

長谷工ライブネット 「近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2020 年版」完成 大阪市中心エリアファミリータイプの賃料水準・上昇率がともに高い結果に

株式会社長谷工ライブネット（本社：東京都港区、社長：永谷祥史）は、近畿圏（※）沿線・駅別の賃料相場を分析し、「近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2020 年版（THE RENT MARKET RATE）」（以下、「近畿圏賃料相場マップ」）を完成させました。

今回の調査では、当社が近畿圏で管理している約 2.8 万戸の賃貸マンションの成約データ他、当社が信頼できると判断した情報に基づく 2019 年 1～12 月の賃貸募集データ約 37 万件を基に、当社独自の分析調査によりまとめたものです。（対象：77 沿線、延べ 636 駅）

今回はレイアウトの大幅リニューアルを行い、大阪市・京都市・神戸市の中心部を拡大することで、より見やすいマップ構成へとブラッシュアップいたしました。

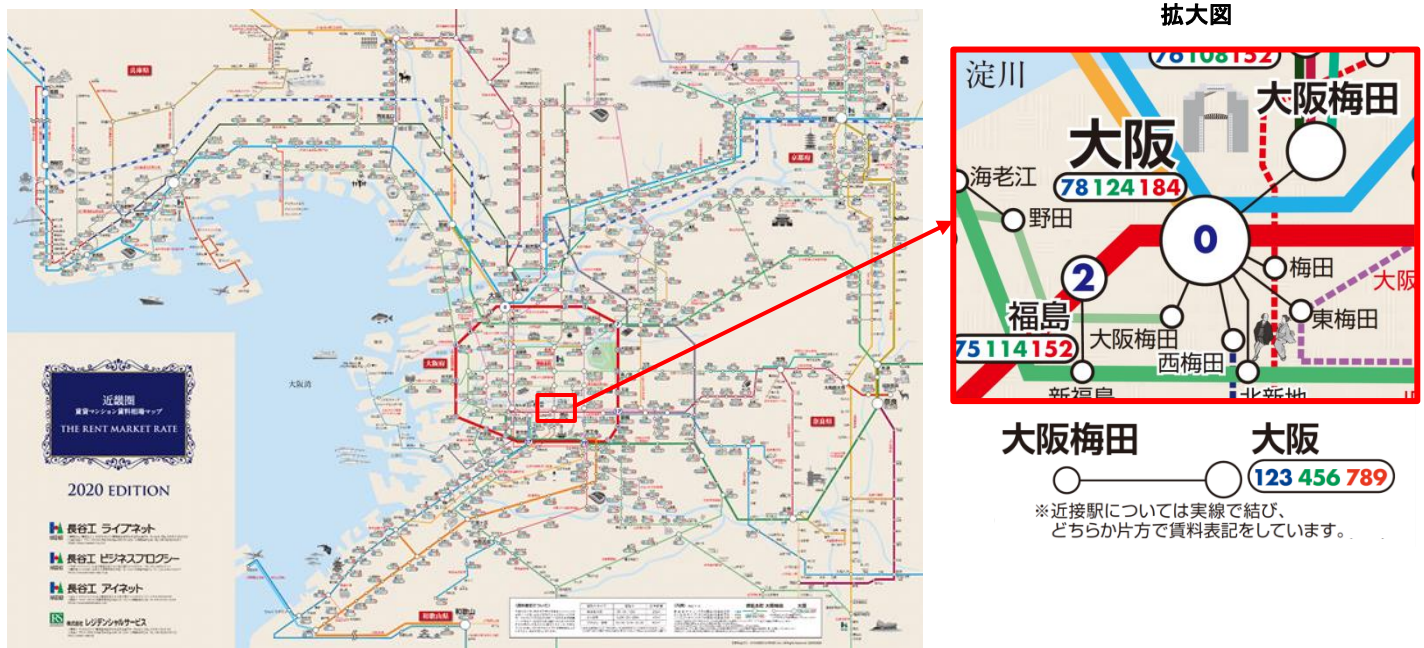
今回の調査結果を市区別でみると、平均賃料相場は、各間取りタイプにおいて大阪市中心エリア（北区・中央区）の賃料水準が最も高い結果となりました。

間取りタイプ別に賃料相場ランキングをみると、単身者世帯タイプでは「淀屋橋」・「大江橋」（82,000 円）、2 人世帯タイプでは「淀屋橋」・「大江橋」（132,000 円）、ファミリー世帯タイプでは「中之島」（220,000 円）がそれぞれ 1 位という結果になりました。特にファミリー世帯タイプの大阪市中心エリアにおける賃料水準・賃料上昇率はともに高く、分譲タワーマンションが賃貸市場に流通している影響が大きいことが窺えました。

今後は「うめきたエリア」の大規模再開発や新駅・新路線開設、更には 2025 年の大阪・関西万博開催等による近畿圏の更なる発展に伴い、賃料上昇が予測されます。

今後も、各エリア（首都圏版・近畿圏版・東海圏版・中核都市版）の賃料相場マップの作成を継続ブラッシュアップさせ、全国における当社支店エリアのマーケティングを強化する事で、お客様の資産有効活用と健全な資産運用に貢献して参ります。（※）近畿圏…大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県

