

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.307

2026.6.25

MUFG 不動産研究所

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。

## 需給環境改善が進む大阪市の賃貸マンション市況 ～募集情報を用いた市況可視化～

- 大阪市内の賃料、募集期間の変動を可視化
- シングルタイプはコロナ禍前と同水準の募集期間へ
- 市場参加者の予想する賃料成長率を春の引越しシーズン後の段階で上回る展開  
(シングルタイプの場合： 2026 年年間の市場参加者予想+4%<春の引越しシーズン後までの賃料実績+5%)

### 大阪市内の賃料、募集期間の変動を可視化

不動産の利回り低下が進むなか、相対的に利回りの高い首都圏以外への投資が注目される。とりわけ、近畿圏の政令指定都市で最大の人口・経済規模である大阪市は、国内外の投資家から注目されている。大阪市の賃貸マンションのキャップレートは東京 23 区と比較しても高いことに加え<sup>1</sup>、賃料成長期待も高まっている<sup>2</sup>。こうした状況下、大阪市の不動産情報に関するニーズは高まっていると思われるが、東京 23 区ほどの粒度の情報は得難い。

そこで本稿では、コロナ禍前から現在までの大阪市内の賃貸マンション市況について可視化を行う。具体的には、拙稿マーケットリサーチレポート Vol.299『賃貸マンションの“募集期間”は新しいマーケット指標になり得るか』(2026 年 2 月)における分析手法と同様の手法を用い(図表 1)、株式会社 estie が提供する情報サービス「estie レジリサーチ」に登録された個別賃貸住戸の募集情報 33 万件<sup>3</sup>から、賃料、募集期間を推定する<sup>4</sup>。大阪市全体と区別に分けて分析結果の一部を紹介する<sup>5</sup>。市場全体のトレンド、エリア内での差異、市場参加者認識とのギャップ等について、東京 23 区との比較を交えつつ検証し、大阪市におけるリーシング環境の“今”を浮き彫りにしていく。

図表 1: 本稿で使用する賃料、募集期間の概要

#### 1. 指標の概要

- 賃貸マンションの募集事例について、坪当たり賃料および募集期間を推計
- 坪当たり賃料、募集期間ともにそれぞれに影響しうる要因を説明変数としたモデルを構築
- タイプ毎に以下の条件に補正
  - シングルタイプは、専有面積25㎡、駅徒歩5分、築年数10年、所在階5階、南向き、総戸数50戸のRC・SRC造
  - ファミリータイプ(スモール)は、専有面積50㎡、駅徒歩5分、築年数10年、所在階5階、南向き、総戸数50戸のRC・SRC造

#### 2. 事例データ

- 株式会社 estie が提供する情報サービス「estie レジリサーチ」に登録された大阪市に立地する賃貸マンションの募集事例のうち、2019年～2026年に募集終了した事例

出所 筆者

注 1. 日本不動産研究所『不動産投資家調査』によれば、2025 年 10 月時点の東京城南エリア及び大阪エリアのそれぞれのワンルームマンションの期待キャップレートは 3.7%、4.3%

注 2. 弊社『賃貸住宅市場調査』(2026 年 1 月)によれば、回答者である不動産投資家・不動産管理会社は今後 1 年間でシングルタイプ・ファミリータイプいずれも平均+4%の賃料上昇を予想

注 3. データクリーニング後

注 4. 大阪市全体、24 区の区別について、シングルタイプ・ファミリータイプそれぞれの賃料モデル、募集期間モデル合計 100 本を推定

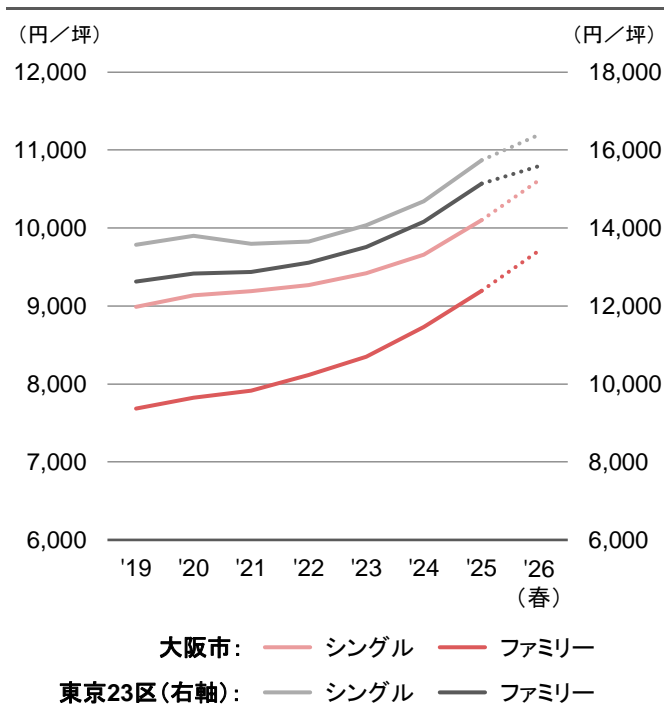
注 5. 賃料、募集期間の推定結果の全量は Appendix. 参照

## 市場全体のトレンド： シングルタイプはコロナ禍前と同様の募集期間へ

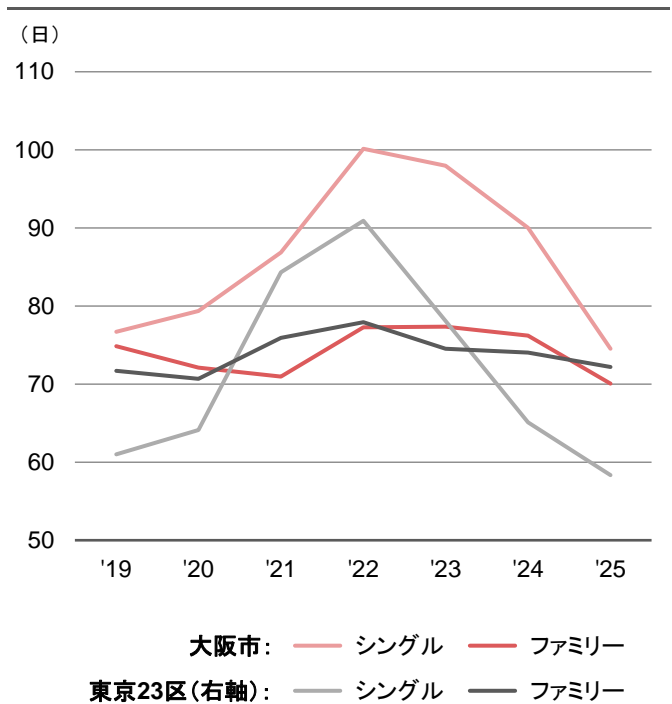
まず、大阪市全体・東京 23 区全体のタイプ別（シングルタイプ、ファミリータイプ）の賃料（図表 2）、募集期間（図表 3）の推定結果を確認する。

