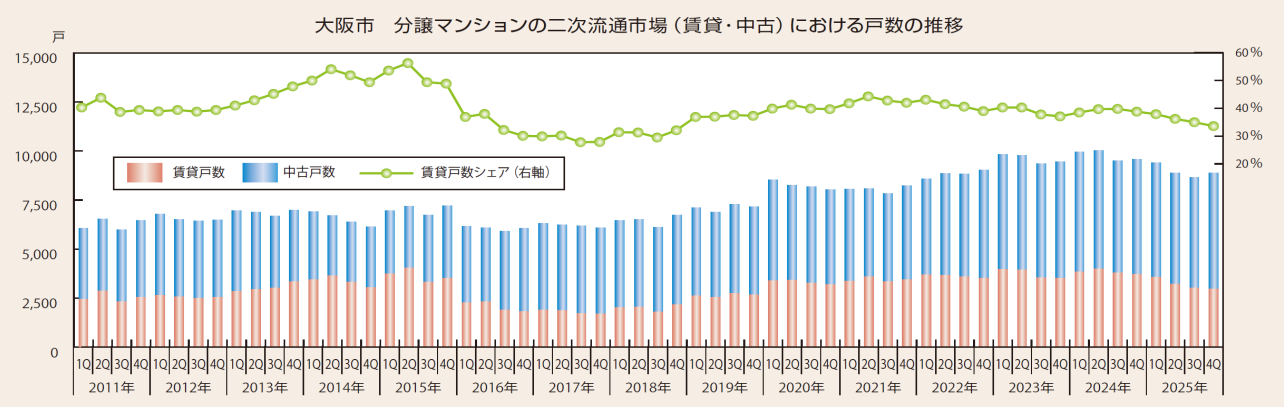
東京カンテイ、全国の主要都市における分譲マンション賃貸マーケットのトレンドを分析