■近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2020 年版



【本件に関するお問合せ】

株式会社長谷工ライブネット 市場調査部 塚本、太田、野崎、阿部

TEL. 03-5419-9100 FAX. 03-5419-9117

1) 賃料相場概観

各間取りタイプで大阪市中心エリア(北区、中央区)の賃料水準が高い。次いで西区・福島区や、京都及び兵庫の中心エリアが高く、北摂・阪神間は大阪の南～東エリアよりも水準が高い。

【単身者世帯タイプ(基準面積 25 m²)】 ……近畿圏全体の平均賃料は 6.2 万円。

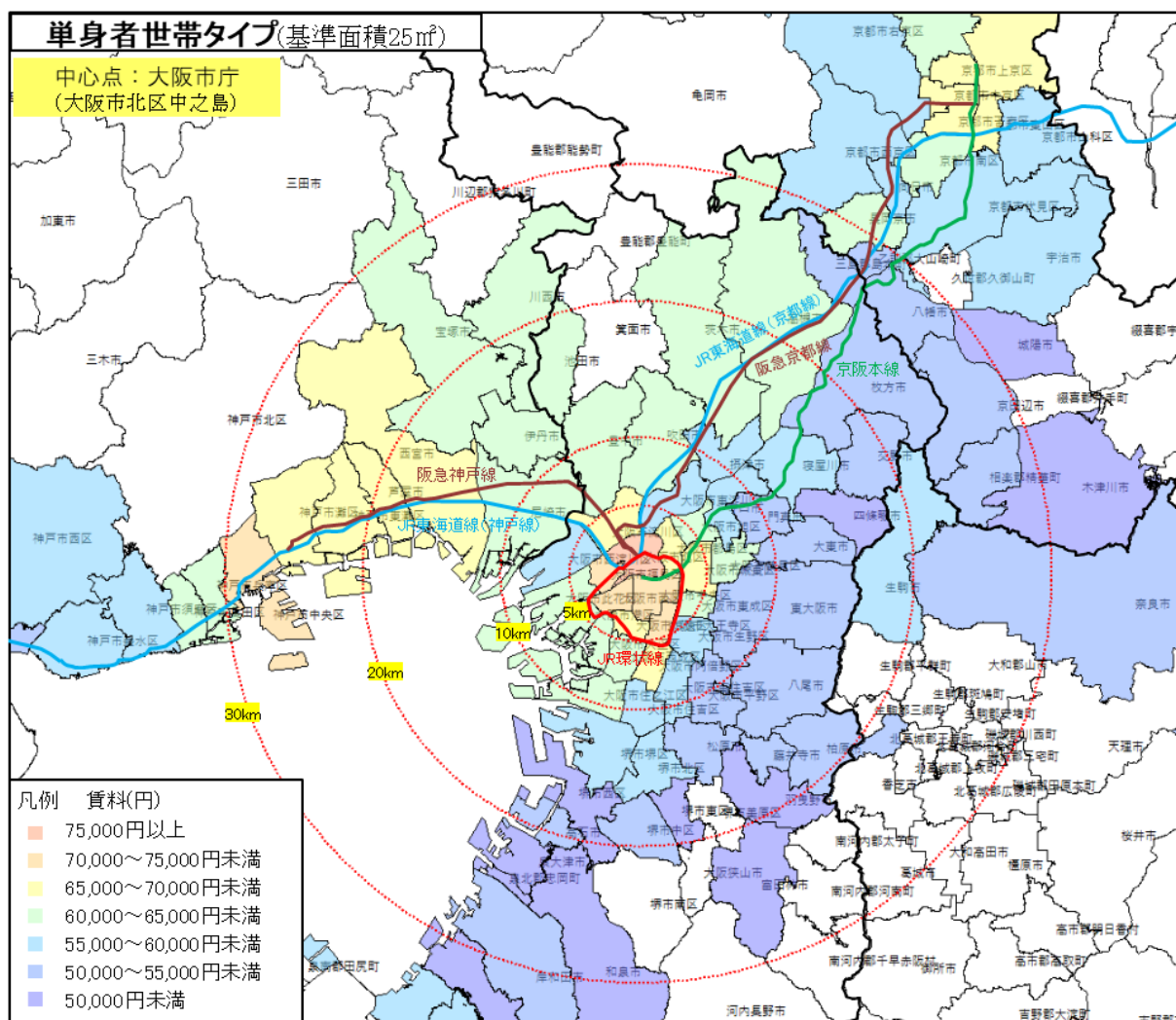
- ・大阪府全体の平均賃料は 6.1 万円で、大阪市内は 6.7 万円、大阪市外は 5.5 万円。兵庫県は 6.4 万円、京都府 5.9 万円。
- ・市区別の平均賃料をみると、**大阪市北区(7.6 万円)**が最も高く、次いで**大阪市中央区(7.4 万円)**。いずれも近畿圏中心点より 5km 圏内で、JR 環状線の内側・周辺に位置する大阪の中心エリアにあたる。
- ・北摂エリアでは 6 万円台前半の水準で、**吹田市(6.3 万円)**が最も高い。一方で大阪東～南部では水準が低い。
- ・京阪間では、**京都市中心エリア(左京区・6.7 万円)**で大阪市内と同等の水準となっている。
- ・阪神間では、**西宮市・芦屋市(6.6 万円)**で大阪市内と同等の賃料水準。**神戸市中心エリア(中央区・7.1 万円)**に近づくにつれて大阪市中心エリアに近い水準となっている。

