

三大都市圏・主要都市別／分譲マンション賃料月別推移

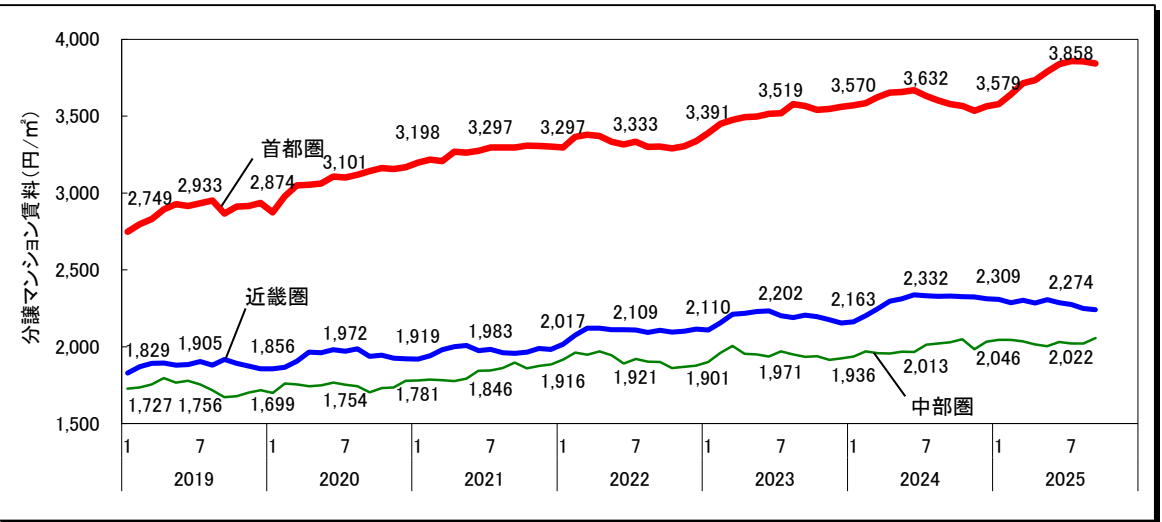
首都圏9月 前月比-0.4%の3,843 円/㎡と小幅に下落、全域での弱含みは昨年10月以来
近畿圏は大阪エリアの事例シェア縮小などで4ヵ月連続の下落 中部圏は直近の最高値を更新

【9月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2025 年 9 月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域での弱含みが影響して前月比-0.4%の3,843 円/㎡と小幅ながらマイナスを示した。なお、1 都 3 県で下落したのは昨年 10 月以来。都県別で見ると、東京都は-1.2%の4,614 円/㎡と 10 ヶ月ぶりに反落した。また、神奈川県（-0.9%、2,652 円/㎡）や埼玉県（-0.8%、2,115 円/㎡）、千葉県（-0.6%、2,058 円/㎡）では下落傾向を示している。埼玉県と千葉県では平均築年数が 0.5 年～1 年ほど進んだことも影響しているが、神奈川県に関してはやや軟調な正味トレンドによるところが大きい。近畿圏は大阪エリアでの事例シェア縮小や築浅事例の減少などによって、前月比-0.4%の2,241 円/㎡と小幅ながら4 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23.3 年→23.9 年とやや進んだにもかかわらず、+0.4%の2,580 円/㎡と小幅ながら2 ヶ月ぶりに上昇した。一方、兵庫県では-1.4%の1,802 円/㎡と2 ヶ月ぶりに下落し、当月と平均築年数が同程度であった2 月や3 月の水準を下回っている。中部圏では前月比+1.7%の2,057 円/㎡、愛知県では+1.9%の2,112 円/㎡と、堅調な正味トレンドに加えて築浅事例が増加したことで、ともに直近1 年間の最高値を更新している。

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 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	9月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
首都圏	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	7.4%	-0.4%
東京都	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	10.6%	-1.2%
神奈川県	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	-6.2%	-0.9%
埼玉県	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	-7.7%	-0.8%
千葉県	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2.7%	-0.6%
近畿圏	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	-3.8%	-0.4%
大阪府	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	-4.8%	0.4%
兵庫県	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	0.1%	-1.4%
中部圏	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	1.3%	1.7%
愛知県	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	1.1%	1.9%