両市場ともに分析期間においては、**(a) シングルタイプ、ファミリータイプの両方で上昇が継続していること、(b) 上昇率はファミリータイプの方が大きいこと**、が確認される。2019 年から 2025 年の賃料変動については、シングルタイプでは大阪市+12%、東京 23 区+16%、ファミリータイプでは大阪市、東京 23 区ともに+20%であり、ファミリータイプの上昇率が大きかった。募集期間の変動にも違いが読み取れる。ファミリータイプについては大きな変動は生じなかったが、シングルタイプでは 2019 年から 2022 年にかけて、大阪市では 77 日→100 日（+23 日）へ、東京 23 区では 61 日→91 日（+30 日）へ、長期化している。募集期間の長期化は需給環境の軟化を反映していたと考えられる。ただし、2025 年には大阪市では 75 日まで低下しており（東京 23 区では 58 日）、**シングルタイプの需給はコロナ禍前と同程度まで引き締まったと推測される**。首都圏ほどではないが、コロナ禍におけるテレワークの急速な普及とその揺り戻しが近畿圏でも確認されており<sup>6</sup>、上記変化に少なからず寄与していたと推測される。

図表 2: 大阪市、東京 23 区の賃料推定



図表 3: 大阪市、東京 23 区の募集期間推定



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
注 2026 年は速報値。2026 年 5 月 15 日時点で登録されているデータを基に作成

出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
注 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

<sup>6</sup> 国土交通省「令和 6 年度テレワーク人口実態調査」によれば、2019 年度における“直近 1 年のテレワーク実施率”は首都圏 19.1%、近畿圏 15.2%だったが、2021 年度においてはそれぞれ 36.2%、21.4%に上昇した。しかし、2024 年度にはそれぞれ 27.2%、14.5%まで低下している

## エリア内での差異： 大阪市のファミリータイプでは、アフターコロナ期にて区毎のトレンドの違いがあまり見られない

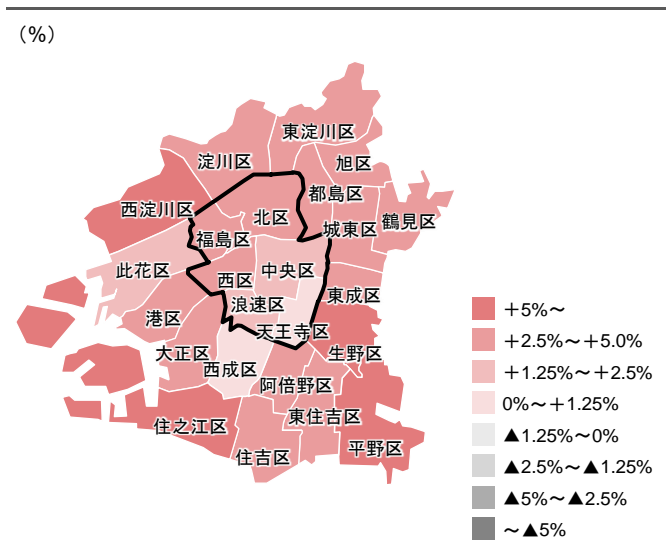
次に大阪市・東京 23 区の両方について、賃料、募集期間変動の各エリア内での差異を確認する。分析期間をコロナ期にあたる 2020 年から 2022 年、アフターコロナ期にあたる 2023 年から 2025 年の 2 つに分割した。(a) 大阪市と東京 23 区は、両期間において都心とそれ以外という区分<sup>7</sup>において似通った変動パターンになる傾向が見られること、但し、(b) アフターコロナ期のファミリータイプでは、大阪市と東京 23 区で募集期間の変動に違いがあることが特徴的である。なお、東京 23 区の賃料及び募集期間マップについては、Appendix を参照されたい。

### 2020 年～2022 年： 都心部で募集期間が長期化

賃料については、大阪市ではシングルタイプ、ファミリータイプともに、上昇している。シングルタイプは賃料上昇率が +2.5%～+5.0% のレンジの区が多い。西淀川区、住之江区、生野区、平野区では +5.0%～ の賃料上昇率であり、大阪都心 6 区以外で上昇率の高い区が見られている。東京都心においては、シングルタイプで賃料低下が見られていた点に違いが見られるが、上昇率は都心で低い傾向があり相対的なトレンドとしては似ている。

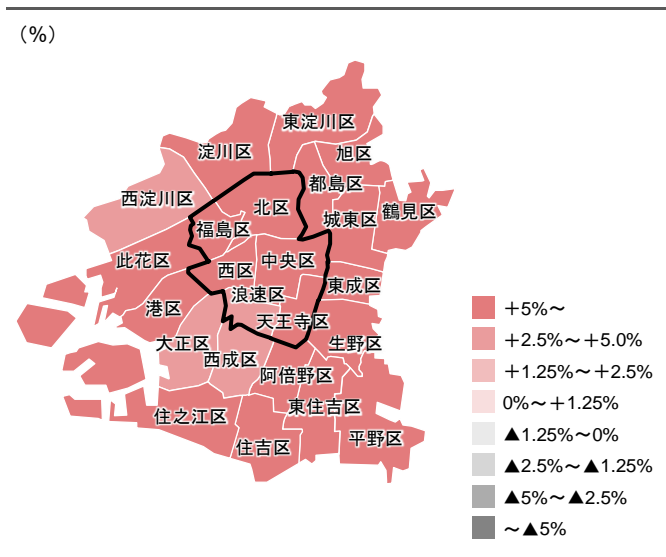
募集期間については、大阪市では全体的に長期化している。ファミリータイプは、大阪都心 6 区については 20%～30% の長期化が生じた区が目立ったが、都心以外ではむしろ短期化する区が多く、東京 23 区のトレンドに近いことが確認される。東京 23 区のファミリータイプは、都心については長期化が見られたものの、世田谷区、練馬区、板橋区、足立区、葛飾区では短期化が生じていた。