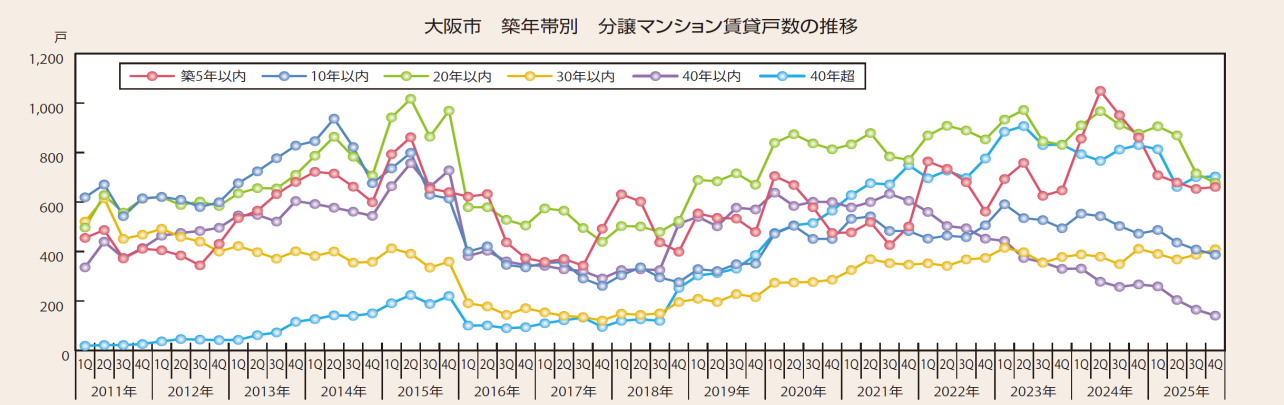
大阪市の分譲マンション㎡賃料、アベノミクス以降で 1.3 倍以上に

中古坪単価は同じ築年帯であっても少なくとも 2 倍以上、一部では 3.5 倍近くも上昇

●分譲マンション賃貸戸数

2012 年までは四半期ベースで 2 千戸台の半ばで推移していた賃貸戸数は 2013 年に入ると明らかな増加傾向で推移していた。当時は第二次安倍政権が打ち出した異次元金融緩和を背景に大阪市内でも大規模再開発が進められるようになり、それらに伴って大規模タワーマンション開発も盛んに行われていた。これらの物件は居住目的での購入はもちろんのこと投資ニーズの受け皿にもなっていたため、引き渡し直後から賃貸住戸として二次流通市場に出回ることが多かった。実際に掲出したグラフを見ても同時期においては「築 5 年以内」の賃貸戸数が急激に増加しているわけだが、これは今回取り上げた主要都市の中でも大阪市特有の動きと言っても過言ではない。大規模タワーマンションの供給が一服したことや日本国内でのマンションに対する投資ニーズが割安な地方中枢都市などにシフトした影響もあり、分譲マンション賃貸戸数は 2017 年にかけてアベノミクス前の水準を下回るまで減少することとなった。しかし、増加し続ける訪日外国人によるインバウンドの恩恵を受ける形で居住ニーズの高まりとともに再び投資ニーズが集まり始め、2018 年以降は賃貸戸数も増加基調で推移していき、2023 年～2024 年には四半期ベースで 4 千戸目前まで迫っていた。当該期間においては新築物件を含む「築 5 年以内」の賃貸戸数が比較的多く、販売価格が高騰するに連れて新築マンションの供給戸数が絞り込まれる動きと照らし合わせても、かなりの住戸が投資目的で購入されていたことが窺える。2024 年の第 2 四半期をピークに減少傾向へとシフトし、2025 年の第 4 四半期には 24 期ぶりに 3 千戸を割り込んだ賃貸戸数だが、各築年帯での推移を見ると 2000 年代の大量供給期に分譲されていた「築 30 年以内」を除いて軒並み減少してきている。一方、中古戸数に関しては「築 5 年以内」のみが賃貸戸数で見られた動きとは対照的に 2025 年を通して増加し続けている。東京都心部と同様に、大阪市中心部の中古マンション市場でも価格高騰の過熱感から反響が鈍り始めていることから、今後の二次流通市場においてはスタンスの変化による賃貸戸数の減少や賃貸戸数シェアの縮小がさらに進むことも考えられる。



