

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7月 前月比+0.5%の3,858 円/㎡と8ヵ月連続の上昇、周辺3県は揃ってマイナス  
近畿圏では大阪エリアの事例シェア縮小などで続落 中部圏は築浅事例の減少で下落

【7月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

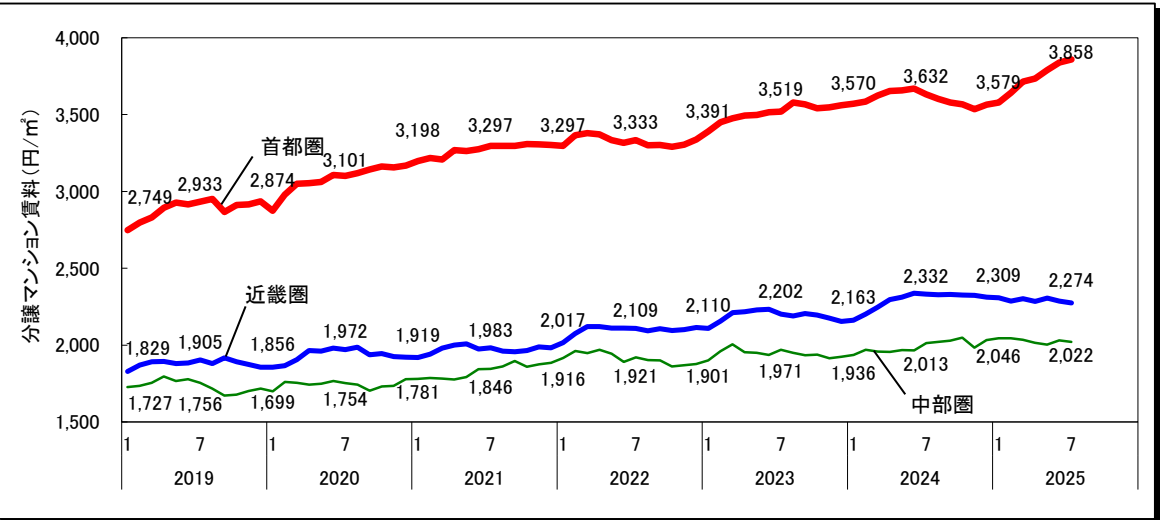
2025 年 7 月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.5%の 3,858 円/㎡と 8 ヲ月連続で上昇したが、牽引役である東京都の事例シェア縮小や上昇鈍化に伴って圏域平均の上昇率も縮小しつつある。都県別で見ると、東京都は+1.0%の 4,656 円/㎡と 8 ヲ月連続で上昇した。一方、神奈川県（-0.5%、2,738 円/㎡）や埼玉県（-2.3%、2,156 円/㎡）では続落し、千葉県（-2.3%、2,080 円/㎡）では 3 ヲ月ぶりにマイナスを示した。埼玉県や千葉県では築浅事例の減少も影響し、賃料水準は比較的大きく低下している。

近畿圏では大阪エリアの事例シェア縮小や他のエリアがほとんど弱含みとなった影響から、前月比-0.6%の 2,274 円/㎡と 2 ヲ月連続で下落した。4 月以降は前年同月を下回る水準で推移し続けており、正味トレンドもやや軟化している。大阪府では+0.3%の 2,646 円/㎡と小幅ながら 2 ヲ月ぶりに上昇したが、5 月の水準には届かなかった。一方、兵庫県では-0.3%の 1,802 円/㎡と小幅ながら 2 ヲ月ぶりに下落、直近 1 年間では現水準で安定している。

中部圏では前月比-0.5%の 2,022 円/㎡、愛知県では-0.3%の 2,075 円/㎡とそれぞれ築浅事例が減少した影響もあり、2 ヲ月ぶりに下落している。

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 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	7月	前年同月比 専有面積	前月比 平均歳年
首都圏	3,632	3,603	3,578	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	6.2% 60.00 ㎡	0.5% 22.0 年
東京都	4,187	4,170	4,170	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	11.2% 57.54 ㎡	1.0% 19.6 年
神奈川県	2,910	2,873	2,826	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	-5.9% 62.26 ㎡	-0.5% 25.3 年
埼玉県	2,222	2,288	2,291	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	-3.0% 64.02 ㎡	-2.3% 27.6 年
千葉県	2,020	2,026	2,003	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	3.0% 69.28 ㎡	-2.3% 27.1 年
近畿圏	2,332	2,328	2,330	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	-2.5% 59.93 ㎡	-0.6% 25.5 年
大阪府	2,707	2,698	2,709	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	-2.3% 57.78 ㎡	0.3% 21.8 年
兵庫県	1,804	1,806	1,801	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	-0.1% 63.49 ㎡	-0.3% 31.4 年
中部圏	2,013	2,021	2,030	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	0.4% 65.77 ㎡	-0.5% 22.6 年
愛知県	2,075	2,080	2,090	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	0.0% 65.07 ㎡	-0.3% 22.3 年

