

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.267

2025.3.7

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

大阪都心の賃貸マンション ～高まるファミリータイプへの需要～

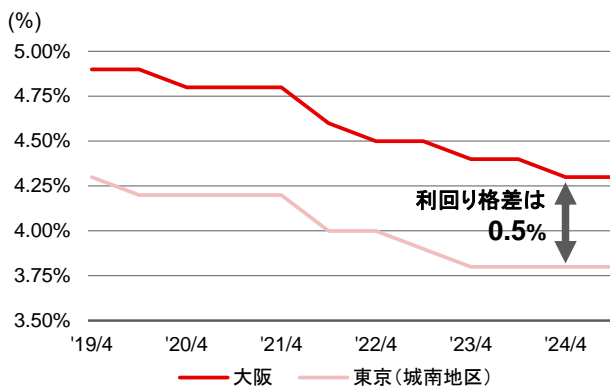
- 賃貸マンションの戸別募集情報を基にした筆者の推計によれば、大阪都心6区のファミリータイプ住戸の賃料上昇率は2019年以降、全タイプ平均を大幅に上回っている
- ファミリータイプの好調の理由として、(1)分譲マンションの価格上昇、(2)中期的に生じている職住近接ニーズの拡大、という2つの要因を挙げたい

投資家から注目される大阪

不動産投資市場では賃貸マンションのキャップレートが低下している。日本不動産研究所の調べによれば、東京（城南地区）における2024年10月末時点の期待キャップレート¹は3.8%と、2019年10月末比0.4%pt低下した。日本銀行による政策金利の引き上げが警戒される中、賃料成長が期待されるアセットタイプとして賃貸マンションを検討する投資家は多い²。こうした環境下、東京と比較し利回り水準が高い大阪が投資家から注目されている（図表1）。

本稿では株式会社estieが提供するデータ基盤サービス『estie レジリサーチ』の賃貸マンションの募集情報を基に、大阪都心6区（北区・中央区・西区・天王寺区・浪速区・福島区）の賃貸市場を概観したうえで、ファミリータイプ需要の高まりの背景について検討したい。

図表1: 賃貸マンションの期待キャップレート (NOIベース)



出所 日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に三菱UFJ信託銀行が作成

注 部屋タイプはワンルームタイプ、交通アクセスは最寄り駅から徒歩10分以内、築年数は5年未満、総戸数は50戸程度を想定

¹ 詳細は弊社マーケットリサーチレポート Vol.253『金利環境の変化と不動産投資市場』（2024年9月）をご参照

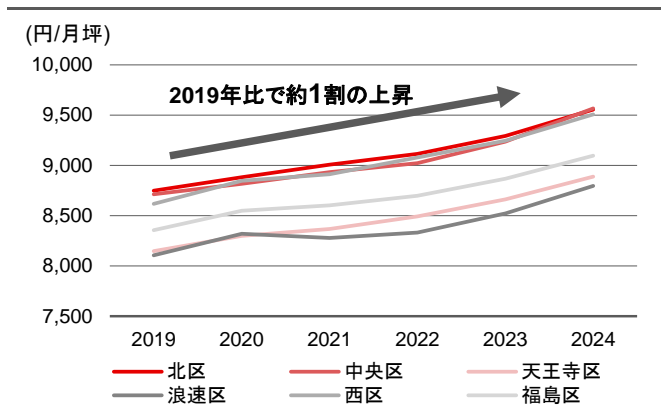
² 不動産の投資価値の判断に使われる還元利回りを指す

世界が進むチカラになる。

評価が高まるファミリータイプ

まず、大阪都心6区の賃貸市場はどのように推移してきたか。図表2は『estie レジリサーチ』の賃貸マンションの戸別募集情報を基に筆者が推計した区毎の賃料である。若干のばらつきはあるものの、賃料は2019年比で6区平均+9%上昇した（同期間の東京都心6区の上昇率は+11%）。図表3は大阪都心6区の転入超過者数と貸家着工戸数である。賃貸ニーズと強い関係があると思われる転入超過者数は2021年に大きく減少し賃料トレンドにもやや影響が見られた。しかし、東京都心と同様、足許はコロナ禍前の水準に戻りつつある。貸家着工戸数は4000戸台半ばから6000戸台で推移している。

