

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1月 前月比+0.4%の3,579 円/㎡と2ヵ月連続の上昇、埼玉県以外でプラスを示す

近畿圏は主要エリアの弱含みで4ヵ月連続の下落 中部圏は上昇継続もやや鈍化

【1月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

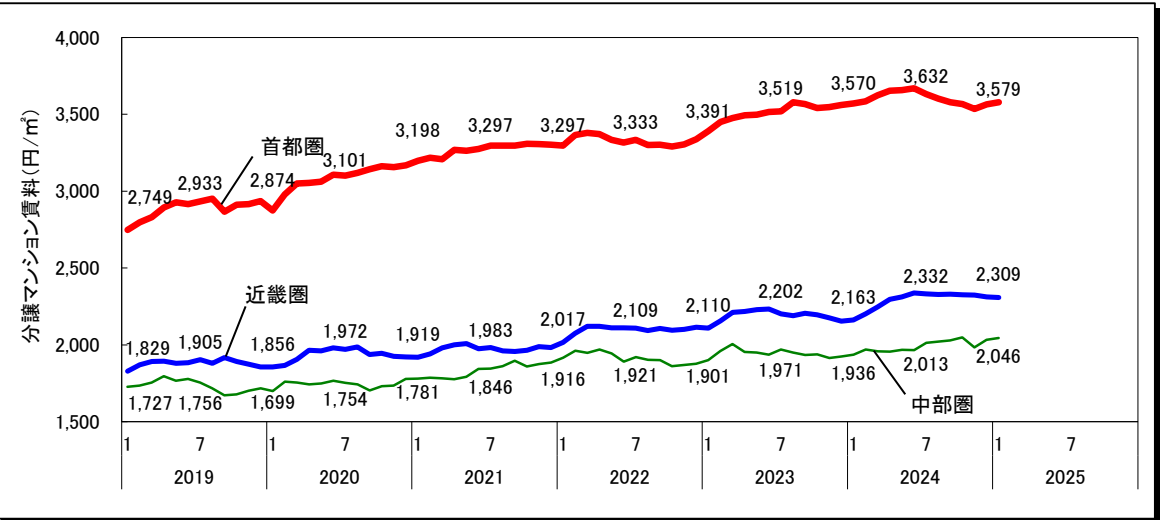
2025 年 1 月の首都圏・分譲マンション賃料は、埼玉県を除く全域で強含んだ影響から前月比+0.4%の 3,579 円/㎡と小幅ながら引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都は築古事例が減少して平均築年数がやや若返ったこともあり、+1.0%の 4,188 円/㎡と前月に引き続きプラスを示し上昇率自体も拡大した。また、神奈川県（+0.5%、2,698 円/㎡）は 8 ヶ月ぶりのプラス、千葉県（+1.0%、2,067 円/㎡）は 3 ヶ月連続の上昇となった。一方、埼玉県では-0.4%の 2,177 円/㎡と小幅ながら 4 ヶ月連続で下落し、正味トレンド自体もやや弱含みとなった。

近畿圏では主要エリアが引き続き弱含んだことから、前月比-0.2%の 2,309 円/㎡と僅かながら 4 ヶ月連続で下落した。大阪府は-0.6%の 2,667 円/㎡と 2 ヶ月連続で下落し、平均築年数が同程度であった昨年 12 月の水準をやや下回った。また、兵庫県では-0.3%の 1,815 円/㎡と僅かながら引き続き下落したが、正味トレンド自体は堅調さを保っている。

中部圏では前月比+0.6%の 2,046 円/㎡、愛知県では+1.3%の 2,106 円/㎡と、引き続きプラスを示したが上昇率自体は縮小した。正味トレンドは高水準にて安定している。

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/㎡)

	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	2025年	1月	前年同月比	前月比
首都圏	3,570	3,584	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579			0.3%	0.4%
東京都	4,132	4,148	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188			58.56 ㎡	23.1 年
神奈川県	2,553	2,651	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698			55.63 ㎡	21.0 年
埼玉県	2,020	2,017	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177			61.70 ㎡	26.5 年
千葉県	2,042	2,121	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067			63.14 ㎡	27.6 年
近畿圏	2,163	2,202	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309			70.55 ㎡	27.1 年
大阪府	2,447	2,497	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667			59.58 ㎡	25.2 年
兵庫県	1,818	1,837	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815			57.92 ㎡	22.0 年
中部圏	1,936	1,971	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046			62.05 ㎡	30.8 年
愛知県	1,988	2,029	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106			63.04 ㎡	21.0 年

