

住宅価格急騰の影響を受ける賃貸市況 賃貸マーケットの現状と今後

～人流の変化が賃貸市場を変える？！～
最新の賃貸市場動向と入居者ニーズを徹底分析

2025年10月6日
全日本不動産協会/大阪

LIFULL HOME'S総合研究所
副所長 チーフアナリスト
中山登志朗

簡単な自己紹介：中山 登志朗（なかやま としあき）

● 略 歴

2014年、LIFULL HOME'S総合研究所 副所長&チーフアナリストに就任
テレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどにコメントや原稿を提供

国土交通省、経済産業省、東京都、神奈川県の
各審議会、評議会委員などを歴任

（一社）安心ストック住宅推進協会 理事

● 主 な 著 作

「住宅購入のための資産価値ハンドブック」
「沿線格差～首都圏鉄道路線の知られざる通信簿」
ほか 多数

● YouTube動画やTVなどメディアにも多数出演中
年間50本以上のセミナー&ウェビナーで講演中



はじめに、本セミナーの結論

2024年4月「省エネ住宅表示」スタート
貸主&サブリース事業者には**努力義務**が
課されるが物件を**差別化する**ためにも対応必須

2024年11月からは中古&既存賃貸物件用に
「省エネ部位ラベル」の活用も開始

&

2025年4月 全新築物件に**省エネ適合義務化**
2027年4月（予定）ZEH水準を**GX ZEH**に引き上げ
2030年4月（決定）省エネ適合義務を新ZEHに

これからは**コスパ&商品価値が見える化**される

2024年11月1日開始

**既存（中古）住宅&賃貸住宅向けの
「省エネ”部位”ラベル」
ってなんだ！？**

**これ、
結構使える**

省エネ“部位”ラベル 2024年11月1日から表示開始 ①

CHECK

省エネ性能が把握できない既存住宅に断熱性の高いサッシや、高効率の給湯器がある場合は**省エネ部位ラベル**を広告に活用することを推奨する制度

窓や給湯器がメイン、外壁や玄関ドア、高断熱浴槽、空調などが対象

設置されていても破損などしていて使えない場合は「有り」と表記できない（当然）

「省エネ性能ラベル」と「省エネ部位ラベル」は一緒に使用できない

消費者の混乱防止 どちらか一方を使用する場合は「住宅省エネラベル」を優先

既存住宅

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

☒ 窓 リビング・ダイニング その他居室 アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)	☒ 給湯器 ハイブリッド給湯器 (2024年3月)
☒ 外壁 (2024年3月)	☒ 玄関ドア (2024年3月)
☒ 空調設備 (2024年3月)	☒ 太陽光発電 (2024年3月)
☒ 太陽熱利用 (2024年3月)	☒ 節湯水栓 (2024年3月)
☒ 高断熱浴槽 (2024年3月)	

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示
※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日
このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

窓もしくは給湯器のいずれか、
もしくは両方が表示条件を満た
していないと、
「省エネ部位ラベル」は
使用できないことに注意！！

省エネ“部位”ラベル 2024年11月1日から表示開始 ②

CHECK

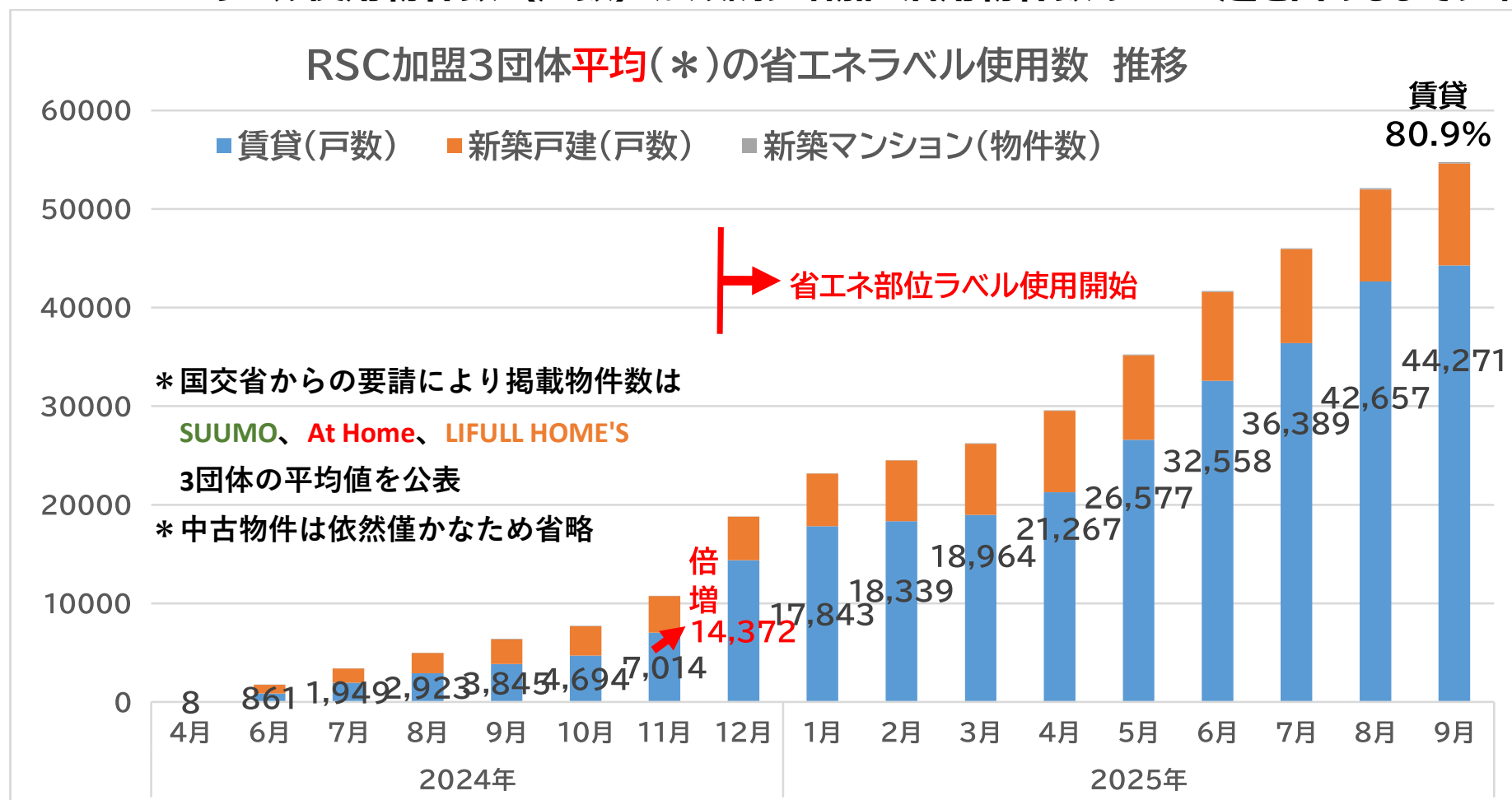
省エネ性能が把握できない既存住宅に断熱性の高いサッシや、高効率の給湯器がある場合は**省エネ部位ラベル**を広告に活用することを推奨する制度

給湯器	エコフィール：ガス&石油排熱活用				外壁	省エネ基準に適合する場合
	エコジョーズ：高効率ガス給湯器				玄関ドア	省エネ基準に適合する場合
	電気ヒートポンプ給湯器				節湯水栓	手元止水機能
	ハイブリッド給湯器：ガス&電気					小流量吐水機能
	エネファーム：電気給湯器					水優先吐水機能
窓	サッシ (窓枠)	アルミ製	ガラス	二層複層	高断熱浴槽	JIS高断熱浴槽仕様
		アルミ樹脂製		三層複層	空調設備	省エネ基準に適合する場合 (主としてリビング・ダイニング)
		樹脂製		真空	太陽光発電	住宅で使用可能な太陽光設備
		木製		Lo-E膜併記	太陽熱利用	WEBプログラムで対象の設備

新築物件&賃貸物件の省エネラベル対応状況 掲載数の推移

POINT

2024年11月運用開始の“省エネ部位ラベル”の効果により賃貸住宅でのラベル使用物件数（戸数）が順調に増加 活用物件数の80%超を占めるまでに増加



2025年 各省庁の主な補助金制度 総額4,480億円！ 来年も同規模で実施

CHECK

2025年の給湯器に関する経済産業省の補助金は“広く浅く”方針
環境省は総額1,350億円を確保し昨年同様の“窓リノベboom”再現
子育てグリーン住宅支援事業も総予算2,500億円確保
中古住宅をリフォーム&補助金受け取り&部位ラベルでアピール！

工事内容			補助対象	補助額	補助金制度
省エネ改修	給湯器	高効率給湯器	エネファーム ハイブリッド エコキュートなどの設置	定額補助:エネファーム:16~20万円/器 ハイブリッド:8~15万円/器 エコキュート:6~13万円/器 補助金上乗せ:導入時に撤去費用補助 蓄熱暖房機=8万円/台(2台まで) 電気温水器=4万円/台(2台まで)	給湯省エネ 2025事業 経済産業省 580億円
		既存賃貸集合住宅 へのエコジョーズ などの設置	従来型から エコジョーズ/エコフィールに取替	追焚機能なし:5万円/台 追焚機能あり:7万円/台	賃貸集合給湯 省エネ2025事業 経済産業省 50億円
	高断熱窓		高性能の断熱窓の設置 (工法未発表)	リフォーム工事に応じた定額補助 上限200万円/戸	先進的窓リノベ 2025事業 環境省 1,350億円
	開口部・躯体		必須工事:①開口部の断熱②躯体の断熱 ③エコ住宅設備の設置 ドア・窓の高断熱化、外壁・天井・床の断熱、 節湯水栓、高機能付きエアコン設置 など	リフォーム工事に応じた定額補助 S:必須工事3種対応 上限60万円/戸 A:必須工事のうち2種 上限40万円/戸	子育てグリーン 住宅支援事業 国交省&環境省 2,500億円
	その他のリフォーム工事		子育て対応改修、バリアフリー改修、 高機能付きエアコン設置 など		

※2024年11月22日以降に「着手した工事」が対象

2025年 各省庁の主な補助金制度 総額4,480億円！ 来年も同規模で実施

CHECK

これだけ潤沢なリフォーム&設備交換補助金を用意されている
のだから、所有物件の住宅性能を引き上げて補助金を得た上で、
相場より高い賃料で貸すことも可能になる
賃貸ユーザーに周知&改修箇所を“**部位ラベル**”でアピール！

子育てグリーン住宅支援事業
2,500億円

先進的窓リノベ2025事業
1,350億円

集合住宅給湯
省エネ2025事業
50億円

既存住宅		再エネ設備あり	
建築物省エネ法に基づく 省エネ部位ラベル			
☒ 窓	☒ リビング・ダイニング ☒ その他居室	☒ 給湯器	
アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)		ハイブリッド給湯器 (2024年3月)	
☒ 外壁 (2004年3月)	☒ 玄関ドア (2024年3月)	☒ 節湯水栓 (2024年3月)	☒ 高断熱浴槽 (2024年3月)
☒ 空調設備 (2024年3月)	☒ 太陽光発電 (2024年3月)	☒ 太陽熱利用 (2024年3月)	
※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示 ※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)			
自己評価 ○○○○○○マンション○○○号室		評価日2024年6月1日	
このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。			

給湯省エネ2025事業
580億円

2025年以降の賃貸住宅市場を
変えるのは省エネ性能適合義務化

新築だけではなく
外皮を改修した既存住宅も
改修部分が対象に

賃貸住宅ももちろん対象

これからは賃貸住宅でも 断熱性 & 省エネ性 ＝賃料に対するコスパ が問われる時代に

現状、ZEH賃貸など高断熱 & 高気密賃貸住宅の
シェアは僅かだが、2025年4月以降は全ての
新築建築物に省エネ適合義務が課せられる

[↓ここ大事！]

加えて、中古住宅や賃貸住宅を改修した際に、
外皮や屋根、玄関ドアやサッシ、給湯機などを
新しくすれば、省エネ適合義務の対象に

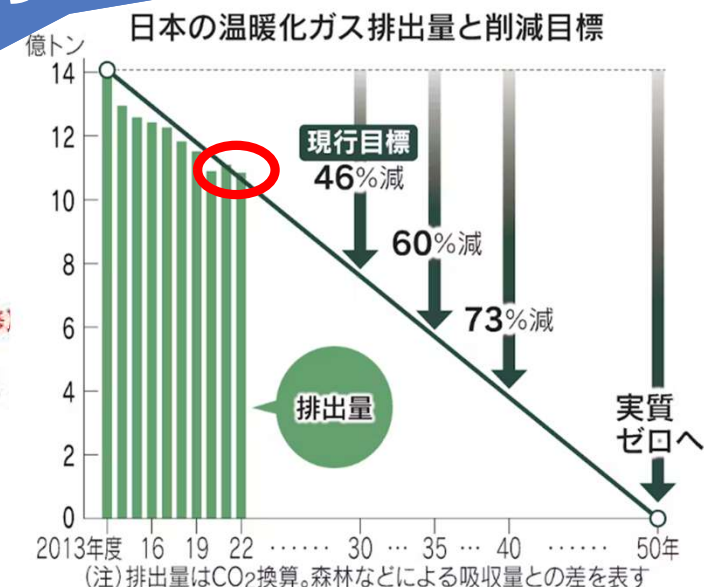
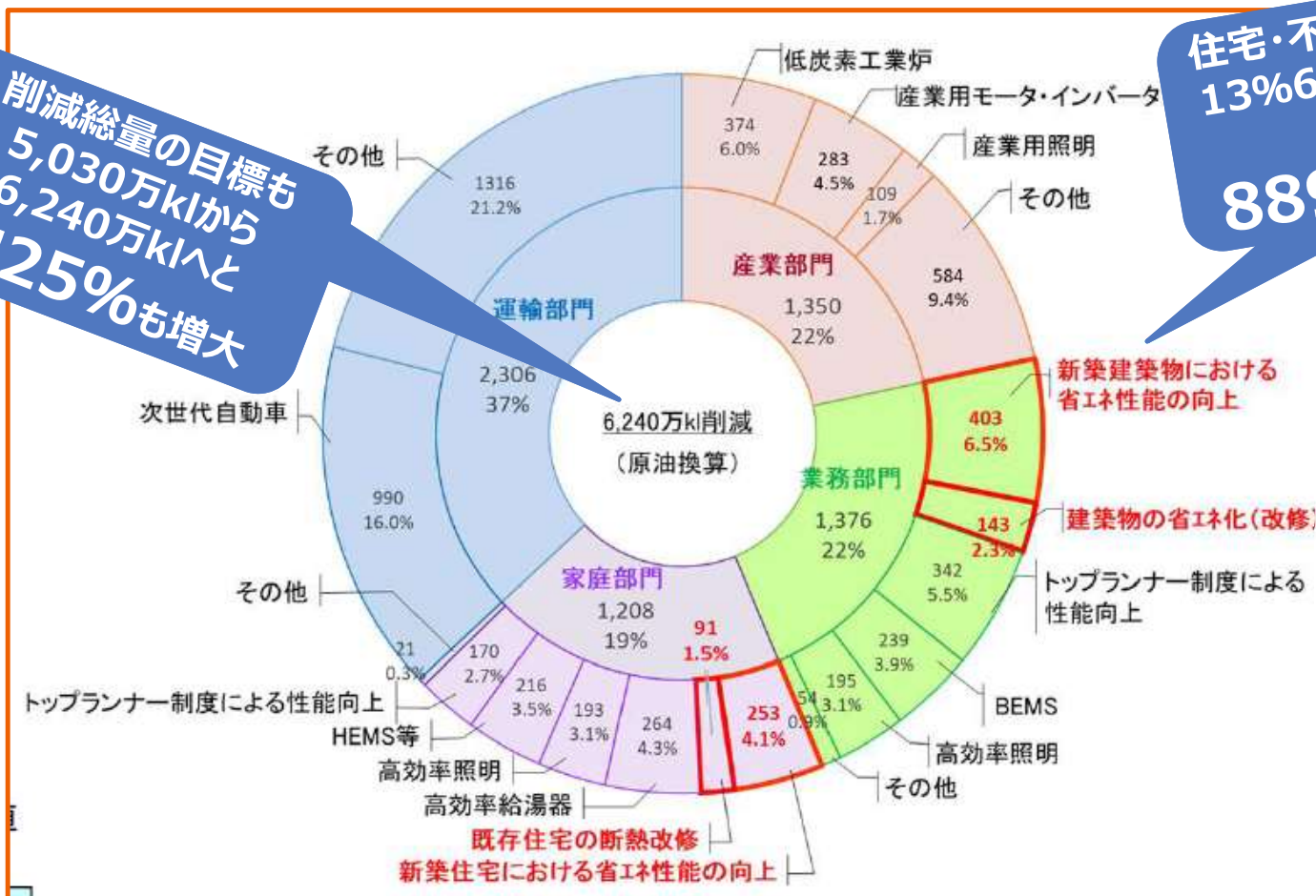
“改正建築物省エネ法”が2025年4月から施行

POINT

住宅ほか全新築建築物に2025年度から省エネ基準の適合を義務付ける
2050年カーボン・ニュートラル実現という政府目標達成のため

削減総量の目標も
5,030万klから
6,240万klへと
約25%も増大

住宅・不動産分野で約
13%646万klの削減
目標が
889万klに増大



2022年までの10年で22.9%削減
2030年までの8年で残り23.1%

“改正建築物省エネ法” 施行の影響・・・現場は今後もしばらく混乱

POINT

建設業&運輸業の2024年問題による**人手不足**に加え、**建築確認申請手続きが煩雑化**
新築住宅供給が滞る可能性 3月に駆け込み発生！（対前年比40%増）

建築確認手続きのなかで省エネ基準への適合性審査を実施

建築基準法の改正による建築確認・検査対象の見直し、**審査省略制度の縮小（※）**

※ **4号特例**：建築基準法6条の4に規定される建築確認の対象となる木造住宅等の小規模建築物において構造関係規定等の審査が省略できる制度

→ **新2号**：2階建ておよび200㎡以上の平屋は特例から除外

新3号：200㎡未満の平屋でも都市計画区域内は審査対象に変更

省エネ基準に適合しなければ**確認済証も検査済証も発行されない**

着工および居住・使用開始時期が遅れや、顧客とのトラブルや損害賠償の可能性も

建物の完了検査時にも**省エネ基準適合審査**が実施される

書面上の適合に加えて実態の適合審査も実施される

→**手続きの不備、ケアレスミスによる審査不合格、**

完了検査時に基準値を下回るなどは致命的

新築住宅だけでなく、
中古住宅も大幅なリノベを
すれば、改修部分について
省エネ基準適合義務が発生！

省エネ性能の高い住宅のメリット&デメリット・・・事実上デメリットなし！

POINT

居住性の向上や急激な温度変化を減らしヒートショックを防ぐなど健康面でのメリットあり。気密性が高いため、防音性能も高い

1.最大のメリットは**省エネ性能**の向上による経済性の高さ

- ・高断熱・高気密で室内の快適な温度・湿度を逃がさない。
- ・エネルギー効率が良く**冷暖房などの光熱費が安価**に維持できる
- ・太陽光発電システムと蓄電池を設置すれば、さらにエネルギー関連コストを抑制

2.温度差が少ないことで**健康上のメリット**も高いことが証明されている

- ・温度差が少ない
 - ①急激な血圧の変化 ②熱中症など高温による疾患を防止、
 - ・結露がない
 - ③アレルギーやアトピーの改善 ④カビやダニの発生を防ぐ効果
- 住宅の劣化を防ぎやすくする効果も

3.強いて挙げるとデメリットは**イニシャルコストの高さ** **そして頼れる事業者の選定**

- ・高断熱・高気密には高品質の断熱材や技術力の高い気密施工が必要
- 初期費用が高くなるが、光熱費とのトレードオフと考えるべきコスト **(コストはトータルで考える)**
- ・省エネ住宅の機能を維持するには、定期的な点検や部材の交換などが必要

省エネ性能の高い住宅の主な種類

POINT

省エネ住宅とは、**建築物省エネ法の条件を満たす必要あり**

①外壁や屋根、窓などの断熱性能に関する基準（**外皮基準**）を満たす

②家内部のエネルギー消費量に関する基準（**一次エネルギー消費量基準**）

1. 認定長期優良住宅

断熱等性能等級5（6地域で $UA \leq 0.60$ ）および一次エネルギー消費量等級6（ $BEI \leq 0.8$ ）

省エネ性能のほか、耐震性やバリアフリー性にも優れ、安全・快適に長く暮らせる住宅で、現状では最も厳しい認定基準が適用されている

2. 認定低炭素住宅

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の省エネ性能を確保 要再生可能エネルギー利用設備 省エネと創エネ合計 $BEI0.5$ 以下

CO₂の排出量を抑えられるよう工夫された省エネ性能に特に優れた住宅 認定基準あり

3. ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH＝ゼッチ）住宅

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6

高断熱・高気密に併せて高効率な設備によって家庭のエネルギー消費量を抑え、太陽光発電や燃料電池などによって消費エネルギーと同じだけのエネルギーを作り出す住宅 認定基準あり

4. ライフ・サイクル・カーボン・マイナス（LCCM）住宅

UA値0.35以下 →断熱等級6以上7未満に相当（6地域で $UA0.46/2$ 地域で0.26） 太陽光パネル 8kwh以上

ZEH住宅と同じく太陽光発電や燃料電池などを活用してエネルギーを作り、年間エネルギー消費量のネットゼロを目指すことに加え、住宅建築時、運用時、廃棄時にCO₂排出を抑制