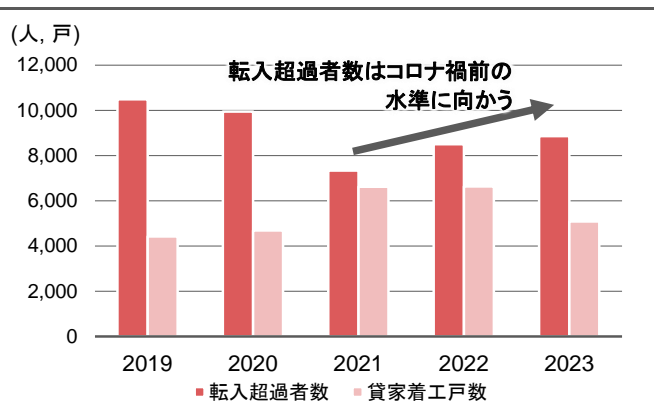
図表2: 大阪都心6区の賃貸マンション賃料



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

注 築10年、駅徒歩5分、専有面積50㎡、総戸数50戸、5階の住戸を想定。被説明変数に月坪賃料、被説明変数に築年数、最寄駅からの徒歩分数、専有面積、総戸数等の物件属性に加え、年ダミー変数を採用した賃料関数を区毎に推定

図表3: 大阪都心6区の転入超過者数と貸家着工戸数



出所 総務省「住民基本台帳人口移動報告」、国土交通省「建築着工統計調査」より三菱UFJ信託銀行が作成

とりわけ、ファミリータイプの賃貸マンションの賃料上昇幅が大きい。図表4ではシングルタイプを専有面積30㎡未満、コンパクトタイプを30㎡以上50㎡未満、ファミリータイプを50㎡以上³と定義して部屋タイプ毎に賃料単価を推計した。シングルタイプの賃料上昇は2019年比+5%に止まる一方⁴、コンパクトタイプは+11%、ファミリータイプは+18%と、特にファミリータイプの賃料上昇率が大きい。募集期間、礼金の有無の分析からもファミリータイプの需給環境の相対的なタイトさが窺える（図表6⁵、7）。

実際、賃貸マンションの主要な賃料決定条件（エリア、築年数、部屋の広さ・部屋タイプ、階層、建物規模、最寄駅からの距離等）⁶を分析したところ、部屋の広さ・部屋タイプに関する条件が賃料に与える影響が大きく変化していることが分かった。一般的に専有面積が広いほど住宅設備や建具の面積当たりのコストが小さい分、賃料が抑えられるとされるが、直近はその傾向が弱くなっている。図表5は部屋の広さによる賃料への寄与率である。2019年においては部屋面積が10㎡増える毎に賃料が4.4%低下する傾向があったが、2024年には2.0%まで縮小している。こうした傾向はどういった理由で生じているのだろうか。

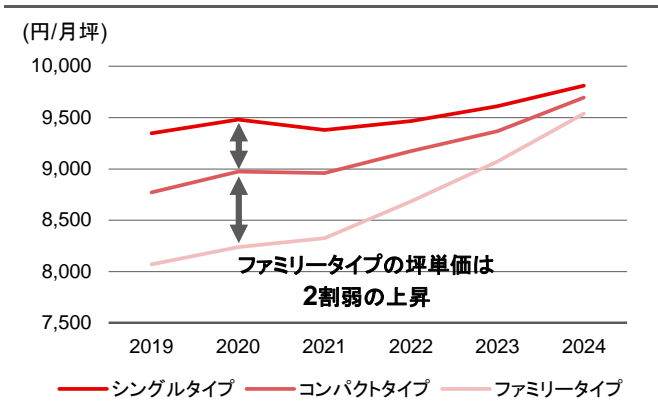
³ 50㎡以上のサンプルにおいて100㎡以上の住戸の占める割合は2%未満であり、所謂高級物件の分析に与える影響は小さい

⁴ 市場関係者からは分析期間前半で「シングルタイプの供給過剰が生じていたことも賃料成長が劣化した一因」との指摘がある

⁵ 直近についてはファミリータイプにてリーシングにやや長期化傾向が見られるが、デベロッパーや投資家によってシングル比較で割安な賃料の引き上げがリーシング時に優先されている影響があると考えられる。現地デベロッパーへのヒアリングでは、「シングルタイプの賃料は居住者が許容できる上限に近いとの認識から、坪単価の割安なコンパクトタイプやファミリータイプで付加価値を付けたうえで賃料の引き上げを狙っている」といったコメントがあった

