

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 10 月 前月比+1.2%の 3,889 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに上昇、東京都での事例シェア拡大が影響
近畿圏は大阪エリアの弱含みなどで 5 ヶ月連続の下落 中部圏は直近の最高値を再び更新

【10 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

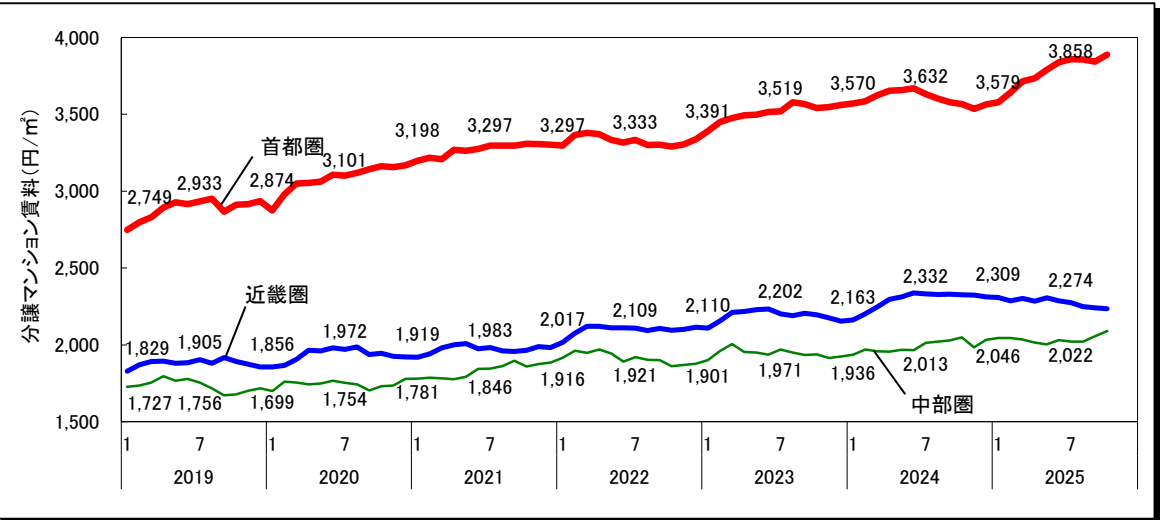
2025 年 10 月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の強含みや事例シェア拡大が影響して前月比+1.2%の 3,889 円/㎡と 3 ヶ月ぶりに上昇、7 月に記録していた直近 1 年間での最高値を更新した。都県別で見ると、東京都は+1.4%の 4,679 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇して 8 月の水準を上回った。また、千葉県（+0.4%、2,067 円/㎡）も小幅ながら 4 ヶ月ぶりに上昇した。一方、神奈川県（-0.6%、2,637 円/㎡）や埼玉県（-0.1%、2,113 円/㎡）では下落傾向に歯止めが掛かっていない。

近畿圏は大阪エリアの弱含みや事例シェア縮小が響いて、前月比-0.3%の 2,235 円/㎡と小幅ながら 5 ヶ月連続で下落した。大阪府では-0.5%の 2,568 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落し、8 月の水準を僅かに下回っている。一方、兵庫県では+1.6%の 1,831 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇、当月と平均築年数が同程度であった 4 月～7 月の水準を 20 円以上も上回っている。

中部圏では前月比+1.7%の 2,091 円/㎡、愛知県では+1.7%の 2,147 円/㎡と、いずれも直近 1 年間の最高値を更新した。築浅事例が増加したことで平均築年数はともに 1 年以上も若返っており、堅調な正味トレンドと相俟って水準が押し上がる結果となった。