図表 4: 2020 年～2022 年にかけての賃料変化推定 (シングル)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 5: 2020 年～2022 年にかけての賃料変化推定 (ファミリー)

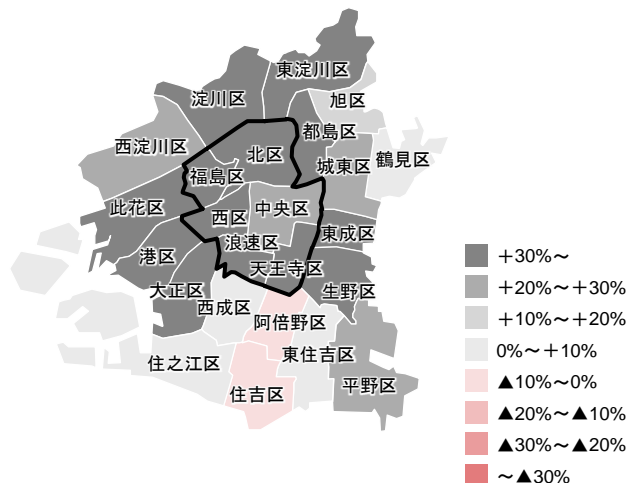


出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

<sup>7</sup> 本稿では、大阪市の場合、大阪都心 6 区（北区・中央区・西区・福島区・浪速区・天王寺区）とそれ以外の区、東京 23 区の場合、東京都心 6 区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区）とそれ以外の区、とする

図表 6: 2020年～2022年にかけての  
募集期間変化推定（シングル）

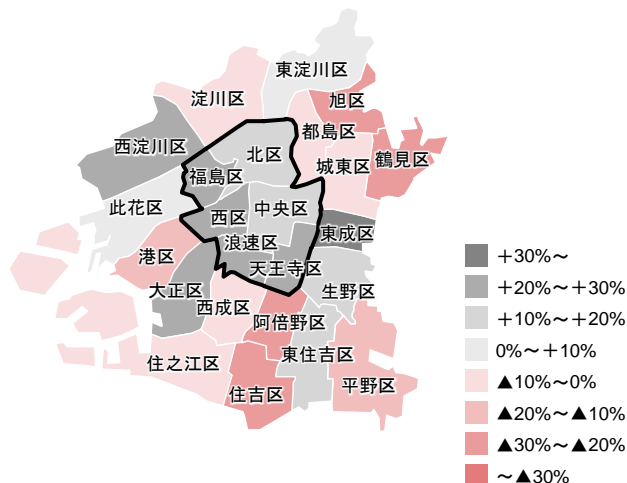
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 7: 2020年～2022年にかけての  
募集期間変化推定（ファミリー）

(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

## 2023年～2025年： 大阪市ではファミリータイプの募集期間長期化は見られず

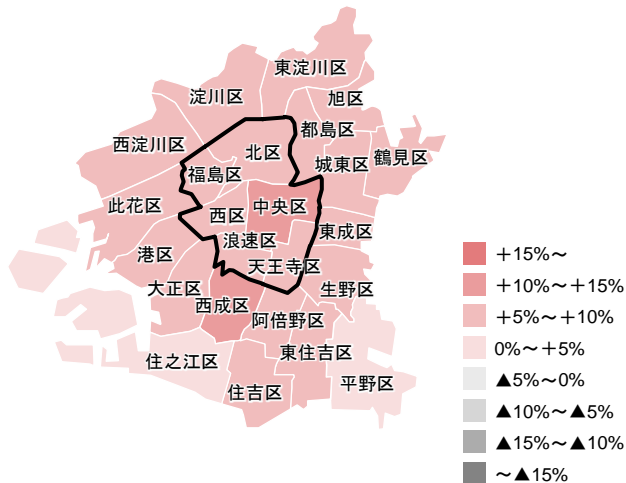
賃料については、大阪市ではシングルタイプ、ファミリータイプともに、上昇している。シングルタイプは賃料上昇率が+5%～+10%のレンジの区が多い。最も賃料上昇率が高い区は中央区（+15.2%）であった。ファミリータイプは賃料上昇率が+10%～+15%のレンジの区が15区と多い。最も賃料上昇率が高い区は北区（+15.2%）であるが、それ以外の区についても全体的にシングルタイプよりも賃料上昇率が高い。

募集期間については、両方のタイプにおいて、ほとんどの区で短期化が観察された。シングルタイプは募集期間がそれほど長くなかった住之江区と阿倍野区以外の22区で短期化が進んでいるが、そのうち13区では+30%～の短期化である。ファミリータイプでは募集期間は旭区、阿倍野区、都島区以外の21区で短期化が進んでいる。一方、東京23区においては、都心やその周辺区において募集期間の長期化が観測されている。市場参加者からその原因として指摘されるのは、賃料上昇による家計による様子見姿勢の強まり等<sup>8</sup>である。大阪市においても、さらに賃料上昇が進む場合には、需給変化を注意深く見ていく必要があるだろう。

<sup>8</sup> その他、コロナ禍でのファミリータイプ着工増による一部エリアでの供給過多等が指摘される

図表 8: 2023 年～2025 年にかけての賃料変化推定 (シングル)

