



大阪・関西万博後も注目される大阪市。 不動産市場への影響は？

大阪・関西万博の閉幕後も、IR建設や新線開業計画などで耳目を集める大阪市。アットホーム(株)が2025年11月18日に公表した「大阪市24区の募集家賃ランキング」では、大阪市24区ごとの平均募集家賃（以下、家賃）や上昇率を調査した。今回はその結果を基に、ファミリー向き賃貸マンションと中古（既存）マンションの動向から、大阪市の住宅市場を分析する。

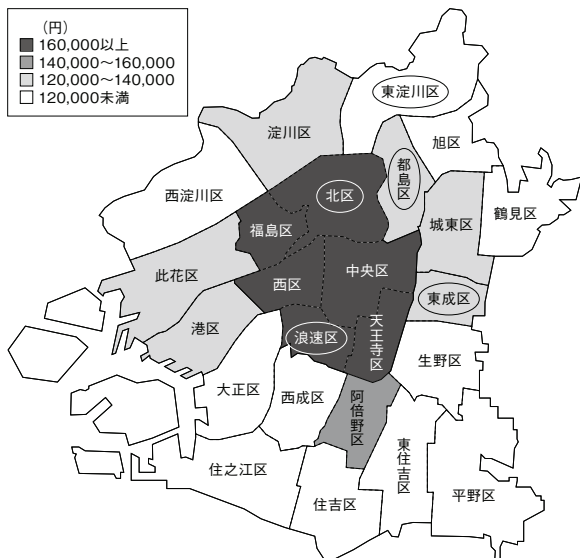
ファミリー向き賃貸マンションでは、都心近隣区の家賃上昇が目立つ

大阪市24区の25年9月の家賃を見ると、同市全体の平均金額は14万9,063円。これを上回ったのは北区・中央区・西区・天王寺区・浪速区・福島区のいわゆる都心6区（図表1の濃い部分）だった。家賃水準の高い都心6区が、大阪市全体の平均を押し上げている。

一方で、家賃の伸びが顕著なのは、都心近隣区である。大阪市の家賃上昇が目立ち始めた23年からの上昇率を見ると、東淀川区が28.7%でトップ（図表2）。おおさか東線の全線開業により交通利便性が向上し居住ニーズが拡大したことや、新大阪駅周辺での新築マンション供給などが、家賃上昇の主な要因と見られる。上昇率2位の都島区・同4位の東成区も東淀川区と同様、家賃水準が比較的低いエリアながら、都心へのアクセスが良い点が特徴だ。

図表1 賃貸マンション家賃（25年9月）

※○囲みは上昇率TOP5のエリア



図表2 賃貸マンション家賃の
上昇率TOP5

ファミリー向きマンション（50～70㎡）			
順位	区名	上昇率	平均家賃
1位	東淀川区	+28.7%	116,213円
2位	都島区	+24.0%	132,537円
3位	浪速区	+23.9%	174,470円
4位	東成区	+21.8%	133,512円
5位	北区	+20.2%	203,569円
	大阪市平均	+15.9%	149,063円

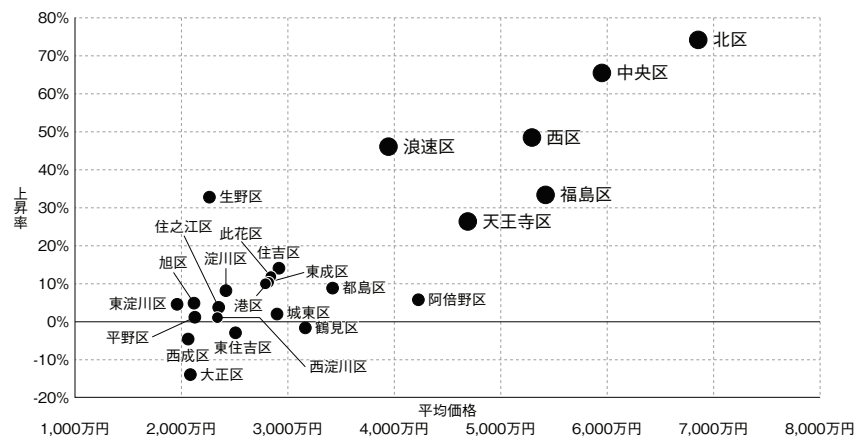
※図表1、2「不動産情報サイト アットホーム」で登録・公開された大阪市内の居住用賃貸マンションについて、23年9月と25年9月の登録・公開物件情報の平均家賃を比較。各区の一般的な相場を反映するため、重複物件および同一棟の同一階の物件はユニーク化して算出。上昇率は小数点第2位を四捨五入した。「家賃」は入居者が1ヵ月に支払う「賃料+管理費+共益費等」を示している。

既存マンション価格は都心6区で大幅上昇。周辺では下落した区も

次に、ファミリー層の住まい選びの主要な選択肢の1つである既存マンションの募集平均価格（以下、価格）について分析していく。大阪市24区の既存マンションの価格と上昇率を図で示すと、都心6区が右上に位置し、価格・上昇率ともに突出している（図表3）。この背景には北区や浪速区などでの再開発による地価上昇に加え、それに伴う投資需要の高まりがあると考えられる。

一方で、図表の左下に位置する周辺区では、生野区を除き上昇幅は小さく、中には下落した区もある。つまり、大阪市全体ではなく、もともと価格が高い都心6区が大幅に上昇したことが分かる。都心の上昇率が高まるほど、その周辺区との価格差は一段と広がっていくだろう。

図表3 既存マンションの価格と上昇率の分布 ※都心6区は黒丸を大きく表示



※図表3「不動産情報サイト アットホーム」で登録・公開された大阪市内の居住用既存マンションについて、23年9月と25年9月の登録・公開物件情報の平均価格・上昇率を比較。上昇率は小数点第2位を四捨五入した。

担当者は
こう見る！



都心の価格高騰が、近隣の家賃上昇を後押しか

今回の調査で、ファミリー向き賃貸マンションの家賃上昇率が高いのは都心近隣区であることが分かった一方、既存マンションの価格上昇率が高いのは都心6区と、賃貸と売買で違いが見られた。既存を含むマンション価格が高騰したことにより、都心に住みたい層の一部が購入を断念して交通利便性が良い都心近隣区の賃貸物件へ流れたことが、家賃上昇につながったのではないかと考えられる。（アットホームラボ(株) データマーケティング部 足田あゆみ）

【アットホームラボ株式会社】

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