5. GX（グリーントランスフォーメーション）志向型住宅

断熱等級6以上

一次エネルギー消費量削減率35%以上（等級4程度）

省エネ性能の高い住宅で利用可能な（主な）優遇制度

POINT

省エネ住宅普及のため（＝良質な住宅ストックを増やすため）国は補助金制度や税金の優遇制度などを設けている

注）補正予算で実施している事業も多く、予算が終わるとその時点で終了

1. 子育てグリーン住宅支援事業

GX志向型住宅、長期優良住宅、ZEH住宅、認定低炭素住宅など省エネ住宅の仕様に応じて補助金を支給

GXで**160万円**、長期優良住宅は最大**80万円**、ZEHは最大**40万円**の補助金支給
（GXは全ての世帯、長期＆ZEHは子育て・若者世帯のみ対象）

2. 戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）化等支援事業：デコ活

ZEH住宅およびZEHプラス、次世代ZEHプラスの新築・購入、省エネ改修が対象（環境省）
ZEH/55万円 ZEHプラス/90万円 など

3. 認定住宅新築等特別税額控除（2025年12月末まで）

長期優良住宅や低炭素住宅を新築した際、省エネ住宅とするためにかかった費用（**掛かり増し費用の10%：上限650万円**）の一部を所得税から控除する制度（各種条件あり）

4. “住宅ローン減税” 優遇措置

住宅性能の違いで控除元本の上限に差、子育て世帯＆若者夫婦世帯にも優遇措置継続

省エネ基準適合住宅の報告表示の例

POINT

国交省から、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度についての資料が公開されており、いくつかの微細な変更を経て2025年4月以降に活用されることが決まっている **新築は努力義務&中古は推奨**

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001622610.pdf>

①

②

③

④

⑤

⑦

⑧

第三者評価版

自己評価版

住宅(住戸)

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

断熱性能

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

第三者評価 BELS

〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日 2024年6月1日

住宅(住戸)

再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

断熱性能

目安光熱費

なし

自己評価

〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日 2024年6月1日

① 住宅/非住宅の区分表示

② 再エネ設備の有無表示

③ 一次エネルギー消費量等級図示

④ 断熱等性能等級図示

⑤ 年間光熱費の目安表示

⑥ ZEH水準および太陽光パネル表示

⑦ 評価機関名および自己評価表示

⑧ 物件名および評価日表示

円安&CPI上昇で
家計を直撃する生活コスト増
世代ごとに居住エリアが変化
実際の問合せ数に基づく
借りて住みたい街ベスト30
&
エリアの人口動態を
見てわかること

2025年版 LIFULL HOME'S「借りて住みたい街」近畿圏

CHECK

駅名が赤＝上位に進出している「郊外の駅（街）」
 駅名が青＝上位を維持している「都心近郊の駅（街）」
 大阪＆神戸＆京都 各中心部への集中状況に変化なし

大阪一極集中も
 京都の東側＆神戸の
 西側にもニーズ拡散

順位	前回比	駅名	主な鉄道路線	順位	前回比	駅名	主な鉄道路線
1	1アップ	江坂	大阪メトロ御堂筋線	16	4ダウン	武庫之荘	阪急神戸本線
2	1ダウン	出町柳	京阪本線	17	6アップ	京都	JR東海道本線
3	1アップ	三ノ宮	JR東海道本線	18	1アップ	瀬田	JR山陽本線
4	2アップ	北大路	京都市営地下鉄烏丸線	19	6アップ	茨木市	阪急京都本線
5	2ダウン	新大阪	大阪メトロ御堂筋線	20	4ダウン	草津	JR東海道本線
6	1アップ	大国町	大阪メトロ御堂筋線	21	13ダウン	大正	JR大阪環状線
7	3アップ	上新庄	阪急京都本線	22	1ダウン	神戸	JR東海道本線
8	1アップ	今出川	京都市営地下鉄烏丸線	23	1ダウン	西院	阪急京都本線
9	5アップ	東三国	大阪メトロ御堂筋線	24	7ダウン	姫路	JR山陽本線
10	5ダウン	南草津	JR東海道本線	25	10ダウン	明石	JR山陽本線
11	7アップ	阿波座	大阪メトロ中央線	26	1アップ	塚本	JR東海道本線
12	12アップ	弁天町	JR大阪環状線	27	16アップ	九条	阪神なんば線
13	キープ	十三	阪急神戸本線	28	8ダウン	西大路	JR東海道本線
14	3ダウン	京橋	JR大阪環状線	29	18アップ	桜川	阪神なんば線
15	14アップ	天神橋筋六丁目	大阪メトロ谷町線	30	21アップ	西中島南方	大阪メトロ御堂筋線

参考 2025年版 LIFULL HOME'S「借りて住みたい街」首都圏

CHECK

2023年年間の賃貸ユーザーの問合せ数を物件の最寄駅ごとに集計

駅名が赤＝上位に進出している「郊外の駅（街）」

駅名が青＝上位を維持している「都心近郊の駅（街）」

郊外化 &
都心回帰の
同時並行

順位	前回比	駅名	主な鉄道路線	順位	前回比	駅名	主な鉄道路線
1	1アップ	葛西	東京メトロ東西線	16	6ダウン	蕨	JR京浜東北・根岸線
2	1ダウン	本厚木	小田急小田原線	17	1アップ	綾瀬	東京メトロ千代田線
3	1アップ	大宮	JR京浜東北・根岸線	18	1ダウン	浦安	東京メトロ東西線
4	4アップ	北千住	東京メトロ千代田線	19	5ダウン	西川口	JR京浜東北・根岸線
5	2ダウン	八王子	JR中央線	20	11アップ	両国	JR総武線
6	1ダウン	三鷹	JR中央線	21	12ダウン	町田	小田急小田原線
7	1ダウン	柏	JR常磐線	22	7ダウン	橋本	JR横浜線
8	1ダウン	川崎	JR東海道本線	23	2アップ	立川	JR中央線
9	13アップ	荻窪	JR中央線	24	5アップ	錦糸町	JR総武線
10	2アップ	池袋	JR山手線	25	4ダウン	吉祥寺	JR中央線
11	2アップ	三軒茶屋	東急田園都市線	26	1アップ	大森	JR京浜東北・根岸線
12	1ダウン	千葉	JR総武線	27	7アップ	大井町	JR京浜東北・根岸線
13	7アップ	新小岩	JR総武線	28	5ダウン	中野	JR中央線
14	5アップ	武蔵小杉	東急東横線	29	5ダウン	小岩	JR総武線
15	1アップ	高円寺	JR中央線	30	4ダウン	船橋	JR総武線

参考 2025年版 LIFULL HOME'S「借りて住みたい街」中部圏

CHECK

駅名が赤＝上位に進出している「郊外の駅（街）」
 駅名が青＝上位を維持している「都心近郊の駅（街）」
 首都圏同様に上位を名古屋の衛星都市が占める郊外化発生

岐阜 豊橋 岡崎ほか
 衛星都市が上位席巻！

順位	前回比	駅名	主な鉄道路線	順位	前回比	駅名	主な鉄道路線
1	キープ	岐阜	JR東海道本線	16	5ダウン	勝川	JR中央本線
2	2アップ	岡崎	JR東海道本線	17	3ダウン	東岡崎	名鉄名古屋本線
3	1ダウン	豊橋	JR東海道本線	18	2ダウン	東別院	名古屋市営名城線
4	1アップ	藤が丘	名古屋市営東山線	19	6ダウン	金山	名古屋市営名城線
5	7アップ	中村公園	名古屋市営東山線	20	5ダウン	穂積	JR東海道本線
6	1アップ	一社	名古屋市営東山線	21	15アップ	本陣	名古屋市営東山線
7	4ダウン	新栄町	名古屋市営東山線	22	13アップ	上小田井	名古屋市営鶴舞線
8	2アップ	豊田市	名鉄三河線	23	5アップ	上前津	名古屋市営名城線
9	8アップ	太閤通	名古屋市営桜通線	24	1ダウン	上社	名古屋市営東山線
10	3ダウン	鶴舞	名古屋市営鶴舞線	25	1ダウン	星ヶ丘	名古屋市営東山線
11	3ダウン	今池	名古屋市営東山線	26	4アップ	黒川	名古屋市営名城線
12	3ダウン	大須観音	名古屋市営鶴舞線	27	キープ	尾張一宮	JR東海道本線
13	9アップ	春日井	JR中央本線	28	15アップ	西春	名鉄犬山線
14	7アップ	本郷	名古屋市営東山線	29	3ダウン	名古屋	JR東海道本線
15	5アップ	塩釜口	名古屋市営鶴舞線	30	11アップ	吹上	名古屋市営桜通線

参考 2024年版 LIFULL HOME'S「借りて住みたい街」九州圏

CHECK

駅名が赤 = 上位に進出している「郊外の駅（街）」
 駅名が青 = 上位を維持している「都心近郊の駅（街）」
 大阪と同じく福岡市中心部にほぼ一極集中変わらず

博多7年連続トップ＆
七隈線の博多延伸
効果発揮！

順位	順位変化	駅名	主な鉄道路線	順位	順位変化	駅名	主な鉄道路線
1	キープ	博多	福岡市営空港線	16	キープ	赤坂	福岡市営空港線
2	キープ	西鉄平尾	西鉄天神大牟田線	17	3アップ	唐人町	福岡市営空港線
3	キープ	高宮	西鉄天神大牟田線	18	9ダウン	薬院	西鉄天神大牟田線
4	2アップ	東比恵	福岡市営空港線	19	2アップ	雑餉隈	西鉄天神大牟田線
5	1ダウン	渡辺通	福岡市営七隈線	20	7アップ	千代県庁口	福岡市営箱崎線
6	2アップ	西新	福岡市営空港線	21	9アップ	六本松	福岡市営七隈線
7	2ダウン	大橋	西鉄天神大牟田線	22	1アップ	室見	福岡市営空港線
8	5アップ	吉塚	JR鹿児島本線	23	5ダウン	九産大前	JR鹿児島本線
9	1アップ	箱崎	JR鹿児島本線	24	1アップ	薬院大通	福岡市営七隈線
10	2アップ	井尻	西鉄天神大牟田線	25	6アップ	中洲川端	福岡市営空港線
11	キープ	博多南	JR博多南線	26	3アップ	黒崎	JR鹿児島本線
12	2アップ	大濠公園	福岡市営空港線	27	5ダウン	福大前	福岡市営七隈線
13	2アップ	竹下	JR鹿児島本線	28	11ダウン	折尾	JR鹿児島本線
14	7ダウン	姪浜	福岡市営空港線	29	12アップ	久留米	JR鹿児島本線
15	4アップ	呉服町	福岡市営箱崎線	30	15アップ	柚須	JR篠栗線

LIFULL HOME'S「借りて住みたい街」ランキング結果のポイント

CHECK

首都圏と近畿圏では、結果&傾向に大きな違いが発生

なぜこのようなはっきりした違いが表れたのか・・・？

賃料上昇とテレワーク定着で専ら各圏域とも**“ファミリー層は郊外化”**が進む

首都圏：本厚木 八王子 大宮・・・ファミリーユーザーの意向が“郊外化”

①都心への**ダイレクトアクセス**が可能 ②**駅勢圏**が広く都心ではなくても生活利便性が良好 ③賃料水準が都心の**半額程度** の街が人気

コロナ前は4年連続トップの「池袋」は4位→7位→12位→10位まで上昇

「葛西」を筆頭に「三軒茶屋」「高円寺」「新小岩」「荻窪」など都心近郊の街が再び上位に登場 **単身者が賃料の安価なエリアを探してコスパ&タイパ重視**で選択

→**居住意向の郊外化**が鮮明に 同時並行して**都心回帰の動き**

近畿圏・福岡県ではほぼ都心&人気住宅地への集中に変化なし

圏域が狭く、市街地中心部から郊外に転居すると生活圈そのものが変化してしまう
都心～郊外の賃料格差は首都圏では2倍以上 近畿圏では1.3倍程度
テレワークの実施率が首都圏より低く、転居する必要性に欠ける

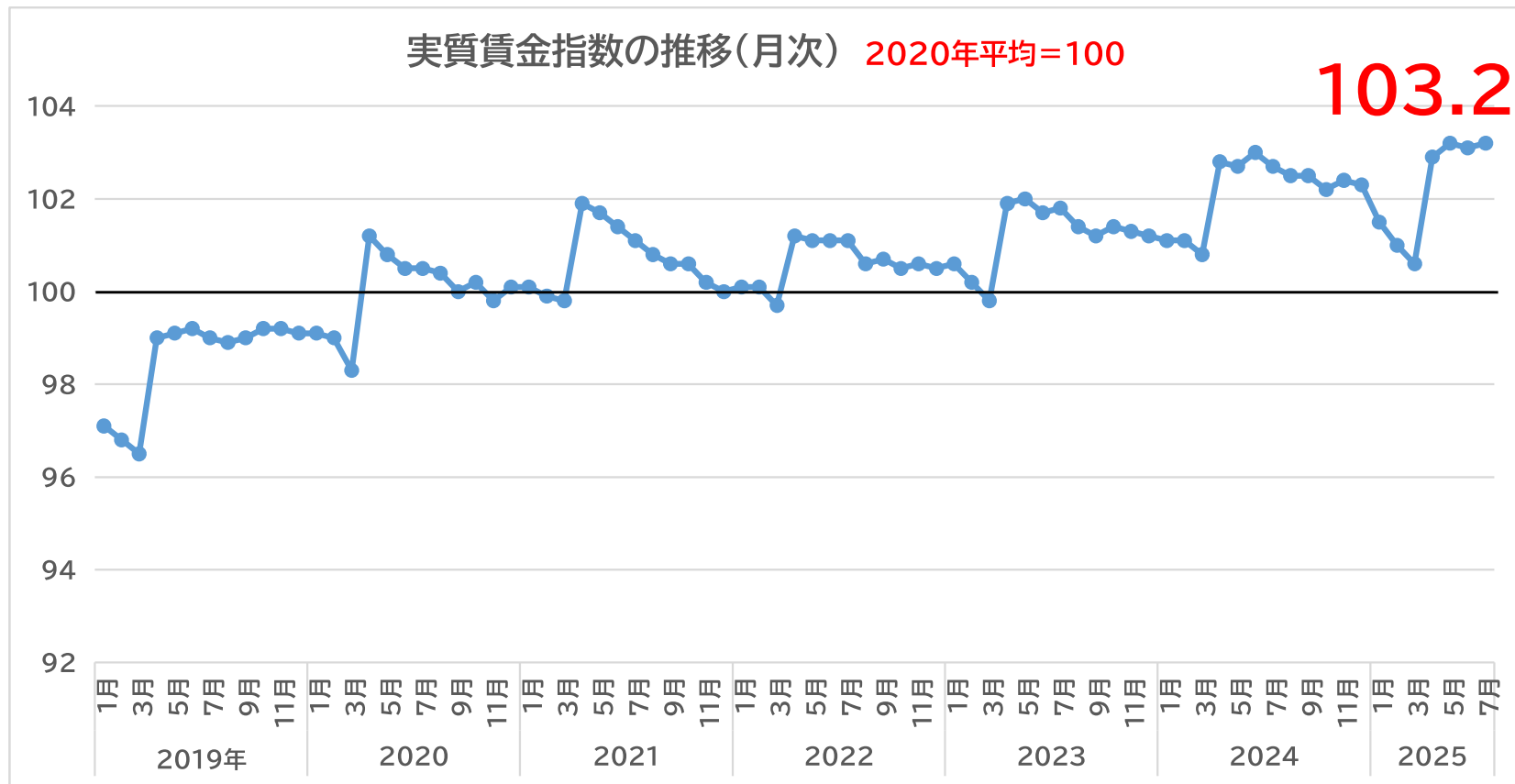
→**物価&賃料高騰によって今後「郊外化」が発生・加速する可能性は極めて高い**

賃貸ニーズ郊外化の背景①：実質賃金が伸びない！

CHECK

毎年4月にベア＆待遇改善などが実施されても消費者物価が毎月徐々に上昇するため
実質賃金の伸びはごく僅か

2024年の春はベアの上昇率が大きかった＆ボーナスの伸びが顕著だがそれでも2025年
4月時点で**0.6ポイント**とほぼ横ばい→生活が豊かになる実感が持てない

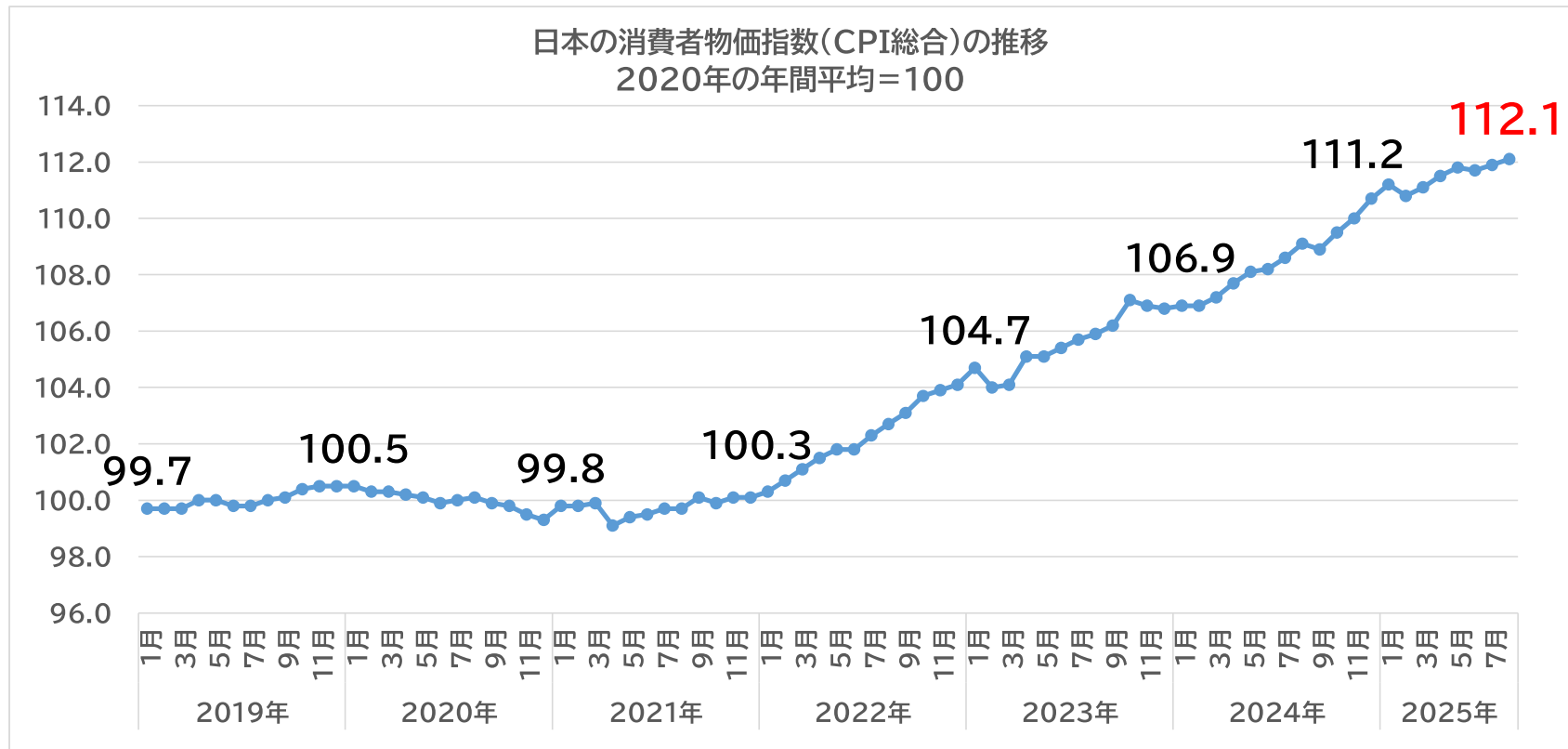


賃貸ニーズ郊外化の背景②：CPI＝消費者物価指数は上昇の一途

CHECK

実質賃金は平均で2020年から2.5ポイントの上昇に対して消費者物価指数は9.1ポイント上昇→1970年の統計開始以降最も物価指数が高い

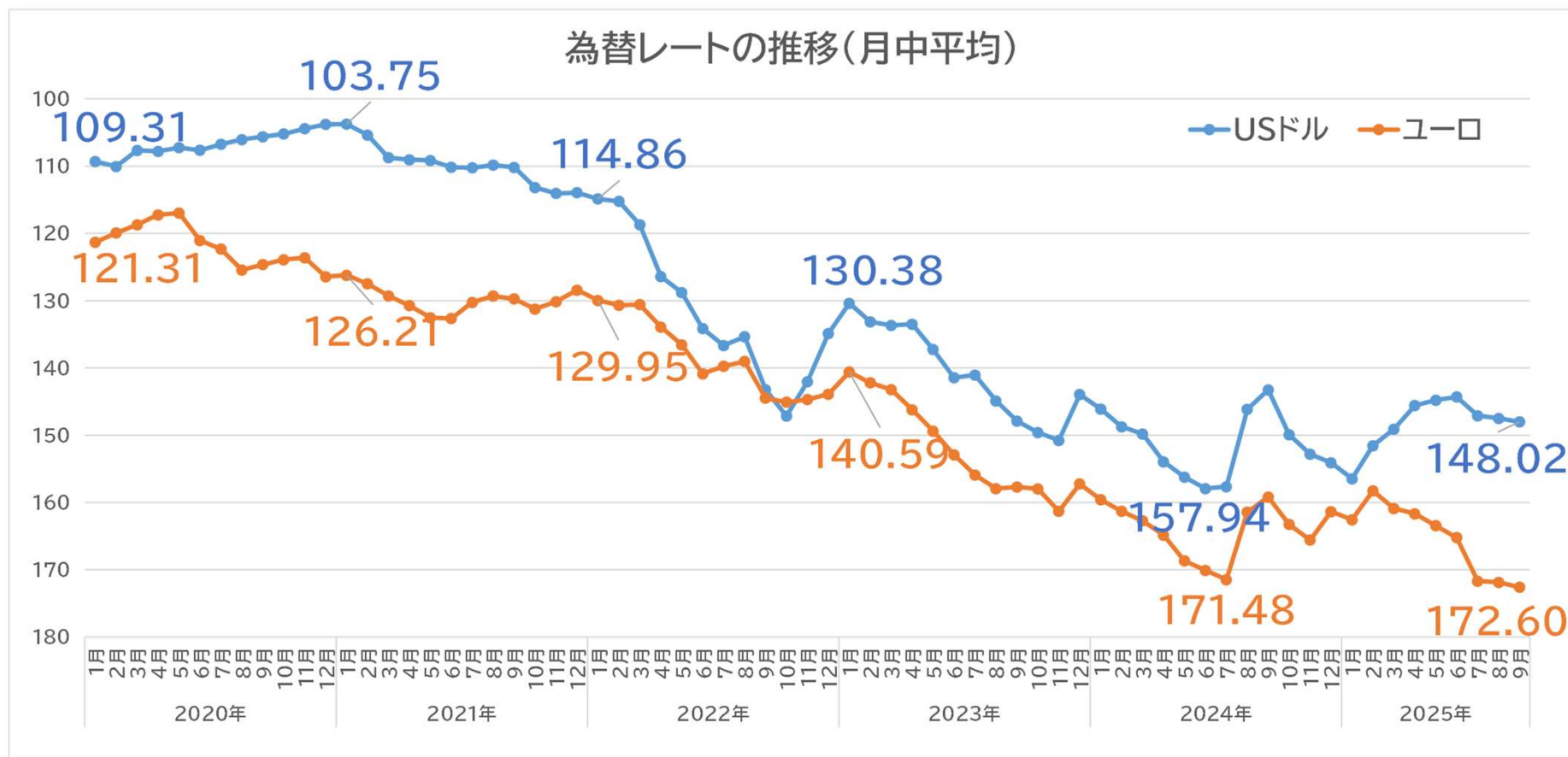
現状では可処分所得が増えず住宅にかかるコストを増やすことが困難
郊外に転居することで住宅&生活コストの両方を削減する狙いが顕著