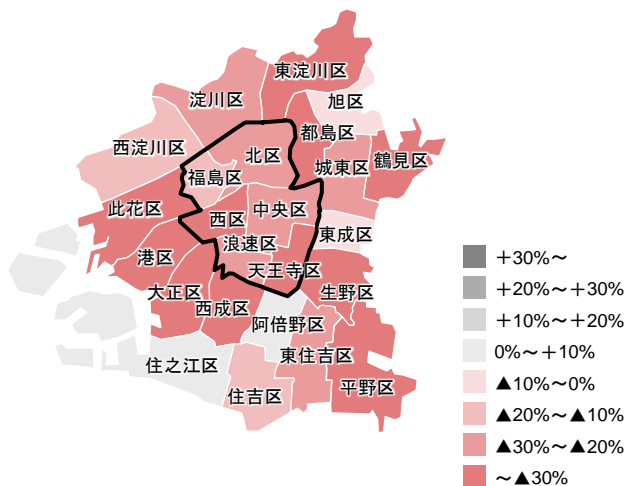
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 10: 2023 年～2025 年にかけての募集期間変化推定 (シングル)

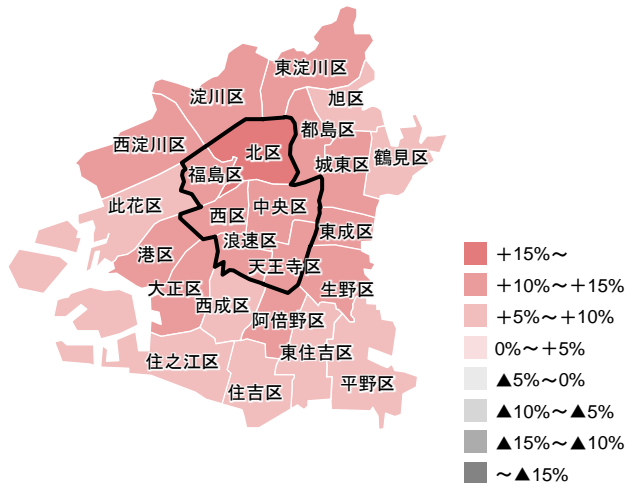
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 9: 2023 年～2025 年にかけての賃料変化推定 (ファミリー)

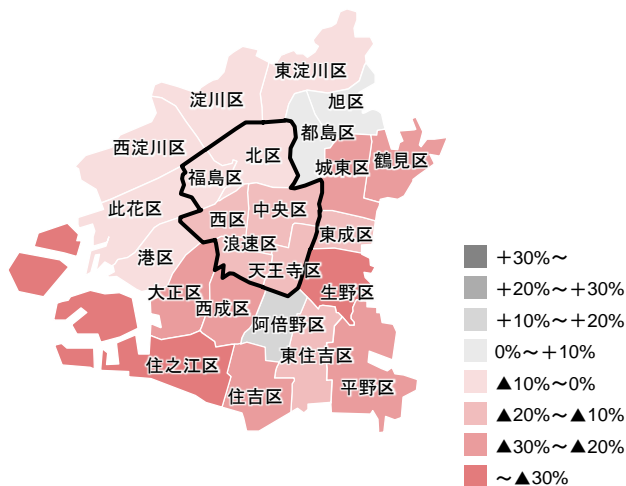
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 11: 2023 年～2025 年にかけての募集期間変化推定 (ファミリー)

(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

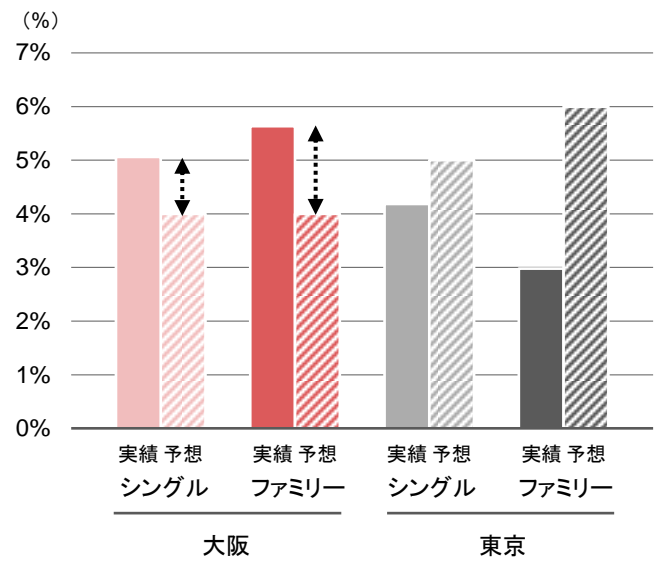
**市場参加者認識とのギャップの有無： 市場参加者の年間予想の賃料成長率を春の引越しシーズン後の段階で上回る展開**

最後に 2026 年の春の引越しシーズンの情報を含む直近のデータより、2026 年の速報値を試算し、弊社「賃貸住宅市場調査」において確認される市場参加者の賃料予想と比較してみたい。

図表 12 は、2026 年春までの実績と市場予想（2026 年年間）の比較である。大阪市においては、シングルタイプ、ファミリータイプともに、春の引越しシーズン後の段階で 2026 年年間の賃料の市場予想上昇率を上回っている。2026 年春までの 2025 年値比の賃料変動の試算値は、シングルタイプ+5%、ファミリータイプ+6%である。シングルタイプは 2025 年の募集期間の急速な短期化が示唆していた通り、賃料変動率はファミリータイプに遜色しない水準となっている。なお、東京 23 区においては、現時点で 2026 年年間の市場予想はまだ下回っており、これからの上昇が期待される段階である。

本稿では大阪市内の賃貸マンション市況について可視化を行うことを目的に、賃料、募集期間を算出してその変動を確認した。今後、可視化した情報を基に、その変動の背景についても、深掘りを行っていきたい。

**図表 12: 2026 年春までの実績と市場予想**



出所 実績値は estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定、市場予想は三菱 UFJ 信託銀行「賃貸住宅市場調査」（2026 年 1 月）  
 注1 実績値は速報値。2026 年 5 月 15 日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2 予想値は三菱 UFJ 信託銀行「賃貸住宅市場調査」（2026 年 1 月）にて「今後 1 年間の賃料成長率の予想」を問う設問の回答平均値

