

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 8 月 前月から概ね横ばいの 3,857 円/㎡で上昇一服、周辺 3 県での弱含みが影響
近畿圏は大阪エリアでの弱含みや事例シェア縮小などで下落傾向 中部圏は目立った変動なし

【8 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

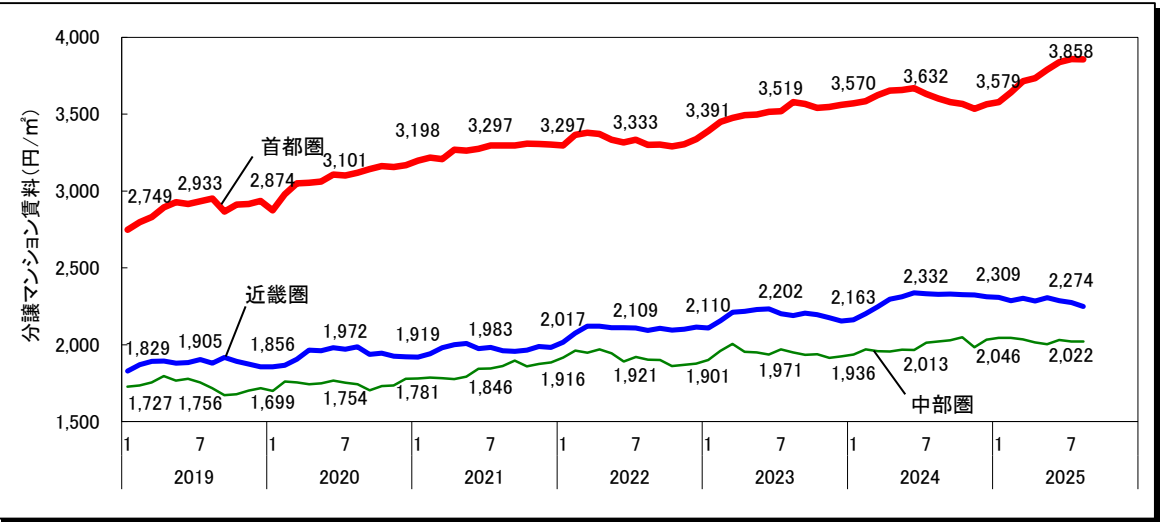
2025 年 8 月の首都圏・分譲マンション賃料は、周辺 3 県での弱含みが影響して前月から概ね横ばいの 3,857 円/㎡となり、昨年 12 月以降の上昇傾向は一服した。都県別で見ると、東京都は+0.3%の 4,668 円/㎡と小幅ながら 9 ヶ月連続で上昇した。一方、神奈川県（-2.3%、2,676 円/㎡）ではやや軟調な正味トレンドに加えて平均築年数が 1 年以上も進んだことから比較的大きく下落した。同じく、平均築年数の進行が認められた埼玉県（-1.1%、2,132 円/㎡）や千葉県（-0.5%、2,070 円/㎡）でも続落となった。

近畿圏は大阪エリアでの弱含みや事例シェア縮小、平均築年数の進行などによって、前月比 -1.1%の 2,250 円/㎡と 3 ヶ月連続で下落した。大阪府では築浅事例の減少で平均築年数が 21.8 年→23.3 年と 1 年以上も進んだことで、-2.8%の 2,571 円/㎡と大きく水準を下げた。一方、兵庫県では+1.4%の 1,828 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇し、昨年 11 月に記録した直近 1 年間での最高値を僅かに上回った。

中部圏では前月から横ばいの 2,022 円/㎡、愛知県では-0.1%の 2,073 円/㎡とそれぞれ僅かな変動に留まった。年初以降、平均築年数の進行も相俟って徐々に水準が下がりつつあ

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	2025 年	2025 年	2025 年	2025 年	2025 年	2025 年	2025 年	2025 年	前年同月比	前月比
	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	専有面積	平均築年
首都圏	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	7.0%	0.0%
東京都	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	59.95 ㎡	22.4 年
神奈川県	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	57.24 ㎡	19.8 年
埼玉県	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	62.75 ㎡	26.6 年
千葉県	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	64.76 ㎡	27.9 年
近畿圏	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	62.75 ㎡	26.6 年
大阪府	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	58.31 ㎡	23.3 年
兵庫県	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	63.58 ㎡	31.1 年
中部圏	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	65.93 ㎡	23.0 年
愛知県	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	65.25 ㎡	22.8 年

