

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12月 前月比-1.0%の3,926円/㎡と3ヵ月ぶりの下落、全域プラスも東京都のシェア縮小が影響

近畿圏は主要エリアの強含みなどで2ヵ月連続のプラス 中部圏は小幅ながら2ヵ月ぶりに上昇

【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

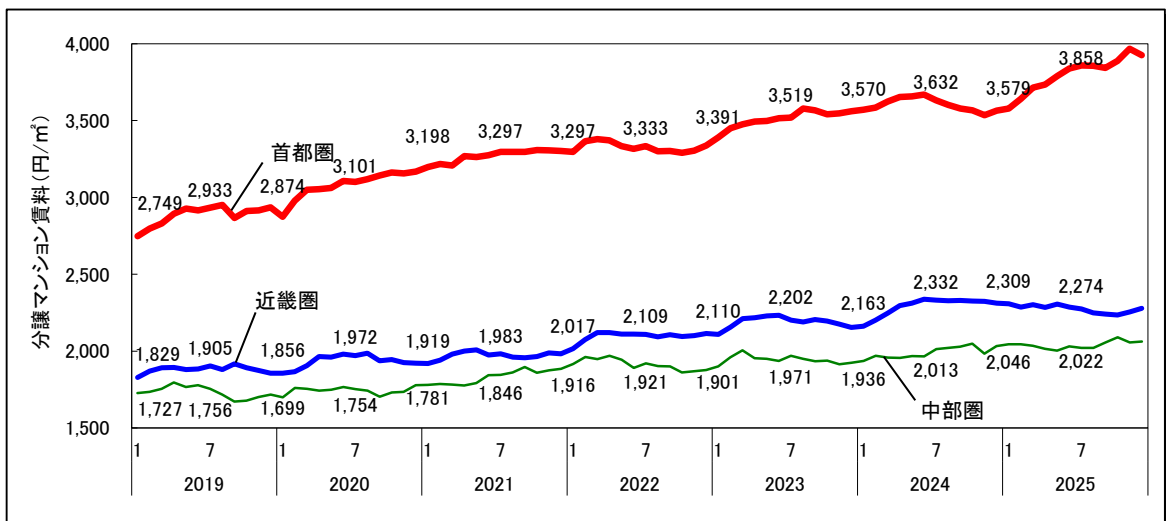
2025年12月の首都圏・分譲マンション賃料は、全域で強含んだものの賃料水準が高い東京都の事例シェアが縮小したため、前月比-1.0%の3,926円/㎡と3ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都は+0.6%の4,749円/㎡と3ヵ月連続で上昇、神奈川県(+1.8%、2,717円/㎡)も前月に引き続きプラスを示した。また、埼玉県(+1.9%、2,140円/㎡)や千葉県(+1.4%、2,080円/㎡)も再びに上昇し、いずれも10月の水準を上回っている。周辺3県の前月比は平均築年数の若返り度合いに比例する形で軒並み+1%以上となった。

近畿圏は主要エリアの強含みや大阪エリアの事例シェア拡大などが影響して、前月比+1.0%の2,279円/㎡と引き続きプラスを示した。大阪府では+0.5%の2,635円/㎡と前月に引き続き上昇、ただし築浅事例の増加で平均築年数がやや若返った割には小幅な上昇に留まった。また、兵庫県では+1.0%の1,848円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇、当月と平均築年数が同程度であった月の水準を20円近くも上回っている。

中部圏では前月比+0.3%の2,063円/㎡、愛知県では+0.3%の2,123円/㎡と、小幅ながら2ヵ月ぶりに上昇した。正味トレンド自体は引き続き堅調に推移している。

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	2025年	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月												専有面積	平均築年
首都圏	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	3,967	3,926	10.1%	-1.0%
東京都	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	4,719	4,749	14.5%	0.6%
神奈川県	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	2,669	2,717	1.2%	1.8%
埼玉県	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	2,101	2,140	-2.1%	1.9%
千葉県	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	2,052	2,080	1.7%	1.4%
近畿圏	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	2,256	2,279	60.22㎡	26.4年
大阪府	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	2,621	2,635	57.82㎡	23.0年
兵庫県	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1,829	1,848	63.23㎡	31.8年
中部圏	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2,057	2,063	65.31㎡	22.1年
愛知県	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2,116	2,123	64.53㎡	21.7年