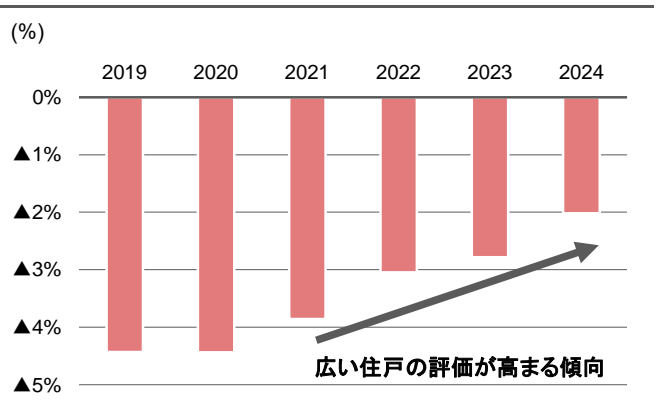
⁶ 詳細は弊社マーケットリサーチレポート Vol.259『居住者の評価が高まり続ける“職住近接”』（2024年9月）をご参照
世界が進むチカラになる。

図表 4: 大阪都心 6 区の賃貸マンション賃料 (タイプ別)



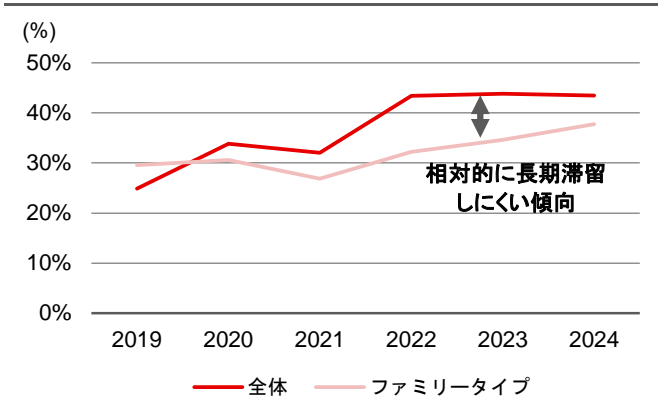
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定
 注 シングルタイプは 30㎡未満、コンパクトタイプは 30㎡以上 50㎡未満、ファミリータイプは 50㎡以上と定義し賃料関数を推定した (専有面積についてシングルタイプは 25㎡、コンパクトタイプは 40㎡、ファミリータイプは 60㎡として調整)

図表 5: 部屋面積による賃料寄与 (専有面積 10㎡当たり、大阪都心 6 区)



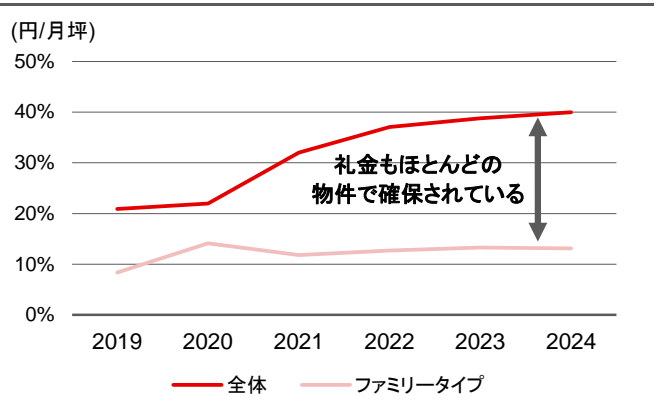
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定
 注 大阪都心 6 区全体の賃料関数を図表 2 と同様の方法で年毎に推定したうえで、上グラフは専有面積増加による坪単価への影響について掲載

図表 6: 募集期間が 60 日超の割合 (大阪都心 6 区)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

図表 7: 礼金無しの割合 (大阪都心 6 区)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

東京とも重なるファミリータイプ需要増加の背景

この背景として、(1) 分譲マンションの価格上昇、(2) 中期的に生じている職住近接ニーズの拡大、の 2 つを仮説として示したい。これらの要因は東京におけるファミリータイプ好調の背景とも重なってくる。他、建築費上昇といった供給サイドの要因も挙げられるが、ファミリータイプ住戸への影響が大きい需要サイドの上記 2 要因に絞って見ていきたい。