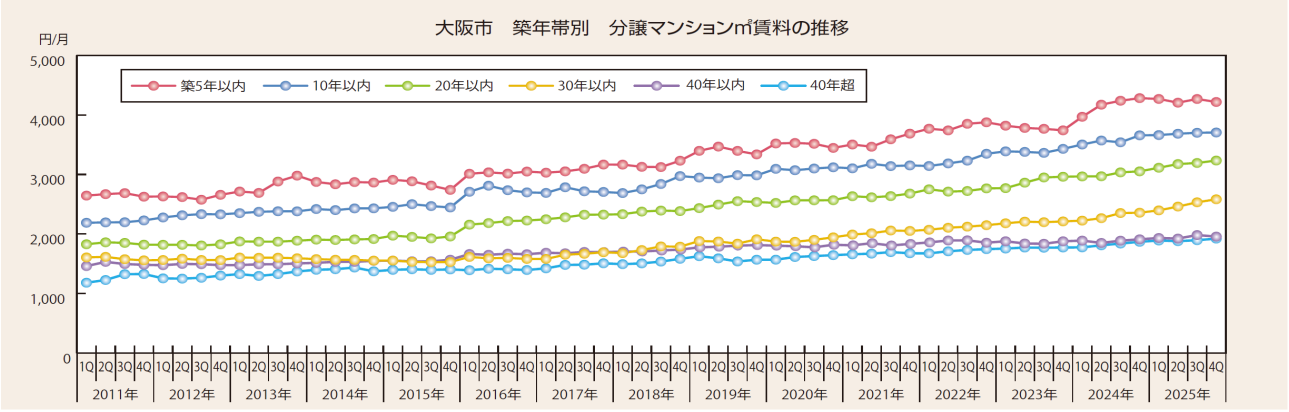


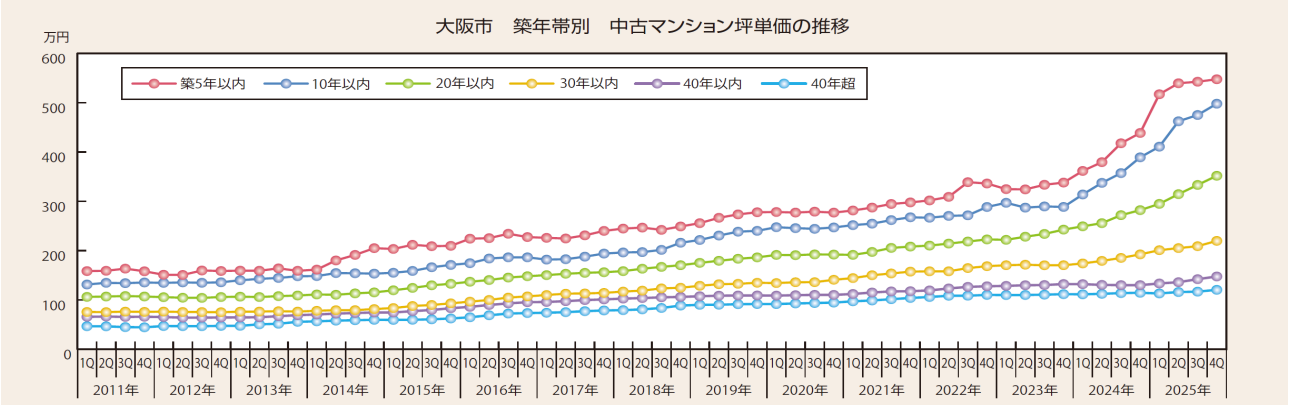
本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

●分譲マンション㎡賃料

東京 23 区と同様に不動産インフレ局面における水準の押し上がりや築年帯による差の拡大といった共通点が見られる。コロナ禍以前の「築 10 年以内」は 2 千円台での推移に終始し、2019 年の第 4 四半期時点でも 2,985.0 円/月と 3 千円台には達していなかった。2013 年の第 1 四半期を 100 とした場合の指数は 127.0 となっており、これはアベノミクスが始まって以降で賃料水準が 3 割近くも押し上がっていたことを意味している。また、同時期における他の築年帯についても見てみると、「築 5 年以内」は 123.0、「築 20 年以内」は 135.3、「築 30 年以内」は 119.1、「築 40 年以内」は 122.7、「築 40 年超」は 118.3 で、大阪市においても築年数が比較的古い物件での上昇度合いに後れが生じていた。一方、価格高騰局面入りしたことに加えて市内の再開発なども追い風となっていた中古マンションでは同時期における指数が著しく上振れており、2015 年の第 4 四半期までには全ての築年帯で指数が 120 ポイントを超えていた。また、2019 年の第 4 四半期時点では各築年帯とも前出した分譲マンション賃料の数値を 40～70 ポイントも上回っていた。

コロナ禍以降、「築 40 年以内」や「築 40 年超」に関しては築年数が比較的浅い物件に対する後れが一段と顕著となってきており、賃料水準の差はさらに拡大してきている。「築 10 年以内」は 2020 年の第 1 四半期に 3 千円台に達し、直近では 3 千円台の半ば～後半で順調に水準を押し上げてきている。2025 年の第 4 四半期における分譲マンション㎡賃料指数（2013 年の第 1 四半期を 100 とした場合）を見てみると、「築 5 年以内」は 155.4、「築 10 年以内」は 157.7、「築 20 年以内」は 172.5、「築 30 年以内」は 161.0、「築 40 年以内」は 132.4、「築 40 年超」は 145.0 で、築年数が比較的浅い「築 5 年以内」や「築 10 年以内」ではあまり高い数値となっていない。これは基準となった 2013 年頃に大規模タワーマンションから高い賃料が発生していたことに加えて、2024 年以降は賃料自体がかなりの水準まで達してしまったために天井感が強まってきていることも影響している。一方、中古マンション坪単価の指数は 2018 年の第 4 四半期までに全ての築年帯で 150 ポイントを超えており、2025 年の第 4 四半期時点で「築 5 年以内」は 343.5、「築 10 年以内」は 355.9、「築 20 年以内」は 330.0、「築 30 年以内」は 288.5、「築 40 年以内」は 228.5、「築 40 年超」は 253.7 と、同じ築年帯であってもアベノミクス以降で少なくとも 2 倍以上、一部では 3.5 倍近くも上昇している。