賃貸ニーズ郊外化の背景③：円安による物価上昇懸念は今後も継続

CHECK

アメリカFRB&ヨーロッパECBの利下げ開始によって日米欧の為替金利差が縮小し円安に歯止めがかかると期待されたが、欧米でインフレ率が拡大円安に歯止めが掛からず2020年水準から **40%以上** 輸入品価格を押し上げている



【住宅市場全体の将来像に変化】 持続可能な住宅の実現を目指して長寿命化

CHECK

コロナ禍でオンもオフも自宅で過ごすケースが急増

“我が家”との付き合い方を考えて増改築&転居

SDGsの考え方に共感する人が増加 →首都圏から今後徐々に拡散？

ライフステージが変化しても住み続けられるエリア & 住宅を見つけたい

核家族化した世帯構成の住宅から複数世代が一緒に住み続けることが可能な住宅へ
SDGs：持続可能な開発目標を意識してエリアを選択し、そこでロングライフ住宅および
子供世代が安心して住み続けられる住宅を購入したいという希望が増加する

ロングライフであることは住宅の品質以上にエリア選択がカギとなる

世代を超えて住み続けるためには、ライフステージが変化しても通勤・通学に十分対応できる
エリア選択がポイントになる

都心の高利便立地ではコストが高すぎるため、価格も価値も重視して、近郊～準近郊～
都心方面にダイレクトアクセスが可能な郊外などの立地条件を求めるようになる可能性

狙い目は長距離運行している鉄道路線の郊外方面エリア

首都圏であればJR常磐線、JR湘南新宿ライン、JR京葉線、JR総武線快速、小田急
小田原線など、中部圏では、JR東海道本線、JR中央本線、名鉄本線などが長距離運行
かつ市街地中心部へのダイレクトアクセスを可能にしている

これらの沿線での**賃貸住宅を含むロングライフ住宅の開発**がスクラップ&ビルドの日本の
住宅市場構造を転換させる契機になり得る

【移動人口の状況①】 人口の地域移動による社会増減の状況

CHECK

コロナ明けで東京都の転入超過数が前年6.8万人から8万人に急増
首都圏と大阪、福岡に人口集中傾向 愛知&広島は人口流出が深刻化

順位	都道府県	転入数	転出数	転入超過数	順位	都道府県	転入数	転出数	転入超過数
1	東京都	461,454	382,169	79,285	25	宮城県	43,537	46,526	-2,989
2	神奈川県	234,079	207,116	26,963	26	高知県	8,325	11,446	-3,121
3	埼玉県	188,201	166,465	21,736	27	秋田県	10,083	13,365	-3,282
4	大阪府	183,472	166,624	16,848	28	山形県	12,044	15,920	-3,876
5	千葉県	163,914	156,055	7,859	29	石川県	18,071	22,247	-4,176
6	福岡県	102,948	98,788	4,160	30	山口県	21,716	26,073	-4,357
7	山梨県	15,653	15,571	82	31	鹿児島県	25,264	29,674	-4,410
8	滋賀県	29,971	30,291	-320	32	京都府	57,793	62,554	-4,761
9	群馬県	36,585	37,560	-975	33	岩手県	15,538	20,411	-4,873
10	宮崎県	18,598	19,662	-1,064	34	長崎県	22,201	27,198	-4,997
11	栃木県	37,694	39,215	-1,521	35	愛媛県	17,073	22,267	-5,194
12	沖縄県	27,990	29,519	-1,529	36	岐阜県	31,372	36,610	-5,238
13	長野県	30,918	32,448	-1,530	37	青森県	15,970	21,255	-5,285
14	熊本県	29,700	31,242	-1,542	38	岡山県	27,955	33,538	-5,583
15	福井県	10,573	12,263	-1,690	39	新潟県	22,467	28,249	-5,782
16	鳥取県	7,995	9,825	-1,830	40	茨城県	55,186	61,226	-6,040
17	佐賀県	15,480	17,346	-1,866	41	北海道	53,281	59,566	-6,285
18	島根県	10,189	12,199	-2,010	42	三重県	29,762	36,088	-6,326
19	富山県	13,714	15,833	-2,119	43	福島県	23,506	30,189	-6,683
20	奈良県	23,382	25,503	-2,121	44	静岡県	56,379	63,650	-7,271
21	香川県	16,151	18,737	-2,586	45	兵庫県	92,370	99,657	-7,287
22	大分県	19,420	22,210	-2,790	46	愛知県	121,643	128,935	-7,292
23	和歌山県	11,493	14,290	-2,797	47	広島県	43,389	54,100	-10,711
24	徳島県	8,750	11,574	-2,824					

【移動人口の状況②】 全国政令市の移動人口の状況

CHECK

東京23区にも5.8万人の転入超過発生 札幌市が横浜市を上回る転入超過
愛知県は転出超過でも名古屋市は僅かに転入超過 名古屋圏の流出に歯止めかからず

順位	政令市	転入数	転出数	転入超過数	順位	政令市	転入数	転出数	転入超過数
1	東京23区	405,916	347,112	58,804	13	新潟市	16,318	16,338	-20
2	大阪市	125,782	109,692	16,090	14	静岡市	17,220	17,619	-399
3	札幌市	60,202	49,372	10,830	15	堺市	24,083	24,783	-700
4	横浜市	128,823	118,018	10,805	16	浜松市	18,532	19,565	-1,033
5	福岡市	75,718	67,211	8,507	17	京都市	44,741	46,196	-1,455
6	千葉市	43,853	35,454	8,399	18	北九州市	24,626	26,434	-1,808
7	さいたま市	58,202	51,043	7,159	19	神戸市	43,163	45,176	-2,013
8	川崎市	80,420	73,959	6,461	20	岡山市	20,353	22,374	-2,021
9	名古屋市	90,436	85,921	4,515	21	広島市	33,351	35,856	-2,505
10	相模原市	26,639	24,371	2,268	東京圏		526,425	390,582	135,843
11	熊本市	25,246	23,901	1,345	大阪圏		226,078	223,399	2,679
12	仙台市	40,275	39,468	807	名古屋圏		129,842	148,698	-18,856

【移動人口の状況③】年齢別・世代別の移動人口の状況

CHECK

首都圏でも大阪府でも人口が流入しているのは**若年層単身者のみ**
ファミリー層は物価&賃料が比較的安価な**周辺エリア**に転出している！

	転入超過総数	0～14歳	15～24歳	25～34歳	35～59歳	60歳～		転入超過総数	0～14歳	15～24歳	25～34歳	35～59歳	60歳～
北海道	-6,285	34	-4,906	-2,340	667	260	京都府	-4,761	-528	976	-3,824	-813	-573
青森県	-5,285	-167	-4,174	-713	-382	151	大阪府	16,848	-432	11,406	5,443	656	-225
岩手県	-4,873	-115	-3,670	-780	-339	31	兵庫県	-7,287	631	-5,251	-2,527	209	-348
宮城県	-2,989	4	-723	-1,799	-769	298	奈良県	-2,121	862	-2,611	-1,247	626	249
秋田県	-3,282	-22	-2,804	-368	-35	-53	和歌山県	-2,797	63	-2,006	-801	34	-87
山形県	-3,876	-98	-2,913	-712	-142	-10	鳥取県	-1,830	-65	-1,385	-480	-20	120
福島県	-6,683	-72	-4,781	-1,414	-400	-16	島根県	-2,010	21	-1,655	-300	2	-78
茨城県	-6,040	701	-5,999	-2,518	318	1,458	岡山県	-5,583	-63	-3,438	-2,066	-221	205
栃木県	-1,521	-69	-1,667	-502	112	604	広島県	-10,711	-769	-5,124	-3,077	-1,341	-399
群馬県	-975	227	-2,727	-830	454	1,901	山口県	-4,357	-160	-3,054	-1,170	33	-6
埼玉県	21,736	1,754	7,568	6,337	4,186	1,892	徳島県	-2,824	-186	-1,692	-723	-308	85
千葉県	7,859	2,120	941	1,338	1,938	1,522	香川県	-2,586	-76	-2,136	-776	56	346
東京都	79,285	-3,982	78,356	25,957	-9,234	-11,815	愛媛県	-5,194	-60	-3,654	-1,311	-286	117
神奈川県	26,963	-1,272	20,870	6,737	498	131	高知県	-3,121	-208	-2,003	-580	-241	-90
新潟県	-5,782	0	-4,814	-780	-45	-141	福岡県	4,160	1,708	-169	-939	2,552	1,008
富山県	-2,119	-51	-1,628	-636	218	-23	佐賀県	-1,866	150	-2,012	-469	194	271
石川県	-4,176	-223	-2,213	-1,279	-172	-289	長崎県	-4,997	-220	-3,696	-578	-200	-303
福井県	-1,690	18	-1,669	-339	328	-28	熊本県	-1,542	450	-2,801	-309	763	355
山梨県	82	205	-1,165	27	634	380	大分県	-2,790	-4	-2,656	-661	241	290
長野県	-1,530	600	-4,473	-311	1,628	1,026	宮崎県	-1,064	586	-2,671	104	689	228
岐阜県	-5,238	543	-4,343	-1,715	191	86	鹿児島県	-4,410	-70	-4,489	-615	337	428
静岡県	-7,271	-272	-5,236	-2,132	-356	725	沖縄県	-1,529	-158	-3,083	424	658	630
愛知県	-7,292	-1,601	-29	-2,402	-2,640	-621	東京圏	135,843	-1,380	107,735	40,369	-2,612	-8,270
三重県	-6,326	-274	-3,304	-2,024	-660	-63	大阪圏	2,679	533	4,520	-2,155	678	-897
滋賀県	-320	540	-1,293	-320	382	371	名古屋圏	-18,856	-1,332	-7,676	-6,141	-3,109	-598

© LIFULL CO., LTD. 本書の無断転載、複製を固く禁じます。

【移動人口の状況④】 政令市の年齢別・世代別の移動人口の状況

CHECK

全国の若年層単身者は**首都圏1都3県の政令市**および**大阪市、福岡市**に流入している
名古屋市、京都市、札幌市、仙台市などでは大学&専門学校への進学および新卒社会人は
コンスタントに流入しているが**25歳以降転職や結婚などを機に大都市へ転出**
岡山市、広島市、浜松市、堺市、北九州市は**若年層の流出**が大きな課題

政令市	転入総数	0～14歳	15～24歳	25～34歳	35～59歳	60歳～	政令市	転入総数	0～14歳	15～24歳	25～34歳	35～59歳	60歳～
札幌市	10,830	947	3,674	735	2,177	3,297	名古屋市	4,515	-1,699	5,246	857	-360	469
仙台市	807	-499	2,415	-891	-678	460	京都市	-1,455	-950	3,309	-2,955	-777	-83
さいたま市	7,159	859	2,553	2,555	952	241	大阪市	16,090	-3,073	14,861	4,380	-367	289
千葉市	8,399	838	2,889	2,012	1,764	895	堺市	-700	-130	-38	-25	-498	-9
東京23区	58,804	-8,329	69,544	25,108	-14,095	-13,427	神戸市	-2,013	-173	507	-2,093	-212	-42
横浜市	10,805	-391	9,207	2,441	376	-828	岡山市	-2,021	-205	-750	-860	-275	69
川崎市	6,461	-2,493	10,007	2,774	-2,990	-836	広島市	-2,505	-568	-509	-643	-567	-218
相模原市	2,268	-14	1,264	203	238	577	北九州市	-1,808	14	-653	-1,170	190	-189
新潟市	-20	-48	-503	301	41	190	福岡市	8,507	5	6,630	974	176	722
静岡市	-399	-192	149	-470	80	34	熊本市	1,345	119	216	150	594	266
浜松市	-1,033	-11	-759	-217	-215	169	合計	104,081	-9,333	100,440	34,551	-12,350	-9,228

圏域ごとに人口移動が異なる状況 今後は大阪と福岡の動きに注目

CHECK

コロナ前まで首都圏は全国的な人口減少の影響を受けず、

① 転入者数の増加（転出者数を上回る“転入超過”の継続）

② 外国人の増加

で圏域の人口が増加していた

首都圏ではコロナの影響で東京 & 東京23区で単身者を中心に増加

2020年7月以降、東京都の**転出超過**の継続により、東京都の人口が減少傾向に変化
テレワークの定着で、賃料の高い東京都 & 東京23区以外に転出したいというニーズが顕在化
周辺3県では転入超過傾向あり → コロナ後の東京への再流入は**若年勤労層のみ発生**

近畿圏 & 福岡県では“市街地中心部一極集中”が継続

対照的に首都圏以外の都市圏および地方中心都市（札幌市/仙台市/広島市/福岡市）
ではコロナ前と変わらず、市街地への人口集中に変化なし

圏域全体および道・県全体では人口が減少しているため、職や生活の安定を求めると
中心部から動きづらい

コロナとは別の要因で、首都圏のような“中心部からの離脱”現象が発生していない

愛知県では“郊外化による”二極化”始まる

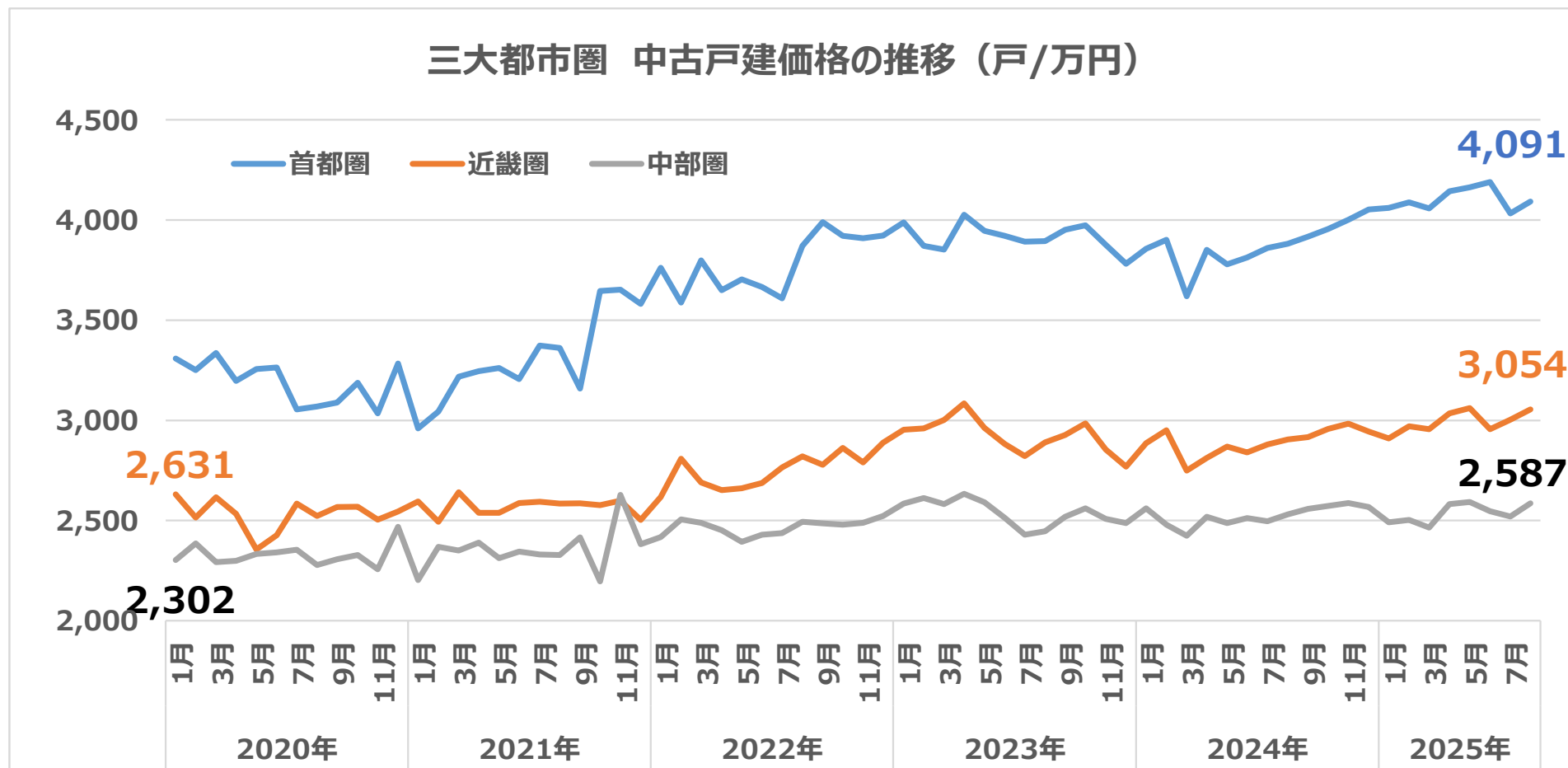
これまで愛知県は転出超過で周辺自治体から名古屋市内への人口流入が継続していたが、
消費者物価の上昇によって傾向が変化 名古屋市への転入超過数が減少傾向に

圏域ごとの物件価格&賃料推移は
消費者物価の上昇を
反映しているのか

物件価格は今後どう推移するか ①中古戸建の価格は？

POINT

首都圏では中古戸建の価格上昇傾向：約5年で800万円アップ
近畿圏・中部圏では2021年秋以降に上昇の兆しがあったが、
足元ではしばらく価格調整の動き 2024年後半から上昇基調に変化

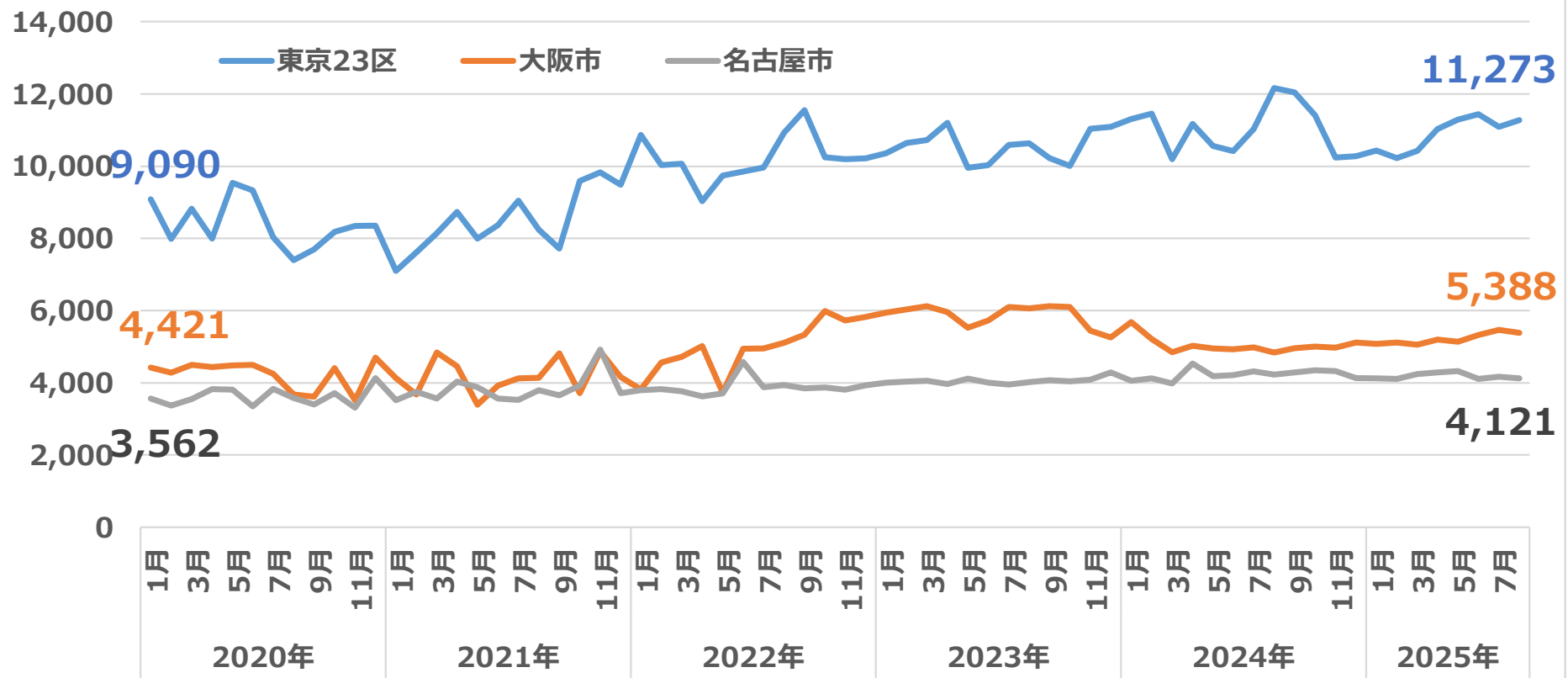


物件価格は今後どう推移するか ②市街地中心部との価格差は？

POINT

首都圏では新築より開差が大きく**2.75倍まで拡大**→立地優位性が高い
近畿圏では**1.8倍**、中部圏でも開差が**1.6倍程度**
価格推移にバラつきがあり玉石混交の状態

