

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 6 月 前月比+1.3%の 3,839 円/㎡と 7 ヶ月連続の上昇、東京都心部の高額事例が影響
近畿圏では大阪エリアの弱含み&事例シェア縮小で 2 ヶ月ぶりの下落 中部圏は反転上昇

【6 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

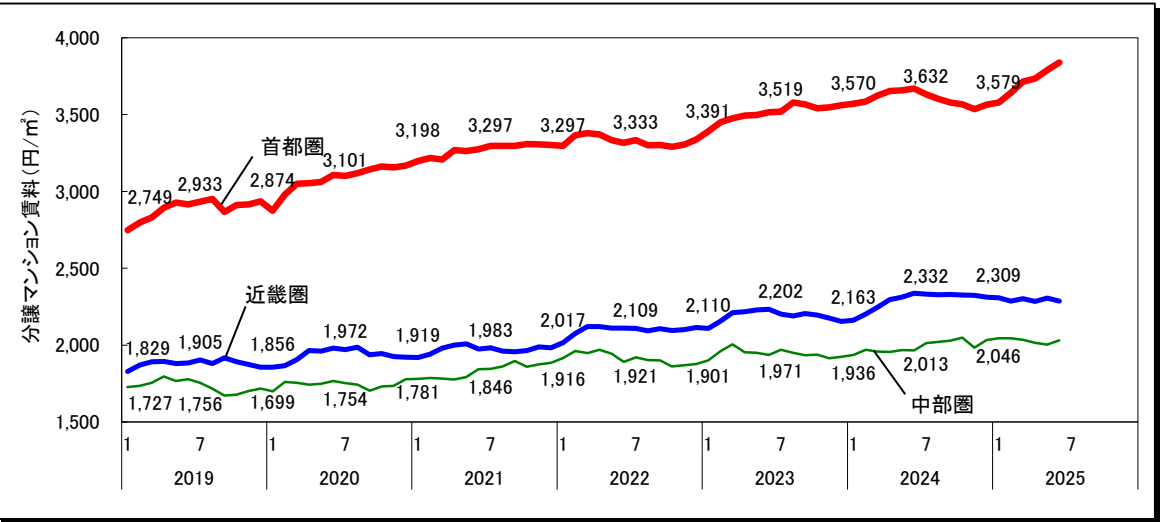
2025 年 6 月の首都圏・分譲マンション賃料は、引き続き高額事例の発生によって強含んだ東京都が押し上げる形で、前月比+1.3%の 3,839 円/㎡と 7 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+2.2%の 4,610 円/㎡と 7 ヶ月連続で上昇し、千葉県も+0.9%の 2,130 円/㎡と続伸したことで直近 1 年間での最高値を再び更新した。一方、神奈川県（-1.6%、2,751 円/㎡）では築古事例の増加もあり 4 ヶ月ぶりに下落し、当月と平均築年数が同程度であった昨年 10 月の水準も下回った。また、埼玉県（-0.2%、2,207 円/㎡）は僅かながら 2 ヶ月ぶりに弱含んだものの 4 月の水準は上回った。

近畿圏では大阪エリアの弱含みや事例シェア縮小によって、前月比-0.9%の 2,287 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落した。前年同月比は 3 ヶ月連続でマイナスを示している。大阪府では-1.0%の 2,639 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落しており、正味トレンド自体は軟調で推移している。一方、兵庫県では+0.4%の 1,807 円/㎡と小幅ながら 3 ヶ月ぶりに上昇した。

中部圏では前月比+1.4%の 2,032 円/㎡、愛知県では+1.4%の 2,082 円/㎡とそれぞれ反転上昇しており、当月と平均築年数が同程度であった月の水準を上回る状況も続いている。

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	2024年	2024年	2024年	2024年	2024年	2024年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	前年同月比	前月比
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	専有面積	平均築年
首都圏	3,669	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	4.6%	1.3%
東京都	4,212	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	59.71 ㎡	21.7 年
神奈川県	2,948	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	57.19 ㎡	19.5 年
埼玉県	2,186	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	61.76 ㎡	25.0 年
千葉県	2,025	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	64.50 ㎡	26.6 年
近畿圏	2,338	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	52%	0.9%
大阪府	2,713	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	68.91 ㎡	26.4 年
兵庫県	1,801	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	59.97 ㎡	25.2 年
中部圏	1,966	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	58.05 ㎡	21.5 年
愛知県	2,029	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	63.79 ㎡	31.4 年