(1) 分譲マンションの価格上昇

ファミリータイプの賃貸マンションへ需要が流入する背景の一つとして考えられるのは、分譲マンション価格の上昇だ。図表 8 は新築分譲マンション価格⁷と賃貸マンション賃料について、2019 年を 100 とした指数である。新築分譲マンションの指数は 2024 年までに 144 まで上昇しており、賃貸マンションの 109 を大きく上回る。建築費の上昇等を背景にマンション価格は上昇しており、特に大阪都心 6 区では高額となり易い高層マンションの供給が増えた。入居

⁷ データの制約から大阪市全体の数値を採用した

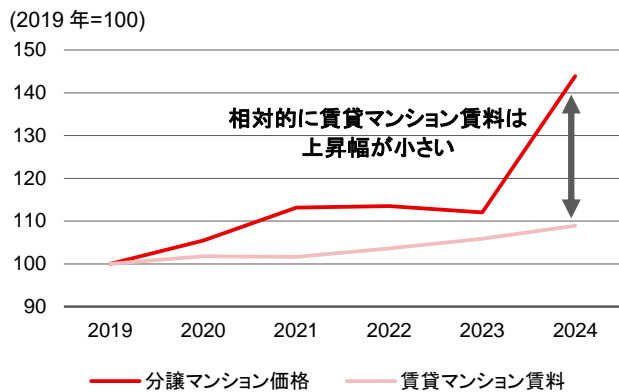
世界が進むチカラになる。

者にとって分譲マンションは賃貸マンションとある程度代替的であり、都心部でのファミリーの居住ニーズは高まるなかで分譲マンションから賃貸マンションへの需要のシフト、また賃貸マンションへの滞留⁸が生じていると考えられる。現地のデベロッパーからは「分譲価格の上昇で賃貸を選ぶ世帯が増えている」、「コンパクトタイプ・ファミリータイプは賃料の引き上げ余地がある」という声が聞かれた。また、「(供給する物件について) 入居者のターゲットはパワーカップルや、勤務先から家賃補助を得られるような賃料負担力のある世帯」という声もあり、従前であれば住宅を取得しうる属性の世帯の賃借ニーズを狙っているようだ。

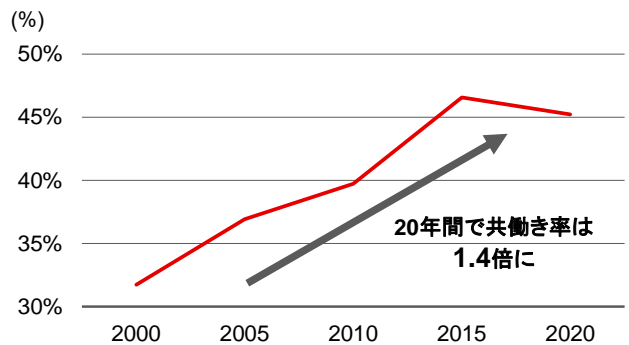
(2) 中期的に生じてきた職住近接ニーズの拡大

もう一つの背景として筆者が想定するのは、職住近接ニーズの拡大だ。拙稿『居住者の評価が高まり続ける“職住近接”』では東京都区部における入居者の職住近接に対する金銭的評価の高まりを論じたが、大阪においても同様の傾向が生じやすい土壌があると考えられる。現地のデベロッパーからも「職住近接を求める若い層で都心に住むニーズがある」という声が聞かれている。特に共働きの子育て世帯では時間的余裕がない傾向があると思われ、住宅選択において職住近接ニーズを高める要因として働いている可能性が高い。図表9は大阪市における12歳以下の子供と夫婦からなる世帯の共働き率である。2020年には2000年比+13%ptの45%まで上昇した⁹。実際、大阪都心6区の夜間人口は中期的に増え続けてきた。図表10は大阪都心6区の昼間人口と夜間人口の推移である。昼間人口は概ね横ばいで推移する一方、2020年の夜間人口は2000年比+1.6倍の58.6万人に達している。0歳から4歳の人口が増えていることから、子育て世帯が大阪都心6区に住みながら子育てすることを選択していることが分かる¹⁰。

