

# PRESS RELEASE

住まいと暮らしの  
創造企業グループ  
**長谷工グループ**  
HASEKO

2020年9月23日

## 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



**大阪梅田** **大阪**  
123 456 789

※近接駅については実線で結び、  
どちらか片方で賃料表記をしています。

## 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25m<sup>2</sup>）】 …近畿圏全体の平均賃料は6.2万円。

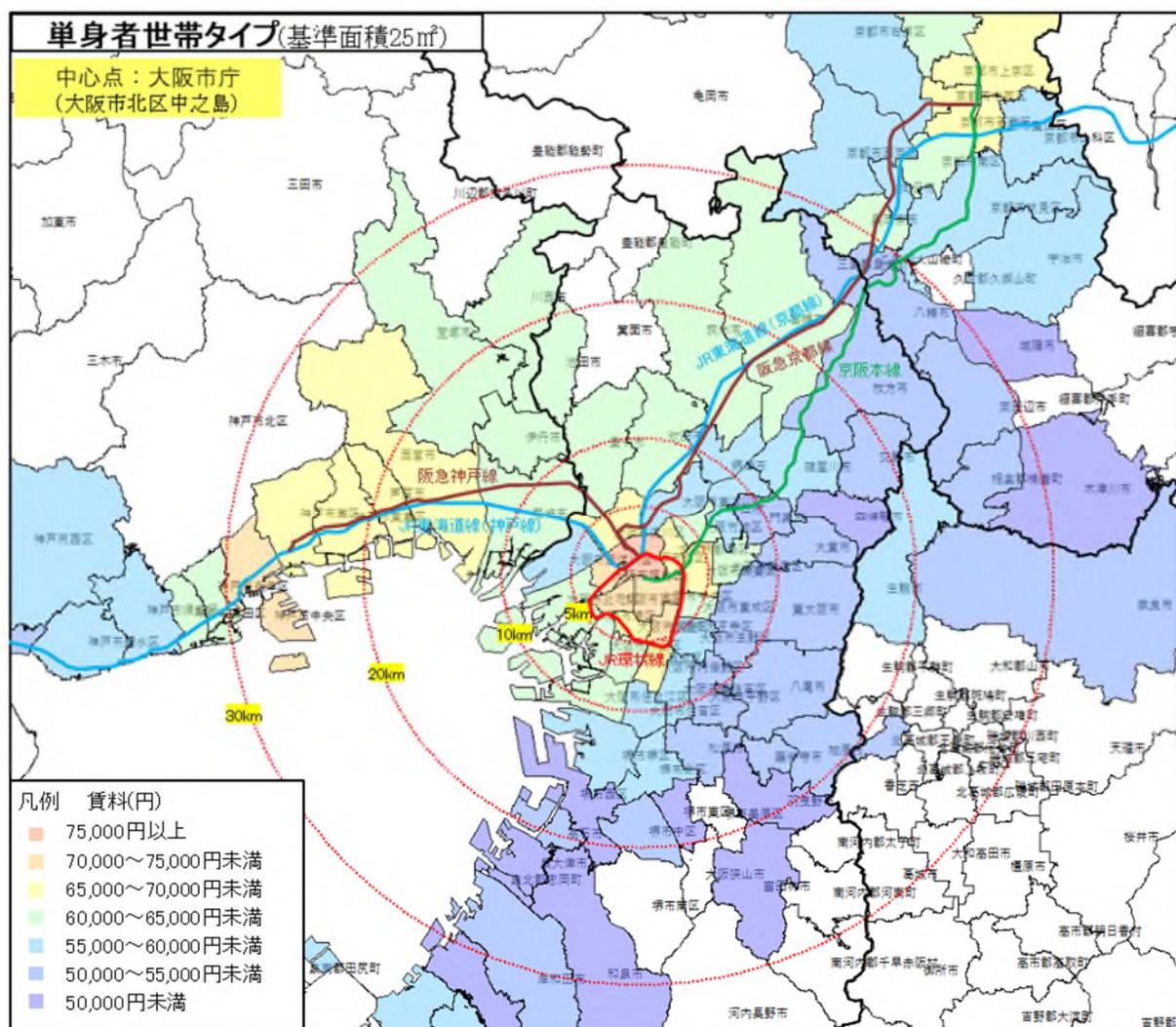
- ・大阪府全体の平均賃料は6.1万円で、大阪市内は6.7万円、大阪市外は5.5万円。兵庫県は6.4万円、京都府5.9万円。
  - ・市区別の平均賃料をみると、**大阪市北区(7.6万円)**が最も高く、次いで**大阪市中央区(7.4万円)**。いずれも近畿圏中心点より5km圏内で、JR環状線の内側・周辺に位置する大阪の中心エリアにあたる。
  - ・北摂エリアでは6万円台前半の水準で、**吹田市(6.3万円)**が最も高い。一方で大阪東～南部では水準が低い。
  - ・京阪間では、**京都市中心エリア(左京区・6.7万円)**で大阪市内と同等の水準となっている。
  - ・阪神間では、**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40m<sup>2</sup>）】 …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。