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

大阪市　分譲マンション㎡賃料＆中古マンション坪単価の推移

四半期		分譲マンション㎡賃料（円/月）							中古マンション坪単価（万円）						
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超	
2011年	1Q	2,644.2	2,188.0	1,827.0	1,605.9	1,460.5	1,181.0	1,967.9	158.5	131.3	106.2	75.6	65.8	46.7	98.0
	2Q	2,669.1	2,194.3	1,859.6	1,615.4	1,531.2	1,226.6	1,967.9	159.1	134.7	106.9	75.3	66.3	46.5	98.6
	3Q	2,685.8	2,196.8	1,850.2	1,575.8	1,494.9	1,324.0	1,949.7	163.5	134.0	107.9	76.3	65.6	44.9	99.6
	4Q	2,626.0	2,227.4	1,820.5	1,557.1	1,481.8	1,327.2	1,940.2	158.1	135.4	107.0	75.8	65.9	44.5	98.7
2012年	1Q	2,629.9	2,277.2	1,818.5	1,562.7	1,475.6	1,254.1	1,935.1	151.1	134.6	105.6	76.4	65.3	47.1	97.4
	2Q	2,619.7	2,313.8	1,817.9	1,584.7	1,496.6	1,249.9	1,944.4	150.7	135.6	104.5	75.6	64.1	46.9	96.5
	3Q	2,575.0	2,332.7	1,806.5	1,563.1	1,491.9	1,263.8	1,921.5	159.7	134.8	104.2	75.5	64.1	46.8	95.6
	4Q	2,657.7	2,329.5	1,826.0	1,561.1	1,476.6	1,300.8	1,966.6	158.7	135.8	105.9	75.1	64.4	47.4	96.8
2013年	1Q	2,712.7	2,349.7	1,874.5	1,604.0	1,477.8	1,325.4	2,019.8	159.4	139.9	106.6	76.2	64.6	47.5	98.3
	2Q	2,689.3	2,372.1	1,870.7	1,600.0	1,490.4	1,294.8	2,031.3	159.2	142.7	105.9	76.4	64.9	50.6	97.6
	3Q	2,881.3	2,381.3	1,870.8	1,601.5	1,491.1	1,325.8	2,101.2	164.0	144.6	107.7	77.1	67.1	51.7	99.2
	4Q	2,979.9	2,380.2	1,886.9	1,592.0	1,505.2	1,370.0	2,109.7	159.1	148.1	109.0	76.4	69.1	55.6	100.2
2014年	1Q	2,873.8	2,418.6	1,904.9	1,577.6	1,514.9	1,398.1	2,111.5	161.5	148.4	111.1	78.0	70.5	56.6	101.7
	2Q	2,834.9	2,400.8	1,898.8	1,567.2	1,532.3	1,408.0	2,098.5	180.1	154.5	110.5	79.2	72.3	58.0	103.9
	3Q	2,871.8	2,429.4	1,908.6	1,564.9	1,531.9	1,436.3	2,109.1	191.3	154.1	113.3	79.3	73.5	58.9	104.7
	4Q	2,863.4	2,430.4	1,915.1	1,552.5	1,549.1	1,372.1	2,081.9	205.0	153.3	115.3	81.5	74.6	59.7	105.7
2015年	1Q	2,909.2	2,455.4	1,971.5	1,552.8	1,552.1	1,397.3	2,115.6	203.4	155.1	119.6	83.6	74.6	59.5	108.2
	2Q	2,884.9	2,500.2	1,950.7	1,531.6	1,541.3	1,407.5	2,110.9	211.8	158.8	124.4	87.7	77.2	59.8	111.1
	3Q	2,813.0	2,468.4	1,925.5	1,525.9	1,540.5	1,396.9	2,055.8	209.0	166.3	129.7	89.8	79.7	60.7	113.7