図表 8: 分譲マンション価格と賃貸マンション賃料



図表 9: 大阪市の共働き率



出所 不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」、estie「estie レジリサーチ」を基に三菱UFJ信託銀行が作成
注 新築分譲マンションは大阪市全体、賃貸マンションは大阪都心6区全体の値を採用。新築分譲マンションの2024年の価格は筆者が試算した1~10月の加重平均値。賃貸マンションについては図表2と同様の方法で推定した大阪都心6区全体の賃料

出所 総務省「国勢調査」を基に三菱UFJ信託銀行が作成
注 12歳以下の子供、夫婦からなる世帯

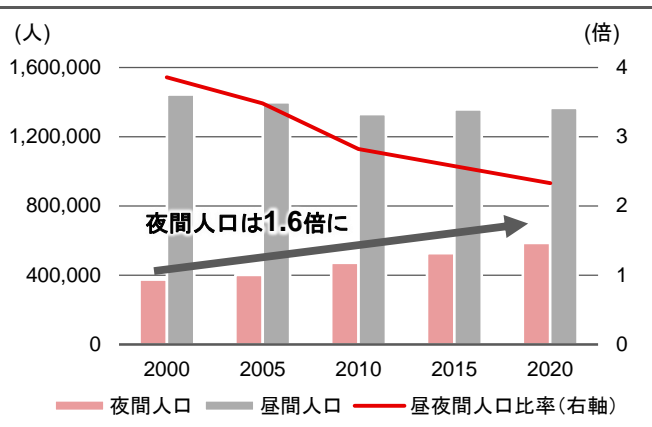
⁸ 住宅特化型J-REITの保有物件においては、テナントの退去率が下がり空室が生じにくい傾向も確認されている。詳細は弊社マーケットリサーチレポートVol.252『パワーカップルの都心居住～新築マンション以外の選択肢～』（2024年9月）をご参照

⁹ 東京都についてはさらに共働き率が高まっている。単純比較はできないが、東京都「東京都福祉保健基礎調査」によれば2022年度の20歳未満の子供を養育する家庭の共働き率は66.7%に達する

¹⁰ 大阪市は子ども・子育て支援法に基づく「市町村子ども・子育て支援事業計画」と次世代育成支援対策推進法に基づく「市町村行動計画」を一体のものとして「大阪市子ども・子育て支援計画」を策定し、子育て環境の整備に注力している。その結果、大阪市全体の2024年4月時点の待機児童数は2人（大阪都心6区は0人）と2014年4月時点の224人から大幅に減少している。ただし、待機児童を含む利用保留児童は2024年4月時点で2,451人と（その多くが0~2歳）、保育所等の立地や体制で十分に子育て世帯のニーズには応えられていない側面も存在する