MUFG 不動産研究所  
船窪 芳和

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

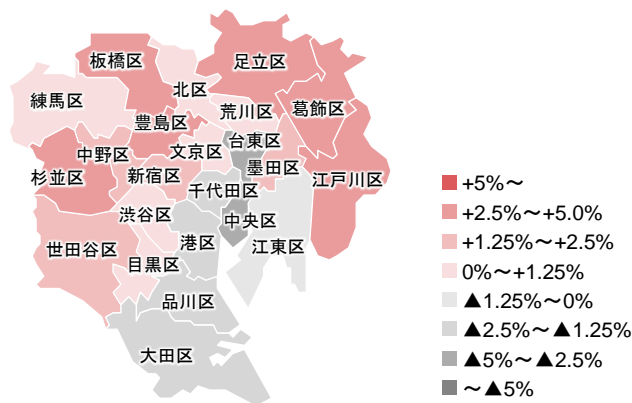
客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されています。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。  
 本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約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。

MUFG 不動産研究所は、三菱 UFJ 信託銀行が不動産分野に関する調査・研究・レポート作成等の業務を対外的に行う際の呼称です。

## Appendix. 1 東京 23 区の賃料、募集期間マップ

### 2020 年～2022 年にかけての賃料の変化 (シングル)

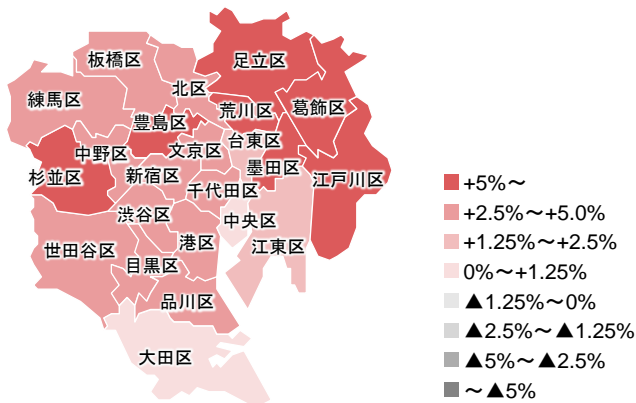
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2020 年～2022 年にかけての賃料の変化 (ファミリー)

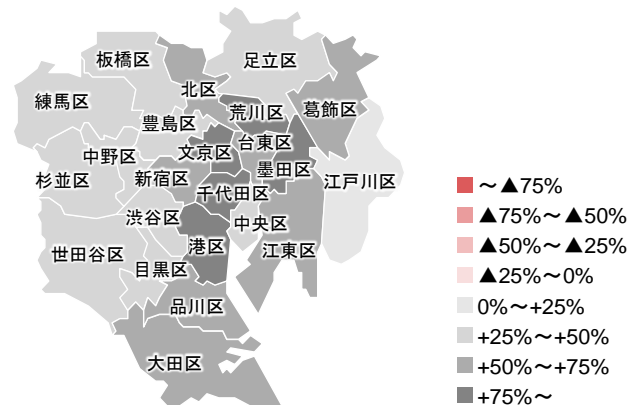
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2020 年～2022 年にかけての募集期間の変化 (シングル)

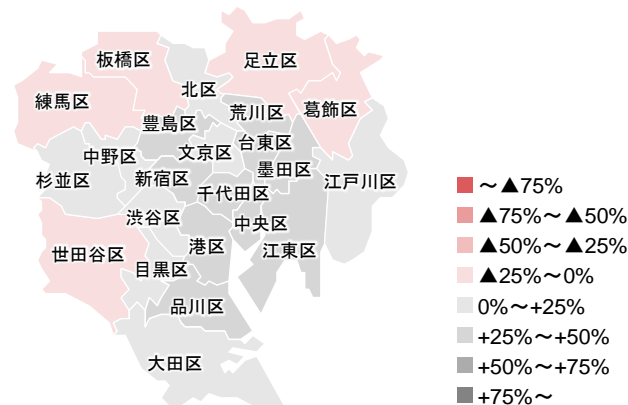
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2020 年～2022 年にかけての募集期間の変化 (ファミリー)

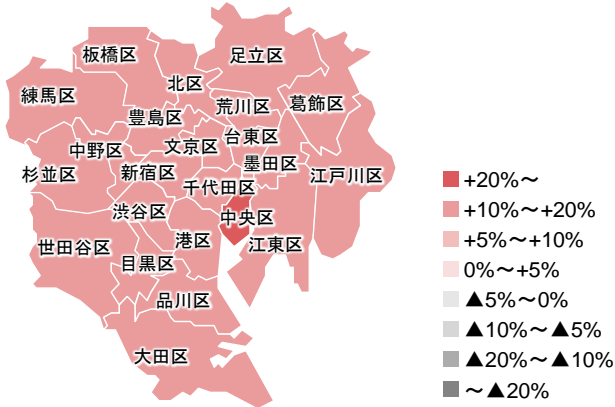
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2023年～2025年にかけての賃料の変化 (シングル)

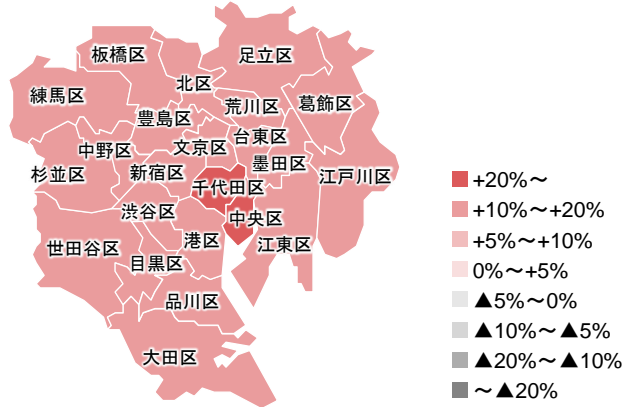
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2023年～2025年にかけての賃料の変化 (ファミリー)

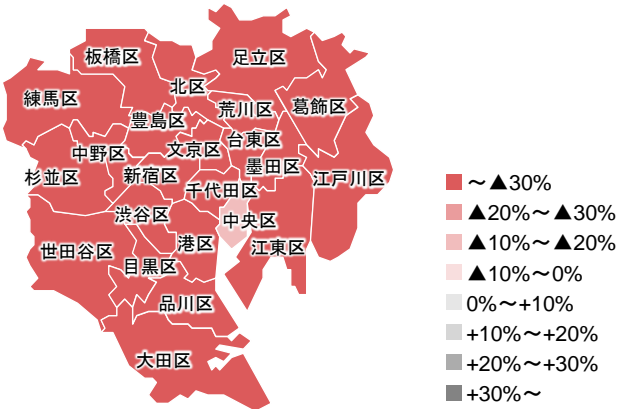
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2023年～2025年にかけての募集期間の変化 (シングル)