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	2025 年	2025 年	2025 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
	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月		専有面積	平均築年
首都圏	3,567	3,535	3,565	3,579	3,641	3,714	3,734	3,789	3,839	3,858	3,857	3,843	3,889	9.0%	59.71 ㎡	12.2%
東京都	4,132	4,120	4,146	4,188	4,302	4,393	4,440	4,510	4,610	4,656	4,668	4,614	4,679	13.2%	56.94 ㎡	1.4%
神奈川県	2,779	2,717	2,684	2,698	2,688	2,727	2,789	2,797	2,751	2,738	2,676	2,652	2,637	-5.1%	62.96 ㎡	-0.6%
埼玉県	2,251	2,217	2,186	2,177	2,198	2,202	2,186	2,212	2,207	2,156	2,132	2,115	2,113	-6.1%	64.71 ㎡	-0.1%
千葉県	1,979	2,001	2,046	2,067	2,073	2,106	2,078	2,110	2,130	2,080	2,070	2,058	2,067	4.4%	69.85 ㎡	0.4%
近畿圏	2,327	2,324	2,313	2,309	2,287	2,303	2,284	2,307	2,287	2,274	2,250	2,241	2,235	-4.0%	60.68 ㎡	-0.3%
大阪府	2,705	2,705	2,683	2,667	2,649	2,660	2,641	2,667	2,639	2,646	2,571	2,580	2,568	-5.1%	58.49 ㎡	-0.5%
兵庫県	1,807	1,825	1,820	1,815	1,807	1,820	1,811	1,799	1,807	1,802	1,828	1,802	1,831	1.3%	63.29 ㎡	1.6%
中部圏	2,050	1,984	2,033	2,046	2,045	2,035	2,015	2,004	2,032	2,022	2,022	2,057	2,091	2.0%	64.45 ㎡	1.7%
愛知県	2,105	2,041	2,079	2,106	2,095	2,088	2,071	2,054	2,082	2,075	2,073	2,112	2,147	2.0%	63.68 ㎡	1.7%