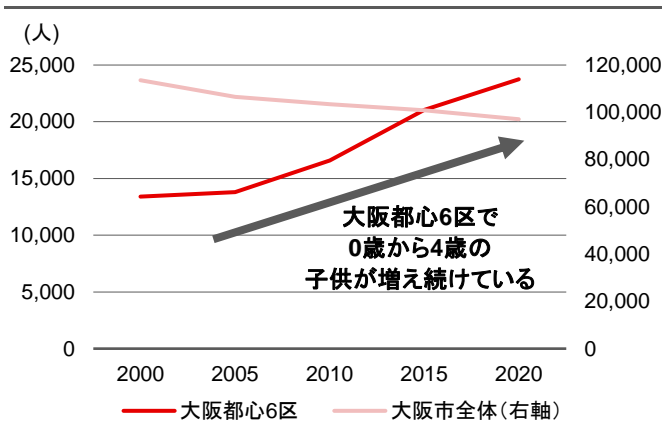
世界が進むチカラになる。

図表 10: 大阪都心 6 区の昼間人口と夜間人口



出所 総務省「国勢調査」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

図表 11: 大阪市、大阪都心 6 区の 0 歳～4 歳の人口

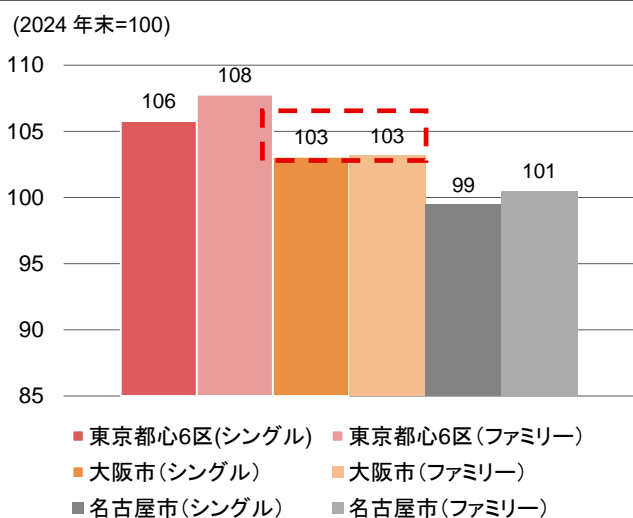


出所 総務省「国勢調査」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

相対的に投資妙味があると思われるファミリータイプ

本稿で論じたファミリータイプ賃貸マンションの構造的な需要増加は、不動産投資市場において十分に認識されていない可能性がある。図表 12 は弊社が主に不動産アセットマネージャー、賃貸マンション管理会社を対象に実施するアンケート調査『賃貸住宅市場調査』の抜粋である。大阪市の賃料予想に注目すると 2024 年末から 1 年後の予想はシングル、ファミリーともに現水準+3%と変わらないことが分かる。東京都心 6 区や名古屋市と違い、本稿で論じたファミリータイプの優位性は予想値に織り込まれていない可能性がある¹¹。この投資家認識と市場データを基にした分析との“認識ギャップ”は大阪における住宅投資の投資妙味を高めるヒントになり得るだろう。

図表 12: 賃貸マンションの成約賃料水準の 1 年後予想 (2024 年末基準)



出所 三菱 UFJ 信託銀行「賃貸住宅市場調査」

注 本アンケート調査の主な回答者は、賃貸マンションを保有する不動産アセットマネージャー、賃貸マンション管理会社

また、一過性の事象とも考えにくい。本稿では需要増加の理由として、分譲マンションの価格上昇、中期的に生じている職住近接ニーズの拡大の 2 つを仮説として示したが、前者については労働力不足等を背景とする建築費の上昇等、後者については女性の社会進出等がさらにその背景にあるためだ。これらを踏まえると、賃貸マンションの開発ないし投資にあたっては、従前以上にファミリー層を意識した戦略が検討されるべきと言えるだろう¹²。

¹¹ 三大都市圏の市場環境比較については次稿以降の課題としたい

¹² 具体的には、ファミリータイプの住戸の割合を高める、ファミリー層に対するマーケティングの細分化といった戦略が検討できるだろう。賃料負担力は相応に大きくなっていることが想定されることから、仕様のグレードアップ等が一例として挙げられる。総務省「就業構造基本調査」によれば、大阪市における妻が 30 歳代の子育て・共働き世帯の世帯年収について 1000 万円以上の世帯の割合は 2010 年 14.0%→2020 年 22.5%と大幅な上昇が見られる

世界が進むチカラになる。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されており、弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。

コラム 大阪都心 6 区の生活環境に対する居住者の評価

大阪都心 6 区の居住者は生活環境をどのように評価しているか。デジタル庁・一般社団法人スマートシティ・インスティテュートが公表する地域幸福度指標（Well-being 指標）のうち、生活環境の満足度についてのアンケート調査結果¹³を基に大阪都心 6 区の特徴を概観したい。