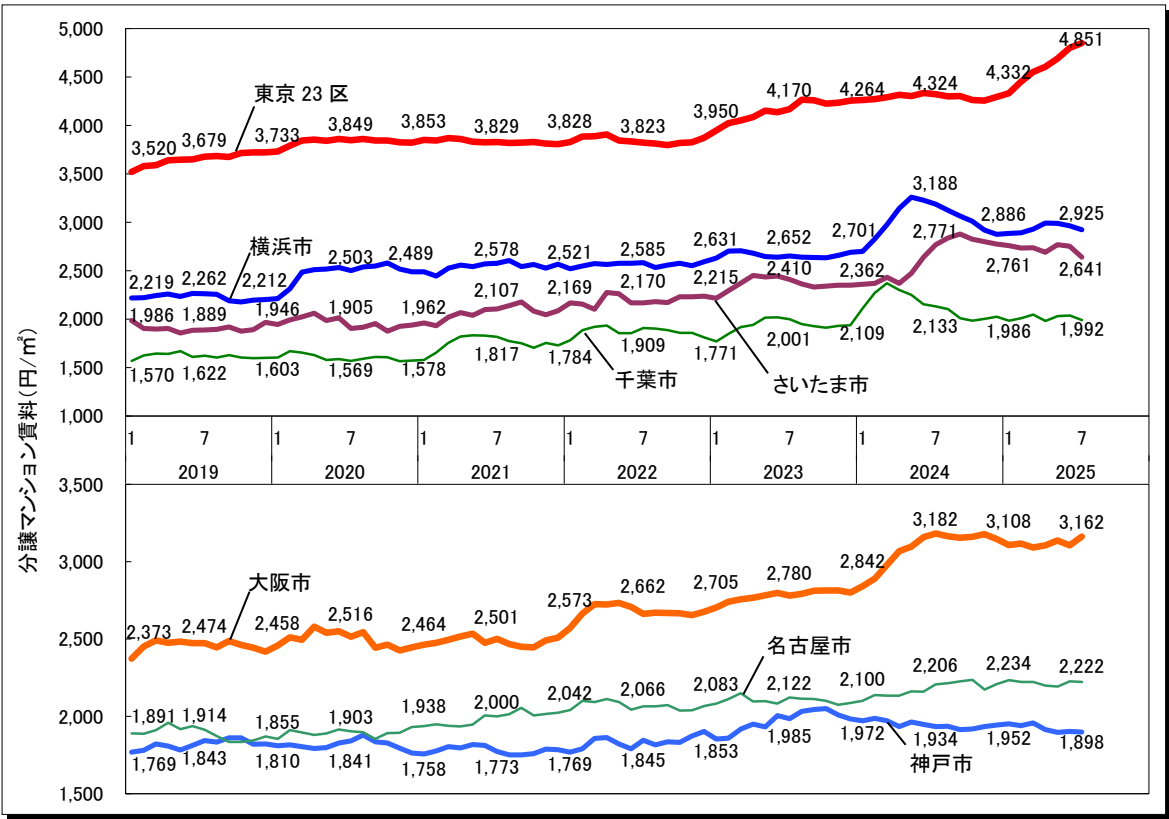


【7 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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 4,851 円/㎡と 8 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」は+0.4%と小幅な上昇に留まった一方で、それ以外の築年帯は総じて 1%～3%程度の上昇率を示しており、いずれも上値を伸ばす結果となった。対照的に横浜市（-1.3%、2,925 円/㎡）やさいたま市（-4.1%、2,641 円/㎡）、千葉市（-2.2%、1,992 円/㎡）では軒並みマイナスとなった。横浜市やさいたま市に関しては当月と平均築年数が概ね同程度であった月の水準を下回っており、特にさいたま市では平均築年数が 20.4 年→22.1 年と大幅に進んだために下落率も大きくなった。近畿圏では大阪市で前月比+1.8%の 3,162 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇して 5 月の水準を上回った。各築年帯の賃料推移を見ると、東京 23 区と同じく総じて強含んだものの、直近の最高値を更新したのは「築 21 年～30 年」のみであった。一方、神戸市では-0.3%の 1,898 円/㎡と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに下落するも、1,900 円前後での推移は継続している。名古屋市では前月比-0.2%の 2,222 円/㎡と僅かながら 2 ヶ月ぶりに下落した。各築年帯では「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 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	7 月	前年同月比	前月比
東京 23 区	4,324	4,301	4,305	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	12.2%	1.0%
横浜市	3,188	3,126	3,066	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	-8.2%	-1.3%
さいたま市	2,771	2,840	2,880	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	-4.7%	-4.1%
千葉市	2,133	2,104	2,011	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	-6.6%	-2.2%
大阪市	3,182	3,164	3,155	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	-0.6%	1.8%
神戸市	1,934	1,936	1,914	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	-1.9%	-0.3%
名古屋市	2,206	2,214	2,226	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	0.7%	-0.2%



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	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

## 「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）： 45,909 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 31,769 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 8,830 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>