

## 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カ月ぶりに上昇、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カ月連続の下落 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】

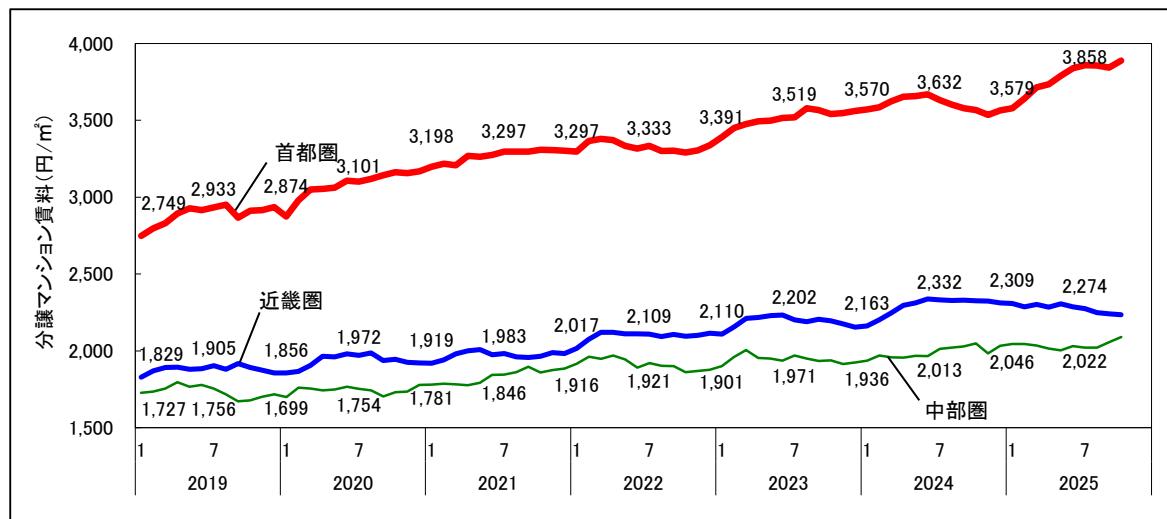
2025年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、東京都の強含みや事例シェア拡大が影響して前月比+1.2%の3,889円/m<sup>2</sup>と3カ月ぶりに上昇、7月に記録していた直近1年間での最高値を更新した。都県別で見ると、東京都は+1.4%の4,679円/m<sup>2</sup>と2カ月ぶりに上昇して8月の水準を上回った。また、千葉県(+0.4%、2,067円/m<sup>2</sup>)も小幅ながら4カ月ぶりに上昇した。一方、神奈川県(-0.6%、2,637円/m<sup>2</sup>)や埼玉県(-0.1%、2,113円/m<sup>2</sup>)では下落傾向に歯止めが掛かっ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

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/m<sup>2</sup>と小幅ながら5カ月連続で下落した。大阪府では-0.5%の2,568円/m<sup>2</sup>と2カ月ぶりに下落し、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/m<sup>2</sup>と2カ月ぶりに上昇、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/m<sup>2</sup>、愛知県では+1.7%の2,147円/m<sup>2</sup>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 10月	2024年 11月		2024年 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		前月比		
		新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	新規登録	更新登録	
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	3,905	3,921	3,937	3,953	3,969	3,985	3,994	3,993	3,992	3,991	3,990	3,990	3,990	3,990	3,990	9.0%	1.2%
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	4,705	4,731	4,757	4,783	4,809	4,835	4,844	4,843	4,842	4,841	4,840	4,840	4,840	4,840	13.2%	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	2,622	2,607	2,592	2,577	2,562	2,547	2,532	2,517	2,502	2,487	2,472	2,457	2,442	2,427	-5.1%	-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	2,108	2,106	2,104	2,102	2,100	2,098	2,096	2,094	2,092	2,090	2,088	2,086	2,084	2,082	-6.1%	-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	2,055	2,053	2,051	2,050	2,049	2,048	2,047	2,046	2,045	2,044	2,043	2,042	2,041	4.4%	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	2,228	2,221	2,214	2,207	2,200	2,193	2,186	2,179	2,172	2,165	2,158	2,151	2,144	2,137	-4.0%	-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	2,556	2,544	2,532	2,520	2,508	2,496	2,484	2,472	2,460	2,448	2,436	2,424	2,412	2,400	-5.1%	-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	1,829	1,827	1,825	1,823	1,821	1,819	1,817	1,815	1,813	1,811	1,809	1,807	1,805	1,803	1.3%	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	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2.0%	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	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2,045	2.0%	1.7%	