【9 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

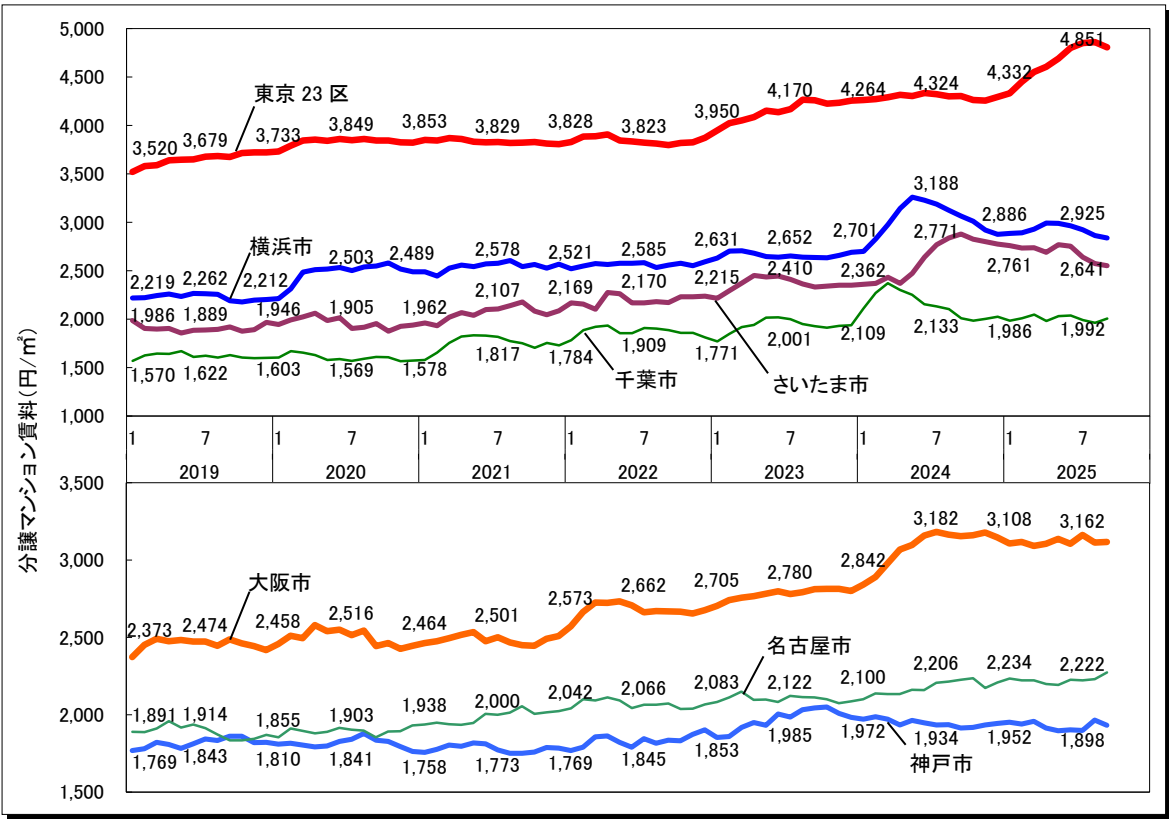
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京 23 区で前月比－1.0%の 4,809 円/㎡と 10 ヶ月ぶりに反落した。各築年帯の賃料推移を見ると、急騰していた「築 5 年以内」で調整する動きがあったものの、それ以外で弱含んだのは「築 11 年～20 年」のみで、全般的に堅調な正味トレンドが続いているものと考えられる。横浜市（－0.9%、2,838 円/㎡）やさいたま市（－0.9%、2,552 円/㎡）では下落傾向を示しているが、前者は正味トレンド自体の弱含み、後者は平均築年数の進行が影響している。なお、千葉市では賃料水準が高い美浜区の事例が増加したこともあり、＋2.2%の 2,006 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに大きく上昇した。

近畿圏では大阪市で前月比＋0.1%の 3,118 円/㎡と、築浅事例が減少する中でも僅かに強含んだ。各築年帯の賃料推移を見ると、築浅物件を中心に上値を伸ばしており、「築 5 年以内」と「築 6 年～10 年」では 2%以上の上昇率を示している。一方、神戸市では平均築年数が 1 年近くも進んだことで－1.6%の 1,933 円/㎡と下落したものの、7 月の水準は上回った。

名古屋市では築浅事例が増加したこともあり、前月比＋1.9%の 2,273 円/㎡と続伸し上昇率も拡大した。各築年帯ではいずれも横ばい～強含みとなっている。

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 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	9月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	11.7% 56.79 ㎡	-1.0% 19.1 年
横浜市	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	-7.4% 61.11 ㎡	-0.9% 26.4 年
さいたま市	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	-11.4% 66.65 ㎡	-0.9% 23.5 年
千葉市	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	-0.2% 71.05 ㎡	2.2% 28.3 年
大阪市	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	-1.2% 54.35 ㎡	0.1% 18.2 年
神戸市	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	1.0% 59.98 ㎡	-1.6% 32.3 年
名古屋市	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2.1% 62.59 ㎡	1.9% 20.9 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
	9月	3,843	2,241	2,057	4,614	2,580	2,112	2,174	4,809	2,838	2,552	2,006	3,118	1,933	2,273	2,548

「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）： 46,867 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 31,220 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,579 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>