

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2月 前月比+1.7%の3,641円/㎡と3ヵ月連続の上昇、神奈川県以外でプラスを示す
近畿圏は築古事例の増加によって5ヵ月連続の下落 中部圏の正味トレンドは堅調を維持

【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

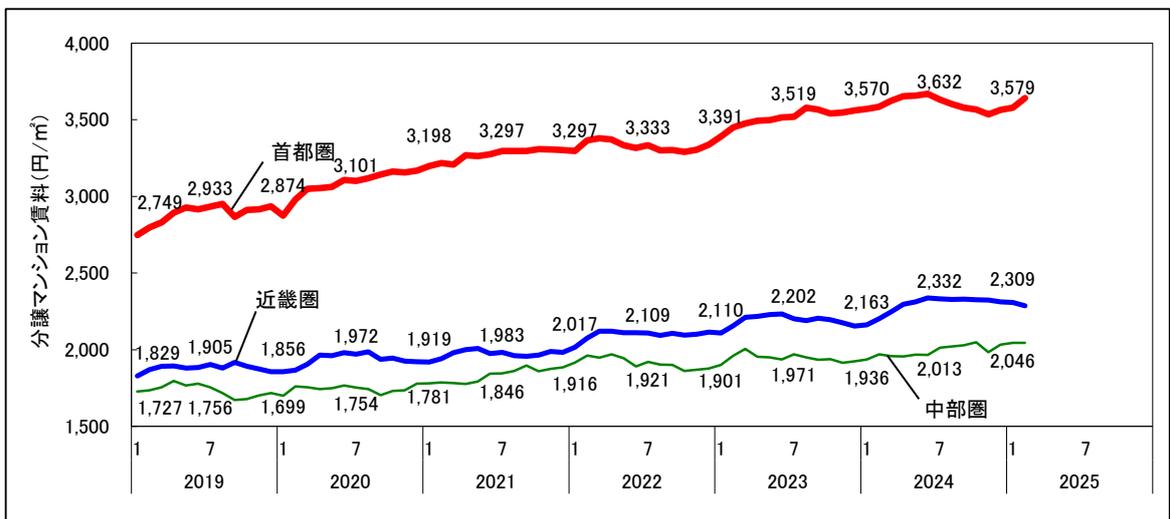
2025年2月の首都圏・分譲マンション賃料は、神奈川県を除く全域で強含んだ影響から前月比+1.7%の3,641円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は東京23区が牽引する形で+2.7%の4,302円/㎡と上昇傾向で推移し、上昇率自体も拡大し続けている。また、埼玉県(+1.0%、2,198円/㎡)では5ヵ月ぶりの上昇、千葉県(+0.3%、2,073円/㎡)では小幅ながら4ヵ月連続の上昇となった。一方、神奈川県(-0.4%、2,688円/㎡)では小幅に下落したが、これは賃料水準が高い横浜市や川崎市で事例シェアがやや縮小したためであり、ここ3ヵ月間では2,700円をやや下回る水準での推移が続いている。

近畿圏では築古事例の増加によって主要エリアが揃って弱含んだことから、前月比-1.0%の2,287円/㎡と5ヵ月連続で下落した。大阪府は平均築年数が22.0年→22.6年とやや進んだために、-0.7%の2,649円/㎡と下落傾向を示している。また、兵庫県でも同様の要因から-0.4%の1,807円/㎡と小幅ながら3ヵ月連続で下落した。

中部圏では前月から概ね横ばいの2,045円/㎡、愛知県では-0.5%の2,095円/㎡となったが、これらも築古事例の増加に起因するもので正味トレンド自体は依然堅調さを維持して

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												2025年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
首都圏	3,584	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	1.6%	1.7%	
東京都	4,148	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	58.87㎡	23.0年	
神奈川県	2,651	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	56.07㎡	20.7年	
埼玉県	2,017	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	61.53㎡	26.8年	
千葉県	2,121	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	9.0%	1.0%	
近畿圏	2,202	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	63.30㎡	27.7年	
大阪府	2,497	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	-2.3%	0.3%	
兵庫県	1,837	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	69.78㎡	27.1年	
中部圏	1,971	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	3.9%	-1.0%	
愛知県	2,029	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	60.13㎡	25.8年	
														6.1%	-0.7%	
														58.63㎡	22.6年	
														-1.6%	-0.4%	
														62.99㎡	31.6年	
														3.8%	0.0%	
														63.65㎡	21.6年	
														3.3%	-0.5%	
														62.72㎡	21.2年	