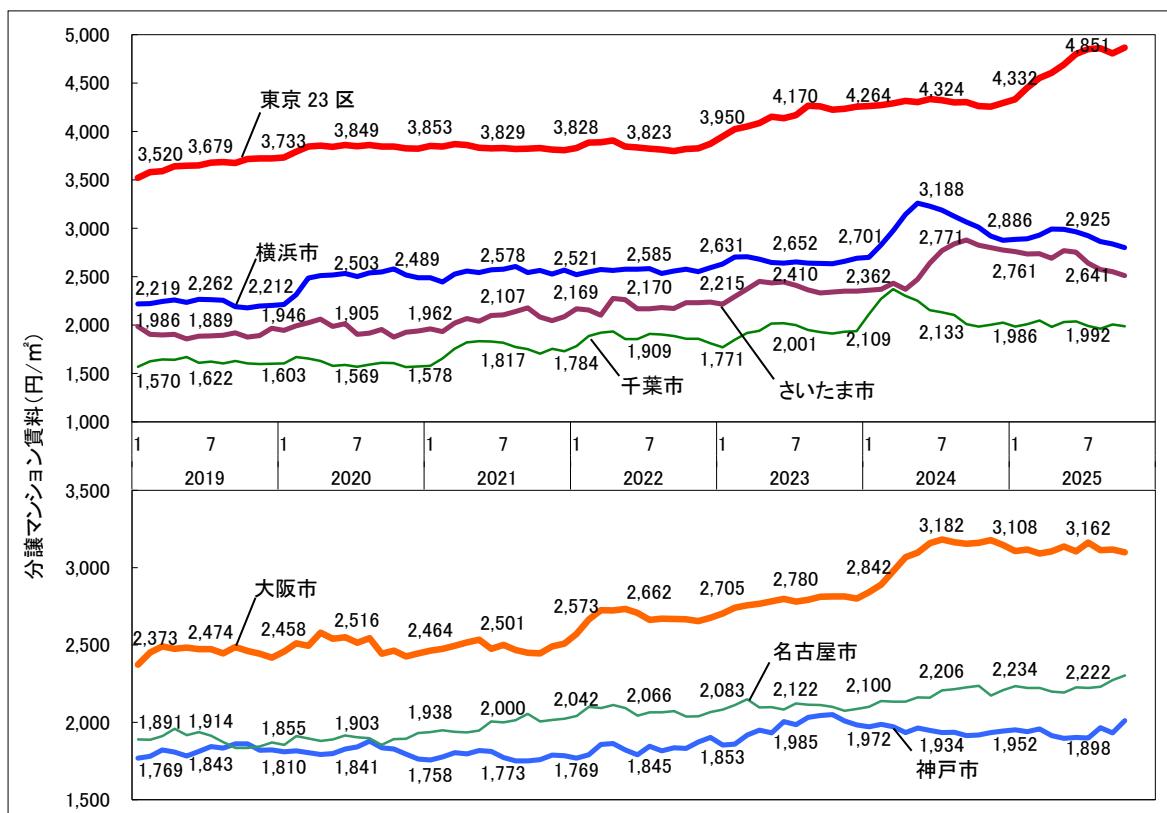
### 【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

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/m<sup>2</sup>と2カ月ぶりに上昇した。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/m<sup>2</sup>)やさいたま市(-1.6%、2,512円/m<sup>2</sup>)、千葉市(-0.8%、1,989円/m<sup>2</sup>)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/m<sup>2</sup>と2カ月ぶりに下落し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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>と3カ月連続で上昇した。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/m<sup>2</sup>)

	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	前月比
	専有面積														
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%	1.2%
														56.64 m <sup>2</sup>	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%	-1.3%
														61.93 m <sup>2</sup>	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%	-1.6%
														66.54 m <sup>2</sup>	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%	-0.8%
														70.77 m <sup>2</sup>	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%	-0.6%
														54.02 m <sup>2</sup>	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%	4.0%
														59.61 m <sup>2</sup>	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%	1.3%
														61.13 m <sup>2</sup>	19.5年



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンティ 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、東京カンティ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） : 47,449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](https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/rents-trend.pdf)