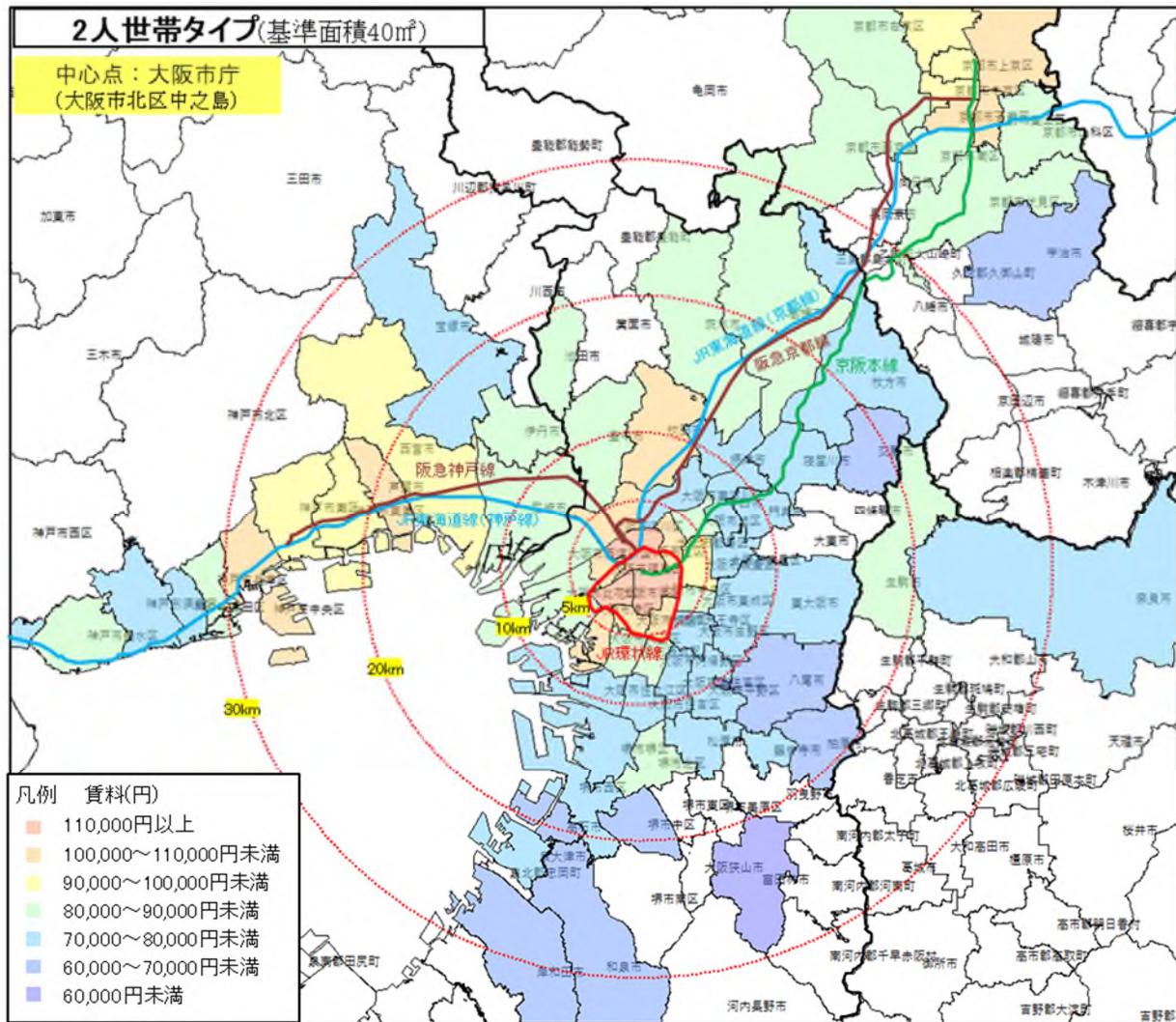
【ファミリー世帯タイプ（基準面積 60 m<sup>2</sup>）】 …近畿圏全体の平均賃料は 11.8 万円。