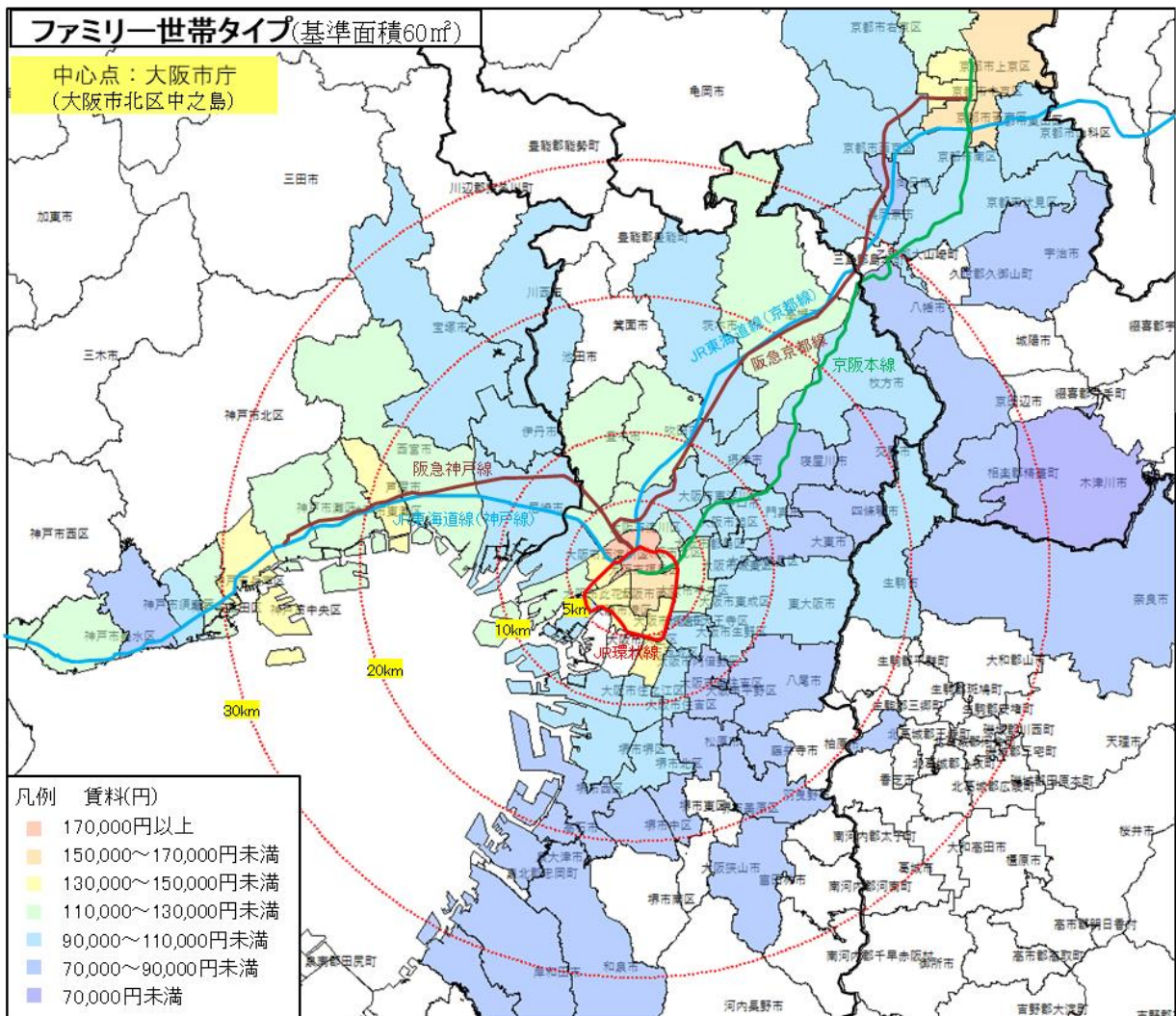
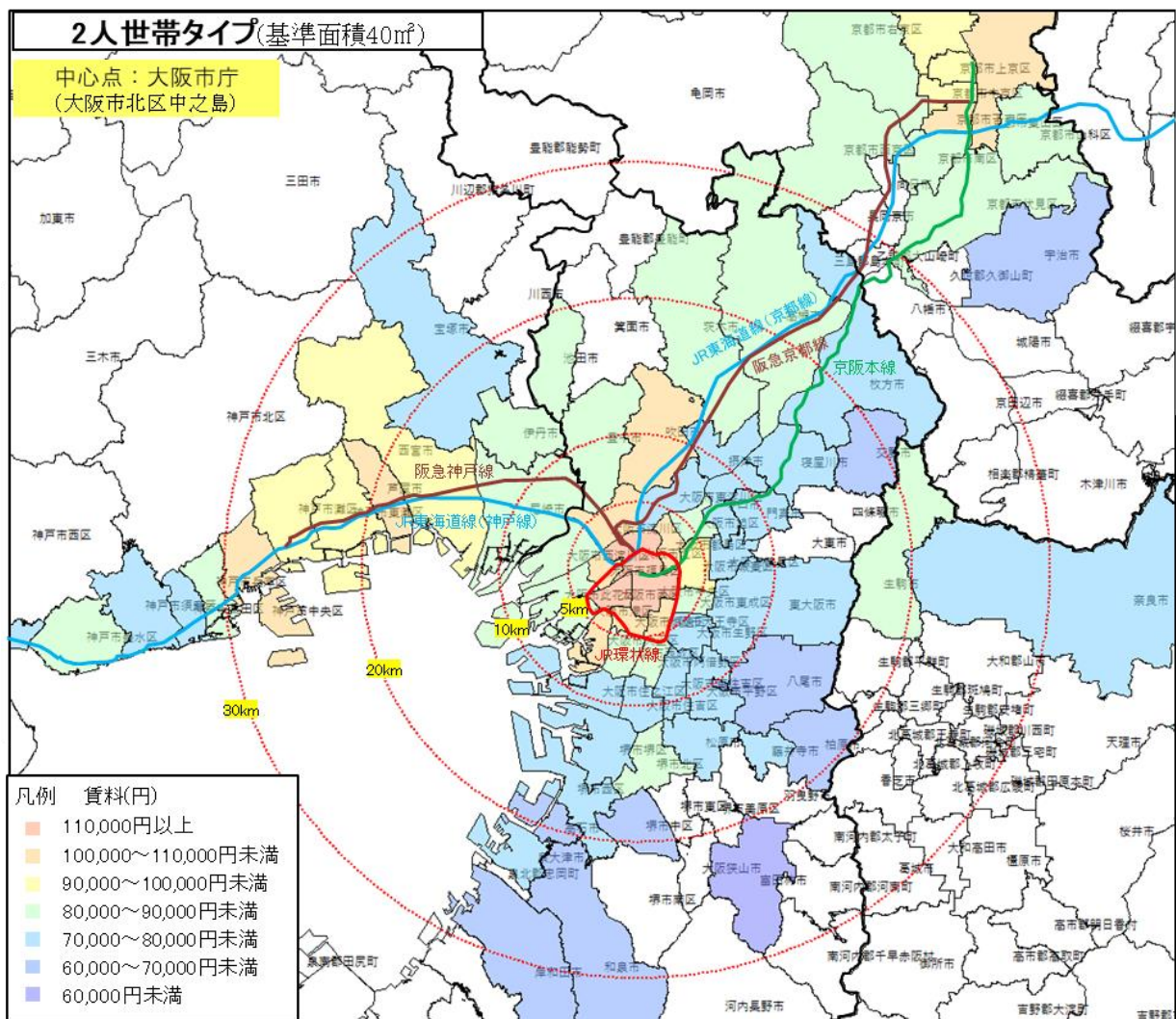
【2人世帯タイプ(基準面積 40 m²)】 ……近畿圏全体の平均賃料は 9.0 万円。