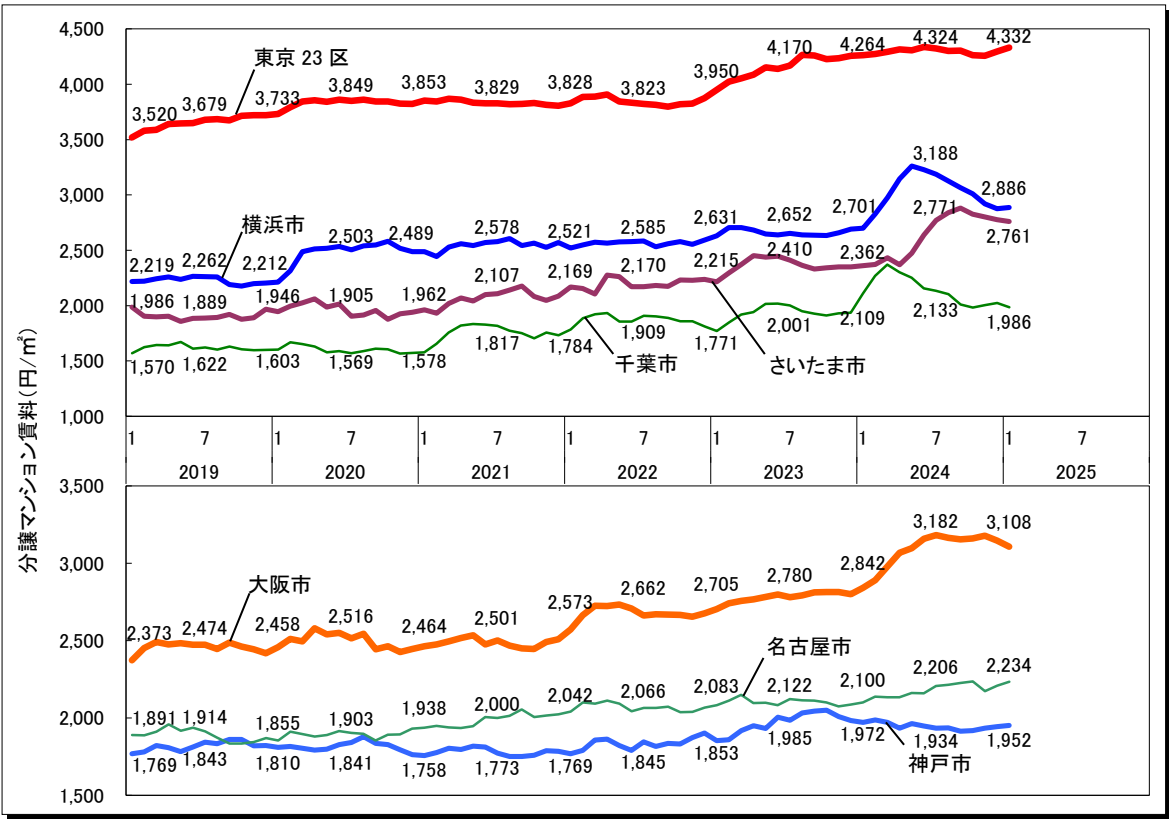


【1 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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 4,332 円/㎡と築古事例の減少も相俟って 2 ヶ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築 5 年以内」や「築 30 年超」が高水準にてやや弱含んだのに対して、それ以外の築年帯は引き続き強含む動きを見せている。季節要因から一段高が見込まれる今春以降のトレンドが注目される。横浜市（+0.3%、2,886 円/㎡）で小幅ながら 8 ヶ月ぶりに上昇した一方、さいたま市（-0.6%、2,761 円/㎡）や千葉市（-1.9%、1,986 円/㎡）ではマイナスを示しており、特に築古事例の増加で平均築年数が 1 年以上も進んだ千葉市では比較的大きく水準を下げた。近畿圏では大阪市で前月比-1.2%の 3,108 円/㎡と 2 ヶ月連続で下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの大幅な縮小によって水準を下げた「築 5 年以内」を除けば概ね横ばい～強含むとなっている。一方、神戸市では+0.4%の 1,952 円/㎡と小幅ながら 4 ヶ月連続のプラスを示しており、正味トレンド自体も堅調に推移している。名古屋市では前月比+1.2%の 2,234 円/㎡と 2 ヶ月連続で上昇した。築年帯別では「築 5 年以内」が上振れたものの、これは新築事例シェアの拡大による影響が大きいとみられる。

主要都市別 直近 1 年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	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	2025年 1月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	4,264	4,274	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	1.6% 55.20 ㎡	0.9% 20.4 年
横浜市	2,701	2,828	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	6.8% 59.60 ㎡	0.3% 26.5 年
さいたま市	2,362	2,371	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	16.9% 65.49 ㎡	-0.6% 20.4 年
千葉市	2,109	2,270	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	-5.8% 70.48 ㎡	-1.9% 27.2 年
大阪市	2,842	2,891	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	9.4% 53.82 ㎡	-1.2% 17.2 年
神戸市	1,972	1,988	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	-1.0% 57.32 ㎡	0.4% 30.7 年
名古屋市	2,100	2,138	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	6.4% 59.63 ㎡	1.2% 19.4 年



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	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
	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
	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
	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
	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
2025年	1月	3,579	2,309	2,046	4,188	2,667	2,106	2,007	4,332	2,886	2,761	1,986	3,108	1,952	2,234	2,339

「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）	： 44,507 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 30,416 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 7,931 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/wp-content/uploads/rents-trend.pdf>