

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4月 前月比+0.5%の3,734 円/㎡と5ヵ月連続の上昇、一部で季節的要因からの反落
近畿圏では主要エリアが揃って弱含み2ヵ月ぶりの下落 続落の中部圏では下落率が拡大

【4月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

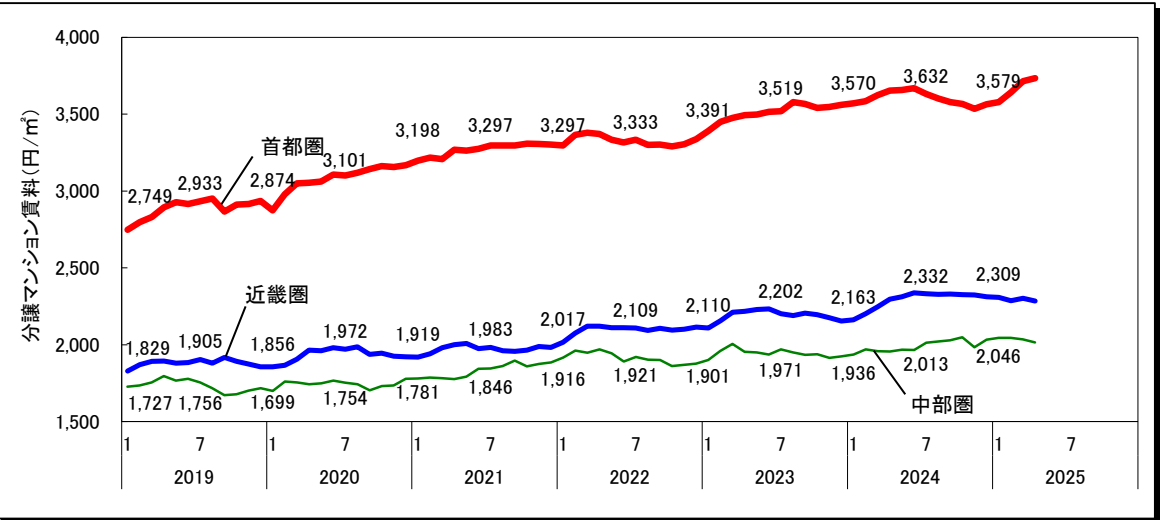
2025 年 4 月の首都圏・分譲マンション賃料は、比較的高い水準の東京都や神奈川県が牽引する形で、前月比+0.5%の 3,734 円/㎡と 5 ヲ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は平均築年数がやや進んだにもかかわらず+1.1%の 4,440 円/㎡と 5 ヲ月連続で上昇した。また、神奈川県 (+2.3%、2,789 円/㎡) でも比較的大きく上昇したが、こちらは平均築年数が1年以上も若返った影響によるものであり、正味トレンド自体にはむしろ弱さが見られる。一方、埼玉県 (-0.7%、2,186 円/㎡) や千葉県 (-1.3%、2,078 円/㎡) では季節的要因からの反動もあり下落に転じている。

近畿圏では主要エリアが揃って弱含んだことで、前月比-0.8%の 2,284 円/㎡と 2 ヲ月ぶりに下落して 2 月の水準を僅かに下回った。大阪府では-0.7%の 2,641 円/㎡と 2 ヲ月ぶりに下落、正味トレンド自体もやや軟調となっている。また、兵庫県でも-0.5%の 1,811 円/㎡と 2 ヲ月ぶりに下落したが、こちらは 2 月の水準を僅かに上回った。

中部圏では前月比-1.0%の 2,015 円/㎡、愛知県では-0.8%の 2,071 円/㎡とそれぞれ引き続き下落した。愛知県に関しては正味トレンドにやや弱さが見られる。

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 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比	
														専有面積	平均築年	
首都圏		3,654	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	2.2% 59.33 m ²	0.5% 22.3 年
	東京都	4,192	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	5.9% 56.78 m ²	1.1% 20.4 年
	神奈川県	2,872	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	-2.9% 61.68 m ²	2.3% 24.4 年
	埼玉県	2,008	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	8.9% 63.53 m ²	-0.7% 27.2 年
	千葉県	2,092	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	-0.7% 68.93 m ²	-1.3% 27.3 年
近畿圏		2,297	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	-0.6% 60.39 m ²	-0.8% 25.6 年
	大阪府	2,644	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	-0.1% 58.55 m ²	-0.7% 21.8 年
	兵庫県	1,806	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	0.3% 63.44 m ²	-0.5% 31.4 年
中部圏		1,956	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	3.0% 64.16 m ²	-1.0% 21.9 年
	愛知県	2,018	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2.6% 63.18 m ²	-0.8% 21.5 年