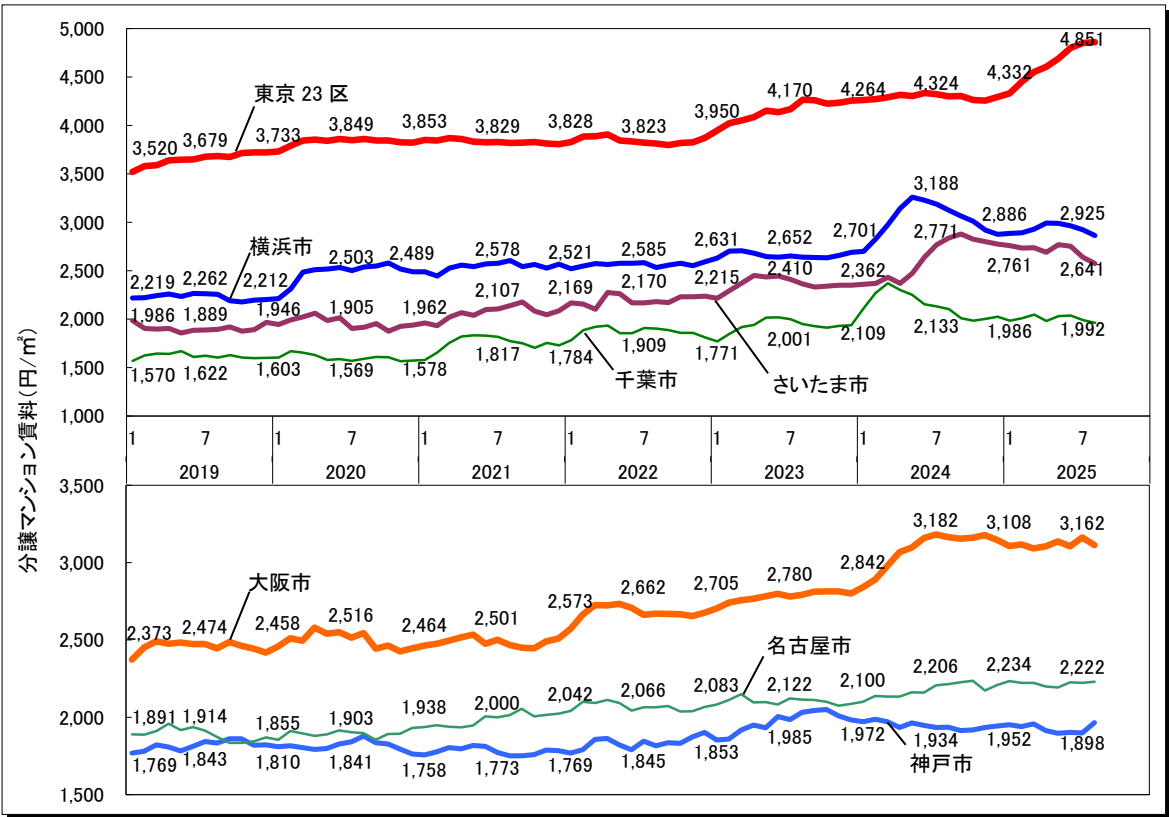


【8 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+0.2%の 4,860 円/㎡と僅かながら 9 ヶ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの縮小に伴って「築 5 年以内」のみマイナスとなったが、それ以外の築年帯は総じてプラスを示すなど、閑散期においても堅調な正味トレンドで推移し続けている。一方、横浜市（-2.1%、2,864 円/㎡）やさいたま市（-2.5%、2,574 円/㎡）、千葉市（-1.5%、1,963 円/㎡）では軒並み大きく水準を下げる結果となった。いずれも平均築年数の進行が影響している。なお、横浜市においては当月と平均築年数が同程度であった昨年 12 月や今年 2 月の水準を下回っている。近畿圏では大阪市で前月比-1.5%の 3,114 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落したが、6 月の水準は上回った。各築年帯の賃料推移を見ると、マイナスとなったのは「築 11 年～20 年」のみで、築古物件を中心に上値を伸ばしつつある。一方、神戸市では平均築年数が 1 年若返ったことで+3.5%の 1,965 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに大きく上昇、前年同月比はプラスに転じた。名古屋市では前月比+0.4%の 2,230 円/㎡と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯では大きく下落した「築 5 年以内」以外で目立った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 8月	9月	10月	11月	12月	2025年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	前年同月比	前月比
東京23区	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	13.0% 56.83 m	0.2% 19.0 年
横浜市	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	-8.4% 61.23 m	-2.1% 26.2 年
さいたま市	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	-9.4% 66.55 m	-2.5% 22.9 年
千葉市	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	-6.7% 71.04 m	-1.5% 28.3 年
大阪市	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	-1.6% 53.00 m	-1.5% 17.6 年
神戸市	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1.5% 59.57 m	3.5% 31.4 年
名古屋市	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	0.7% 63.16 m	0.4% 21.5 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/㎡

		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
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
	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
	7月	3,858	2,274	2,022	4,656	2,646	2,075	2,097	4,851	2,925	2,641	1,992	3,162	1,898	2,222	2,463
	8月	3,857	2,250	2,022	4,668	2,571	2,073	2,128	4,860	2,864	2,574	1,963	3,114	1,965	2,230	2,502

「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）	： 46,351 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 31,698 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,718 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>