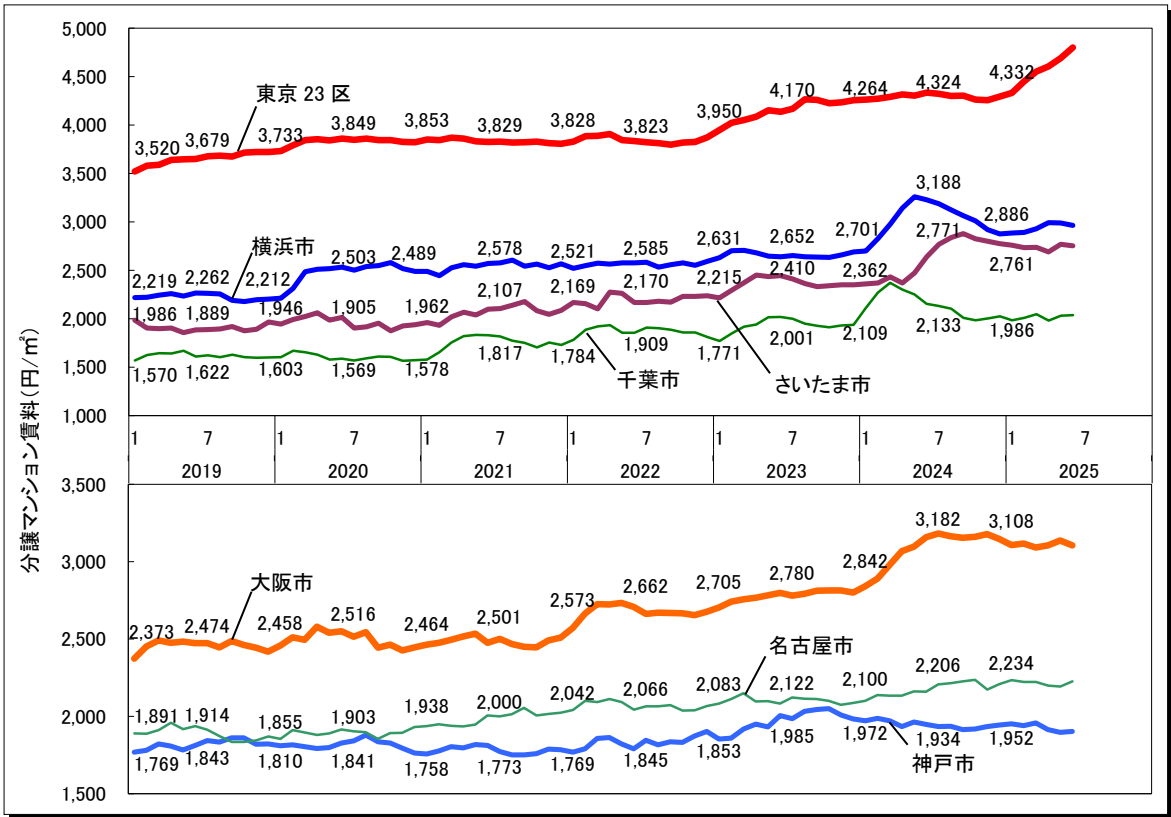


【6 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+2.4%の 4,803 円/㎡と 7 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」に限っては引き続き高額な新築事例の影響で急激な上昇を示している。それ以外の築年帯も総じて上振れているが、比較的高い賃料水準の「築 6 年～10 年」では天井感が強まっている。また、千葉市（+0.2%、2,037 円/㎡）では僅かながら続伸となった。一方、横浜市（-0.9%、2,963 円/㎡）やさいたま市（-0.5%、2,754 円/㎡）ではともにマイナスとなっており、当月と平均築年数が同程度であった月の水準を下回っていることから、正味トレンド自体も軟調となっている。近畿圏では大阪市で前月比-1.0%の 3,106 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに下落した。各築年帯の賃料推移を見ると、強含んだのは「築 21 年～30 年」のみで、いずれも年初来のピークを下回る水準を示している。一方、神戸市では+0.3%の 1,903 円/㎡と小幅ながら 3 ヶ月ぶりに上昇した。直近 3 ヶ月間は 1,900 円前後で推移しており、正味トレンド自体には鈍さがある。名古屋市では前月比+1.5%の 2,226 円/㎡と 5 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯の動きを見ると、「築 5 年以内」を除いて今春以降は横ばい～弱含みでの推移となっている。

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 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	前年同月比	前月比
東京23区	4,336	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	10.8%	2.4%
横浜市	3,229	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	-8.2%	-0.9%
さいたま市	2,640	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	4.3%	-0.5%
千葉市	2,156	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	-5.5%	0.2%
大阪市	3,159	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	-1.7%	-1.0%
神戸市	1,949	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	-2.4%	0.3%
名古屋市	2,159	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	3.1%	1.5%



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
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
2022年	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
2023年	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	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
2024年	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
	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
	6月	3,839	2,287	2,032	4,610	2,639	2,082	2,080	4,803	2,963	2,754	2,037	3,106	1,903	2,226	2,426

「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）	： 45,421 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 31,229 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,691 件

※新築賃料事例シェアおよび築年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>