【2月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

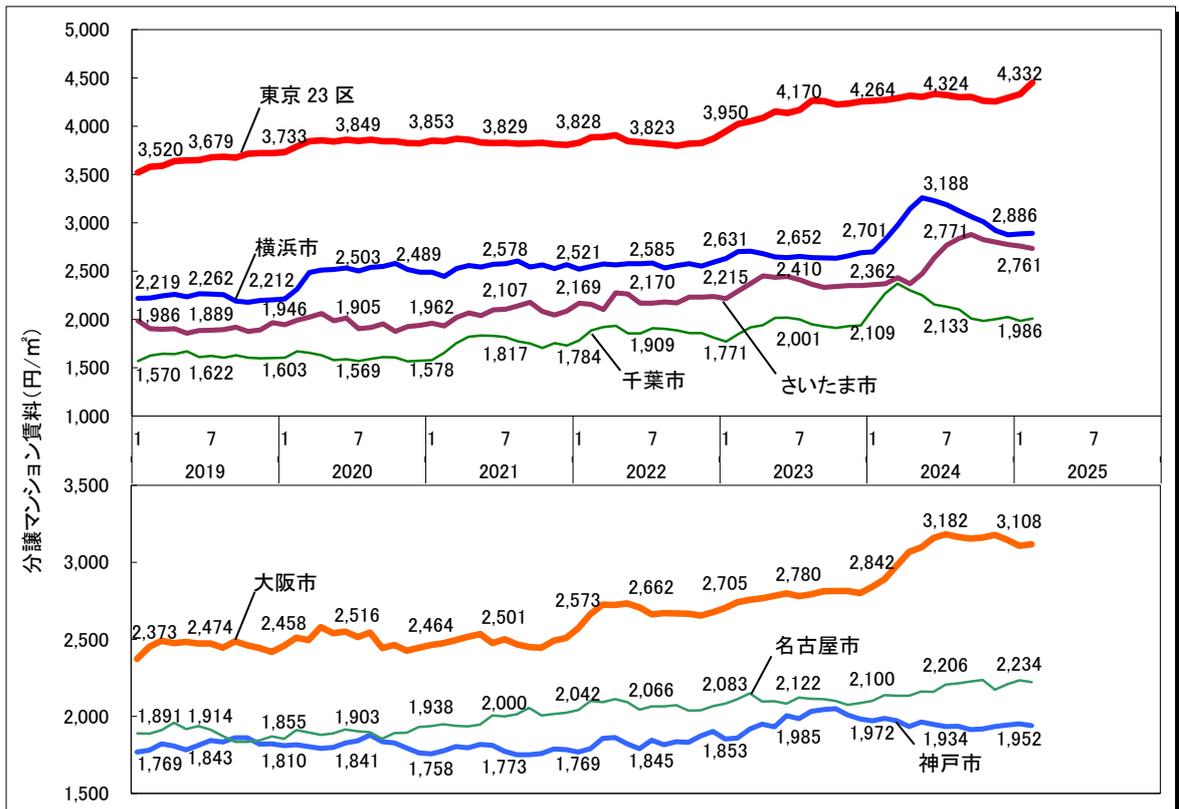
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+2.8%の4,452円/㎡と築古事例の減少も相俟って3ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、いずれの築年帯も程度の差こそあるが強含んでおり、「築5年以内」も新築事例シェアの拡大に伴って2023年5月に記録した最高値を更新している。また、横浜市(+0.2%、2,892円/㎡)や千葉市(+1.3%、2,011円/㎡)でもプラスを示したが、さいたま市(-1.0%、2,734円/㎡)では平均築年数が20.4年→22.2年と大きく進んだ影響もあり、5ヵ月連続の下落となった。

近畿圏では大阪市で前月比+0.3%の3,117円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、弱含んだのは「築30年超」のみで「築11年~20年」や「築21年~30年」に至っては最高値を更新している。一方、神戸市では築古事例の増加によって-0.6%の1,940円/㎡と5ヵ月ぶりにマイナスを示している。

名古屋市では前月比-0.5%の2,222円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。築年帯別では新築事例シェアが中期的に拡大する中でも「築5年以内」の天井感が強く、それに伴って他の築年帯の上値も重い展開が続いている。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2024年												2025年		前年同月比	前月比
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	専有面積		
東京23区	4,274	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4.2%	2.8%	
横浜市	2,828	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	55.73㎡	20.1年	
さいたま市	2,371	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	15.3%	-1.0%	
千葉市	2,270	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	64.74㎡	22.2年	
大阪市	2,891	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	69.57㎡	27.1年	
神戸市	1,988	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	58.95㎡	31.4年	
名古屋市	2,138	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	-11.4%	1.3%	
														54.91㎡	17.6年	
														2.4%	-0.6%	
														60.66㎡	20.2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/m²

		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
2021年	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	
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
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
	2月	3,641	2,287	2,045	4,302	2,649	2,095	2,040	4,452	2,892	2,734	2,011	3,117	1,940	2,222	2,387

「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、m²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 m²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ヵ月の流通事例数

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	：	43,436 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	30,305 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	：	8,085 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>