

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3月 前月比+2.0%の3,714円/㎡と4ヵ月連続の上昇、築浅増加&季節的要因から全域でプラス**  
**近畿圏でも同様の要因から主要エリアが揃って強含み反転上昇 中部圏&愛知県はともにマイナス**

**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】**

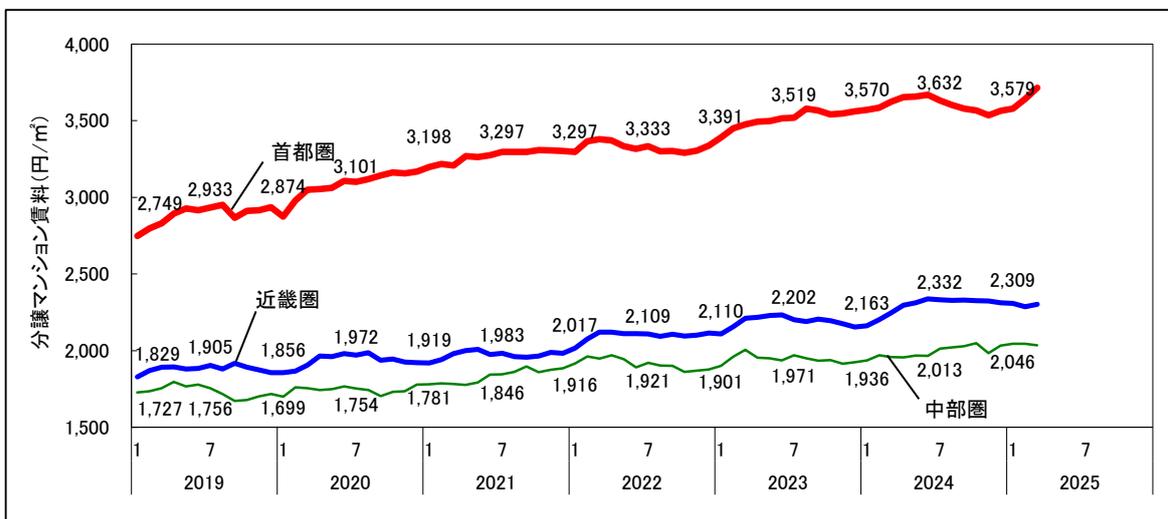
2025年3月の首都圏・分譲マンション賃料は、築浅事例の増加や季節的要因などを背景に全域で強含み、前月比+2.0%の3,714円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。なお、全域でプラスを示したのは昨年3月以来である。都県別で見ると、東京都では平均築年数が20.7年→19.9年と若返ったことで+2.1%の4,393円/㎡と4ヵ月連続で上昇した。同様の要因から神奈川県(+1.5%、2,727円/㎡)では2ヵ月ぶりのプラスとなり、1月の水準を上回った。また、季節的要因を背景に埼玉県(+0.2%、2,202円/㎡)や千葉県(+1.6%、2,106円/㎡)でも程度の差こそあるが軒並み続伸する結果となった。

近畿圏でも季節的要因から主要エリアが揃って強含んだことで、前月比+0.7%の2,303円/㎡と6ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では平均築年数が22.6年→21.9年と若返ったことで+0.4%の2,660円/㎡と小幅ながら反転上昇したが、平均築年数が同程度だった1月の水準には届かなかった。また、兵庫県では+0.7%の1,820円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇した。

中部圏では前月比-0.5%の2,035円/㎡、愛知県では-0.3%の2,088円/㎡とそれぞれ下落し、いずれも当月と平均築年数が同程度だった2月の水準を下回っている。

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/㎡)

	2024年												2025年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
首都圏	3,624	3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	2.5%	2.0%	
東京都	4,166	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	59.15㎡	22.2年	
神奈川県	2,751	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	56.62㎡	19.9年	
埼玉県	2,029	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	61.47㎡	1.5%	
千葉県	2,126	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	63.08㎡	27.5年	
近畿圏	2,247	2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	69.45㎡	26.8年	
大阪府	2,568	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2.5%	0.7%	
兵庫県	1,823	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	60.07㎡	25.5年	
中部圏	1,958	1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	58.21㎡	0.4%	
愛知県	2,024	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	62.87㎡	21.3年	