	4Q	2,740.1	2,444.8	1,957.5	1,528.3	1,567.0	1,404.3	2,025.5	209.7	171.0	132.7	93.1	83.2	62.4	119.0
2016年	1Q	3,011.2	2,708.5	2,156.9	1,614.3	1,662.9	1,390.9	2,324.9	224.2	174.5	136.9	96.5	86.0	64.8	125.4
	2Q	3,035.1	2,810.5	2,182.9	1,590.8	1,650.1	1,416.1	2,358.0	225.3	184.0	140.4	100.0	89.8	68.9	130.9
	3Q	3,013.7	2,734.9	2,216.6	1,597.9	1,668.7	1,406.9	2,305.0	234.2	186.4	145.4	104.8	93.0	72.4	132.3
	4Q	3,048.2	2,698.4	2,225.3	1,580.3	1,659.9	1,394.8	2,270.5	227.5	186.4	148.1	107.2	95.4	73.4	132.5
2017年	1Q	3,029.3	2,689.6	2,247.0	1,580.0	1,684.7	1,422.5	2,274.0	225.9	181.8	150.3	110.0	95.9	74.0	132.5
	2Q	3,051.7	2,784.7	2,279.2	1,651.4	1,675.3	1,480.1	2,323.2	224.6	182.6	153.1	112.7	97.5	75.2	131.9
	3Q	3,094.9	2,716.8	2,323.0	1,666.7	1,697.5	1,483.8	2,310.4	231.0	187.8	154.9	113.2	99.7	77.2	133.2
	4Q	3,166.0	2,705.6	2,324.8	1,692.7	1,695.4	1,507.3	2,428.4	240.0	194.0	156.2	114.3	101.1	78.7	136.2
2018年	1Q	3,164.9	2,687.2	2,332.1	1,677.6	1,703.2	1,492.6	2,445.7	244.7	196.3	158.4	117.0	102.7	79.3	136.7
	2Q	3,127.7	2,749.2	2,376.1	1,729.8	1,705.8	1,506.0	2,452.3	246.7	197.0	163.3	118.9	103.8	80.9	138.8
	3Q	3,123.7	2,839.2	2,392.9	1,790.9	1,722.2	1,536.1	2,415.0	242.1	201.5	167.0	123.4	105.3	83.7	140.8
	4Q	3,230.4	2,972.0	2,384.3	1,786.7	1,737.6	1,582.5	2,314.0	249.0	216.0	170.4	124.7	106.1	88.6	145.6
2019年	1Q	3,396.4	2,947.3	2,434.1	1,881.7	1,775.0	1,626.2	2,428.7	255.7	221.6	175.2	128.7	107.5	90.1	148.7
	2Q	3,467.6	2,935.7	2,493.4	1,873.8	1,786.1	1,590.5	2,456.2	266.6	230.6	179.4	131.9	108.6	90.3	150.8
	3Q	3,395.6	2,988.4	2,550.8	1,837.1	1,803.6	1,538.0	2,431.5	273.5	238.4	183.5	132.7	109.0	91.4	153.5
	4Q	3,336.8	2,985.0	2,536.7	1,910.8	1,813.4	1,567.3	2,394.1	277.8	240.1	186.3	134.8	109.1	91.7	154.5
2020年	1Q	3,519.9	3,094.0	2,521.4	1,871.6	1,803.8	1,568.0	2,487.7	278.3	247.5	191.3	134.2	108.8	91.6	156.3
	2Q	3,528.6	3,071.0	2,564.6	1,868.5	1,794.1	1,613.0	2,499.3	277.2	245.6	190.8	135.9	109.6	92.9	157.1
	3Q	3,514.9	3,099.3	2,565.6	1,901.1	1,775.5	1,628.4	2,457.8	279.0	244.2	192.3	136.0	110.3	93.7	158.5
	4Q	3,445.5	3,119.8	2,566.8	1,943.5	1,818.7	1,644.0	2,415.8	277.1	247.0	192.0	140.9	110.2	94.6	159.0
