

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11月 前月比+2.0%の3,967円/㎡と2ヵ月連続の上昇、年後半は東京都の事例シェアが拡大傾向
近畿圏は強含んだ大阪エリアが牽引する形で6ヵ月ぶりのプラス 中部圏は4ヵ月ぶりのマイナス

【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

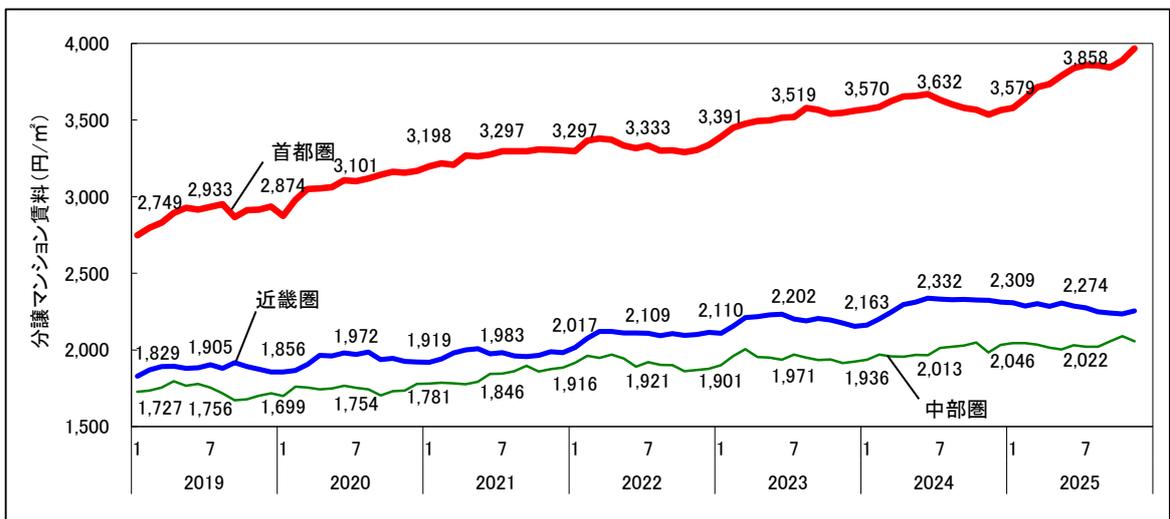
2025年11月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の強含みや事例シェア拡大が影響して前月比+2.0%の3,967円/㎡と2ヵ月連続で上昇、4,000円台目前まで迫っている。都県別で見ると、東京都は築浅事例が増加した影響もあり+0.9%の4,719円/㎡と前月に引き続き上昇、神奈川県(+1.2%、2,669円)は6ヵ月ぶりに上昇したものの前年を下回る状況に変わりはない。一方、埼玉県(-0.6%、2,101円/㎡)や千葉県(-0.7%、2,052円/㎡)では平均築年数が進んだこともあり、やや水準を下げる結果となった。

近畿圏は大阪エリアの強含みによって前月比+0.9%の2,256円/㎡と6ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では築古事例の減少で平均築年数がやや若返ったため、+2.1%の2,621円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。一方、兵庫県では-0.1%の1,829円/㎡と僅かながら2ヵ月ぶりに下落、ただし当月と平均築年数が同程度であった月の水準を依然として上回っている。

中部圏では前月比-1.6%の2,057円/㎡、愛知県では-1.4%の2,116円/㎡と、直近1年間の最高値を更新した前月から下落した。いずれも平均築年数が進んだためであり、正味トレンド自体は引き続き堅調さを保っている。

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		前月比	
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	専有面積	平均築年	
首都圏	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	12.2%	2.0%	
東京都	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	14.5%	0.9%	
神奈川県	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	-1.8%	1.2%	
埼玉県	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	-5.2%	-0.6%	
千葉県	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2.5%	-0.7%	
近畿圏	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	-2.9%	0.9%	
大阪府	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	60.96㎡	26.7年	
兵庫県	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	-3.1%	2.1%	
中部圏	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	65.51㎡	22.0年	
愛知県	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	3.7%	-1.4%	