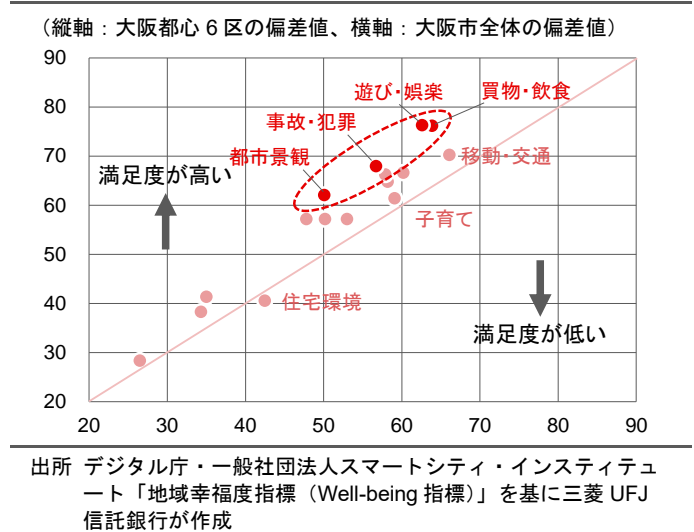
「遊び・娯楽」、「買物・飲食」で高評価

図表 1 では縦軸に大阪都心 6 区、横軸に大阪市全体の生活環境の満足度指標（偏差値）を示した。ドットが 45 度線よりも上方にあれば大阪市全体との比較において満足度が高い項目、下方にあれば低い項目となるが、ほとんどのドットが 45 度線よりも上方にある¹⁴。赤いドットは偏差値の差が±10 を超える項目だが、「遊び・娯楽」、「買物・飲食」といった大都市ならではの項目が特に評価されていることが分かる。「移動・交通」、「子育て」といった共働き世帯が重視する項目も高い偏差値であり、職住近接を実現しながら子育てを行う環境があると捉えられていそうだ。

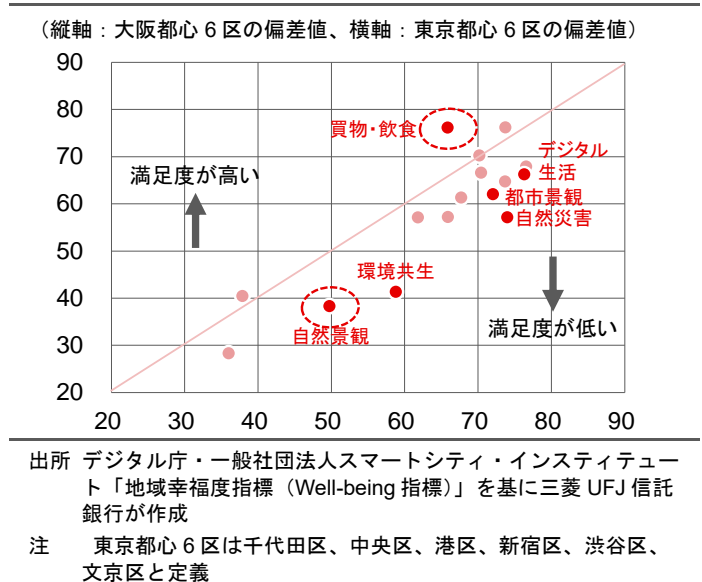
「うめきた 2 期」は課題克服にも繋がる

ただし、課題も存在しそうだ。例えば、「みどり」の少なさだ。図表 2 は東京都心 6 区との比較である。破線で囲んだ項目に注目すると、大阪の商業中心の町としての歴史的な成り立ちが反映されていることが分かる。「買物・飲食」では相対的に評価が高い一方、旧武家屋敷が公園等に転用され都心であっても比較的「みどり」の多い東京と異なり、店舗や住宅が密集していた大阪では「自然景観」は低い。その点、「うめきた 2 期」開発区域の街づくりにおいてその中心に大規模な都市公園整備を行ったことは周辺居住者の生活満足度の底上げにも繋がるだろう。その他、東京都心 6 区と比較して満足度の低い項目も散見される。地域をあげた今後のさらなる取り組みが求められよう。

図表 1： 大阪都心 6 区と大阪市全体の生活環境満足度の比較



図表 2： 大阪都心 6 区と東京都心 6 区の生活環境満足度の比較



¹³ 地域幸福度指標（Well-being 指標）は、生活環境（都市環境、自然環境）、地域の人間関係、自分らしい生き方の観点から、アンケート調査を用いて市民のウェルビーイングを、オープンデータを用いて暮らしやすさを測定し偏差値化した指標である（全国平均値が 50 となる）。生活環境の満足度・幸福度を構成する因子については、「全く当てはまらない」を 1、「あまり当てはまらない」を 2、「どちらともいえない」を 3、「ある程度当てはまる」を 4、「非常に当てはまる」を 5 とした 5 件法による設問形式で、その平均値を偏差値化している。生活環境の満足度・幸福度を構成する因子は「医療・福祉」、「買物・飲食」、「住宅環境」、「移動・交通」等の 16 個の因子からなる

¹⁴ 唯一低い項目は「住宅環境」である。「自宅の近辺では、騒音に悩まされている」、「私の暮らしている地域では、適度な費用で住居を確保できる」という 2 項目の評価が低かった

世界が進むチカラになる。