- ・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人世帯タイプ(基準面積40m<sup>2</sup>)

中心点：大阪市府  
(大阪市北区中之島)

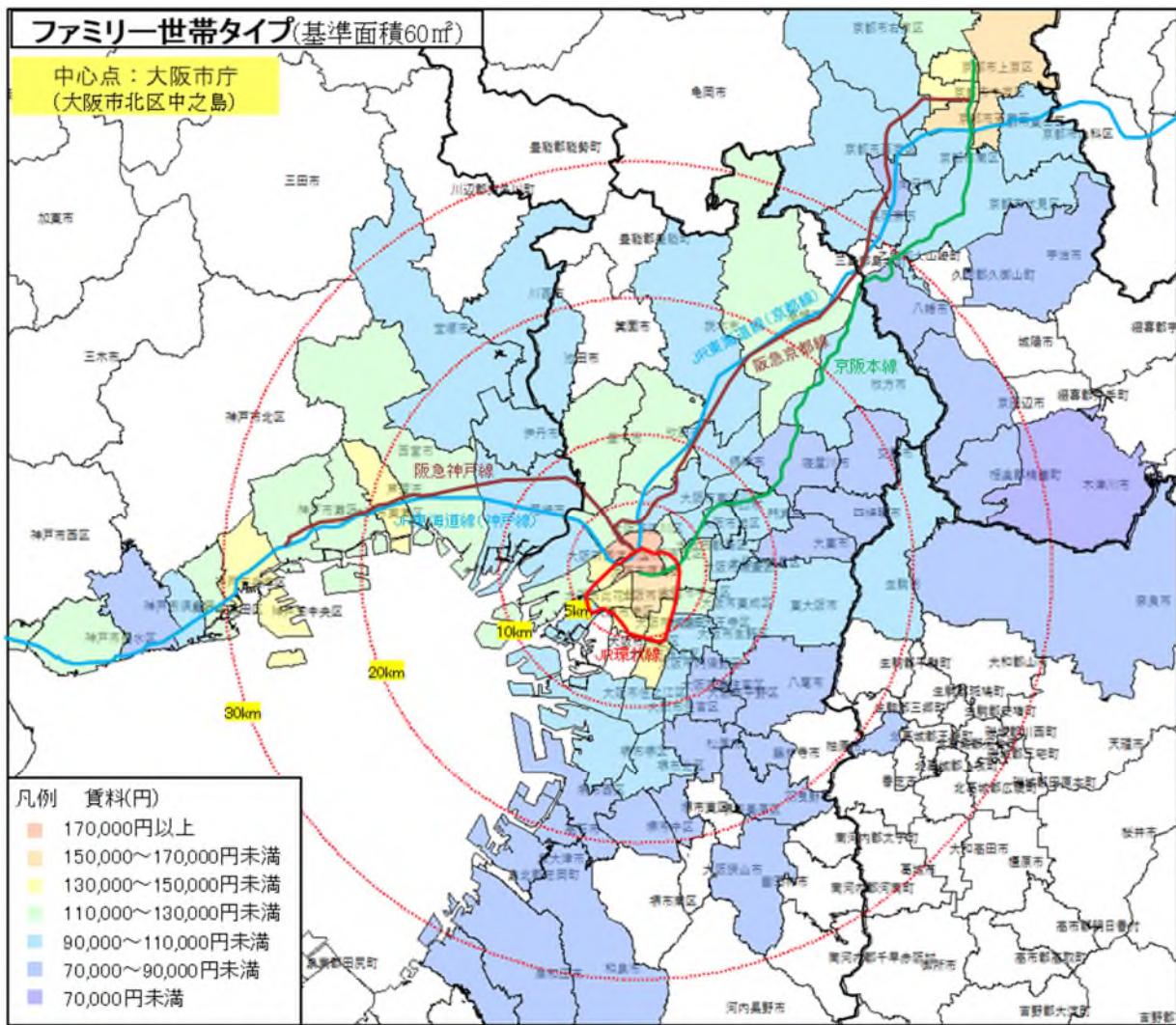


### 凡例 賃料(円)

- 110,000円以上
- 100,000～110,000円未満
- 90,000～100,000円未満
- 80,000～90,000円未満
- 70,000～80,000円未満
- 60,000～70,000円未満
- 60,000円未満

## ファミリー世帯タイプ(基準面積60m<sup>2</sup>)

中心点：大阪市府  
(大阪市北区中之島)



### 凡例 賃料(円)

- 170,000円以上
- 150,000～170,000円未満
- 130,000～150,000円未満
- 110,000～130,000円未満
- 90,000～110,000円未満
- 70,000～90,000円未満
- 70,000円未満

## 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。



单身者世帯タイプ(基準面積25m <sup>2</sup> )			
順位	市区町村	路線名	駅名
1	中央区	京阪、メトロ	淀屋橋
	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
	北区	JR	北新地
	北区	メトロ	東梅田
	北区	メトロ	西梅田
3	中央区	京阪、メトロ	北浜
	北区	京阪	なにわ橋
	北区	メトロ	中崎町
4	北区	JR	大阪天満宮
	北区	メトロ	南森町
	中央区	メトロ	本町
5	北区	京阪	渡辺橋
	西区	メトロ	肥後橋
6	西区	京阪	中之島
	北区	阪急	中津
	北区	メトロ	中津
7	西区	メトロ	西大橋



2人世帯タイプ(40m <sup>2</sup> 換算)			
順位	市区町村	路線名	駅名
1	中央区	京阪、メトロ	淀屋橋
	北区	京阪	大江橋
2	北区	メトロ	中津
3	中央区	近鉄、メトロ	近鉄日本橋、日本橋
	北区	JR、阪急、阪神、メトロ	大阪、大阪梅田、梅田
	北区	JR	北新地
	北区	メトロ	東梅田
4	北区	メトロ	西梅田
	中央区	京阪、メトロ	北浜
	北区	京阪	なにわ橋
	中央区	メトロ	心斎橋
5	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(60m <sup>2</sup> 換算)			
順位	市区町村	路線名	駅名
1	北区	京阪	中之島
2	中央区	京阪、メトロ	淀屋橋
	北区	京阪	大江橋
3	中央区	メトロ	心斎橋
4	西区	メトロ	四ツ橋
5	中央区	京阪、メトロ	北浜
	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(大阪市外・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 m<sup>2</sup>）】 ……近畿圏全体の平均上昇率は+1.23%。