- ・大阪府全体の平均賃料は 8.8 万円で、大阪市内は 9.8 万円、大阪市外は 7.8 万円。兵庫県は 9.0 万円、京都府は 9.2 万円。
- ・市区別の平均賃料をみると、**大阪市北区(11.9 万円)**が最も高く、次いで**大阪市中央区(11.6 万円)**。
- ・他のエリアをみると、北摂エリアでは**吹田市(10.0 万円)**、**京都市中心エリア**では**下京区(10.9 万円)**、阪神間では**芦屋市(10.1 万円)**、**神戸市中心エリア**では**中央区(10.9 万円)**がそれぞれ大阪市内と同等の賃料水準。

【ファミリー世帯タイプ(基準面積 60 m²)】 ……近畿圏全体の平均賃料は 11.8 万円。

- ・大阪府全体の平均賃料は 11.6 万円、大阪市内は 13.6 万円、大阪市外は 9.5 万円。兵庫県は 11.9 万円、京都府は 12.0 万円。
- ・市区別の平均賃料をみると、**大阪市北区(17.5 万円)**が最も高く、次いで**大阪市中央区(16.9 万円)**。
- ・他のエリアをみると、北摂で最も高いエリアは**吹田市(12.0 万円)**、京都府では**京都市左京区(15.0 万円)**、兵庫県では**芦屋市(13.1 万円)**、**神戸市中央区(14.8 万円)**。
- ・他の間取りタイプと比べ、ファミリータイプでは大阪市内の賃料水準の高さが顕著。