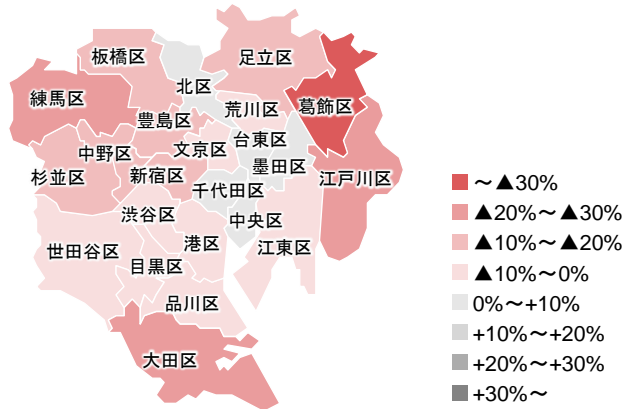
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 2023年～2025年にかけての募集期間の変化 (ファミリー)

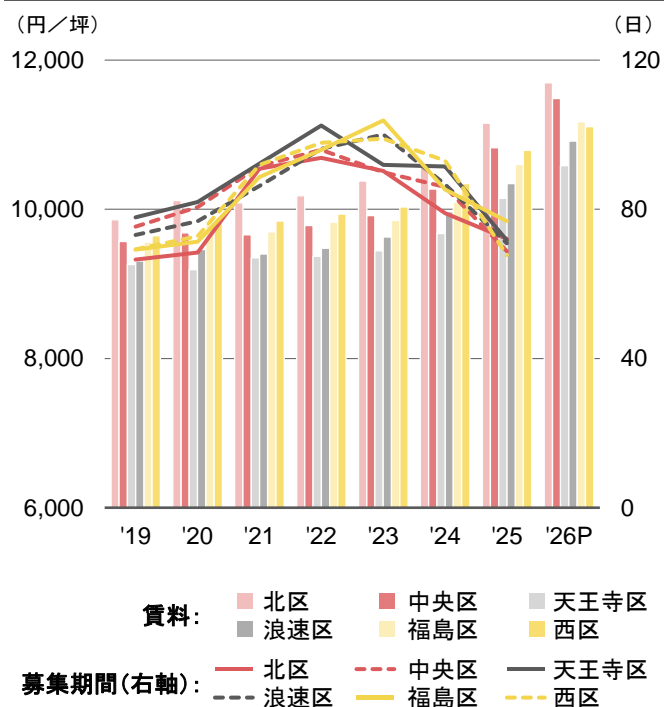
(%)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

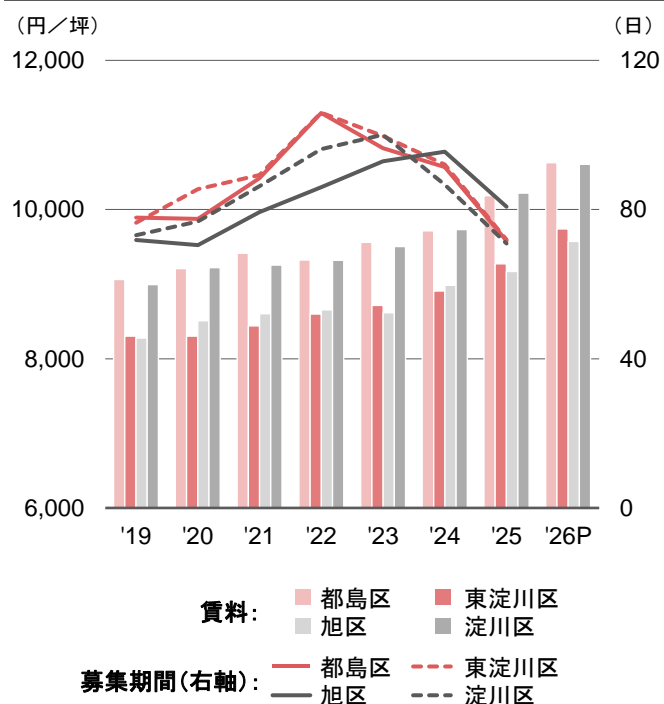
## Appendix. 2 大阪市内の区別の賃料、募集期間

### 大阪都心 6 区の賃料、募集期間（シングル）



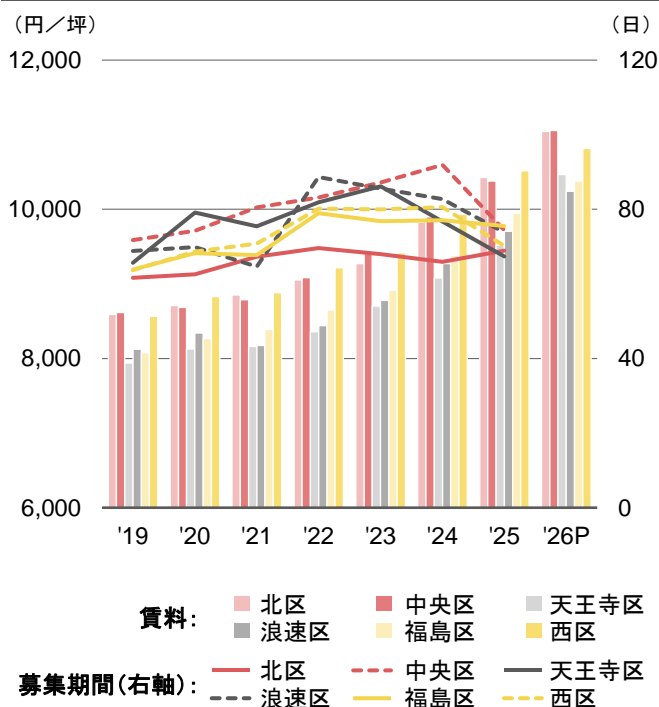
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注 1. 2026 年は速報値。2026 年 5 月 15 日時点で登録されているデータを基に作成  
 注 2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪市北部 4 区の賃料、募集期間（シングル）