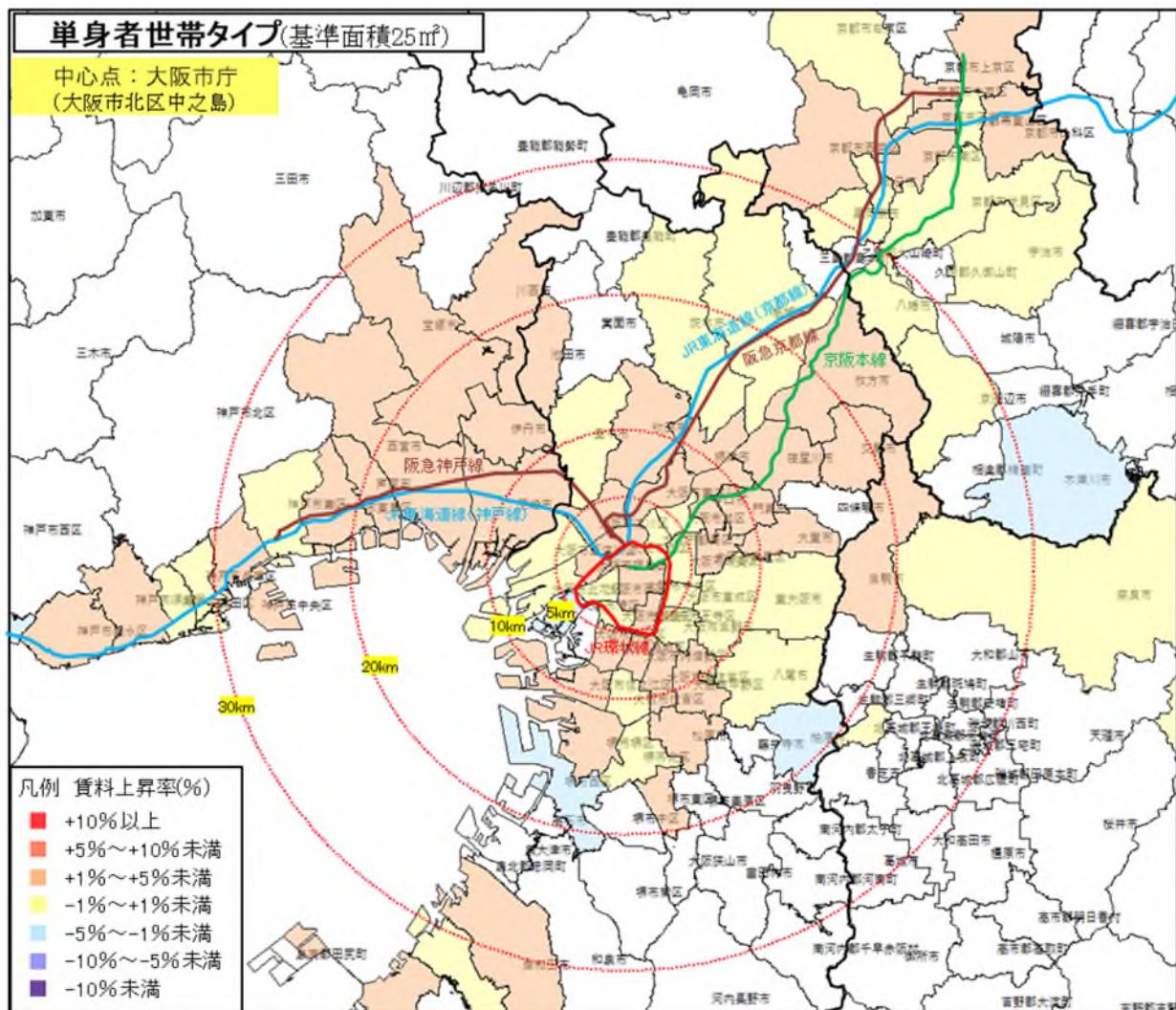
- ・全体的に賃料は横ばい～微増傾向にある。大阪府・兵庫県の各エリアでは、賃料上昇がみられる市区が目立つ。
- ・賃料水準及び賃料上昇率が共に高いエリアは、大阪市内では淀川区(6.9 万円 +3.03%)、北区(7.6 万円 +2.09%)、大阪市外では守口市(5.9 万円 +4.62%)、兵庫県では神戸市東灘区(6.6 万円 +2.05%)、京都府では京都市南区(6.4 万円 +3.50%)。