2) 賃料相場ランキング(大阪市内中心エリア)

各間取りタイプでランキング上位は北区・中央区の駅が多く、環状線内や大阪・梅田駅北側の賃料が高い。また、中之島エリア周辺の駅が上位にランクインしている。



単身者タイプ(25㎡換算)

順位	市区町村	路線名	駅名	賃料(円)
1	中央区	京阪、メトロ	淀屋橋	82,000
	北区	京阪	大江橋	
2	北区	JR、阪急、阪神、メトロ	大阪、大阪梅田、梅田	78,000
	北区	JR	北新地	
	北区	メトロ	東梅田	
	北区	メトロ	西梅田	
	中央区	京阪、メトロ	北浜	
3	北区	京阪	なにわ橋	78,000
	北区	メトロ	中崎町	
	北区	JR	大阪天満宮	
	北区	メトロ	南森町	
	中央区	メトロ	本町	
4	北区	京阪	渡辺橋	76,000
	西区	メトロ	肥後橋	
	北区	京阪	中之島	
	北区	阪急	中津	
	北区	メトロ	中津	
5	福島区	JR、阪神	福島	75,000
	福島区	JR	新福島	
	浪速区、中央区	JR、近鉄、阪神、南海、メトロ	JR難波、大阪難波、難波、なんば	
	中央区	京阪、メトロ	天満橋	
	中央区	メトロ	心斎橋	



2人世帯タイプ(40㎡換算)

順位	市区町村	路線名	駅名	賃料(円)
1	中央区	京阪、メトロ	淀屋橋	132,000
2	北区	京阪	大江橋	130,000
3	中央区	近鉄、メトロ	近鉄日本橋、日本橋	126,000
4	北区	JR、阪急、阪神、メトロ	大阪、大阪梅田、梅田	124,000
	北区	JR	北新地	
	北区	メトロ	東梅田	
	北区	メトロ	西梅田	
	中央区	京阪、メトロ	北浜	
5	北区	京阪	なにわ橋	124,000
	中央区	メトロ	心斎橋	
	中央区	メトロ	本町	
	北区	京阪	中之島	
	西区	メトロ	四ツ橋	



ファミリータイプ(60㎡換算)

順位	市区町村	路線名	駅名	賃料(円)
1	北区	京阪	中之島	220,000
2	中央区	京阪、メトロ	淀屋橋	211,000
3	北区	京阪	大江橋	201,000
4	中央区	メトロ	心斎橋	200,000
5	西区	メトロ	四ツ橋	196,000
5	中央区	京阪、メトロ	北浜	196,000
	北区	京阪	なにわ橋	
	中央区	メトロ	長堀橋	

※上位5駅を同率順位がある場合も連番で順位付け。
※他エリア(大阪市内・兵庫県・京都府)についても賃料相場ランキングの調査済。

3) 賃料上昇率概観

単身者・2人世帯タイプでは全体的に横ばい～微増となっている。一方でファミリータイプでは他の間取りタイプと比べ、上昇エリアが大勢を占めている。特に大阪市・京都市・神戸市の中心エリアにおけるファミリータイプの賃料水準・上昇率はともに高い。