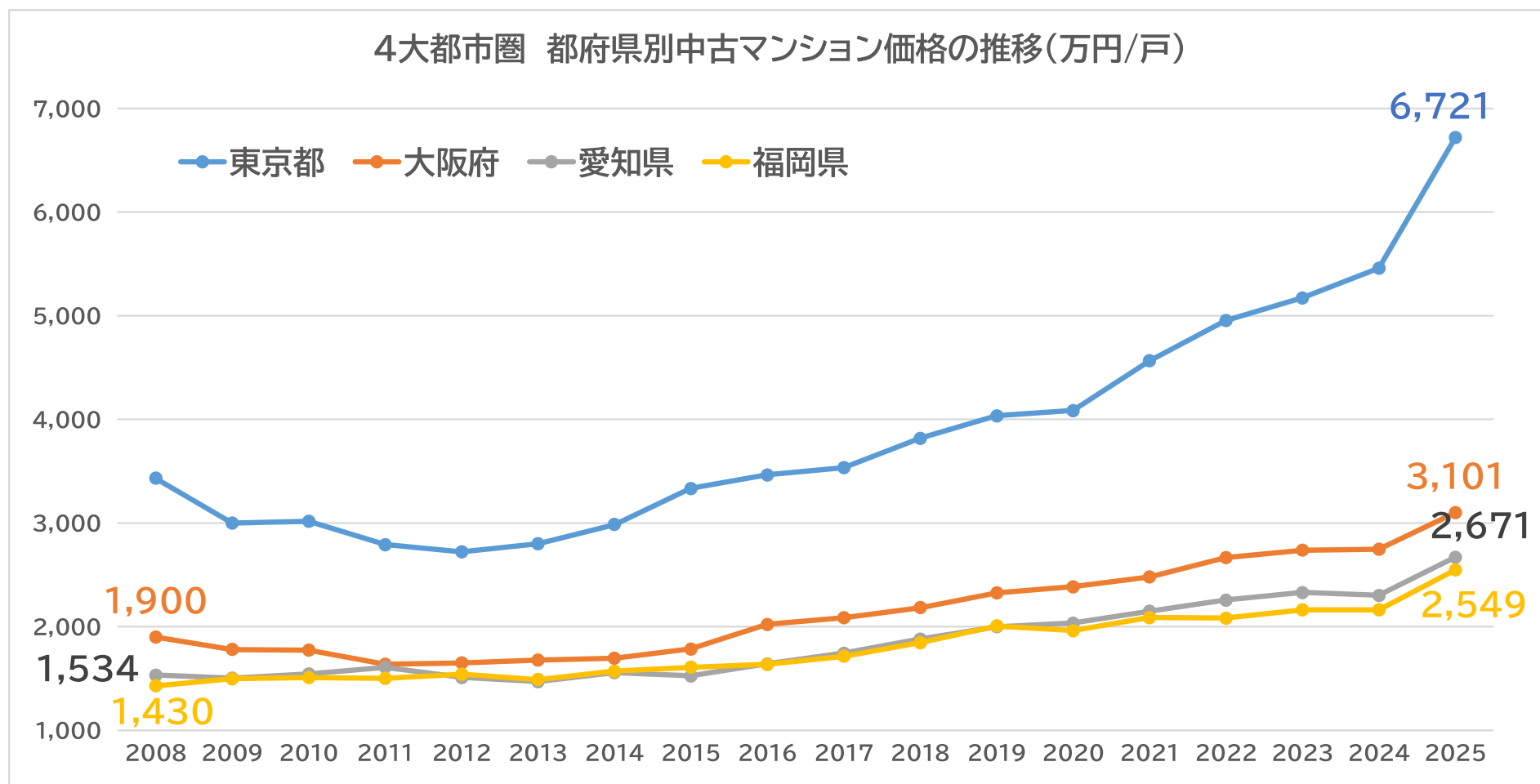
都市圏中心部 中古戸建価格の推移（戸/万円）



物件価格は今後どう推移するか ③中古マンションの価格は？

CHECK

東京都心部（都心6区）では中古マンションも平均価格が1億円を突破！
比較的築年数の古い物件が多いが2025年は中古マンション価格も急激に上昇



© LIFULL CO., LTD. 本資料の無断転載、複製を固く禁じます。

物件価格は今後どう推移するか ④京都中古マンション価格（30～60㎡）

CHECK

DINKS&プレファミリー向けの中古マンション価格は京都市中心部でも高騰
中京区では4,000万円台、下京区&左京区でも3,000万円台で流通
中心部から少し離れると比較的安価に購入可能な物件が増える

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
京都市北区	2,684	49.2	2,280	40.1	3,161	55.1	1,284	22.0	1,580	29.9
京都市上京区	2,442	49.0	2,919	59.7	2,873	58.7	2,569	52.8	3,277	63.3
京都市左京区	2,180	42.4	2,405	49.0	2,261	48.7	2,956	56.6	3,652	65.9
京都市中京区	2,817	59.8	3,193	61.4	4,087	81.4	4,105	80.7	4,164	83.2
京都市東山区	2,863	65.8	3,290	71.9	2,370	60.0	2,544	64.3	2,635	61.2
京都市下京区	2,762	61.0	2,859	62.5	3,309	69.6	3,615	73.9	3,506	72.7
京都市南区	1,819	38.1	2,072	40.8	2,143	41.2	2,064	43.9	2,913	60.9
京都市右京区	2,349	42.8	2,241	42.6	2,394	43.7	2,313	41.5	2,215	40.5
京都市伏見区	1,435	27.3	1,655	29.5	1,517	28.7	1,781	32.3	1,428	27.5
京都市山科区	2,249	41.7	1,977	37.9	1,744	32.9	1,642	31.4	1,719	31.2
京都市西京区	1,269	24.2	2,018	37.0	1,874	38.3	1,775	41.9	2,000	33.8
宇治市	1,350	23.5	1,721	30.9	2,216	39.4	1,469	25.6	1,420	24.9

物件価格は今後どう推移するか ⑤大阪中古マンション価格（30～60㎡）

CHECK

**DINKS&プレファミリー向けの中古マンション価格は大阪市内でもばらつく
天王寺区・西区・浪速区で4,000万円前後に急騰 一方価格に変化のないエリアも**

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
大阪市都島区	2,681	53.8	2,939	61.5	2,825	58.8	2,497	54.5	3,328	62.8
大阪市福島区	2,689	53.5	3,102	60.7	3,873	74.1	3,497	67.7	3,994	83.9
大阪市此花区	1,832	32.8	2,184	39.1	2,009	35.9	2,055	36.6	2,082	37.0
大阪市西区	3,085	62.2	2,996	64.0	3,746	75.1	4,447	86.2	4,878	95.1
大阪市港区	2,379	47.8	2,475	48.2	2,661	50.6	2,564	47.7	2,449	54.9
大阪市大正区	2,479	47.7	2,063	40.5	2,449	44.0	2,347	48.9	2,547	55.5
大阪市天王寺区	2,944	58.8	3,131	67.2	3,263	66.9	3,396	67.1	3,917	74.9
大阪市浪速区	3,023	59.8	2,904	62.1	3,242	65.6	3,449	73.9	4,355	93.3
大阪市西淀川区	1,693	30.0	1,884	38.0	1,841	34.8	1,952	36.8	2,376	43.0
大阪市東淀川区	1,868	40.6	2,030	39.9	2,276	44.5	3,004	53.1	2,853	50.3
大阪市東成区	2,352	51.1	2,329	52.8	2,615	51.9	2,718	54.1	2,701	52.2
大阪市生野区	1,740	32.0	2,180	41.1	1,795	34.1	1,948	36.4	1,965	37.5
大阪市旭区	2,600	47.7	2,809	49.3	1,939	42.0	2,600	47.3	2,998	51.0
大阪市城東区	2,838	53.7	3,021	53.9	2,983	54.3	2,999	54.5	2,999	55.2
大阪市阿倍野区	2,920	52.2	2,458	48.2	2,633	52.1	3,382	61.8	3,927	72.8
大阪市住吉区	1,905	35.7	1,944	37.5	2,231	39.9	2,272	40.5	2,383	42.2
大阪市東住吉区	2,083	39.4	2,146	41.1	2,709	48.5	2,206	41.2	2,191	41.0
大阪市西成区	2,370	40.0	2,015	34.9	2,673	49.6	2,009	38.7	1,850	34.7

物件価格は今後どう推移するか ⑥大阪中古マンション価格（30～60㎡）

CHECK

**DINKS&プレファミリー向けの中古マンション価格は大阪市内と府下で大きな違い
北区&中央区は5,000万円超 ベッドタウンは1,000～2,000万円台中心**

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
大阪市淀川区	2,391	46.0	2,682	51.6	2,658	51.0	2,482	47.2	2,476	44.2
大阪市鶴見区	1,673	32.2	2,312	39.7	2,680	49.1	2,422	44.6	2,433	42.8
大阪市住之江区	1,918	35.9	2,132	37.0	2,210	39.2	2,460	43.4	2,322	41.6
大阪市平野区	1,903	34.6	1,742	31.2	1,598	30.3	1,698	32.8	1,975	36.4
大阪市北区	3,608	73.3	3,970	77.8	4,004	78.6	5,385	109.3	5,976	122.4
大阪市中央区	3,239	67.8	3,356	70.7	3,460	74.5	4,064	83.7	5,074	99.4
堺市堺区	1,898	38.5	2,400	48.3	2,495	49.8	2,882	54.1	2,600	47.8
豊中市	2,973	55.1	2,422	47.1	2,488	45.7	2,116	37.9	2,547	46.0
吹田市	2,414	47.8	1,977	43.4	2,802	56.7	2,904	55.7	3,138	69.4
高槻市	3,565	66.4	3,983	70.1	4,303	80.5	3,487	64.8	3,299	60.4
守口市	1,793	31.7	1,987	35.0	2,783	48.5	2,401	42.2	2,488	44.3
枚方市	1,836	32.8	1,811	38.6	1,261	23.1	1,185	20.1	2,627	46.4
八尾市	1,603	29.6	2,154	40.6	1,593	29.3	1,941	35.4	1,648	29.6
寝屋川市	2,191	40.5	2,076	40.5	2,082	36.7	1,796	31.3	1,559	26.8
門真市	1,676	30.9	1,389	25.8	1,594	29.4	1,826	33.2	1,620	32.8
摂津市	1,350	26.9	1,265	26.9	1,500	29.3	1,785	35.4	1,066	22.9
東大阪市	1,501	26.6	2,004	34.7	2,194	39.6	2,258	39.7	2,090	38.2

物件価格は今後どう推移するか ⑦兵庫中古マンション価格（30～60㎡）

CHECK

**神戸市は中央区のみ3,000万円台で推移 長田区は1,000万円台を維持
西宮市など阪神間では価格安定 姫路・明石・加古川は1,000万円前後で流通**

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
神戸市東灘区	2,030	38.9	2,434	43.7	2,537	46.2	2,324	42.3	2,382	45.9
神戸市灘区	2,323	43.8	2,344	43.1	2,820	51.3	2,621	47.7	2,637	47.4
神戸市兵庫区	1,959	37.6	2,028	40.6	2,005	37.7	2,017	37.9	2,016	37.9
神戸市長田区	1,571	30.1	1,559	27.8	1,875	32.9	1,982	36.3	1,888	34.3
神戸市須磨区	1,595	29.1	1,911	34.5	2,074	37.1	1,778	32.6	1,811	33.7
神戸市垂水区	1,191	20.5	1,725	30.6	1,534	27.1	1,392	24.5	1,135	19.8
神戸市北区	690	12.8	727	14.0	770	14.0	977	18.2	782	14.7
神戸市中央区	2,838	56.3	2,706	53.6	3,039	59.9	3,152	60.9	3,489	66.2
神戸市西区	1,005	18.0	1,552	29.5	1,441	26.6	1,175	20.7	1,131	19.8
姫路市	1,001	18.6	1,237	22.6	1,210	22.1	1,137	21.0	1,133	21.3
尼崎市	1,948	35.5	1,768	32.5	2,130	39.5	2,095	37.8	1,954	35.7
明石市	1,429	25.9	1,685	30.5	1,660	30.8	1,627	29.0	1,495	26.8
西宮市	2,473	46.4	3,197	56.8	2,903	52.5	2,612	52.0	2,486	47.7
芦屋市	2,335	45.1	2,301	45.0	2,243	43.7	2,169	43.1	2,101	40.8
伊丹市	2,001	35.9	2,178	37.7	2,259	39.7	2,376	43.5	2,365	44.2
加古川市	896	15.5	1,005	18.4	1,518	26.6	1,359	23.9	981	17.8
宝塚市	2,392	43.7	2,211	41.2	1,935	35.1	1,825	33.5	1,846	33.0

物件価格は今後どう推移するか ⑧京都中古マンション価格（60㎡～）

CHECK

京都市内のファミリー向け中古マンションは希少性が高いエリアで**局地バブル発生**
東山区で1億円超、中京区&上京区でも強気の価格設定続く 郊外は3,000万円前後
 宇治市、京田辺市でもじりじり上昇基調で推移 木津川市は1,000万円台で安定推移

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
京都市北区	3,083	40.3	4,284	53.3	3,719	45.0	4,192	50.7	3,984	52.2
京都市上京区	4,908	66.2	5,260	66.7	5,825	74.7	6,058	76.1	7,740	91.0
京都市左京区	5,494	65.6	5,158	64.7	5,056	65.4	5,447	68.8	5,900	73.8
京都市中京区	6,399	86.6	6,725	91.3	7,245	97.3	7,136	97.6	8,446	106.8
京都市東山区	9,046	80.2	6,113	66.1	8,482	83.1	5,241	72.0	10,140	107.4
京都市下京区	4,568	63.9	4,695	65.5	4,863	67.9	5,391	74.2	5,943	83.7
京都市南区	2,750	39.0	3,122	44.9	3,247	47.1	2,763	40.0	2,996	44.2
京都市右京区	3,574	48.8	3,542	48.8	3,785	53.0	3,693	52.6	3,784	53.3
京都市伏見区	2,837	39.0	2,556	36.0	2,477	34.4	2,690	37.9	2,815	39.9
京都市山科区	2,552	35.3	2,784	37.6	2,727	38.3	2,863	39.2	2,649	36.8
京都市西京区	2,680	34.7	2,990	40.6	2,756	37.3	2,481	34.0	2,857	38.2
宇治市	2,147	29.5	2,320	31.3	2,199	30.9	2,166	30.5	2,552	34.2
京田辺市	2,170	29.3	1,848	25.4	1,502	22.8	2,395	32.8	2,244	31.9
木津川市	1,357	17.7	1,648	21.1	1,809	22.5	1,847	23.6	1,710	21.6

物件価格は今後どう推移するか ⑨大阪中古マンション価格（60㎡～）

CHECK

大阪市内でも中古マンション価格は二極化が進む

福島区・西区・天王寺区・浪速区など中心部に近いエリアは7,000万円超に上昇

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
大阪市都島区	3,457	47.1	3,796	52.6	3,980	52.4	3,873	50.1	4,382	57.9
大阪市福島区	5,438	68.7	5,490	70.8	5,835	74.9	6,434	84.3	7,343	97.3
大阪市此花区	2,610	35.4	2,887	37.9	2,797	39.5	2,980	41.9	2,992	42.0
大阪市西区	5,662	71.7	5,820	72.6	5,844	75.9	6,571	89.2	8,604	110.6
大阪市港区	4,032	52.0	3,605	48.8	3,628	49.3	4,011	46.8	4,162	51.1
大阪市大正区	2,692	39.3	2,888	42.2	2,923	43.3	3,078	44.4	2,644	38.3
大阪市天王寺区	4,982	65.7	5,253	68.3	5,114	68.5	5,806	75.9	7,060	88.2
大阪市浪速区	4,796	64.1	5,735	73.3	5,753	76.4	6,533	83.1	7,703	94.4
大阪市西淀川区	2,352	34.3	2,723	39.8	2,758	41.3	2,773	41.0	3,020	44.0
大阪市東淀川区	2,681	38.6	2,809	40.6	3,070	43.1	2,848	40.8	3,427	47.3
大阪市東成区	3,184	46.4	3,286	50.4	3,376	50.5	3,398	50.3	3,724	53.3
大阪市生野区	2,428	36.9	2,415	36.0	2,878	43.3	2,700	41.7	2,942	44.7
大阪市旭区	3,158	48.0	3,311	49.0	3,383	47.8	3,407	47.3	3,210	44.4
大阪市城東区	3,444	48.5	3,833	53.0	3,748	52.3	3,682	52.0	3,747	52.6
大阪市阿倍野区	3,914	54.4	4,273	54.4	4,761	60.0	5,305	64.9	5,404	73.4
大阪市住吉区	3,125	41.4	3,244	43.2	3,174	43.4	3,453	46.6	3,980	55.1
大阪市東住吉区	2,581	37.5	2,824	40.5	3,263	46.7	3,136	45.6	3,345	46.9
大阪市西成区	2,577	36.9	2,651	38.8	2,579	37.9	2,512	37.5	2,715	39.2

物件価格は今後どう推移するか ⑩大阪中古マンション価格（60㎡～）

CHECK

大阪市北区＆中央区では中古マンション価格が平均で1億円突破！

北摂は戸建需要が強く中古マンション価格はエリアの相場がわずかに上昇する程度

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
大阪市淀川区	3,305	46.1	3,379	47.5	3,382	47.6	3,621	50.9	3,670	52.5
大阪市鶴見区	3,152	40.8	3,426	44.0	3,371	45.6	3,471	46.8	3,937	51.0
大阪市住之江区	2,458	33.8	2,538	35.5	2,707	38.8	2,776	39.1	2,942	41.5
大阪市平野区	2,420	34.9	2,398	35.4	2,606	37.5	2,533	35.6	2,768	39.7
大阪市北区	5,956	77.1	7,160	89.6	6,792	89.4	8,249	108.3	11,319	145.6
大阪市中央区	5,629	73.7	6,196	79.4	7,132	87.9	8,757	106.8	10,744	130.9
堺市堺区	2,953	39.9	2,788	39.1	2,817	39.2	2,695	37.6	2,863	40.2
堺市中区	1,680	22.0	2,103	28.7	1,906	26.5	1,874	26.4	2,190	30.5
堺市東区	2,210	28.8	2,075	27.6	2,068	27.7	2,158	29.9	2,182	28.6
堺市西区	2,580	34.2	2,757	37.5	2,666	36.7	2,648	36.5	2,792	38.1
堺市南区	2,301	29.7	2,721	35.4	2,786	36.4	2,846	33.5	2,841	35.9
堺市北区	3,071	43.0	3,220	44.0	3,310	45.0	3,207	43.3	3,107	41.9
岸和田市	1,731	23.5	1,873	25.1	1,835	25.5	1,853	26.2	1,765	24.6
豊中市	3,307	42.6	3,557	45.8	3,616	46.9	3,496	45.8	3,706	48.2
池田市	2,635	33.5	2,870	35.2	2,876	35.4	2,848	35.2	2,929	36.6
吹田市	3,275	40.9	3,775	48.1	3,815	48.7	3,657	46.4	4,103	50.6
泉大津市	1,670	23.3	1,901	27.3	2,083	29.6	1,875	25.2	1,737	23.9
高槻市	2,965	37.6	3,128	38.5	3,141	41.0	3,392	44.0	3,233	42.2