2021年	1Q	3,502.8	3,102.6	2,634.2	1,990.5	1,809.0	1,658.1	2,445.8	281.4	251.7	191.4	144.3	112.1	97.2	163.3
	2Q	3,465.2	3,178.5	2,615.8	2,011.8	1,844.9	1,669.7	2,454.2	287.3	254.7	197.3	150.1	115.1	98.9	166.0
	3Q	3,590.1	3,139.7	2,635.7	2,057.9	1,806.6	1,694.8	2,423.7	294.6	261.9	205.5	153.7	117.3	101.5	169.4
	4Q	3,685.2	3,151.1	2,678.3	2,050.9	1,832.3	1,676.0	2,462.0	297.8	267.6	208.2	157.4	117.7	104.0	171.2
2022年	1Q	3,768.0	3,141.6	2,750.2	2,070.5	1,858.2	1,673.9	2,605.8	301.8	266.7	210.2	158.1	119.3	106.0	172.4
	2Q	3,739.8	3,185.2	2,711.4	2,104.3	1,890.4	1,708.6	2,609.5	309.0	270.4	214.3	158.1	123.3	108.5	173.7
	3Q	3,850.5	3,231.4	2,721.5	2,122.6	1,893.0	1,731.7	2,632.7	338.8	271.6	218.5	164.6	126.5	108.6	178.8
	4Q	3,875.8	3,347.3	2,765.5	2,147.1	1,853.4	1,745.0	2,618.4	336.1	288.5	222.7	168.4	127.7	110.2	181.4
2023年	1Q	3,818.7	3,387.4	2,769.4	2,179.5	1,877.5	1,754.9	2,657.2	324.7	297.0	221.9	170.4	128.5	109.9	180.1
	2Q	3,781.1	3,378.6	2,861.5	2,206.9	1,839.6	1,771.7	2,694.9	324.2	287.2	228.2	171.4	129.8	110.0	179.2
	3Q	3,766.2	3,362.3	2,949.2	2,197.9	1,835.2	1,768.6	2,690.7	333.5	289.6	233.8	170.3	130.2	110.7	179.8
	4Q	3,740.5	3,429.5	2,961.2	2,211.0	1,877.2	1,772.6	2,706.5	338.0	288.6	242.6	170.4	132.2	111.7	181.2
2024年	1Q	3,968.4	3,502.7	2,966.5	2,224.0	1,888.5	1,774.7	2,852.7	361.6	313.9	249.3	174.0	132.0	111.4	184.7
	2Q	4,171.8	3,569.3	2,969.1	2,265.1	1,849.4	1,809.6	2,999.6	379.4	337.4	255.7	179.2	130.5	112.4	188.6
	3Q	4,237.6	3,539.8	3,034.8	2,351.3	1,887.2	1,838.9	3,006.6	417.7	357.2	271.9	185.2	130.0	113.9	197.9
	4Q	4,281.6	3,656.5	3,051.6	2,357.1	1,910.2	1,868.1	2,990.3	438.6	389.2	282.1	192.4	130.0	114.5	205.9
2025年	1Q	4,267.8	3,661.1	3,112.3	2,396.3	1,932.5	1,890.1	2,973.9	517.1	410.8	294.8	200.9	133.4	113.2	222.6
	2Q	4,205.2	3,683.7	3,174.2	2,460.1	1,922.8	1,879.0	3,033.7	539.4	462.3	314.5	205.1	136.0	116.0	235.9
	3Q	4,267.1	3,699.6	3,192.4	2,532.1	1,981.8	1,895.4	3,042.0	542.5	475.0	333.2	209.0	142.1	116.8	245.6
	4Q	4,216.8	3,704.4	3,233.3	2,582.4	1,955.9	1,921.6	3,053.3	547.5	497.9	351.8	219.8	147.6	120.5	257.1

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