【単身者世帯タイプ（基準面積 25 ㎡）】 ……近畿圏全体の平均上昇率は+1.23%。

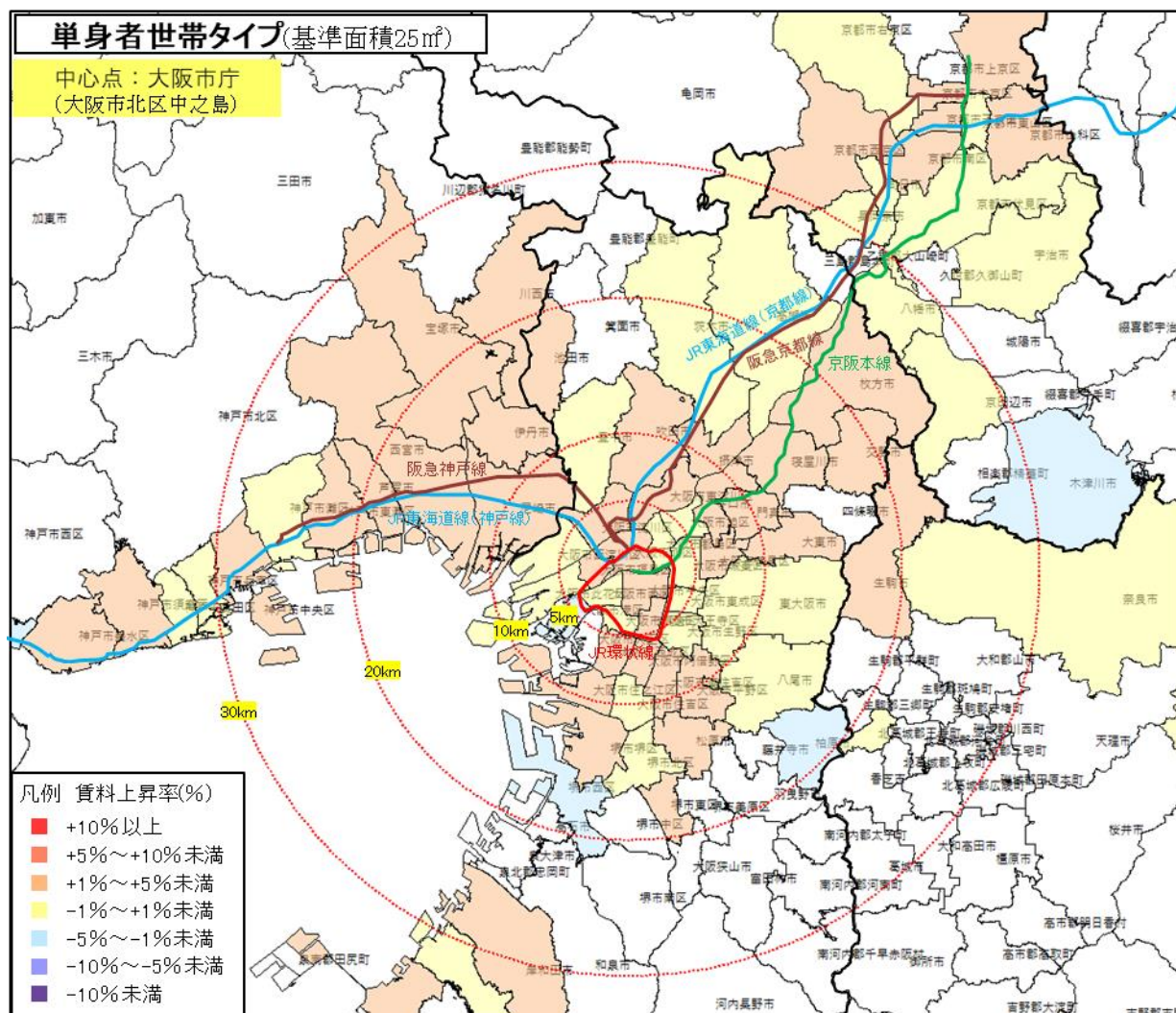
- ・全体的に賃料は横ばい～微増傾向にある。大阪府・兵庫県各エリアでは、賃料上昇がみられる市区が目立つ。
- ・賃料水準及び賃料上昇率が共に高いエリアは、大阪市内では淀川区(6.9 万円 +3.03%)、北区(7.6 万円 +2.09%)、大阪市内外では守口市(5.9 万円 +4.62%)、兵庫県では神戸市東灘区(6.6 万円 +2.05%)、京都府では京都市南区(6.4 万円 +3.50%)。