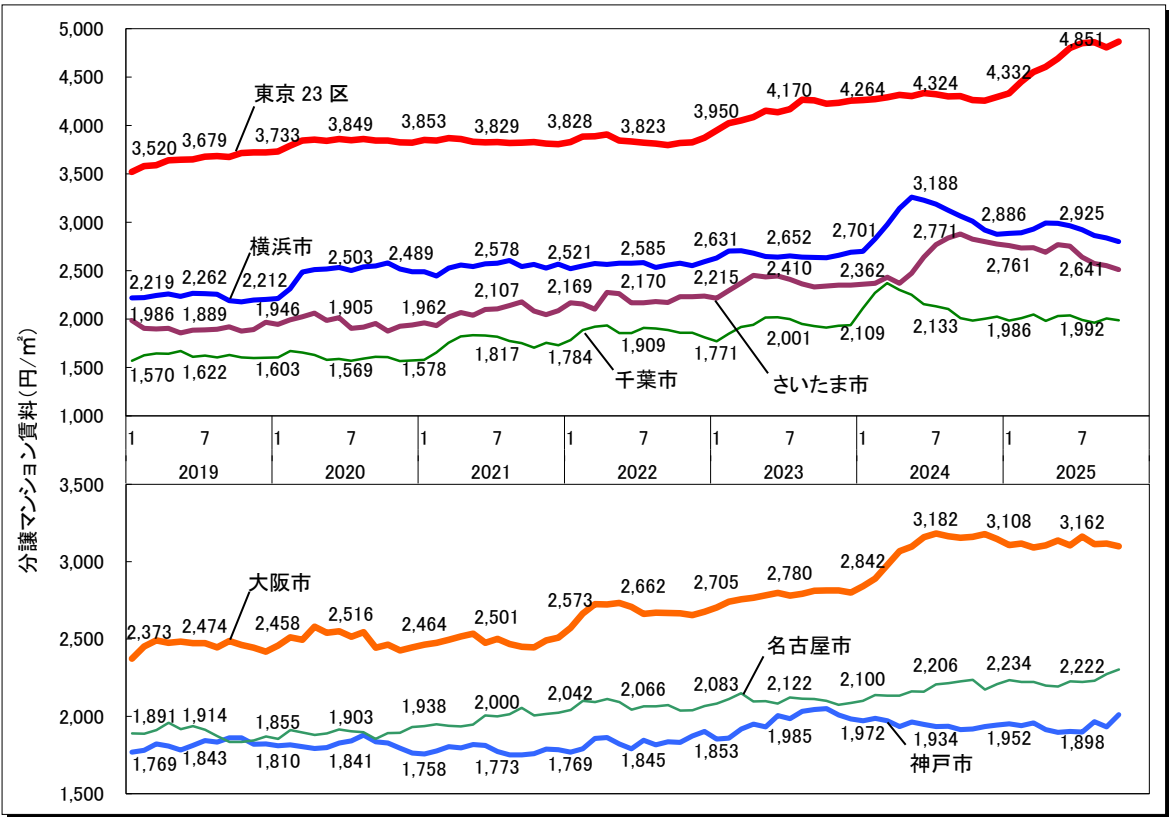


【10 月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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+1.2%の 4,866 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに上昇した。各築年帯の賃料推移を見ると、調整が進む「築 5 年以内」とは対照的にそれ以外の築年帯は軒並みプラスを示すなど、依然として堅調な正味トレンドを維持している。一方、横浜市（-1.3%、2,800 円/㎡）やさいたま市（-1.6%、2,512 円/㎡）、千葉市（-0.8%、1,989 円/㎡）では事例の築古化もあっていずれもマイナスを示しており、特に横浜市やさいたま市に関しては今春のピークアウト以降は下落傾向で推移し続けている。近畿圏では大阪市で前月比-0.6%の 3,100 円/㎡と 2 ヶ月ぶりに下落し 8 月の水準を下回った。各築年帯の賃料推移を見ると、新築事例シェアの縮小で弱含んだ「築 5 年以内」を除けば概ね横ばい〜強含みとなっており、東京 23 区と同様に正味トレンド自体は堅調である。一方、神戸市では+4.0%の 2,011 円/㎡と大幅に上昇したが、これは価格水準が高い中央区や兵庫区などで築浅事例が増加した影響とみられる。名古屋市では築浅事例が増加したこともあり、前月比+1.3%の 2,303 円/㎡と 3 ヶ月連続で上昇した。各築年帯では「築 5 年以内」を除いて軒並み強含んでいる。

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 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	10月	前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
東京23区	4,264	4,257	4,295	4,332	4,452	4,553	4,608	4,692	4,803	4,851	4,860	4,809	4,866	14.1% 56.64 ㎡	1.2% 18.7 年
横浜市	3,012	2,921	2,877	2,886	2,892	2,930	2,994	2,991	2,963	2,925	2,864	2,838	2,800	-7.0% 61.93 ㎡	-1.3% 27.6 年
さいたま市	2,827	2,801	2,777	2,761	2,734	2,737	2,691	2,768	2,754	2,641	2,574	2,552	2,512	-11.1% 66.54 ㎡	-1.6% 25.0 年
千葉市	1,984	2,004	2,024	1,986	2,011	2,049	1,981	2,033	2,037	1,992	1,963	2,006	1,989	0.3% 70.77 ㎡	-0.8% 28.9 年
大阪市	3,161	3,178	3,147	3,108	3,117	3,092	3,105	3,137	3,106	3,162	3,114	3,118	3,100	-1.9% 54.02 ㎡	-0.6% 18.2 年
神戸市	1,918	1,935	1,944	1,952	1,940	1,958	1,914	1,897	1,903	1,898	1,965	1,933	2,011	4.8% 59.61 ㎡	4.0% 30.8 年
名古屋市	2,236	2,173	2,208	2,234	2,222	2,222	2,200	2,194	2,226	2,222	2,230	2,273	2,303	3.0% 61.13 ㎡	1.3% 19.5 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
	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

「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）	： 47,449 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 30,777 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）	： 8,626 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>