年

【2025年 主要都市別・分譲マンション賃料】

1. 首都圏：東京23区は前年比+10.0%の4,723円/㎡、鈍化した前年から大幅拡大

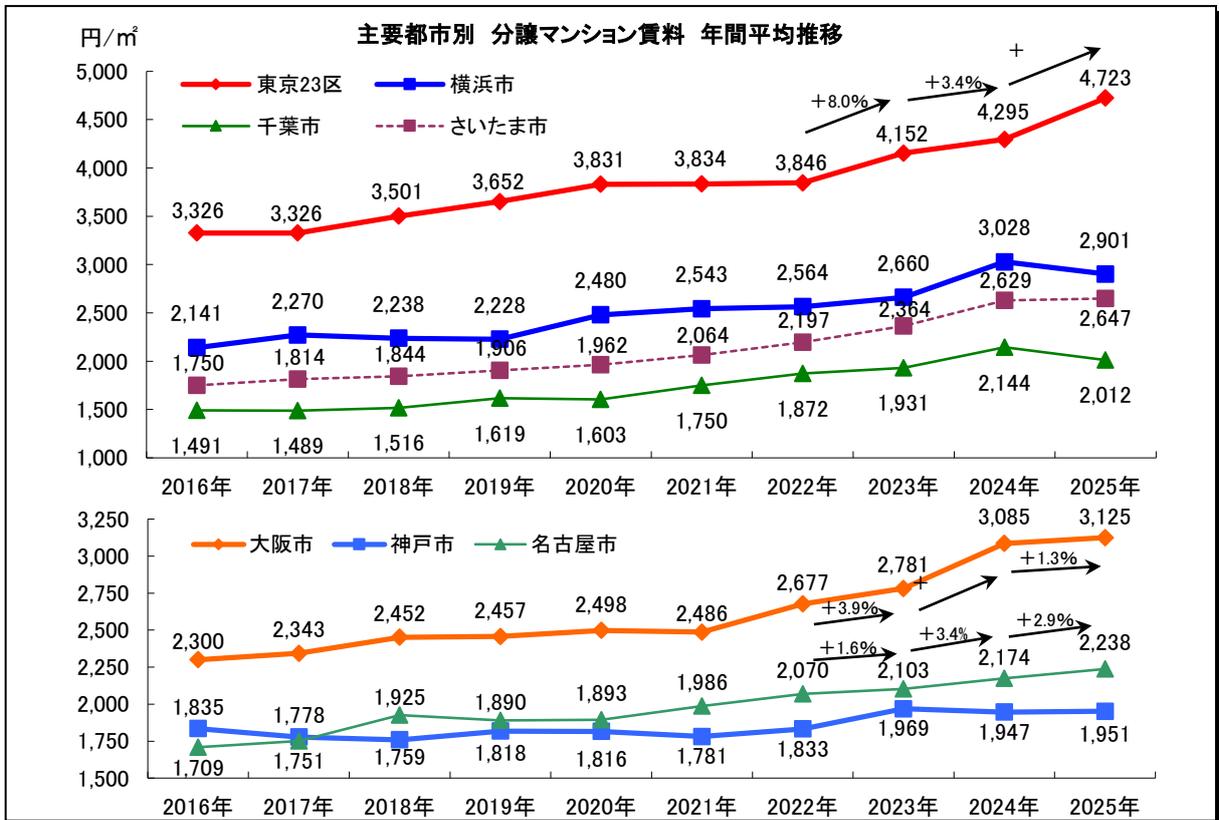
東京23区においては築年帯を問わず基本的に上昇トレンド、「築5年以内」に関しては一部の高額な新築事例によるバイアスで年前半に急伸していた（年後半は調整により横ばい～弱含み）。また、横浜市やさいたま市では大きく水準を下げているが、これは築浅事例が減少してストック全体の経年以上に平均築年数が進んだためとみられる。

2. 近畿圏：大阪市は+1.3%の3,125円/㎡、堅調なトレンドも築浅減少で上昇鈍化

大阪市では堅調な正味トレンドに加えて昨年には賃料事例の築浅化によって大幅上昇していたが、今回はその反動から上昇率は大幅に縮小する結果となった。各築年帯では昨年に比べて力強さに欠けるものの、強含みでの推移に変わりはない。

3. 中部圏：名古屋市は+2.9%の2,238円/㎡、正味トレンド自体も緩やかな上昇傾向

名古屋市では東京23区や大阪市のような急伸はないものの、2020年以降は緩やかな上昇傾向が続いている。極端に築浅・築古な築年帯を除けば基本的に堅調なトレンドである。



主要都市別 分譲マンション賃料

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		2025年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
東京23区	3,326	3,326	3,501	3,652	3,831	3,834	3,846	4,152	8.0%	4,295	3.4%	4,723	10.0%
	17.3	18.2	18.8	18.5	18.6	19.6	20.1	19.9		19.6	3.4%	19.1	10.0%
横浜市	2,141	2,270	2,238	2,228	2,480	2,543	2,564	2,660	3.7%	3,028	13.8%	2,901	-4.2%
	21.9	22.2	22.8	24.2	23.1	24.5	25.0	24.5		24.5	11.2%	25.7	0.7%
さいたま市	1,750	1,814	1,844	1,906	1,962	2,064	2,197	2,364	7.6%	2,629	11.2%	2,647	0.7%
	21.3	22.2	22.5	23.0	23.2	25.2	24.0	23.2		21.0	11.0%	22.7	0.7%
千葉市	1,491	1,489	1,516	1,619	1,603	1,750	1,872	1,931	3.2%	2,144	11.0%	2,012	-6.2%
	25.3	26.6	27.1	25.6	27.4	27.5	26.6	26.2		22.4	11.0%	27.9	-6.2%
大阪市	2,300	2,343	2,452	2,457	2,498	2,486	2,677	2,781	3.9%	3,085	10.9%	3,125	1.3%
	14.3	14.9	14.7	16.9	17.9	19.5	17.6	17.0		16.1	10.9%	17.3	1.3%
神戸市	1,835	1,778	1,759	1,818	1,816	1,781	1,833	1,969	7.4%	1,947	-1.1%	1,951	0.2%
	20.7	23.2	24.2	24.9	26.0	28.8	29.1	28.3		29.9	-1.1%	31.6	0.2%
名古屋市	1,709	1,751	1,925	1,890	1,893	1,986	2,070	2,103	1.6%	2,174	3.4%	2,238	2.9%
	22.3	23.0	20.1	21.2	22.9	22.7	21.6	20.9		20.7	3.4%	20.4	2.9%

※上段は賃料(単位:円/㎡)、下段は築年