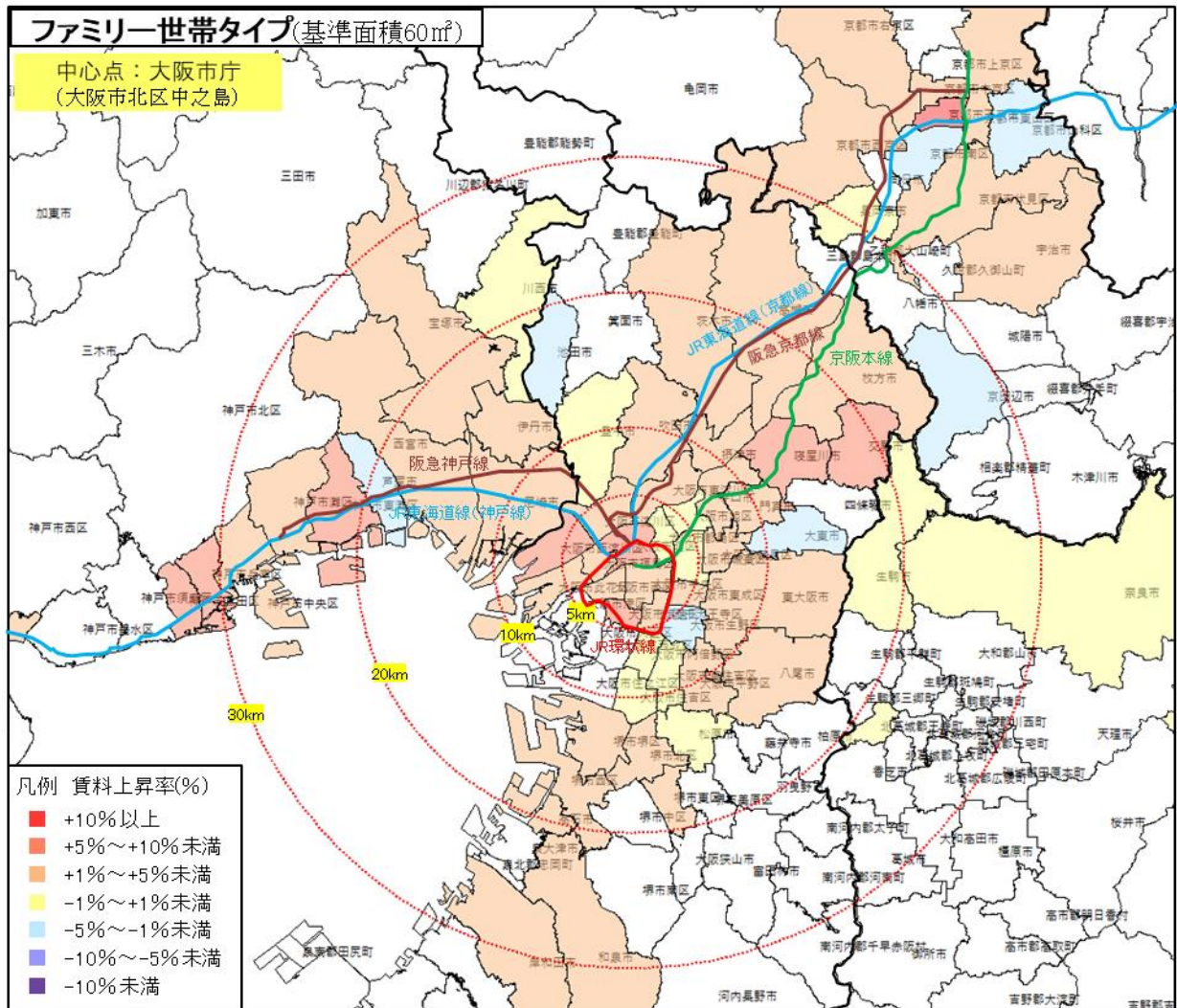
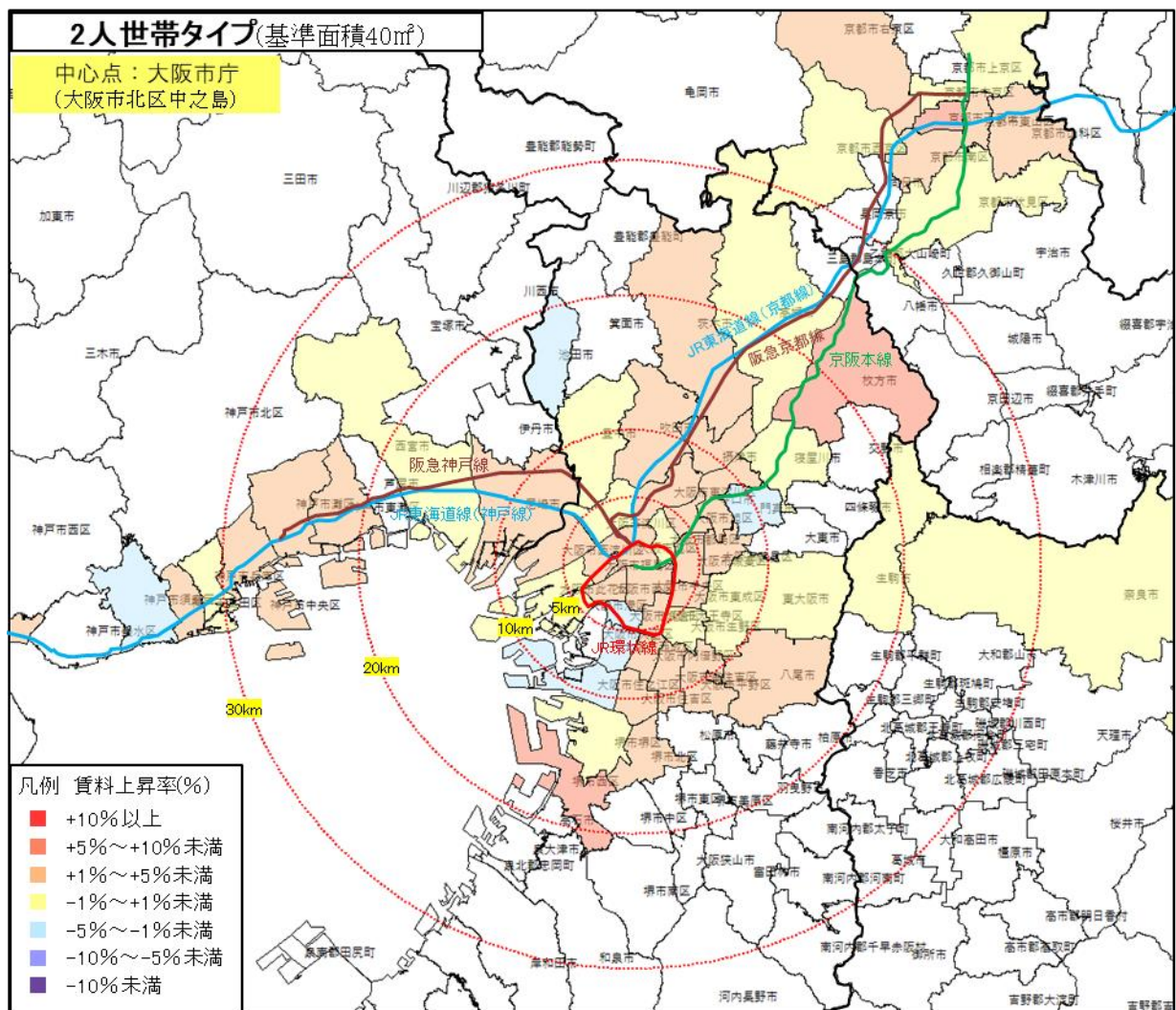
【2人世帯タイプ（基準面積 40 ㎡）】 ……近畿圏全体の平均上昇率は+1.42%。