**【3月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】**

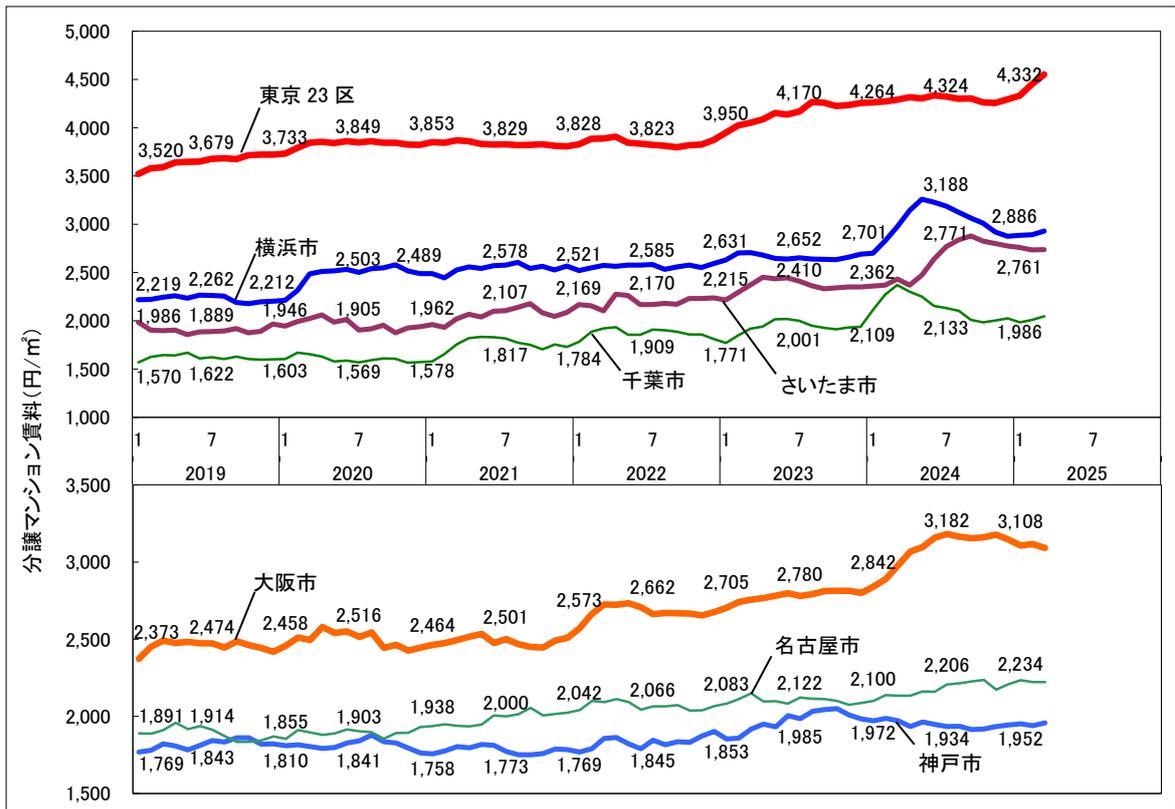
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+2.3%の4,553円/㎡と築浅事例の増加も相俟って4ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築21年～30年」以外は強含んで最高値を更新、中でも「築5年以内」は新築事例シェアの拡大傾向を受けて上値が大幅に押し上がってきている。また、横浜市(+1.3%、2,930円/㎡)や千葉市(+1.9%、2,049円/㎡)は続伸、さいたま市(+0.1%、2,737円/㎡)も6ヵ月ぶりのプラスとなったが平均築年数がやや若返った割には僅かな強含みに留まった。

近畿圏では大阪市で前月比-0.8%の3,092円/㎡と2ヵ月ぶりに下落して年初来の最低値を更新した。各築年帯の賃料推移を見ると、賃料水準が比較的高い「築5年以内」や「築6年～10年」では上値が重く調整する動きも見られる。一方、神戸市では+0.9%の1,958円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇し、僅かながら1月の水準を上回っている。

名古屋市では前月から横ばいの2,222円/㎡となり、正味トレンド自体も天井感が強まっている。築年帯別で上昇したのは「築6年～10年」のみで、季節的要因を背景に水準が上がりやすい時期にもかかわらず前述した東京23区のように強含む動きは見られなかった。

**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		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	前年同月比	前月比
東京23区	4,292	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	6.1%	2.3%
横浜市	2,976	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	56.38㎡	19.4年
さいたま市	2,434	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	59.09㎡	25.2年
千葉市	2,371	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	12.4%	0.1%
大阪市	2,980	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	64.88㎡	21.5年
神戸市	1,971	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	-13.6%	1.9%
名古屋市	2,135	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	69.81㎡	26.9年
														54.44㎡	17.3年
														-0.7%	0.9%
														59.59㎡	31.4年
														4.1%	0.0%
														60.80㎡	20.1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/m<sup>2</sup>

		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	
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	1,905	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
	3月	3,714	2,303	2,035	4,393	2,660	2,088	2,078	4,553	2,930	2,737	2,049	3,092	1,958	2,222	2,429

「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、m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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）： 43,915 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 30,960 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,220 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>