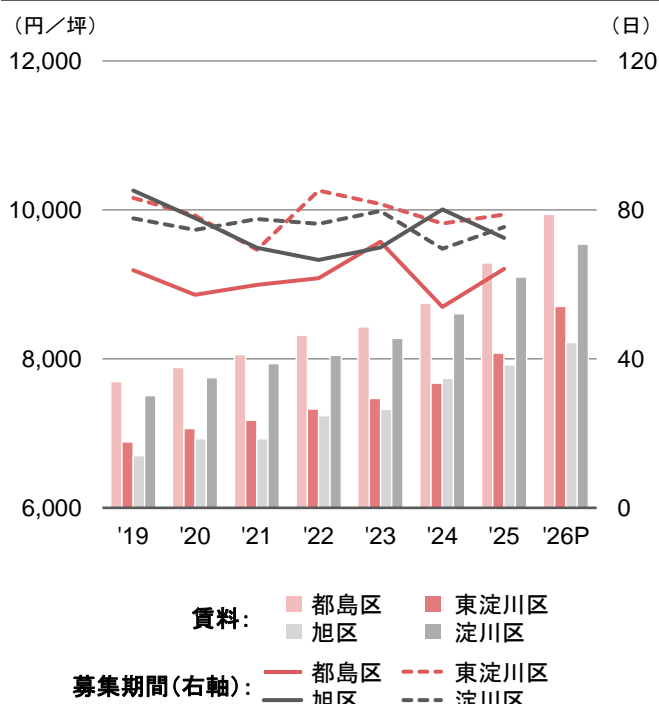
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注 1. 2026 年は速報値。2026 年 5 月 15 日時点で登録されているデータを基に作成  
 注 2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪都心 6 区の賃料、募集期間（ファミリー）



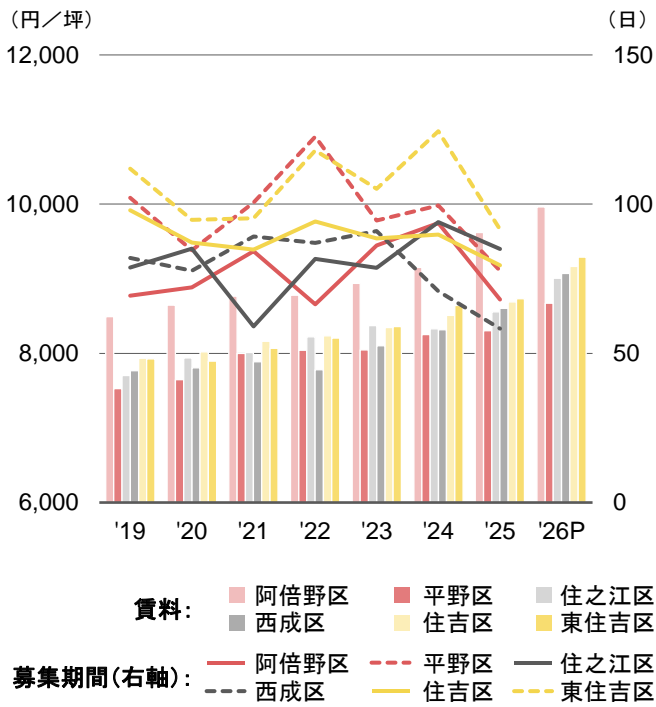
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注 1. 2026 年は速報値。2026 年 5 月 15 日時点で登録されているデータを基に作成  
 注 2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪北部 4 区の賃料、募集期間（ファミリー）



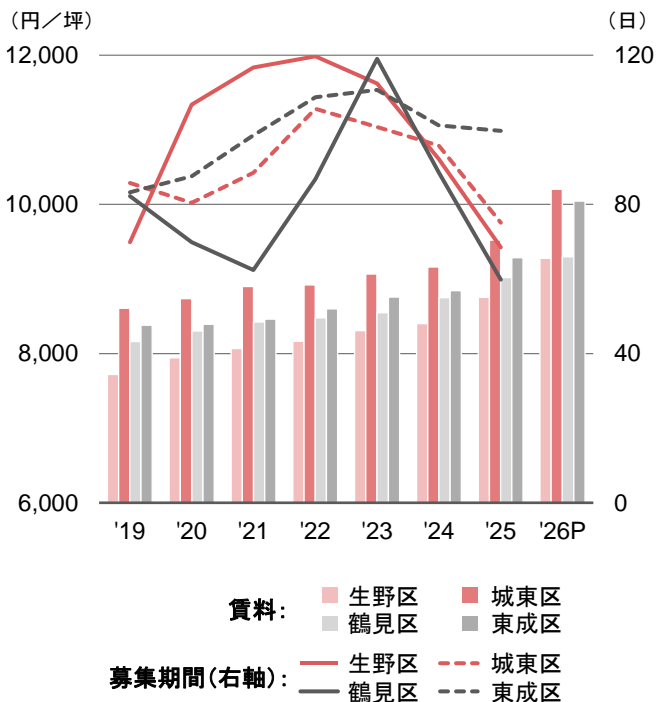
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注 1. 2026 年は速報値。2026 年 5 月 15 日時点で登録されているデータを基に作成  
 注 2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪市南部 6 区の賃料、募集期間（シングル）



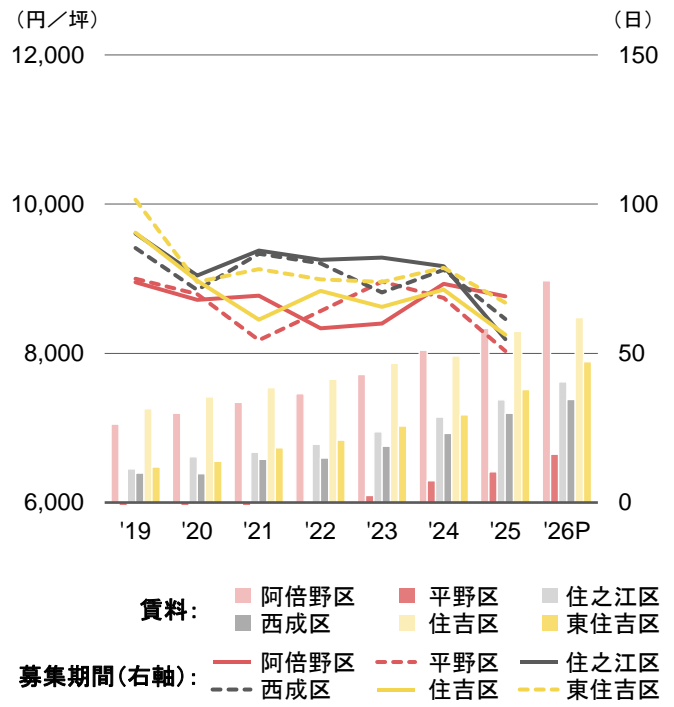
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注1. 2026年は速報値。2026年5月15日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪市東部 4 区の賃料、募集期間（シングル）