物件価格は今後どう推移するか ⑪大阪中古マンション価格（60㎡～）

CHECK

大阪府下の中古マンション価格は安定推移 エリアの相場観に大きな変化なし
箕面市、門真市、摂津市などで価格上昇が徐々に進んでいる 東大阪市はコストパ良好

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
守口市	2,906	40.2	2,914	41.8	3,236	46.1	3,249	44.0	3,177	43.2
枚方市	2,409	31.5	2,665	34.8	2,559	33.4	2,607	33.7	2,578	33.7
茨木市	3,879	48.6	3,855	48.7	3,637	46.0	3,853	48.4	3,986	50.7
八尾市	2,568	36.5	2,461	34.0	2,689	37.5	2,754	39.0	2,930	41.6
泉佐野市	1,491	20.9	1,596	22.7	1,534	20.7	1,493	21.0	1,592	21.9
富田林市	1,538	19.6	1,717	23.0	1,729	22.3	1,598	19.7	1,536	19.8
寝屋川市	2,307	31.1	2,477	32.9	2,493	34.3	2,519	33.7	2,776	35.6
松原市	1,902	26.6	2,400	33.2	2,327	33.3	2,234	32.2	2,355	32.8
大東市	2,498	36.2	2,722	40.3	2,874	41.2	2,714	38.9	3,051	43.0
和泉市	1,717	23.2	1,777	23.7	1,786	24.7	1,824	24.9	1,759	23.9
箕面市	3,390	35.8	3,743	38.8	3,808	41.3	4,420	46.8	4,596	49.1
羽曳野市	1,444	20.3	1,583	22.6	1,855	24.9	2,131	29.2	2,015	26.8
門真市	2,818	40.9	2,627	38.1	2,780	40.7	3,015	45.0	3,259	49.6
摂津市	2,269	31.3	3,236	45.8	3,082	43.2	3,188	43.0	3,589	50.0
高石市	2,120	28.5	2,197	28.7	2,301	31.2	2,268	29.9	2,359	29.5
東大阪市	2,257	31.3	2,544	35.9	2,624	38.2	2,538	36.0	2,450	34.4
四條畷市	1,356	17.8	1,686	23.6	1,938	27.4	1,994	29.1	1,942	27.8
交野市	2,153	27.2	2,143	27.5	2,441	31.7	2,042	27.1	1,986	27.1

物件価格は今後どう推移するか ⑫兵庫中古マンション価格（60㎡～）

CHECK

神戸市市中央区のみ6,000万円台まで急上昇も阪神間の自治体は安定推移
中央区以外の神戸市は3,000万円前後で安定推移 尼崎市で4,000万円前後

市区町村名	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価	平均価格	平均平米単価
神戸市東灘区	3,307	43.2	3,653	48.7	3,737	48.9	3,866	48.9	3,725	48.1
神戸市灘区	3,328	41.7	3,300	42.8	3,341	45.0	3,360	44.7	3,410	44.8
神戸市兵庫区	2,738	41.2	2,886	42.1	2,786	41.1	3,009	43.4	3,120	43.8
神戸市長田区	2,247	31.1	2,321	32.0	2,270	32.4	2,117	30.7	2,635	37.3
神戸市須磨区	2,309	30.8	2,230	30.0	2,371	31.3	2,305	29.7	2,262	29.3
神戸市垂水区	1,916	24.5	2,177	28.2	2,263	29.1	2,151	27.2	2,109	26.6
神戸市北区	1,239	16.2	1,440	18.3	1,652	20.8	1,608	20.9	1,539	19.4
神戸市中央区	4,177	55.2	4,543	61.0	5,323	70.1	5,458	70.2	6,372	80.9
神戸市西区	2,119	23.8	2,331	27.8	2,374	28.1	2,278	27.2	2,410	28.4
姫路市	1,870	24.6	1,797	24.1	1,779	24.1	1,676	23.0	1,668	23.1
尼崎市	2,945	40.4	3,181	44.1	3,278	44.8	3,232	44.6	3,094	42.9
明石市	1,922	26.8	2,205	31.1	2,192	31.0	2,141	30.1	2,120	29.7
西宮市	3,548	44.2	3,655	47.0	3,525	44.8	3,497	44.6	3,632	45.2
芦屋市	3,788	44.6	3,814	47.5	4,136	52.2	4,157	48.6	3,831	46.3
伊丹市	2,529	35.0	2,932	41.2	2,765	38.7	2,494	34.3	2,540	35.1
加古川市	1,477	20.4	1,625	22.5	1,637	21.8	1,661	22.3	1,563	21.1
宝塚市	2,547	30.6	2,827	36.4	2,803	36.7	2,731	35.1	2,858	36.5
川西市	2,233	28.0	2,109	27.0	2,281	27.9	2,344	30.2	2,311	30.4

物件価格はどう推移するか ④今後の動き

POINT

コロナ明けに需要顕在化 物件の市場価格はさらに**上昇する可能性大**

- ① ロシアのウクライナ侵攻で世界的なサプライ・チェーンへの打撃
：**エネルギー・資材価格の高騰**
- ② 日米の政策金利差の拡大による**円安の継続**

新築住宅の建設は徐々に減少している

- ・エネルギー・資材価格が高騰し、これまでの**建設コスト**では新築が供給できない状況
- ・**更なる価格上昇の可能性**にユーザーがついてこられる保証なし
- ・利益率を圧縮して価格維持を図る企業もあるが、**価格上昇は今後も避けられない**

新築住宅価格がさらに上昇しても住宅性能の違いは歴然

価格の上昇基調は今後も続く可能性が高い

- ① **建築コストの上昇**、② **人件費の高騰**、③ **都市部での地価の安定的上昇**の継続
- 住宅購入支援策があっても物件価格が高過ぎる & 住宅ローン減税が住宅性能ごとに優遇に格差
一部**中古住宅&リノベーションにニーズ→リノベ&断熱改修の拡大に期待**

実需層のニーズは確実に中古（リノベ） & 郊外物件に向き始めている

新築住宅の年収倍率が10倍を突破するような東京都心部の価格水準では実需のファミリー層は
郊外方面に転出するほかに方法がない
テレワークの継続を前提に郊外で広め & 安価な住宅を購入するケースが今後増える

住宅市場の今後① それでも住宅購入＆住み替えニーズはいまのところ堅調

POINT

新築住宅は資材価格の高騰で値上げに歯止めがからず
建設会社が赤字見積もりになるため契約見直し条項を契約に追記
新築の値上がりで中古住宅にニーズがシフトし、中古も価格上昇続く

金利政策の違いから長期金利が変調→固定金利が上昇傾向

- ・固定金利の上昇によってユーザーの75%以上が変動金利で借り入れる状況
- ・LHのアンケート調査では、今後明確に金利上昇する可能性が高いなら
(上がらないうちに) **固定金利で借りたいとの意向が7割**

■住宅購入支援3点セット

- ①住宅ローン減税期間：**10年から13年**に延長、住宅性能によって元本の上限に違いが発生
→カーボンニュートラルを意識し断熱性能の高い住宅購入に意識を向けさせる狙い
- ②対象となる住宅の面積要件が**50㎡から40㎡**（内法面積）に緩和（**2025年までの時限措置**）
- ③住宅購入目的の贈与**非課税枠省エネ住宅（ZEH水準）1,000万円 一般住宅500万円**

さらに「**子育てグリーン住宅支援事業**」など豊富な補助金も用意

中古住宅も需要の強含みで成約価格が2021年から継続して上昇

- ・新築住宅の供給が回復しない（＝供給調整）ため中古住宅に**需要がシフト**
- ・中古住宅には現物が欲しい**国内外の投資マネーも流入**し、需要が拡大（専らマンション）

住宅市場の今後② 上昇する建設コスト 住宅価格はこれからもまだ上昇する公算

POINT

ロシアのウクライナ侵攻がきっかけで発生した世界的なサプライチェーンの逼迫
円安による輸入資材の高騰が2022年後半から本格化～2025年現在も継続中
待っていても住宅価格（特に新築）は下がる要素が皆無



© EIT-ECI CO., LTD. 本資料の無断転載、複製を固く禁じます。

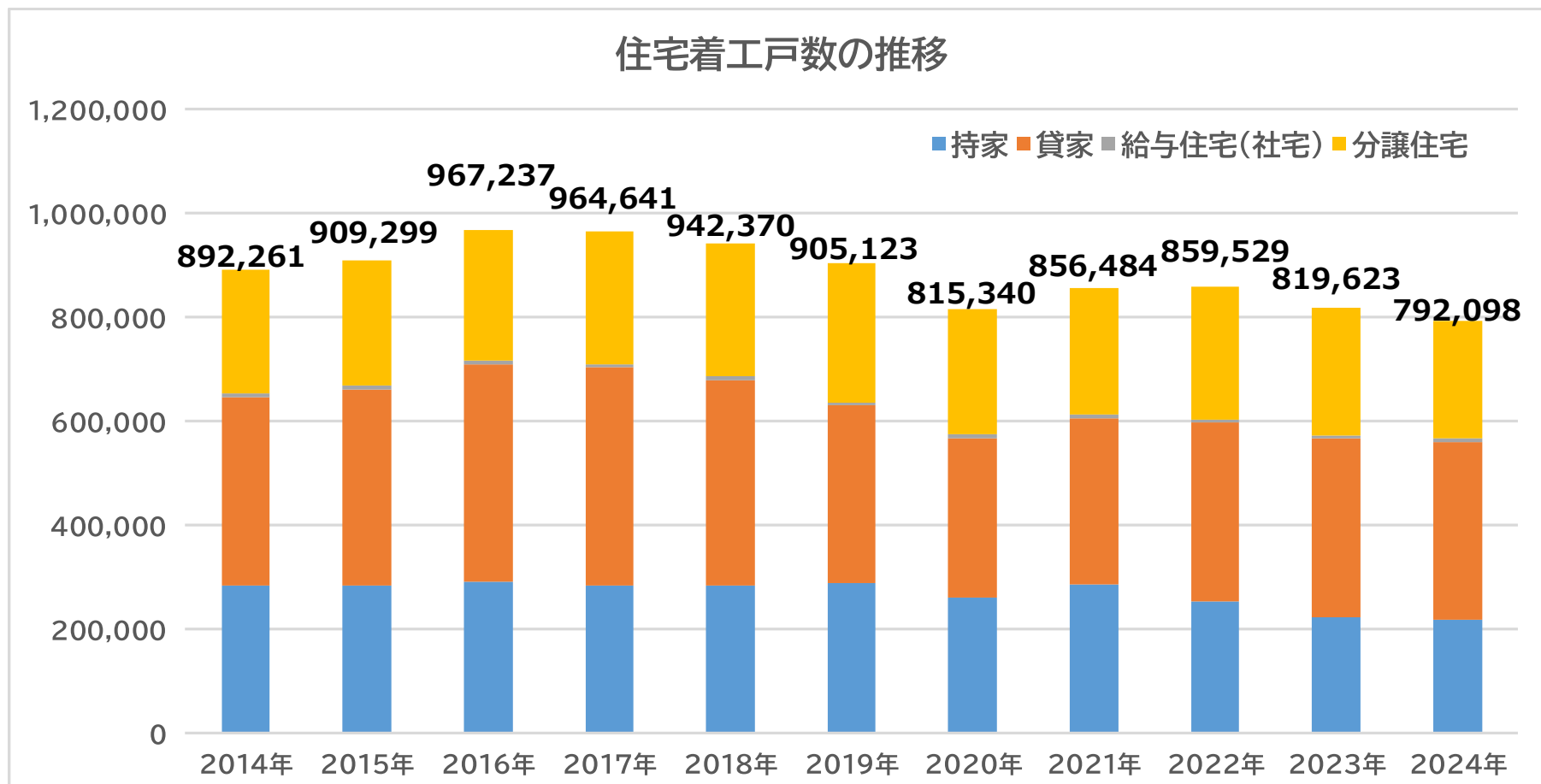
住宅市場の今後③ 新築住宅は漸減していく→既存住宅の改修も主力ビジネスに

POINT

トリプルコスト高で新設の住宅着工戸数年々減少する傾向に

2024年はついに80万戸を下回って79.2万戸に留まる

住宅もフロー（新築）から**ストック（中古）の時代**へと徐々に移行していく



参考：同じ変動金利でも基準にする金利は金融機関ごとに異なる

POINT

有店舗の金融機関の多くは変動金利が“短期プライムレート”と連動しているが
ネット銀行では“短プラ”以外に“TIBOR”＝東京銀行間取引金利および
市場の金利動向全体を勘案して金利を決めているケースもある

順位	2025年1月	優遇後金利	2025年10月	優遇後金利
1	横浜銀行	0.300%	PayPay銀行	0.500%
2	三菱UFJ銀行	0.345%	SBI新生銀行	0.590%
3	みずほ銀行	0.375%	三菱UFJ銀行	0.595%
4	広島銀行	0.385%	PayPay銀行	0.600%
5	りそな銀行	0.390%	りそな銀行	0.640%
6	PayPay銀行	0.420%	関西みらい銀行	0.645%
7	auじぶん銀行	0.425%	横浜銀行	0.750%
8	SBI新生銀行	0.430%	住信SBIネット銀行	0.740%
9	関西銀行	0.445%	auじぶん銀行	0.825%
10	UI銀行(きらぼし)	0.445%	イオン銀行	0.830%
上位10行平均		0.396%	上位10行平均	0.672%

短プラ連動
 市場金利連動
 TIBOR連動

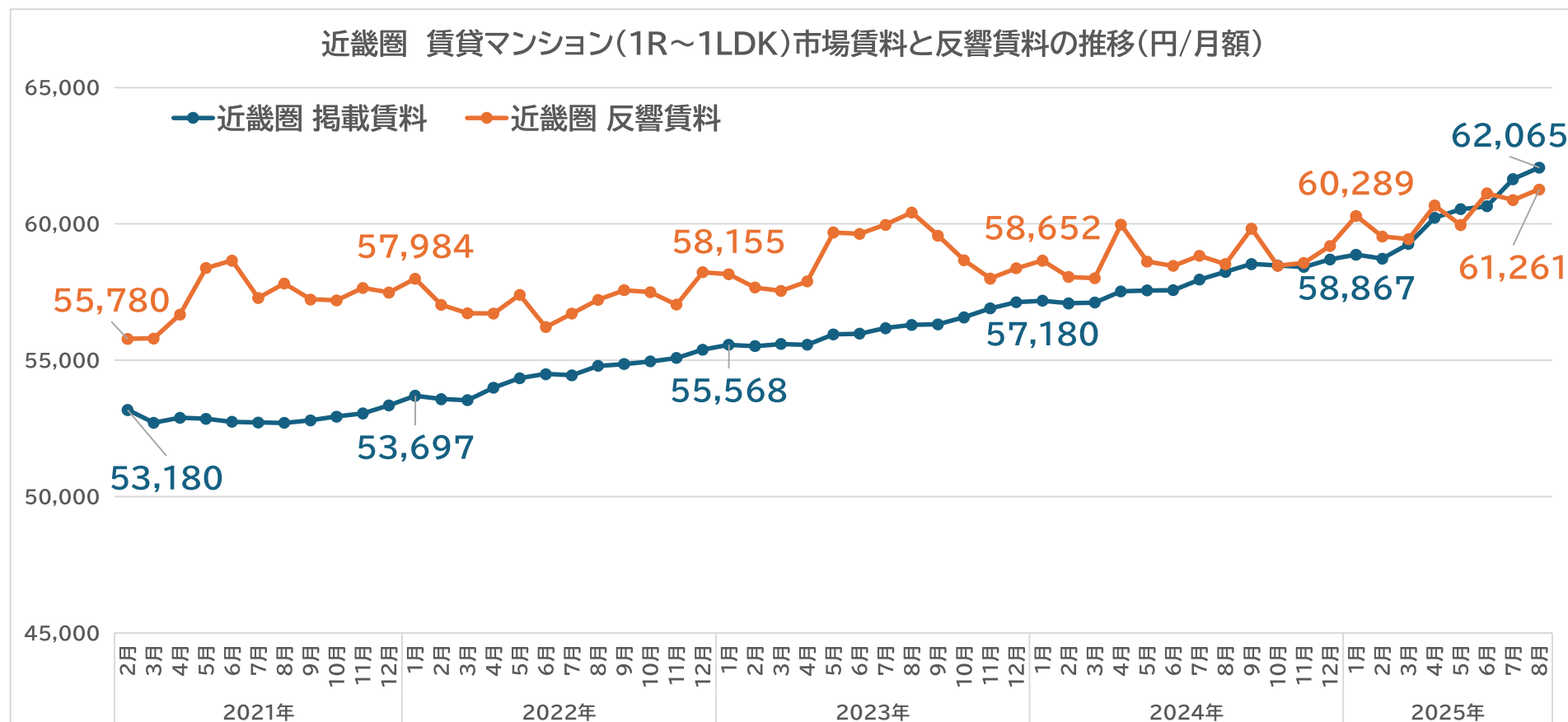
© LIFULL Co.,Ltd. 本書の無断転載、複製を固く禁じます。

近畿圏：シングル向け賃貸マンションの賃料動向 ① 2府4県

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

掲載賃料が2025年に入って急上昇し反響賃料を逆転

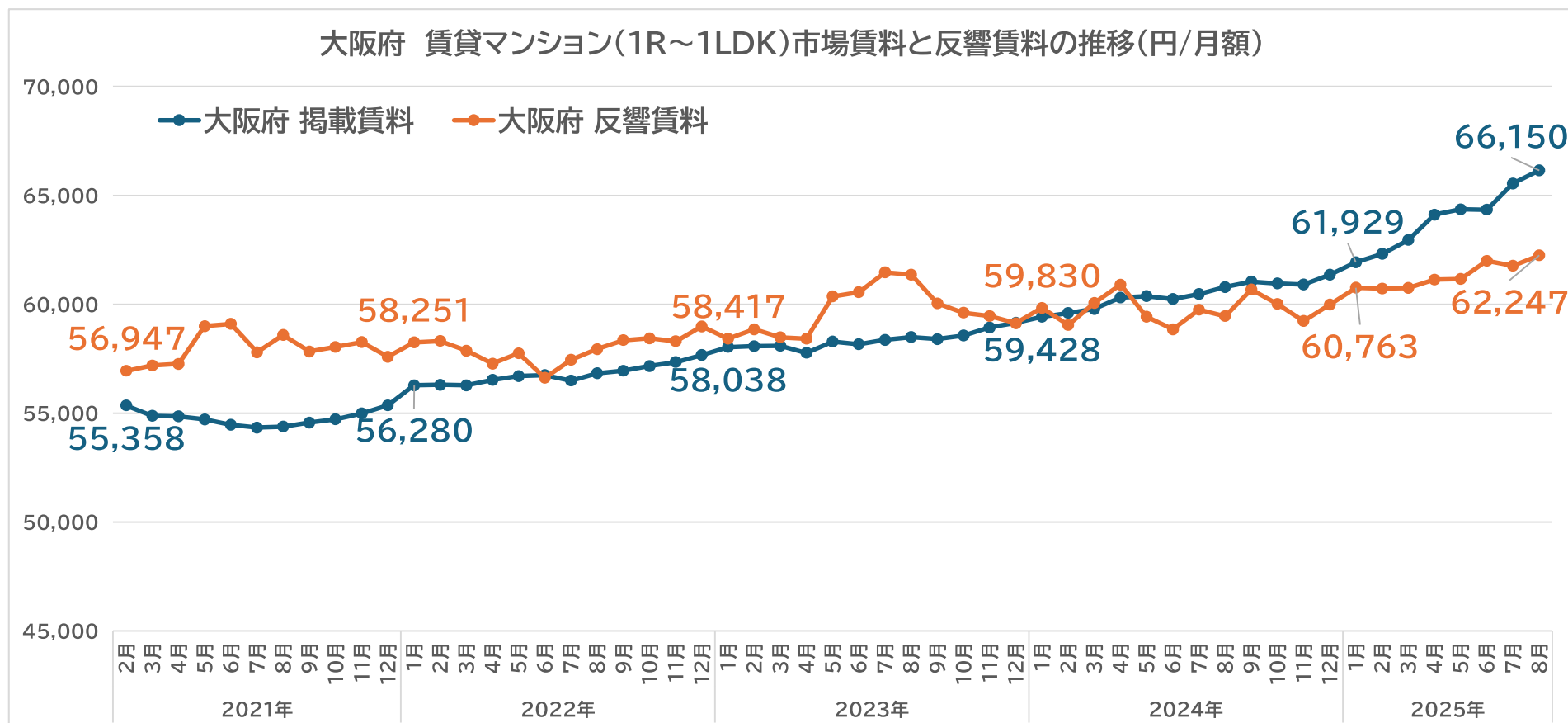
反響賃料はコロナ明けの2023年から6万円前後で変わらず 掲載賃料が上昇し続ける状況