【12月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

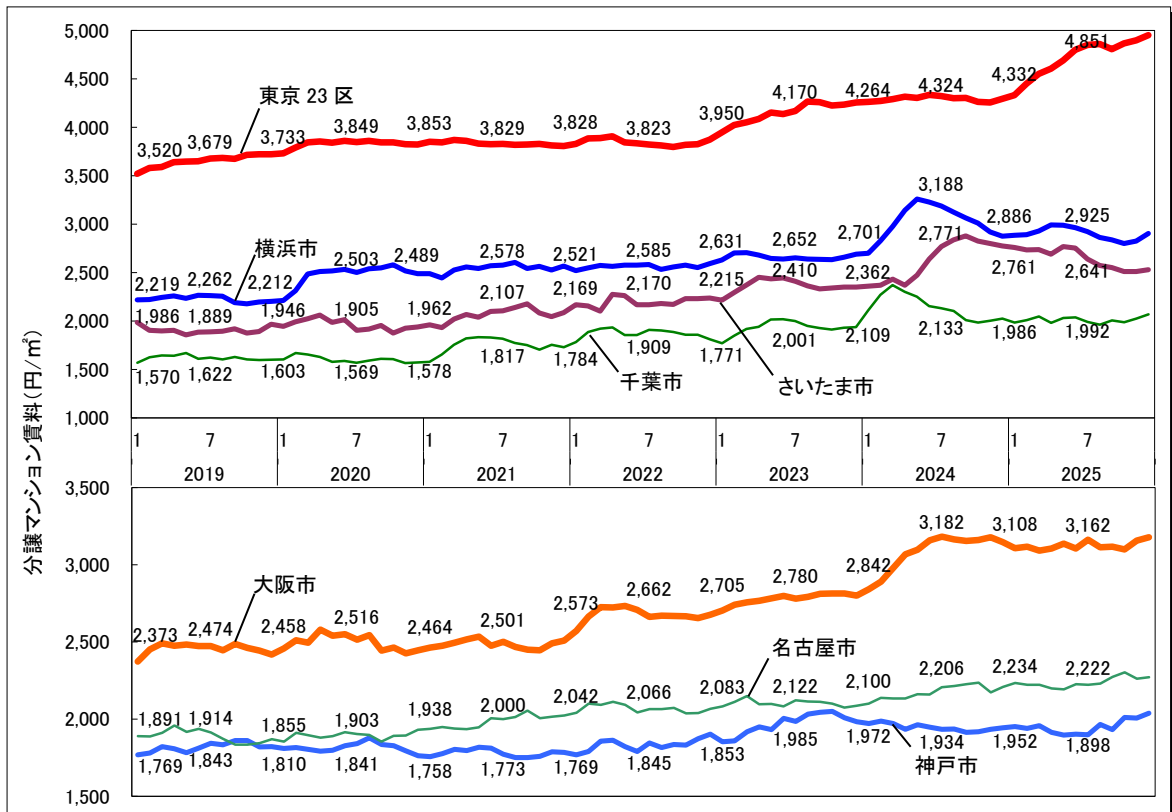
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+1.1%の4,952円/㎡と3ヵ月連続で上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、「築5年以内」は新築事例シェアが11.8%→12.1%まで続伸したことで持ち直し、それ以外の築年帯では築古事例シェアが拡大した「築30年超」を除いて同年の最高値を更新した。また、横浜市(+2.8%、2,906円/㎡)では築古事例の減少、千葉市(+2.2%、2,070円/㎡)では賃料水準が高い美浜区の事例が増加した影響から、それぞれ比較的大きく上昇する結果となった。さいたま市では平均築年数がやや進んだものの、+0.8%の2,531円/㎡と7ヵ月ぶりのプラスを示した。

近畿圏では大阪市で前月比+0.7%の3,179円/㎡と引き続き上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、賃料水準が高い「築5年以内」と「築6年～10年」は弱含み、それ以外の築年帯はいずれも堅調な推移が続き同年の最高値を更新した。一方、神戸市では+1.6%の2,039円/㎡と2ヵ月ぶりに上昇、10月に記録した直近1年間での最高値を上回った。

名古屋市では築浅事例が減少したものの、前月比+0.4%の2,272円/㎡と小幅ながら2ヵ月ぶりに上昇した。通年で見れば各築年帯とも高水準にて安定した推移を示している。

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	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	前年同月比	前月比
	12月	1月												専有面積	平均築年
東京23区	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	4,900	4,952	15.3%	1.1%
横浜市	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	2,827	2,906	1.0%	2.8%
さいたま市	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	2,512	2,531	-8.9%	0.8%
千葉市	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	2,026	2,070	2.3%	2.2%
大阪市	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	3,156	3,179	1.0%	0.7%
神戸市	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	2,007	2,039	4.9%	1.6%
名古屋市	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	2,263	2,272	2.9%	0.4%



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
	12月	3,926	2,279	2,063	4,749	2,635	2,123	2,172	4,952	2,906	2,531	2,070	3,179	2,039	2,272	2,571

「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）： 47,867 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 30,050 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,610 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>