- ・全体的に賃料は横ばい～微増傾向にある。大阪府・兵庫県各エリアでは、賃料上昇がみられる市区が目立つ。
- ・賃料水準及び賃料上昇率が共に高いエリアは、大阪市内では天王寺区(10.1 万円 +3.88%)、北区(11.9 万円 +3.38%)、大阪市内外では守口市(7.9 万円 +2.59%)、吹田市(10.0 万円 +2.08%)、兵庫県では神戸市灘区(9.3 万円 +4.81%)、京都府では京都市下京区(10.9 万円 +5.36%)。

【ファミリー世帯タイプ（基準面積 60 ㎡）】 ……近畿圏全体の平均上昇率は+2.87%。

- ・全体的に賃料上昇傾向にある。大阪市、京都市、神戸市の中心エリアだけでなく、その他のエリアにおいても賃料上昇がみられる。
- ・賃料水準及び賃料上昇率が共に高いエリアは、大阪市内では北区(17.5 万円 +8.57%)、大阪市内外では堺市北区(10.0 万円 +4.80%)、兵庫県では神戸市東灘区(12.5 万円 +5.14%)、神戸市中央区(14.8 万円 +4.00%)、京都府では京都市下京区(16.3 万円 +14.71%)。
- ・特に大阪市、京都市、神戸市の中心エリアでは、賃料水準が高く且つ賃料上昇率も高いことがわかる。





【近畿圏賃料相場マップ概要】

近畿圏の主要路線を網羅したマップで、賃料相場を俯瞰して把握することができます。
大判サイズで見易さを重視しています。

■サイズ

A1 (594×841 mm) ※折りたたみ時は A4 サイズ



■賃料査定について

本賃料査定は、当社管理物件他、当社が信頼できると判断した情報に基づく 2019 年 1～12 月の賃貸募集データ約 37 万件を基に、当社独自の分析調査により算出したものです。

間取りタイプを、下記の 3 つに分類し、それぞれのタイプに基準面積を設定したうえで、駅別に査定を行っております。

間取りタイプ	間取り	基準面積
単身者世帯	1R・1K・1DK	25㎡
2人世帯	1LDK・2K・2DK	40㎡
ファミリー世帯	2LDK・3DK・3LDK	60㎡

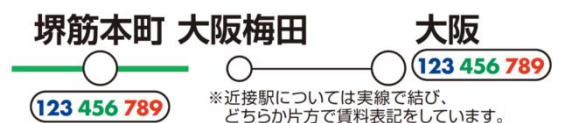
※JR 環状線各駅の○内の数字は、大阪駅を起点とした各駅までの乗車時間(分)を示したものです。

■凡例 ●基本査定価格 (単位：千円)

1R・1K・1DK (25㎡基準) の査定賃料 : 123

1LDK・2K・2DK (40㎡基準) の査定賃料 : 456

2LDK・3DK (60㎡基準) の査定賃料 : 789



※徒歩 10 分以内、築 20 年以内(築 1 年未満の新築除く)の賃貸マンション(RC・SRC造等)を査定対象としています。

※郊外及びモノレールの駅は、原則として賃料査定を行っておりません。

※査定対象駅であっても、データが極めて少なく分析調査が困難と判断した駅は、賃料査定を行っておりません。

※駅名が異なっても、同一改札内及び改札間の距離が原則 200m 以内の乗換可能な隣接駅は、同一の値としています。

※駅名が同一でも、鉄道会社が異なり改札間の距離が原則 200m を超える駅は異なる値としています。

【会社概要】

(株)長谷工ライブネット

- ・代表取締役社長：永谷 祥史
- ・資本金：1,000 百万円
- ・本社：東京都港区芝三丁目 8 番 2 号芝公園ファーストビル
- ・関西支社：大阪府大阪市中央区本町 1-8-12 オーク堺筋本町ビル
- ・主事業：不動産賃貸借の管理受託およびコンサルタント業務など
- ・URL：<https://www.haseko-hln.com>