近畿圏：シングル向け賃貸マンションの賃料動向 ② 大阪府

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

近畿圏平均より1年早い**2024年5月**に掲載賃料が反響賃料を逆転
 反響賃料は2025年に入って**6.2万円**まで上昇するも掲載賃料との乖離拡大

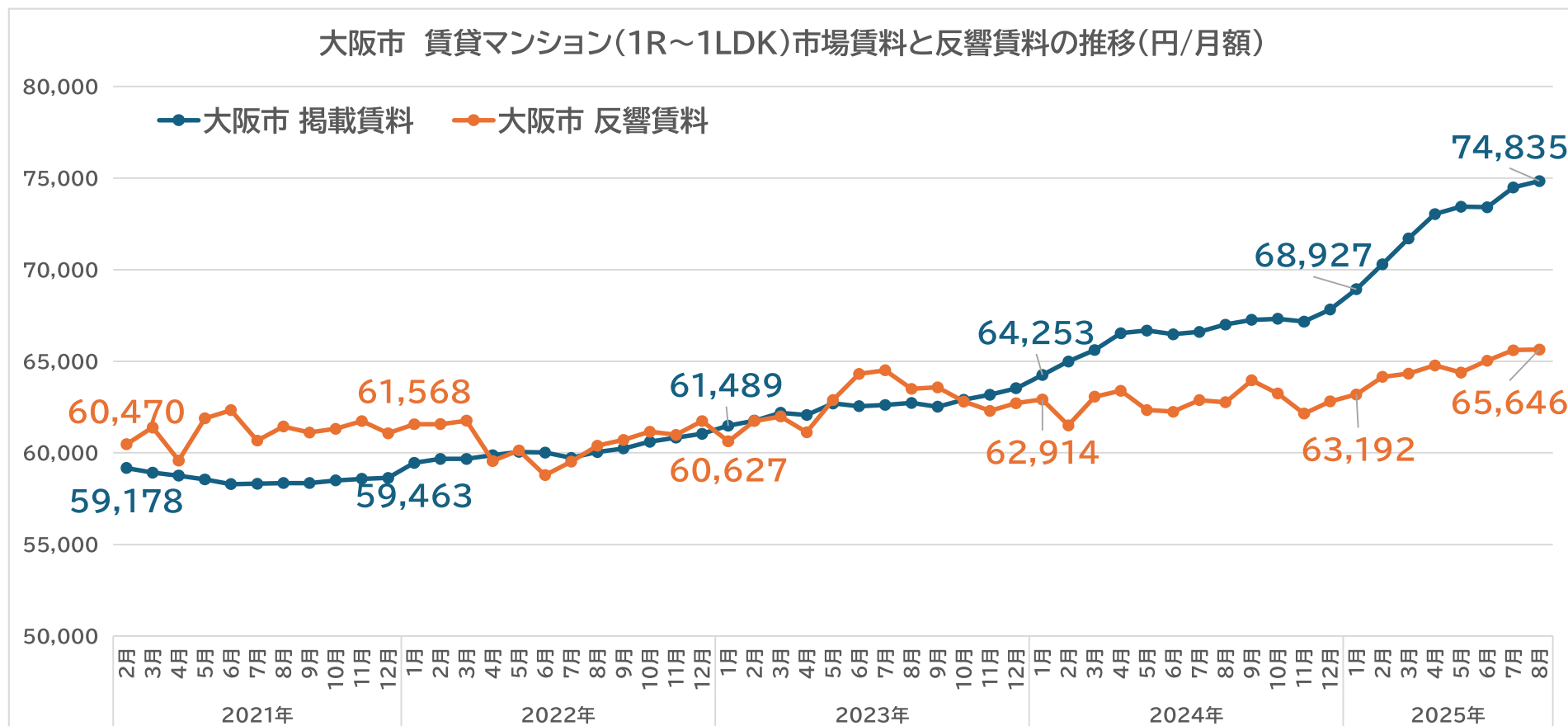


近畿圏：シングル向け賃貸マンションの賃料動向 ③ 大阪市

CHECK

LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

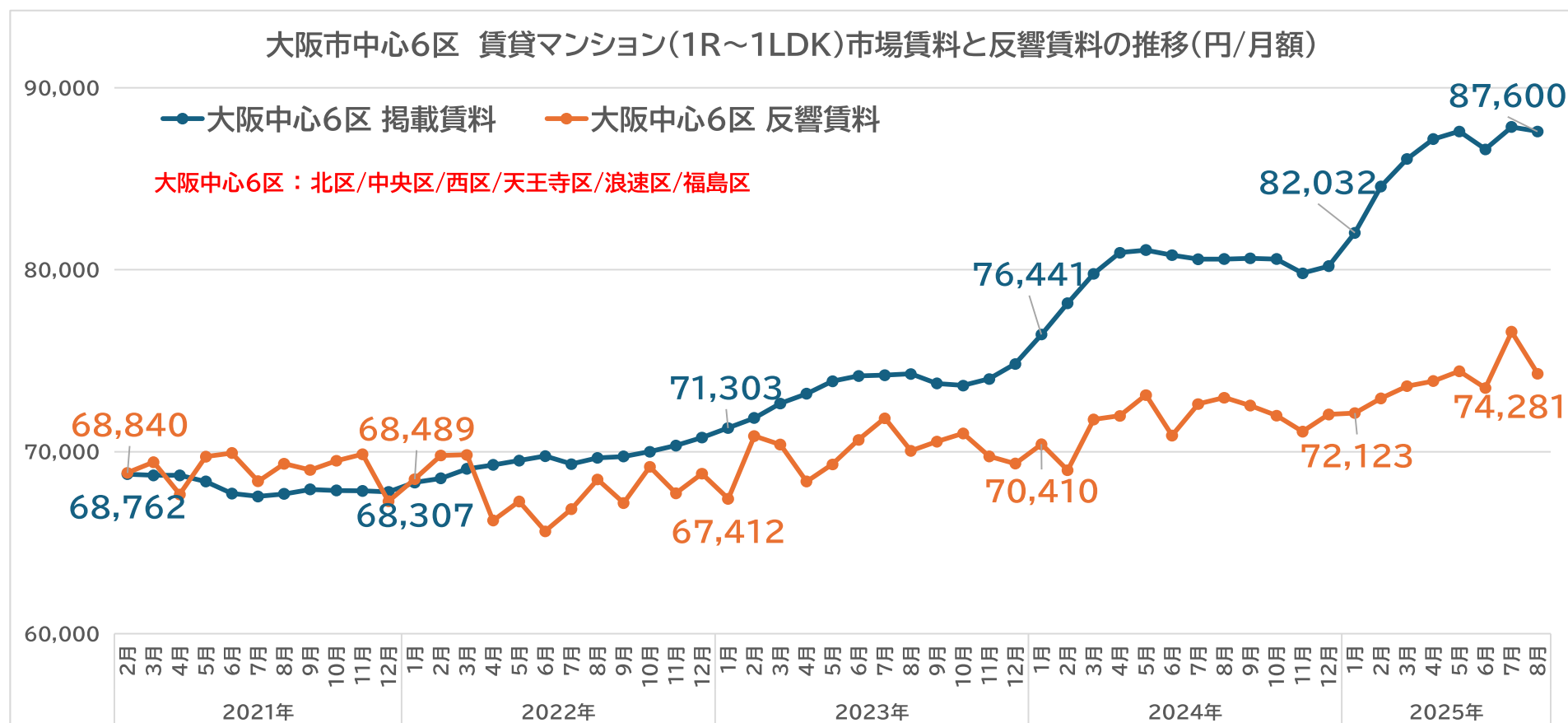
掲載賃料と反響賃料は2023年後半まで拮抗＝バランスがとれた状態にあったが
2023年11月以降掲載賃料が急激に上昇 現状では**1万円弱の乖離**が発生～拡大



近畿圏：シングル向け賃貸マンションの賃料動向 ④ 大阪市中心部

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された掲載賃料と問合せがあった反響賃料を比較検証

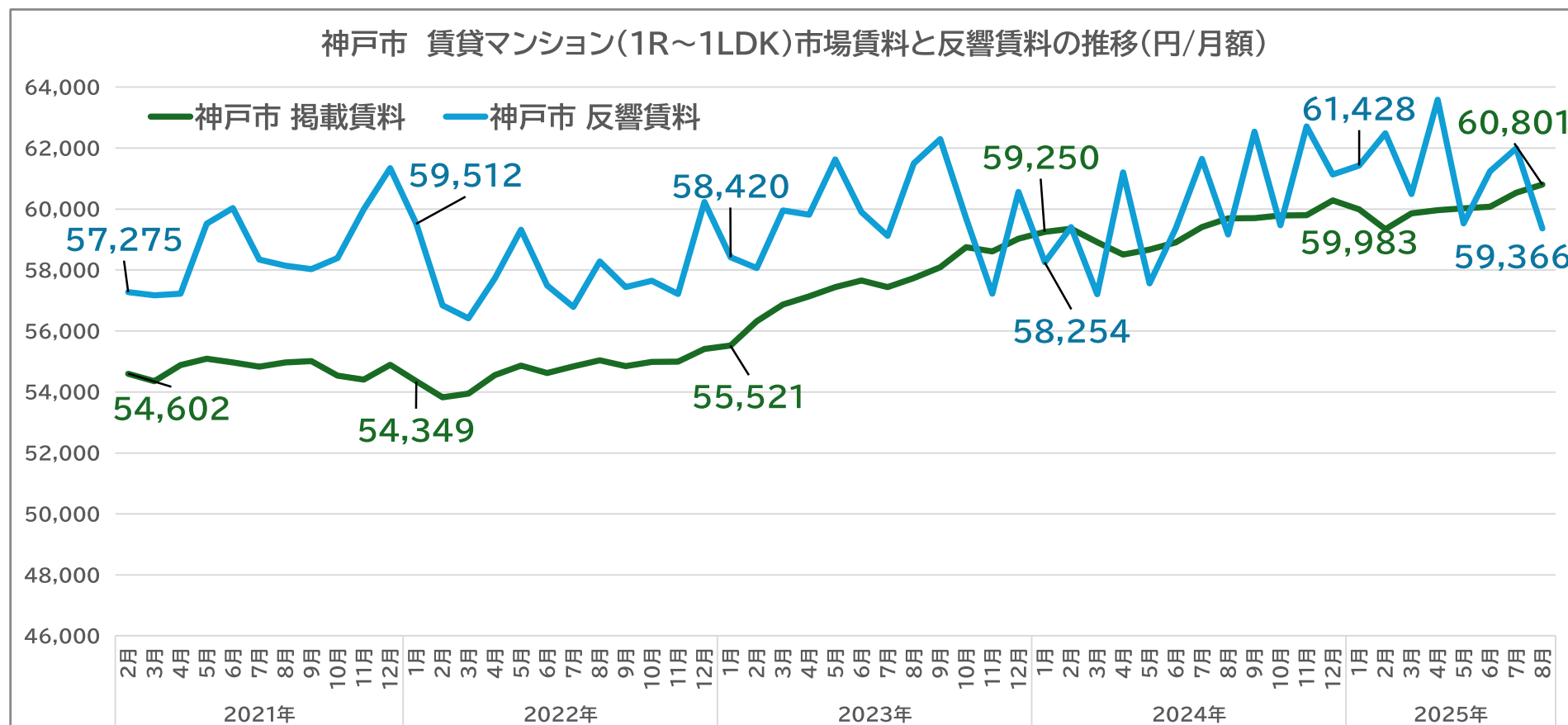
大阪市中心6区では**2022年4月から掲載賃料の上昇傾向が鮮明に**
反響賃料の上昇を大きく上回る賃料上昇によって**約1.3万円、11.2%の大幅な乖離発生**



近畿圏：シングル向け賃貸マンションの賃料動向 ⑤ 神戸市

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

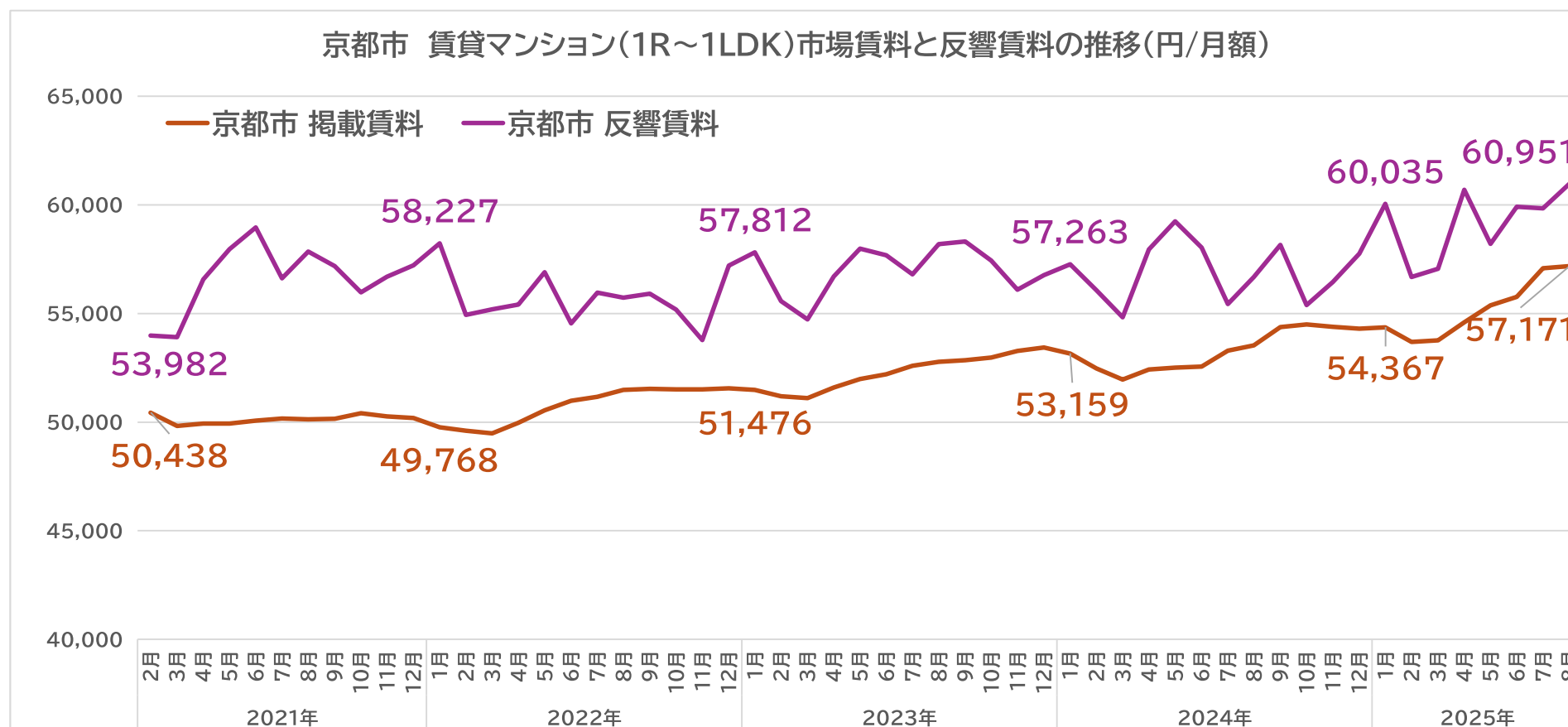
対照的に神戸市では掲載賃料の上昇が緩やかで**5年間で約5,000円の上昇**に留まる
掲載賃料に連動して反響賃料も推移しており相場観は6万円前後で安定推移している



近畿圏：シングル向け賃貸マンションの賃料動向 ⑥ 京都市

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

京都市も神戸市同様だが2025年に入って**掲載賃料が5.7万円まで明確な上昇**を示す
反響賃料は6万円前後で推移しているため掲載賃料との逆転現象は発生していない



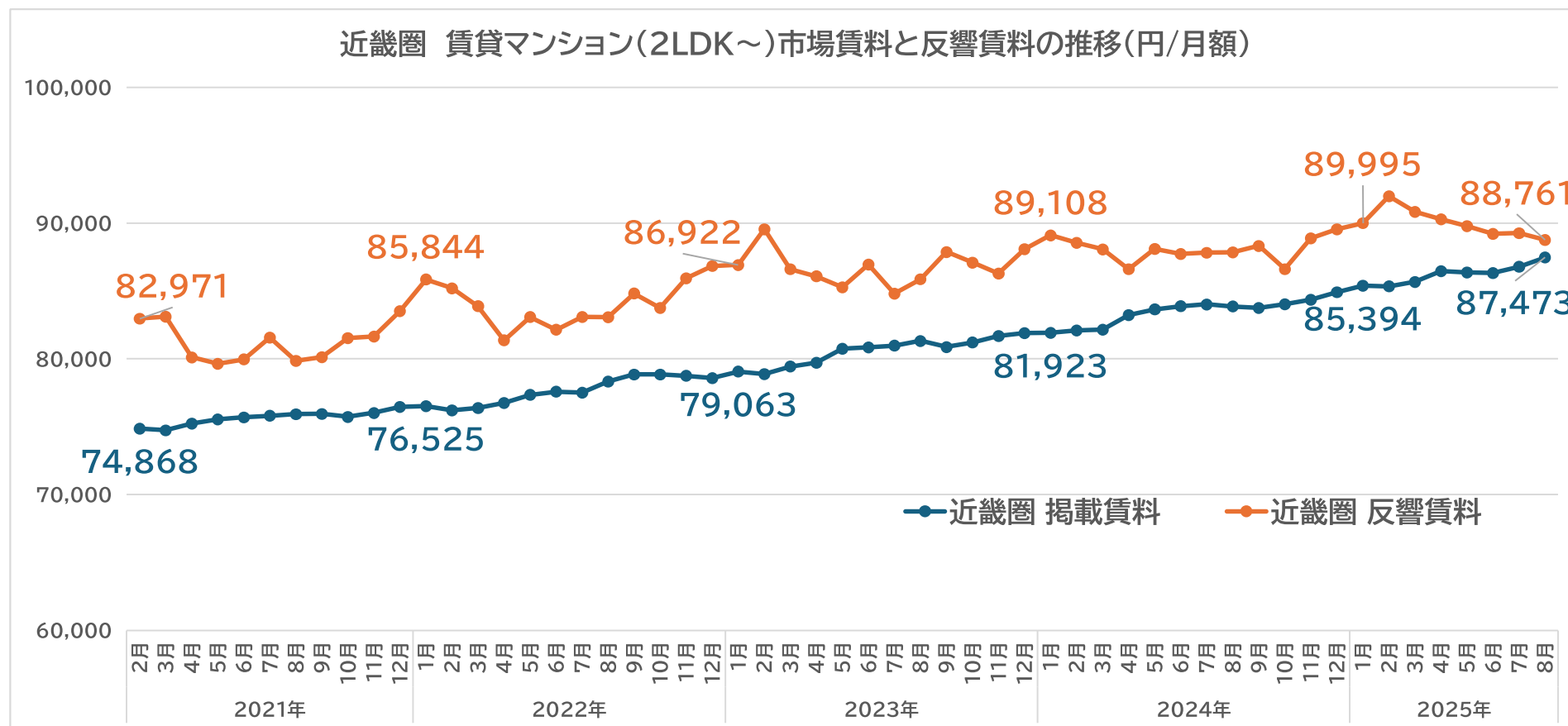
近畿圏：ファミリー向け賃貸マンションの賃料動向 ① 2府4県

CHECK

LIFULL HOME'Sに掲載された掲載賃料と問合せがあった反響賃料を比較検証

近畿圏の賃貸マンション掲載陳老は2021年以降ほぼ一直線に上昇し続けている

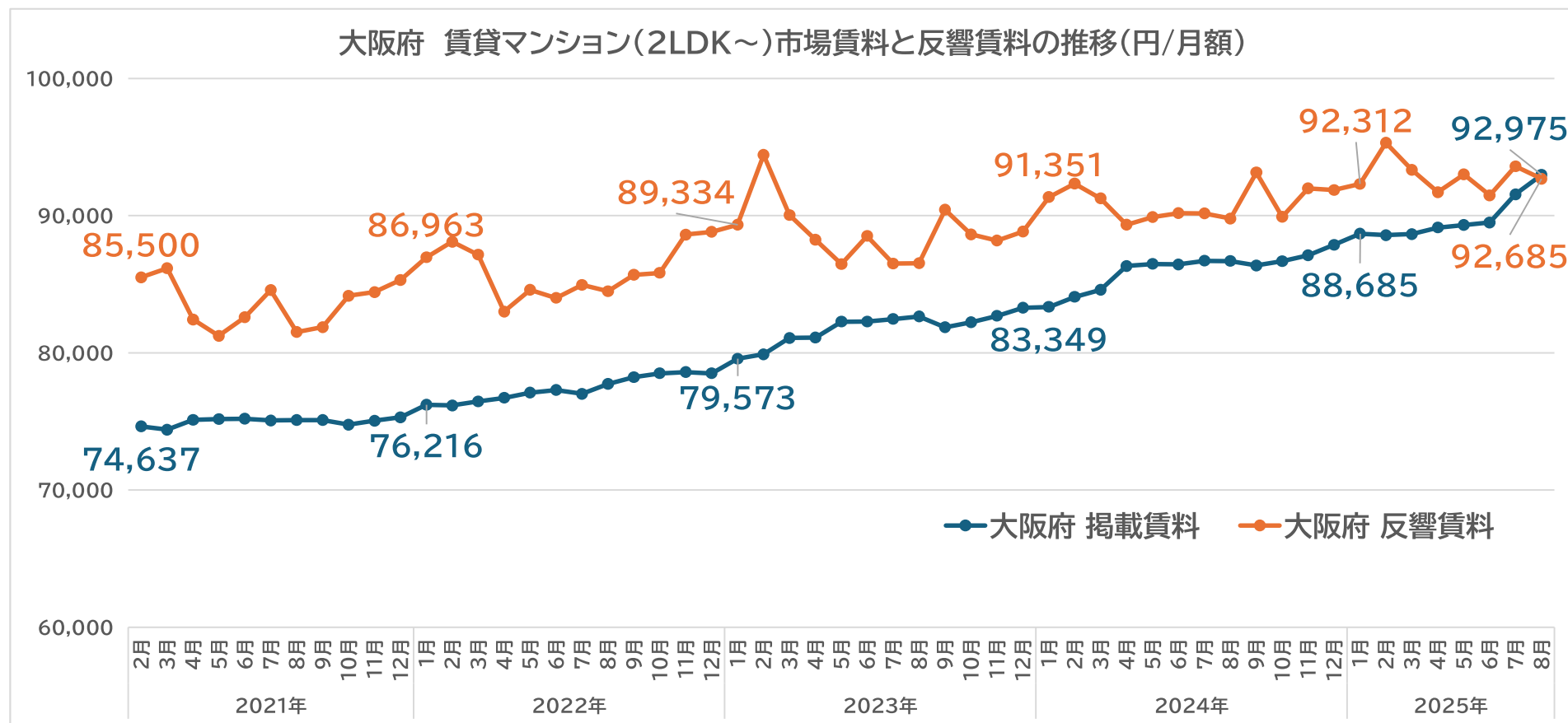
反響陳老は2025年2月の9.1万円をピークにやや頭打ち 年内に逆転する可能性あり