【4 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

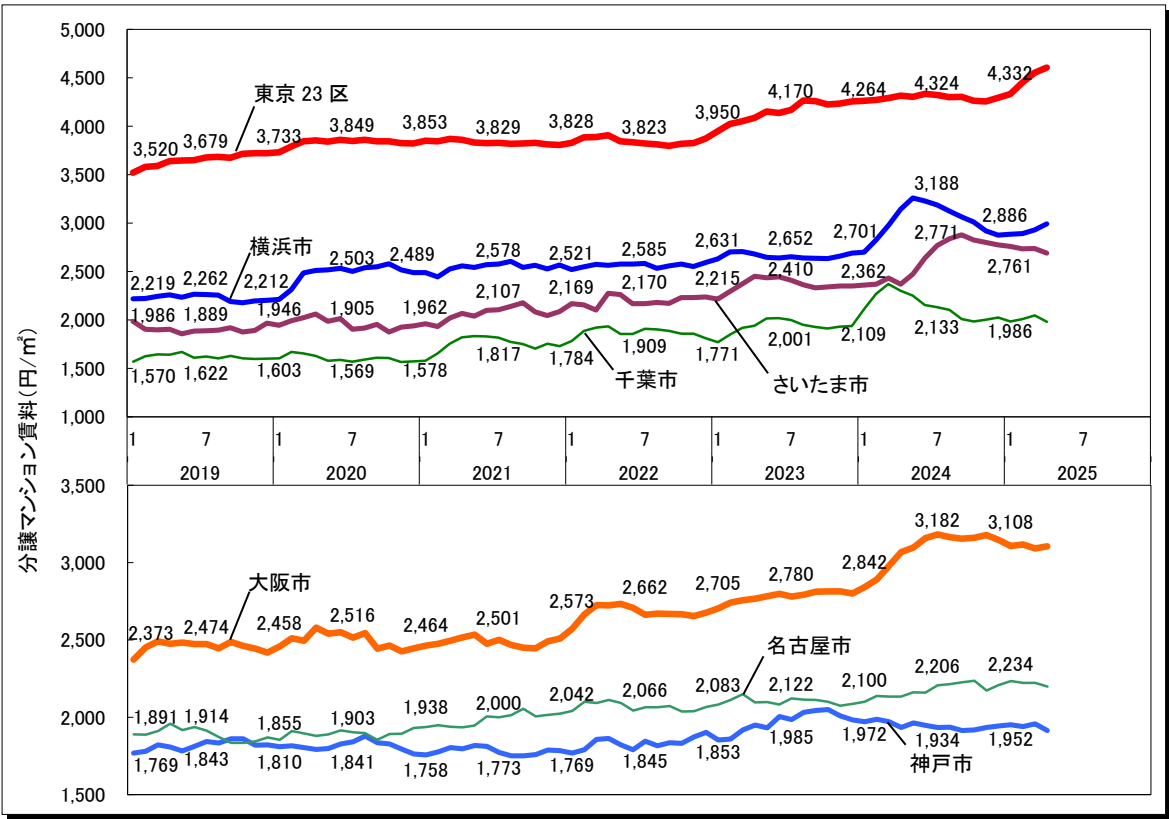
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比+1.2%の 4,608 円/㎡と 5 ヶ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築 5 年以内」や「築 11 年～20 年」を除けば高水準にて横ばい～弱含みで推移している。また、平均築年数が 1 年以上も若返った横浜市（+2.2%、2,994 円/㎡）では上昇傾向を示すも、正味トレンド自体は軟調となっている。さいたま市（-1.7%、2,691 円/㎡）や千葉市（-3.3%、1,981 円/㎡）は揃って下落、特に築浅事例が減少して平均築年数が 1 年以上も進んだ千葉市では大きく水準を下げてい

る。近畿圏では大阪市で前月比+0.4%の 3,105 円/㎡と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに上昇したが、2 月の水準には届かなかった。各築年帯の賃料推移を見ると、いずれも上昇基調を維持しているものの、短期的には一部で天井感の強まりや弱含む動きが出始めている。一方、神戸市では築浅事例の減少が影響して-2.2%の 1,914 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落した。

名古屋市では前月比-1.0%の 2,200 円/㎡となり、正味トレンド自体にも弱さが見られ始めている。築年帯別ではいずれもマイナスを示しており、「築 6 年～10 年」を除いて年初来の

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 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	4月	前年同月比	前月比
東京23区	4,316	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	6.8%	1.2%
横浜市	3,145	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	-4.8%	2.2%
さいたま市	2,370	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	13.5%	-1.7%
千葉市	2,303	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	-14.0%	-3.3%
大阪市	3,068	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	1.2%	0.4%
神戸市	1,934	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	-1.0%	-2.2%
名古屋市	2,135	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	3.0%	-1.0%



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
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
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
	4月	3,734	2,284	2,015	4,440	2,641	2,071	2,065	4,608	2,994	2,691	1,981	3,105	1,914	2,200	2,411

「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）	： 44,252 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 31,213 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,444 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>