

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5月 前月比+1.5%の3,789円/㎡と6ヵ月連続の上昇、築浅増加で全域的に強含み
近畿圏では大阪エリアが牽引する形で2ヵ月ぶりに上昇 中部圏は下落傾向で推移

【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

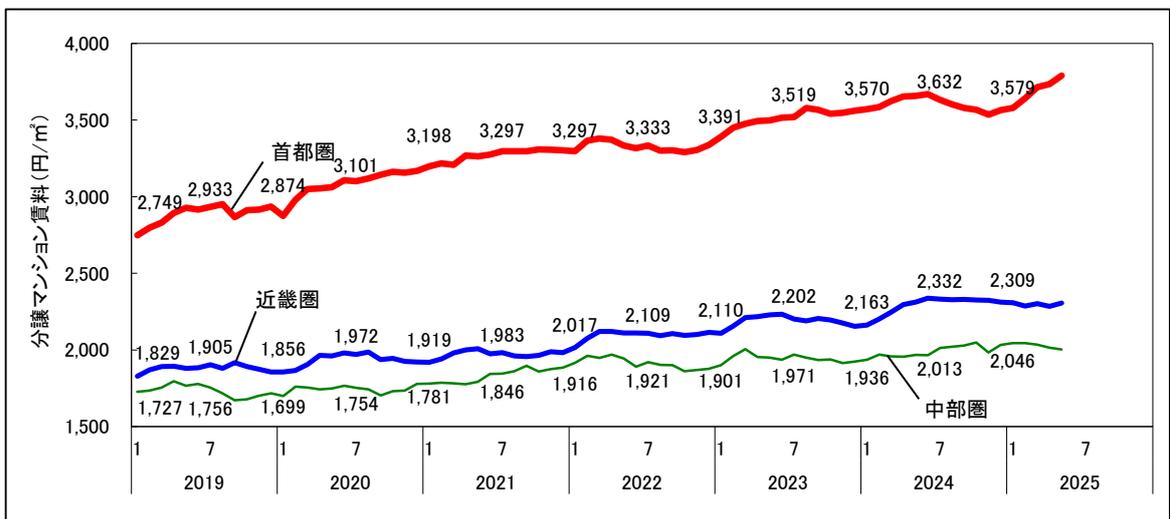
2025年5月の首都圏・分譲マンション賃料は、築浅事例の増加によって全域的に強含んだ影響で、前月比+1.5%の3,789円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は平均築年数が20.4年→19.5年と1年近くも若返ったために、+1.6%の4,510円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。また、埼玉県(+1.2%、2,212円/㎡)や千葉県(+1.5%、2,110円/㎡)でも程度の差こそあるが平均築年数の若返りから、いずれも1%以上のプラスを示している。一方、神奈川県(+0.3%、2,797円/㎡)は小幅な上昇に留まっており、正味トレンド自体も昨秋のピーク時を下回り続けている。

近畿圏では大阪エリアの強含みや事例シェア拡大によって、前月比+1.0%の2,307円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では築浅事例の増加で+1.0%の2,667円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇して3月の水準を上回ったが、正味トレンド自体はやや軟調のままとなっている。一方、兵庫県では-0.7%の1,799円/㎡と前月に引き続き下落した。

中部圏では前月比-0.5%の2,004円/㎡、愛知県では-0.8%の2,054円/㎡とそれぞれ下落傾向を示したが、いずれも当月と平均築年数が同程度であった月の水準を上回っている。

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
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月			
首都圏	3,657	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3.6%	1.5%	
東京都	4,179	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	59.41㎡	21.6年	
神奈川県	2,948	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	7.9%	1.6%	
埼玉県	2,093	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	56.90㎡	19.5年	
千葉県	2,042	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	-5.1%	0.3%	
														61.47㎡	24.4年	
														5.7%	1.2%	
														63.61㎡	26.9年	
														3.3%	1.5%	
														69.41㎡	26.6年	
近畿圏	2,312	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	-0.2%	1.0%	
大阪府	2,662	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	60.21㎡	25.2年	
兵庫県	1,818	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	0.2%	1.0%	
														58.36㎡	21.4年	
														-1.0%	-0.7%	
														63.74㎡	31.5年	
中部圏	1,968	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	1.8%	-0.5%	
愛知県	2,033	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	64.73㎡	22.2年	
														1.0%	-0.8%	
														64.02㎡	21.8年	