近畿圏：ファミリー向け賃貸マンションの賃料動向 ② 大阪府

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

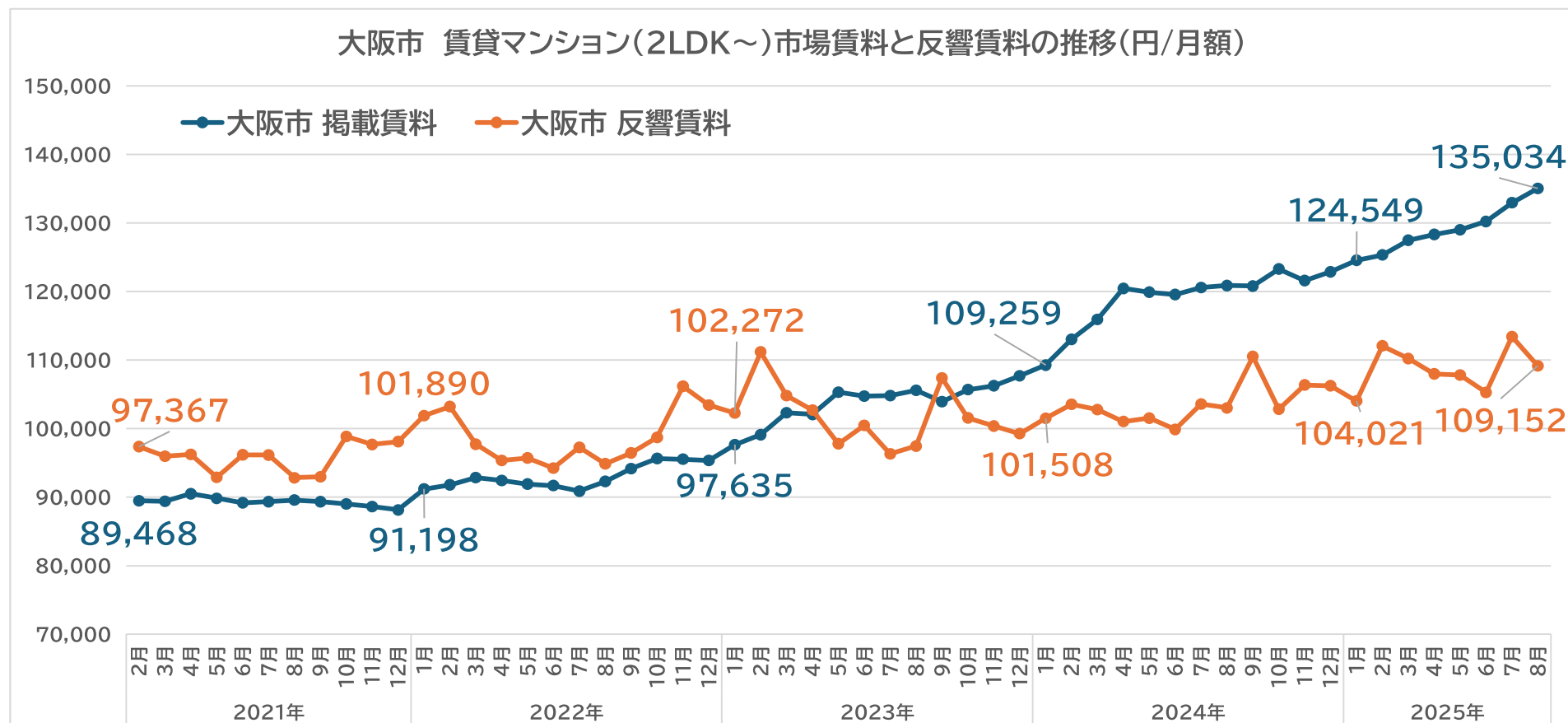
大阪府平均の掲載賃料が直近で急上昇し**2025年8月に反響賃料を逆転**
反響賃料は2023年以降9万円前後で横ばいなのに対して掲載賃料が5年で1.8万円上昇



近畿圏：ファミリー向け賃貸マンションの賃料動向 ③ 大阪市

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された掲載賃料と問合せがあった反響賃料を比較検証

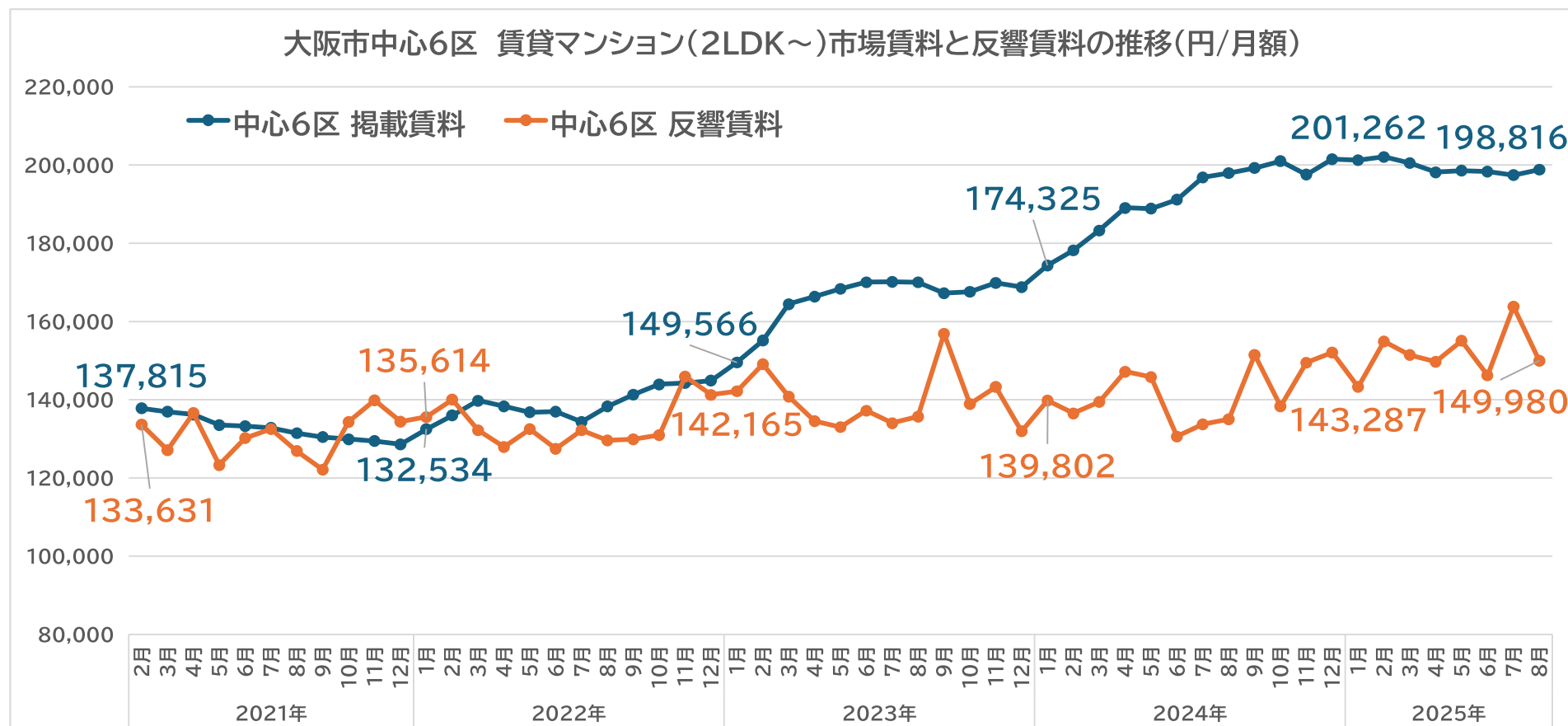
大阪市では2022年1月以降掲載価格が上昇し始め**2025年8月は過去最高の13.5万円に**
反響賃料は緩やかに上昇しているため**2023年5月に逆転** 以降は**10.5万円前後で横ばい**



近畿圏：ファミリー向け賃貸マンションの賃料動向 ④ 大阪市中心部

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された掲載賃料と問合せがあった反響賃料を比較検証

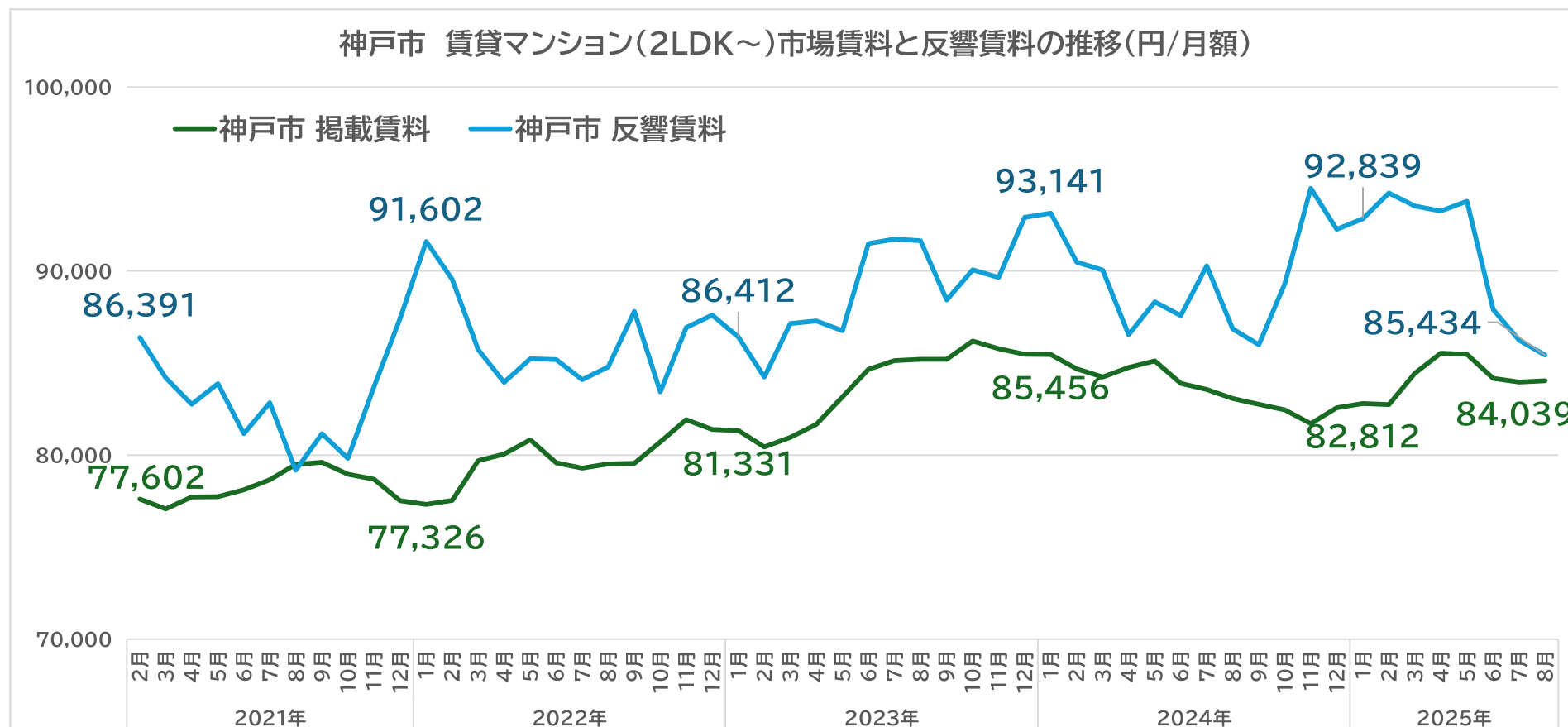
中心6区でも2022年1月以降掲載賃料が上昇し2024年10月以降は20万円前後で推移
反響賃料は2023年以降15万円弱でほぼ横ばい推移 乖離率は24.6%に拡大



近畿圏：ファミリー向け賃貸マンションの賃料動向 ⑤ 神戸市

CHECK LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

神戸市ではファミリータイプの掲載賃料も**2023年以降8.5万円前後**でおおむね横ばい推移
反響賃料は9万円台を維持しているため**比較的予算に余裕がある状況**

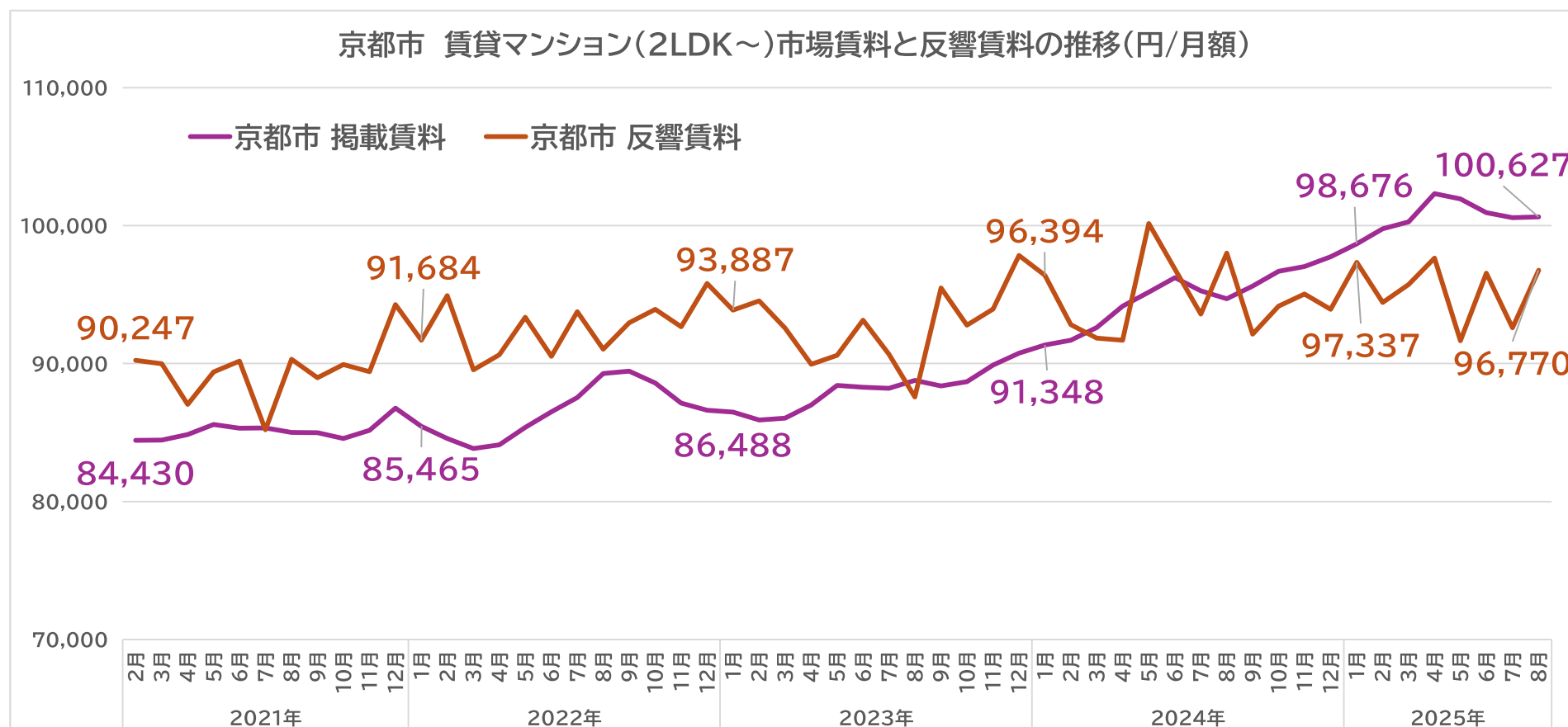


近畿圏：ファミリー向け賃貸マンションの賃料動向 ⑥ 京都市

CHECK

LIFULL HOME'Sに掲載された**掲載賃料**と問合せがあった**反響賃料**を比較検証

京都市ファミリーの掲載賃料は2023年半ばから上昇し始め**2024年9月に反響賃料を逆転**
反響賃料は9万円超の水準で横ばい推移 掲載賃料は**2025年3月以降10万円突破**



© LIFULL Co.,Ltd. 本書の無断転載、複製を固く禁じます。

近畿圏：シングル向け賃貸マンション市区別賃料推移 大阪府①

CHECK

大阪のシングル向け賃料は6年で平均14.5%上昇 20%超上昇の自治体&行政区も

30㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
大阪市都島区	57,527	57,968	57,496	60,049	61,220	67,560	117.4%	大阪市住吉区	41,831	43,384	44,945	46,905	52,247	53,379	127.6%
大阪市福島区	62,831	62,100	62,630	63,048	65,360	70,173	111.7%	大阪市東住吉区	44,637	46,935	47,011	51,171	53,136	52,744	118.2%
大阪市此花区	55,924	53,912	54,331	56,272	59,039	59,236	105.9%	大阪市西成区	52,489	52,429	52,992	52,360	52,904	54,751	104.3%
大阪市西区	62,407	63,370	64,550	64,524	67,885	71,256	114.2%	大阪市淀川区	58,803	58,469	59,066	60,117	63,328	68,265	116.1%
大阪市港区	54,318	55,377	56,501	55,535	59,380	62,455	115.0%	大阪市鶴見区	48,663	48,168	47,784	51,051	54,621	55,178	113.4%
大阪市大正区	52,279	54,559	55,632	57,605	59,595	62,139	118.9%	大阪市住之江区	47,007	47,114	47,661	51,011	53,477	57,134	121.5%
大阪市天王寺区	61,095	58,850	58,190	59,697	60,351	66,689	109.2%	大阪市平野区	43,581	44,436	46,850	46,823	50,325	49,623	113.9%
大阪市浪速区	60,355	60,805	61,405	62,230	65,227	68,714	113.8%	大阪市北区	65,846	64,389	63,533	65,720	66,615	71,946	109.3%
大阪市西淀川区	52,326	52,185	56,522	59,161	59,224	61,982	118.5%	大阪市中央区	65,987	64,725	66,389	67,056	69,354	74,559	113.0%
大阪市東淀川区	47,433	48,621	49,671	50,461	51,626	58,134	122.6%	堺市堺区	49,737	48,983	50,694	52,792	54,556	57,230	115.1%
大阪市東成区	55,295	54,642	55,255	57,155	60,101	62,996	113.9%	堺市中区	43,353	42,912	43,502	45,375	48,436	47,695	110.0%
大阪市生野区	48,655	46,592	47,954	50,266	52,071	55,031	113.1%	堺市東区	41,693	42,400	43,725	44,886	45,276	47,992	115.1%
大阪市旭区	46,418	46,636	49,575	53,069	52,406	53,843	116.0%	堺市西区	48,817	47,787	48,629	50,248	51,765	53,825	110.3%
大阪市城東区	54,214	53,633	55,322	58,203	59,726	62,130	114.6%	堺市南区	45,785	42,663	43,903	44,379	44,501	48,425	105.8%
大阪市阿倍野区	56,488	57,379	56,399	57,881	59,160	63,718	112.8%	堺市北区	50,081	49,275	50,114	52,026	55,474	55,971	111.8%

近畿圏：シングル向け賃貸マンション市区別賃料推移 大阪府②

CHECK

郊外&ベッドタウンの上昇率は5～10%程度に留まる 利便性が賃料水準に反映

30㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
堺市美原区	45,197	42,985	46,861	50,189	52,167	50,870	112.6%	松原市	39,353	39,576	43,336	42,262	43,481	44,022	111.9%
岸和田市	40,372	40,258	40,083	40,894	42,149	44,113	109.3%	大東市	41,621	39,686	38,056	39,957	44,443	45,993	110.5%
豊中市	50,910	50,233	51,085	54,108	53,498	55,892	109.8%	和泉市	40,096	40,311	41,180	44,199	44,226	44,626	111.3%
池田市	50,773	50,418	50,189	52,294	50,580	53,387	105.1%	箕面市	43,261	43,562	42,316	43,371	43,692	45,500	105.2%
吹田市	57,898	58,071	58,773	60,749	64,690	66,247	114.4%	柏原市	40,317	37,998	37,944	39,704	42,585	44,039	109.2%
泉大津市	42,069	42,378	43,611	43,948	45,514	45,529	108.2%	羽曳野市	37,471	36,741	38,069	39,257	40,746	42,025	112.2%
高槻市	49,826	49,434	50,293	51,067	50,642	53,235	106.8%	門真市	43,633	43,023	41,496	45,376	46,540	50,960	116.8%
貝塚市	39,940	41,038	40,708	40,600	42,049	42,501	106.4%	摂津市	48,834	50,706	49,914	50,584	53,194	56,750	116.2%
守口市	44,892	44,402	43,719	47,074	48,708	49,873	111.1%	高石市	44,613	45,068	45,910	48,275	48,636	51,374	115.2%
枚方市	42,722	42,345	44,056	44,516	47,557	48,099	112.6%	藤井寺市	41,777	40,843	42,268	44,168	45,369	48,070	115.1%
茨木市	51,560	50,687	50,468	52,131	53,137	56,150	108.9%	東大阪市	42,081	41,716	43,156	47,255	48,796	49,013	116.5%
八尾市	45,339	44,719	44,977	47,545	49,406	52,936	116.8%	泉南市	44,853	44,483	44,137	44,575	45,051	48,863	108.9%
泉佐野市	46,515	43,895	47,540	47,117	45,215	49,140	105.6%	交野市	43,577	44,320	43,292	44,476	47,849	45,964	105.5%
寝屋川市	39,396	39,129	37,493	38,517	41,582	41,583	105.6%	大阪狭山市	43,907	47,669	46,876	46,992	47,986	47,062	107.2%
河内長野市	35,153	37,635	36,355	36,418	37,641	38,545	109.7%	阪南市	41,467	40,361	39,876	41,232	41,986	43,321	104.5%