【11月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

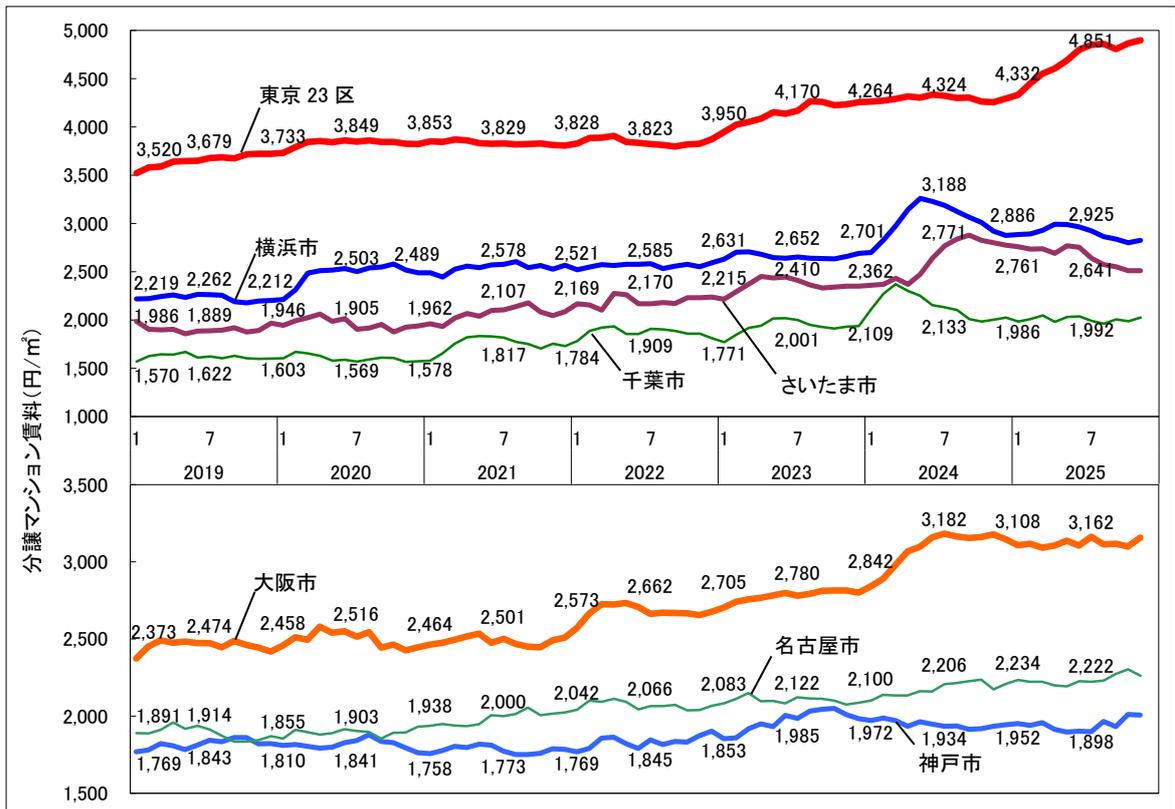
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.7%の4,900円/㎡と2ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアが8.9%→11.8%まで拡大するも「築5年以内」は調整が継続、それ以外の築年帯に関しても単月ながら弱含む動きが散見された。また、横浜市(+1.0%、2,827円/㎡)や千葉市(+1.9%、2,026円/㎡)でもプラスを示しており、さいたま市(±0.0%、2,512円/㎡)では平均築年数がやや進んだにもかかわらず水準を維持するなど、総じて正味トレンドの底堅さが窺える。

近畿圏では大阪市で前月比+1.8%の3,156円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、単月で弱含むのは「築6年～10年」のみで、いずれも高水準での堅調な推移が続いている。一方、神戸市では大幅上昇していた前月からの反動もあり、-0.2%の2,007円/㎡と僅かながら下落した。

名古屋市では築浅事例が減少したこともあり、前月比-1.7%の2,263円/㎡と4ヵ月ぶりに下落した。当月と平均築年数が同程度であった2月～4月の水準を大きく上回っており、各築年帯での推移が高水準にて安定していることから堅調な正味トレンドが確認できる。

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										前年同月比	前月比	
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			11月
東京23区	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	15.1%	0.7%
横浜市	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	-3.2%	1.0%
さいたま市	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	-10.3%	0.0%
千葉市	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	1.1%	1.9%
大阪市	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	-0.7%	1.8%
神戸市	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	3.7%	-0.2%
名古屋市	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	4.1%	-1.7%



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
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
	10月	3,889	2,235	2,091	4,679	2,568	2,147	2,216	4,866	2,800	2,512	1,989	3,100	2,011	2,303	2,628
	11月	3,967	2,256	2,057	4,719	2,621	2,116	2,182	4,900	2,827	2,512	2,026	3,156	2,007	2,263	2,585

「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カ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 48,608 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 30,237 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,695 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>