【5月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

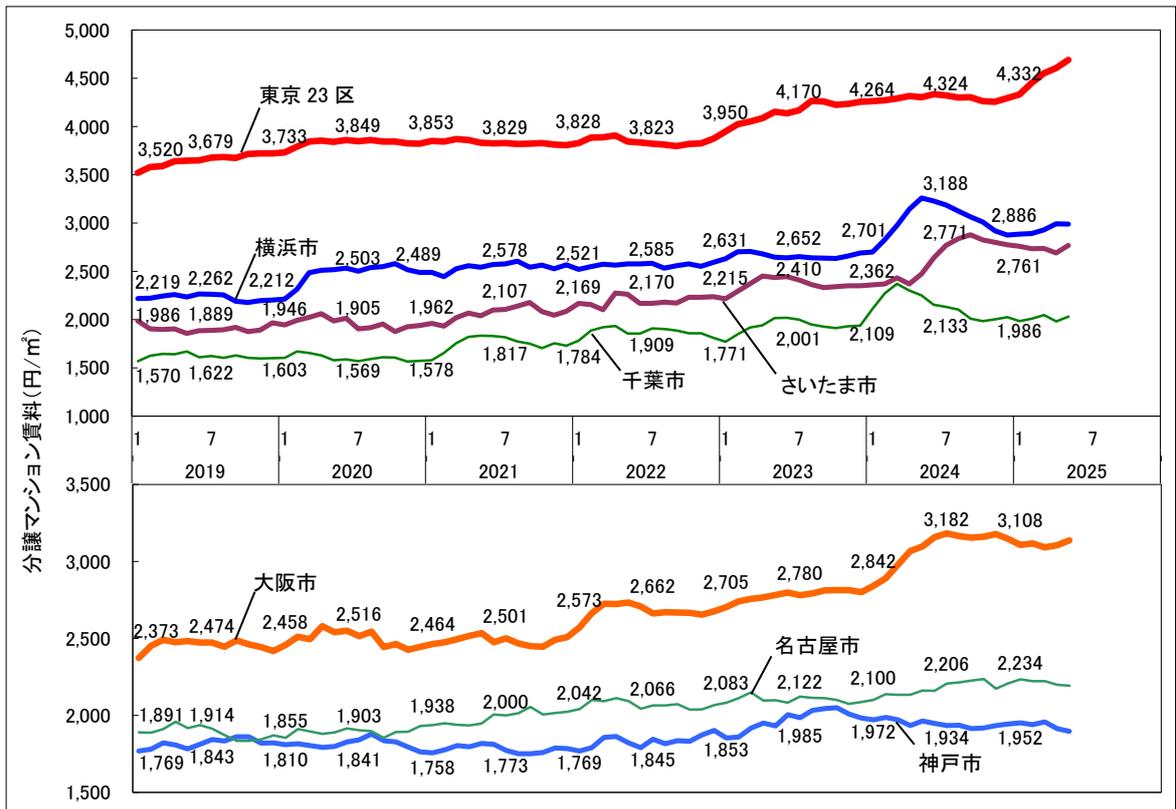
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.8%の4,692円/㎡と6ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、高額な新築事例の増加に伴って「築5年以内」に限っては急激な上昇を示しているが、それ以外の築年帯の多くは繁忙期を過ぎたこともあり天井感が出始めている。また、さいたま市(+2.9%、2,768円/㎡)や千葉市(+2.6%、2,033円/㎡)では堅調な正味トレンドに加えて平均築年数が1年近くも若返ったことから、いずれも2%以上のプラスを示している。一方、横浜市(-0.1%、2,991円/㎡)は上昇傾向が一服、当月と平均築年数が同程度であった昨年7月の水準を下回った。

近畿圏では大阪市で前月比+1.0%の3,137円/㎡と引き続き上昇したことで、年初来の最高値を更新した。各築年帯の賃料推移を見ると、いずれも高水準で推移しているが直近のピークをやや下回っており、天井感が強まりつつある。一方、神戸市では-0.9%の1,897円/㎡と前月に引き続き下落したことで1,900円台を割り込んでいる。

名古屋市では前月比-0.3%の2,194円/㎡と小幅ながら引き続き下落した。各築年帯の動きを見ても、前出の大阪市と同様に直近のピークを下回る水準で推移している。

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		
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比	前月比
東京23区	4,306	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	9.0%	1.8%
横浜市	3,261	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	-8.3%	-0.1%
さいたま市	2,473	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	11.9%	2.9%
千葉市	2,253	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	-9.8%	2.6%
大阪市	3,097	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	1.3%	1.0%
神戸市	1,963	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	-3.4%	-0.9%
名古屋市	2,161	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	1.5%	-0.3%



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
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
	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
	5月	3,789	2,307	2,004	4,510	2,667	2,054	2,087	4,692	2,991	2,768	2,033	3,137	1,897	2,194	2,442

「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）： 45,037 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 31,328 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,575 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>