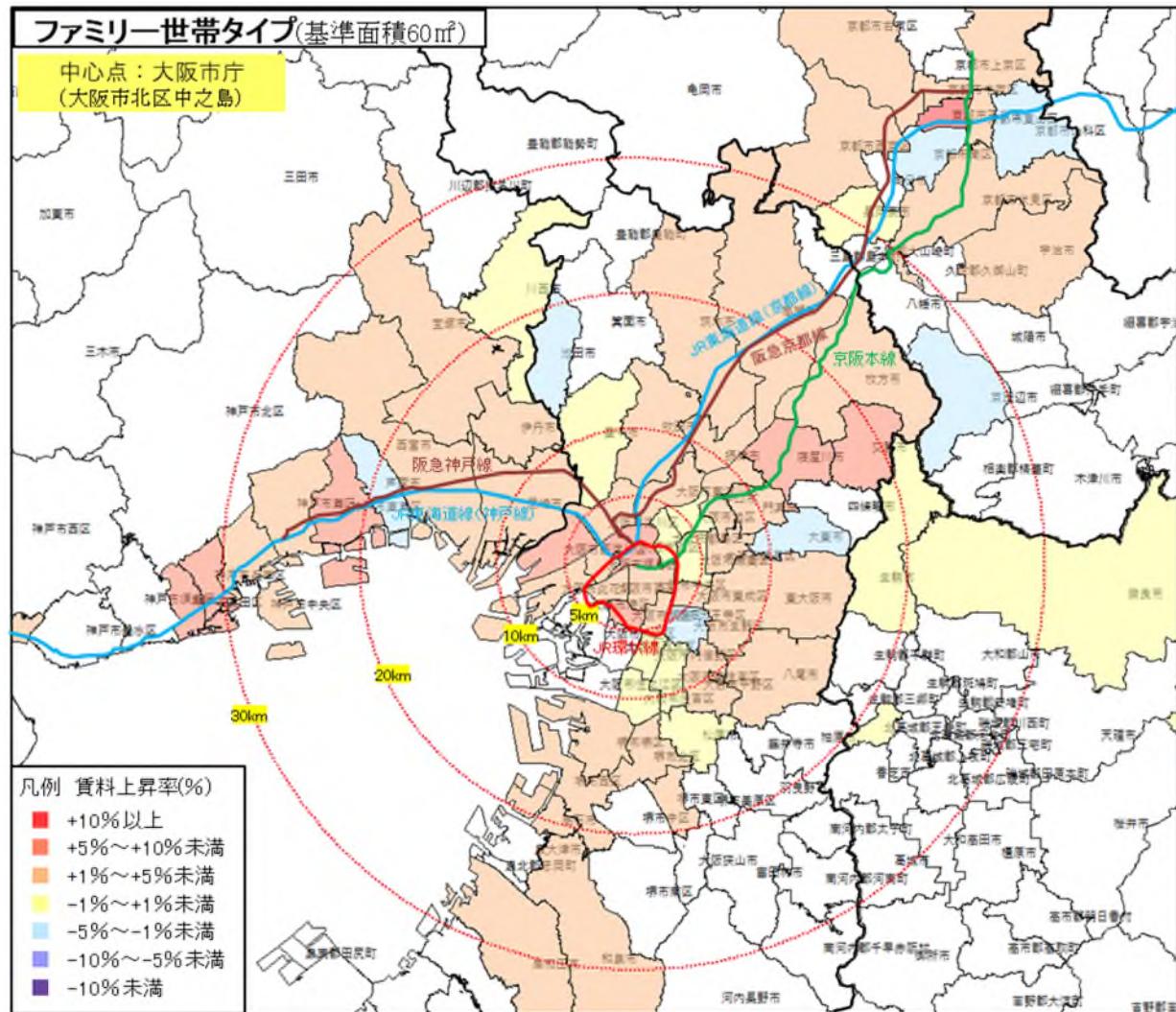
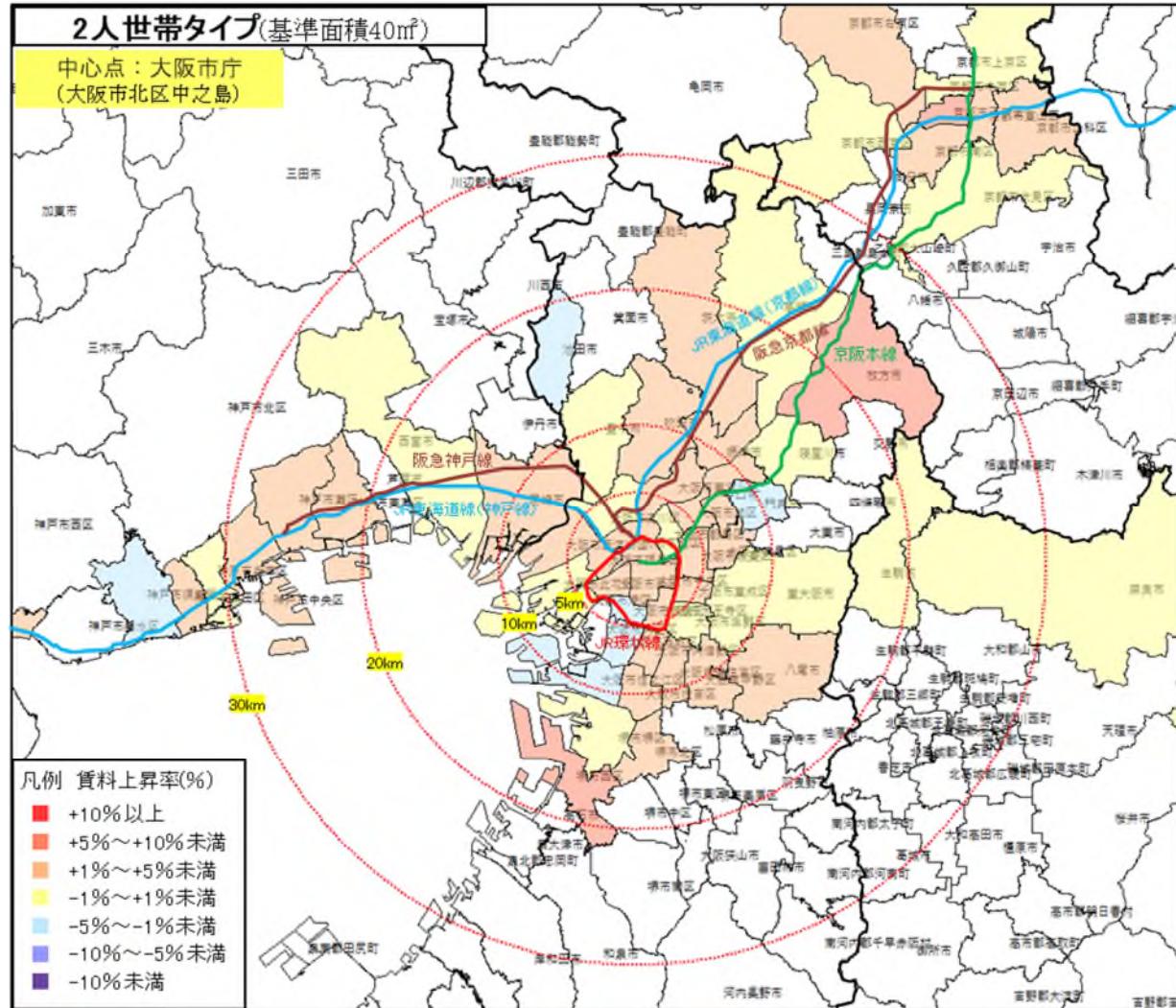
#### 【2人世帯タイプ（基準面積 40 m<sup>2</sup>）】 ……近畿圏全体の平均上昇率は+1.42%。