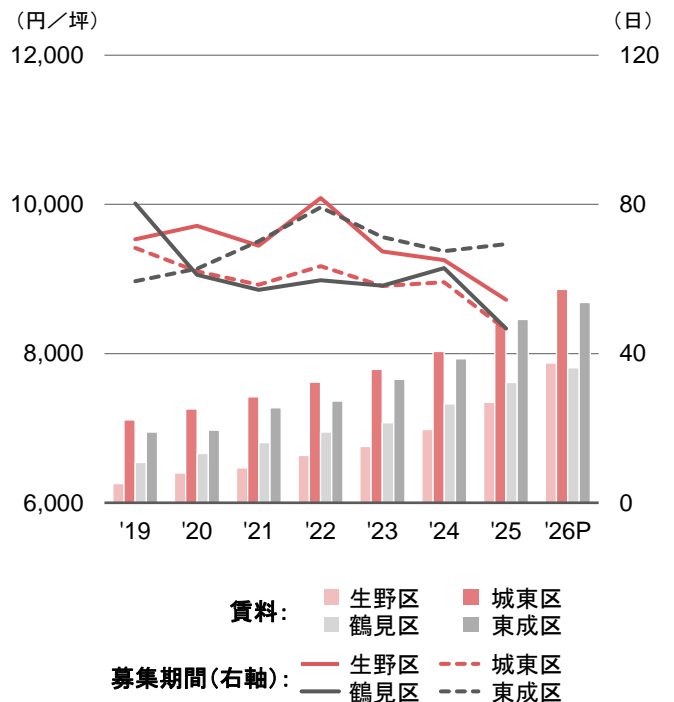
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注1. 2026年は速報値。2026年5月15日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪南部 6 区の賃料、募集期間（ファミリー）



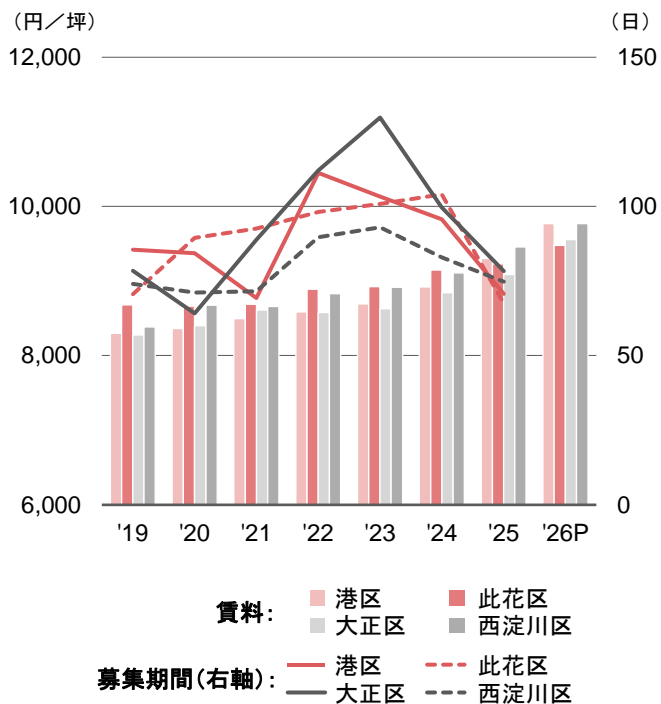
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注1. 2026年は速報値。2026年5月15日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪東部 4 区の賃料、募集期間（ファミリー）



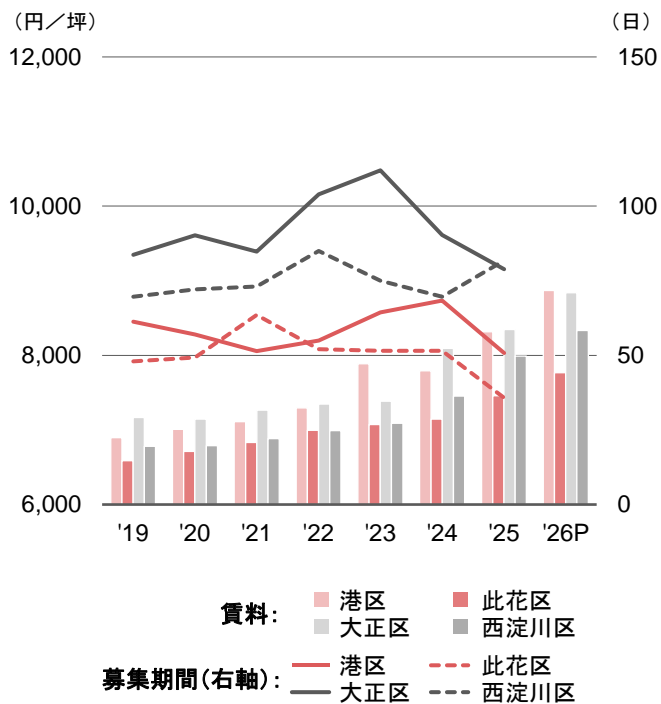
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注1. 2026年は速報値。2026年5月15日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪市西部4区の賃料、募集期間（シングル）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注1. 2026年は速報値。2026年5月15日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず

### 大阪西部4区の賃料、募集期間（ファミリー）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定  
 注1. 2026年は速報値。2026年5月15日時点で登録されているデータを基に作成  
 注2. 募集期間は季節性影響が大きいため速報値作成せず