- ・全体的に賃料は横ばい～微増傾向にある。大阪府・兵庫県の各エリアでは、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%)。

#### 【ファミリ一世帯タイプ（基準面積 60 m<sup>2</sup>）】 ……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	25m <sup>2</sup>
2人世帯	1LDK・2K・2DK	40m <sup>2</sup>
ファミリー世帯	2LDK・3DK・3LDK	60m <sup>2</sup>

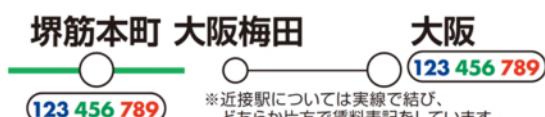
※JR 環状線各駅の○内の数字は、大阪駅を起点とした各駅までの乗車時間(分)を示したものです。

### ■凡例 ●基本査定価格 (単位 : 千円)

1 R ・ 1 K ・ 1 DK (2 5 m<sup>2</sup>基準) の査定賃料 : 1 2 3

1 LDK ・ 2 K ・ 2 DK (4 0 m<sup>2</sup>基準) の査定賃料 : 4 5 6

2 LDK ・ 3 LDK (6 0 m<sup>2</sup>基準) の査定賃料 : 7 8 9



※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(R C ・ S R C 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)長谷工ライズネット

- ・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
- ・U R L : <https://www.haseko-hln.com>

以上