近畿圏：シングル向け賃貸マンション市区別賃料推移 兵庫県

CHECK

兵庫県では6年で平均9.6%の上昇 神戸市中央区は8.4%の上昇に留まる

30㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
神戸市東灘区	54,147	54,504	54,052	56,236	56,864	59,157	109.3%	加古川市	41,232	40,598	40,898	43,259	45,019	42,985	104.3%
神戸市灘区	52,985	52,076	53,064	54,392	54,148	54,923	103.7%	赤穂市	39,973	37,937	38,177	38,891	36,905	38,416	96.1%
神戸市兵庫区	56,756	56,541	56,374	59,038	61,623	61,813	108.9%	西脇市	37,638	36,116	36,748	36,960	33,915	37,700	100.2%
神戸市長田区	51,081	51,030	49,085	50,841	54,006	57,127	111.8%	宝塚市	50,585	50,519	50,016	53,484	53,981	55,003	108.7%
神戸市須磨区	47,185	48,028	48,413	47,552	48,213	48,911	103.7%	三木市	46,991	48,633	52,228	54,558	53,119	55,360	117.8%
神戸市垂水区	43,828	42,952	43,567	43,454	44,461	46,614	106.4%	高砂市	42,223	41,915	41,935	43,260	43,350	44,292	104.9%
神戸市北区	45,020	44,221	44,472	49,207	50,458	52,997	117.7%	川西市	50,256	52,440	50,646	50,939	54,005	55,067	109.6%
神戸市中央区	60,388	59,684	60,820	63,750	64,237	65,452	108.4%	小野市	41,936	42,856	45,518	49,670	47,762	47,496	113.3%
神戸市西区	37,025	37,266	38,175	39,327	40,189	42,614	115.1%	三田市	54,215	52,069	50,729	54,906	56,248	59,900	110.5%
姫路市	40,603	41,437	42,571	43,690	44,823	45,115	111.1%	加西市	43,664	43,993	43,705	45,464	43,983	44,269	101.4%
尼崎市	51,212	51,105	50,378	51,299	53,036	54,292	106.0%	丹波篠山市	46,267	47,128	47,306	49,466	46,974	53,077	114.7%
明石市	43,646	44,001	44,874	47,945	49,171	52,428	120.1%	養父市	39,500	43,571	38,000	40,500	35,000	40,952	103.7%
西宮市	52,990	53,824	53,252	54,994	55,505	55,952	105.6%	丹波市	47,387	49,282	47,225	48,198	49,055	48,389	102.1%
洲本市	42,059	43,733	50,907	45,926	50,171	56,545	134.4%	南あわじ市	46,429	42,200	53,786	45,538	54,500	61,667	132.8%
芦屋市	56,195	57,402	57,607	58,347	59,601	63,017	112.1%	朝来市	47,315	48,353	48,325	49,279	52,491	49,445	104.5%
伊丹市	50,987	52,158	51,240	53,809	54,676	55,930	109.7%	宍粟市	42,092	45,233	47,529	52,721	51,089	49,667	118.0%
相生市	41,442	42,683	44,941	43,680	39,442	39,328	94.9%	加東市	38,763	37,596	37,436	38,191	36,519	35,575	91.8%
豊岡市	41,244	40,171	43,355	46,028	49,501	47,522	115.2%	たつの市	41,347	40,929	40,685	41,800	40,049	41,967	101.5%

近畿圏：シングル向け賃貸マンション市区別賃料推移 京都府

CHECK

京都府では6年で平均11.9%の上昇 京都駅南側の南区で12.2%の上昇を記録

30㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
京都市北区	44,624	44,587	43,455	44,160	46,233	47,450	106.3%	舞鶴市	44,601	44,329	45,057	46,815	46,413	47,786	107.1%
京都市上京区	51,438	51,331	50,556	52,386	53,191	54,429	105.8%	綾部市	44,816	45,137	48,200	51,411	52,605	53,512	119.4%
京都市左京区	52,177	50,387	50,173	50,665	50,825	51,661	99.0%	宇治市	44,054	43,174	45,541	46,962	46,357	47,785	108.5%
京都市中京区	54,586	54,034	54,535	55,240	56,496	58,347	106.9%	宮津市	41,279	42,586	43,958	46,033	49,447	53,280	129.1%
京都市東山区	50,653	51,933	50,098	50,570	53,058	55,537	109.6%	亀岡市	41,265	41,807	40,934	41,063	42,533	44,707	108.3%
京都市下京区	58,018	57,177	57,302	58,095	59,503	61,954	106.8%	城陽市	41,666	44,626	44,883	44,437	45,449	49,978	120.0%
京都市南区	55,937	56,798	56,456	58,438	60,443	62,768	112.2%	向日市	48,578	47,356	48,321	54,745	50,642	51,846	106.7%
京都市右京区	48,518	48,626	49,703	49,835	49,391	52,427	108.1%	長岡京市	51,976	52,298	52,284	54,673	52,884	54,781	105.4%
京都市伏見区	46,036	47,004	48,314	48,060	49,209	50,920	110.6%	八幡市	47,471	48,530	50,330	50,199	51,266	54,050	113.9%
京都市山科区	42,567	44,197	45,705	46,227	46,902	50,147	117.8%	京田辺市	43,520	43,756	44,321	43,735	44,727	49,654	114.1%
京都市西京区	45,353	45,402	45,431	45,448	46,823	46,608	102.8%	京丹後市	40,264	40,582	41,906	44,751	45,312	47,583	118.2%
福知山市	44,479	45,141	46,510	49,895	51,703	52,283	117.5%	木津川市	41,290	41,147	43,330	45,573	45,237	47,191	114.3%

近畿圏：DINKS向け賃貸マンション市区別賃料推移 大阪府①

CHECK

大阪府のDINKS&プレファミリー向けは平均14.5%上昇 大阪市内は20%超も

30～60㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
大阪市都島区	82,996	83,796	91,209	90,257	96,620	104,599	126.0%	大阪市住吉区	69,377	68,628	69,247	73,018	73,054	81,437	117.4%
大阪市福島区	96,719	99,150	103,363	104,763	112,621	122,848	127.0%	大阪市東住吉区	65,386	66,014	70,232	71,178	69,742	76,330	116.7%
大阪市此花区	76,198	74,646	73,829	79,378	79,079	80,617	105.8%	大阪市西成区	68,013	70,951	69,777	71,499	73,706	79,920	117.5%
大阪市西区	100,886	101,570	105,694	106,898	113,970	118,558	117.5%	大阪市淀川区	87,017	88,760	88,186	88,094	99,293	109,018	125.3%
大阪市港区	73,894	71,894	75,962	91,357	94,694	97,714	132.2%	大阪市鶴見区	74,757	72,520	74,772	78,969	78,225	77,451	103.6%
大阪市大正区	67,181	70,376	72,794	71,453	91,854	88,851	132.3%	大阪市住之江区	66,706	65,150	67,971	68,002	68,997	70,712	106.0%
大阪市天王寺区	92,171	92,050	93,952	95,182	103,049	115,750	125.6%	大阪市平野区	65,435	63,961	67,074	68,548	69,968	72,340	110.6%
大阪市浪速区	90,393	86,103	96,530	100,020	105,693	111,806	123.7%	大阪市北区	102,339	101,963	107,809	109,062	117,215	128,224	125.3%
大阪市西淀川区	74,389	73,493	78,728	82,139	89,536	93,106	125.2%	大阪市中央区	103,497	105,430	106,590	116,601	122,153	124,213	120.0%
大阪市東淀川区	72,433	73,969	73,448	74,060	82,072	98,520	136.0%	堺市堺区	72,605	74,001	73,878	77,678	77,941	81,622	112.4%
大阪市東成区	77,947	82,657	80,695	84,815	96,627	99,132	127.2%	堺市中区	60,317	60,066	62,494	62,592	63,879	66,195	109.7%
大阪市生野区	70,581	69,247	70,263	70,617	75,883	80,769	114.4%	堺市東区	63,040	62,468	66,764	65,902	67,241	69,307	109.9%
大阪市旭区	73,256	77,933	80,611	78,358	82,007	91,606	125.0%	堺市西区	66,759	65,954	67,566	67,968	68,744	71,638	107.3%
大阪市城東区	79,211	78,287	79,538	82,867	84,301	98,768	124.7%	堺市南区	61,596	62,040	61,667	62,382	68,096	64,328	104.4%
大阪市阿倍野区	80,226	83,904	87,214	87,124	92,146	106,112	132.3%	堺市北区	71,973	72,936	76,100	77,428	78,481	80,316	111.6%

近畿圏：DINKS向け賃貸マンション市区別賃料推移 大阪府②

CHECK

大阪市以外は上昇率が緩やか 東大阪市は24.9%の大幅上昇で8万円台へ

30～60㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
堺市美原区	59,921	59,503	65,160	67,092	67,629	66,747	111.4%	松原市	63,962	62,907	64,315	66,013	67,784	69,982	109.4%
岸和田市	58,854	59,217	59,895	58,964	59,918	62,748	106.6%	大東市	60,129	59,087	61,218	63,875	66,560	67,824	112.8%
豊中市	75,484	77,427	77,801	77,993	81,022	81,582	108.1%	和泉市	59,977	61,948	63,585	64,275	64,240	65,110	108.6%
池田市	71,391	76,116	78,572	74,574	78,493	81,891	114.7%	箕面市	68,349	68,498	69,934	72,565	73,776	81,469	119.2%
吹田市	84,523	86,376	93,850	94,047	94,399	95,531	113.0%	柏原市	55,279	55,641	56,430	56,324	61,540	63,206	114.3%
泉大津市	64,228	61,327	63,984	67,791	67,494	67,234	104.7%	羽曳野市	56,422	59,094	59,953	63,123	64,139	64,099	113.6%
高槻市	73,512	73,485	72,686	75,370	76,952	78,212	106.4%	門真市	65,367	65,079	63,547	65,154	66,518	69,137	105.8%
貝塚市	61,067	61,273	59,227	63,423	59,119	60,699	99.4%	摂津市	68,670	69,872	78,083	74,475	77,512	75,512	110.0%
守口市	68,352	67,890	67,265	70,689	70,559	71,986	105.3%	高石市	63,513	63,068	62,466	66,776	66,343	65,625	103.3%
枚方市	68,631	67,276	69,128	69,962	70,667	75,699	110.3%	藤井寺市	61,726	61,596	63,572	66,004	65,234	65,739	106.5%
茨木市	74,726	74,517	76,029	78,610	80,281	85,857	114.9%	東大阪市	64,282	66,543	67,545	69,627	70,959	80,312	124.9%
八尾市	64,068	63,513	65,400	66,783	67,841	70,220	109.6%	泉南市	57,384	59,003	55,853	60,780	58,546	60,220	104.9%
泉佐野市	66,224	62,760	65,339	63,678	68,977	70,100	105.9%	交野市	65,367	68,794	67,757	70,929	72,698	74,094	113.4%
寝屋川市	62,440	63,087	61,867	64,556	67,141	67,836	108.6%	大阪狭山市	62,720	63,986	67,129	65,439	66,440	68,063	108.5%
河内長野市	61,310	60,204	61,687	63,504	61,212	62,482	101.9%	阪南市	55,362	54,137	56,049	56,302	55,811	53,675	97.0%

近畿圏：DINKS向け賃貸マンション市区別賃料推移 兵庫県

CHECK

兵庫県は平均で7.1%上昇 西宮市22.9%、須磨区18.5% 郊外の明石市も17.8%上昇

30～60㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
神戸市東灘区	86,089	90,224	86,893	87,525	94,616	93,951	109.1%	加古川市	56,745	57,050	58,702	59,870	59,903	60,227	106.1%
神戸市灘区	82,118	85,418	85,004	86,095	86,603	85,843	104.5%	赤穂市	54,944	56,070	55,533	54,653	54,712	54,965	100.0%
神戸市兵庫区	76,236	78,481	79,039	80,495	84,551	85,409	112.0%	西脇市	49,288	52,481	55,117	58,513	57,049	53,627	108.8%
神戸市長田区	66,711	66,824	67,654	69,172	70,345	71,903	107.8%	宝塚市	66,912	67,353	68,948	69,443	71,276	71,892	107.4%
神戸市須磨区	66,446	67,229	67,506	71,386	71,687	78,738	118.5%	三木市	62,613	63,845	65,000	65,945	68,237	66,521	106.2%
神戸市垂水区	64,126	65,737	68,555	71,849	68,588	71,855	112.1%	高砂市	55,773	55,251	56,494	56,755	56,922	57,173	102.5%
神戸市北区	60,289	61,740	64,446	63,997	64,348	67,159	111.4%	川西市	63,537	66,786	66,598	71,616	72,302	73,380	115.5%
神戸市中央区	93,814	91,353	93,745	98,045	100,100	102,013	108.7%	小野市	57,170	58,446	58,482	60,164	61,365	60,863	106.5%
神戸市西区	57,394	57,158	58,281	59,656	59,911	63,845	111.2%	三田市	64,354	65,494	67,745	70,485	69,371	74,619	116.0%
姫路市	56,153	58,171	59,256	59,766	60,899	59,069	105.2%	加西市	55,819	58,410	57,717	55,885	57,375	55,983	100.3%
尼崎市	70,430	73,608	72,202	72,652	73,787	77,691	110.3%	丹波篠山市	57,167	57,379	57,993	59,885	60,737	63,084	110.4%
明石市	61,452	63,539	66,559	76,292	73,732	72,398	117.8%	養父市	44,483	47,987	45,045	47,070	48,511	47,079	105.8%
西宮市	78,407	79,962	81,263	85,018	88,575	96,400	122.9%	丹波市	55,609	54,505	54,948	56,427	59,165	61,042	109.8%
洲本市	59,718	59,436	62,631	71,537	69,902	68,438	114.6%	南あわじ市	60,878	57,188	61,164	63,098	65,451	66,745	109.6%
芦屋市	85,499	87,666	88,660	89,287	92,542	92,815	108.6%	朝来市	58,332	55,509	55,881	55,297	57,450	56,248	96.4%
伊丹市	65,991	66,879	68,168	69,616	72,055	71,972	109.1%	宍粟市	54,668	52,816	53,653	53,112	52,024	51,962	95.1%
相生市	52,440	53,920	55,000	53,542	54,357	53,741	102.5%	加東市	53,020	56,481	55,151	54,471	56,232	54,792	103.3%
豊岡市	56,488	55,962	55,561	56,849	58,138	57,416	101.6%	たつの市	50,753	51,522	51,829	52,944	53,896	52,485	103.4%

近畿圏：DINKS向け賃貸マンション市区別賃料推移 京都府

CHECK

京都府は平均9.2%上昇 京都市内は中心部で軒並み10%超の上昇を記録

30～60㎡未満	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
京都市北区	72,391	75,003	75,843	78,428	79,882	82,037	113.3%	舞鶴市	61,908	61,321	61,020	61,152	60,198	57,770	93.3%
京都市上京区	82,232	82,903	86,845	86,658	91,878	93,999	114.3%	綾部市	58,580	60,177	58,705	58,468	60,576	59,305	101.2%
京都市左京区	79,562	80,564	82,955	86,270	87,463	89,017	111.9%	宇治市	66,322	67,224	68,499	68,643	68,573	72,970	110.0%
京都市中京区	91,047	93,193	98,368	98,689	102,286	105,948	116.4%	亀岡市	61,844	63,607	65,825	68,912	70,826	72,729	117.6%
京都市東山区	85,174	85,320	82,637	92,175	94,776	91,251	107.1%	城陽市	67,575	68,406	68,370	70,005	70,708	73,362	108.6%
京都市下京区	91,334	89,365	91,330	94,097	101,336	101,630	111.3%	向日市	70,540	71,108	72,148	71,815	75,650	77,466	109.8%
京都市南区	77,850	76,167	77,861	79,387	82,082	86,572	111.2%	長岡京市	74,071	72,659	76,367	77,496	78,983	80,164	108.2%
京都市右京区	76,427	77,526	76,107	78,423	78,482	79,742	104.3%	八幡市	64,420	67,829	66,754	69,562	69,842	74,044	114.9%
京都市伏見区	68,734	70,566	70,664	71,635	73,446	77,383	112.6%	京田辺市	66,510	67,449	67,943	66,371	67,784	67,587	101.6%
京都市山科区	70,011	71,044	70,794	72,854	74,886	74,270	106.1%	京丹後市	55,760	58,076	60,995	59,324	59,373	61,044	109.5%
京都市西京区	69,355	69,658	68,698	69,936	71,565	72,445	104.5%	南丹市	54,439	54,470	61,090	62,731	64,867	64,537	118.5%
福知山市	58,859	59,696	60,301	62,423	62,366	62,463	106.1%	木津川市	57,376	59,589	62,285	59,545	60,897	61,961	108.0%

近畿圏：ファミリー向け向け賃貸マンション市区別賃料推移 大阪府①

CHECK

大阪府は平均12.5%上昇 大阪市内では20～30%超の大幅上昇でファミリー層郊外化

60㎡以上	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
大阪市都島区	132,321	138,270	147,810	144,442	168,287	173,764	131.3%	大阪市住吉区	103,552	104,136	111,120	133,779	128,881	141,695	136.8%
大阪市福島区	183,187	191,608	209,766	220,996	216,863	220,403	120.3%	大阪市東住吉区	95,301	95,578	107,181	117,539	120,370	126,134	132.4%
大阪市此花区	119,124	111,620	119,068	119,812	122,789	128,010	107.5%	大阪市西成区	109,101	100,000	109,019	110,338	111,669	124,368	114.0%
大阪市西区	188,672	193,479	197,939	231,640	226,235	247,196	131.0%	大阪市淀川区	141,716	138,795	137,916	159,321	153,295	177,678	125.4%
大阪市港区	118,189	138,654	183,454	161,062	162,294	152,070	128.7%	大阪市鶴見区	96,344	95,735	100,337	105,087	112,777	123,401	128.1%
大阪市大正区	102,965	106,038	110,950	130,049	121,691	113,609	110.3%	大阪市住之江区	93,179	95,824	99,578	105,684	113,894	112,618	120.9%
大阪市天王寺区	157,791	165,157	163,936	179,045	198,561	207,677	131.6%	大阪市平野区	82,546	86,130	88,653	92,245	91,750	95,278	115.4%
大阪市浪速区	162,778	165,863	175,345	188,955	177,870	209,272	128.6%	大阪市北区	199,709	202,221	219,884	227,659	243,922	240,151	120.3%
大阪市西淀川区	99,687	102,946	103,851	111,294	110,344	117,686	118.1%	大阪市中央区	202,658	204,463	209,570	225,712	235,666	256,619	126.6%
大阪市東淀川区	100,980	103,447	107,533	108,085	120,757	137,738	136.4%	堺市堺区	103,517	111,279	116,257	119,788	129,971	124,689	120.5%
大阪市東成区	120,494	126,604	133,548	151,493	155,046	148,117	122.9%	堺市中区	73,827	72,650	73,918	76,712	80,620	81,984	111.0%
大阪市生野区	89,868	89,878	92,392	110,973	116,232	118,261	131.6%	堺市東区	82,519	80,831	83,458	87,835	94,107	94,794	114.9%
大阪市旭区	102,926	105,734	110,619	119,039	135,319	131,171	127.4%	堺市西区	88,252	88,046	94,722	97,383	106,041	113,157	128.2%
大阪市城東区	114,155	113,691	120,807	127,151	128,350	135,603	118.8%	堺市南区	87,481	82,154	83,093	86,262	94,879	95,602	109.3%
大阪市阿倍野区	141,620	142,385	147,276	157,407	165,903	180,563	127.5%	堺市北区	93,855	101,259	103,959	109,883	120,411	119,288	127.1%

近畿圏：ファミリー向け向け賃貸マンション市区別賃料推移 大阪府②

CHECK

ベッドタウンの寝屋川市、茨木市、東大阪市などでも10%超の上昇率を記録

60㎡以上	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
堺市美原区	68,123	67,364	83,807	82,945	80,462	78,029	114.5%	松原市	79,672	79,743	83,124	86,949	85,720	89,415	112.2%
岸和田市	66,097	67,630	67,788	70,716	71,995	73,448	111.1%	大東市	73,347	74,762	75,680	78,571	82,310	84,588	115.3%
豊中市	113,391	114,557	114,720	122,415	120,328	127,406	112.4%	和泉市	74,473	76,559	75,288	86,489	89,139	88,427	118.7%
池田市	98,003	104,869	104,946	105,363	114,149	114,115	116.4%	箕面市	100,989	100,380	102,405	109,742	118,167	132,322	131.0%
吹田市	115,269	113,062	116,991	115,405	123,325	131,614	114.2%	柏原市	63,024	66,177	70,269	69,101	73,452	71,341	113.2%
泉大津市	77,269	77,588	81,004	81,542	84,428	90,828	117.5%	羽曳野市	67,645	70,245	70,816	72,218	73,165	75,943	112.3%
高槻市	96,970	99,863	98,743	105,579	105,596	111,540	115.0%	門真市	79,017	79,965	82,402	89,129	95,149	97,760	123.7%
貝塚市	70,967	66,409	67,037	70,590	72,492	73,604	103.7%	摂津市	82,546	83,943	86,648	93,400	99,386	104,645	126.8%
守口市	94,758	98,102	99,832	106,613	108,621	110,391	116.5%	高石市	79,183	81,327	99,293	93,542	90,522	94,597	119.5%
枚方市	79,804	79,125	81,544	87,095	91,668	91,803	115.0%	藤井寺市	73,236	74,870	77,004	77,916	77,624	81,509	111.3%
茨木市	93,191	93,094	95,523	101,330	104,428	111,589	119.7%	東大阪市	80,404	82,903	89,096	93,128	94,725	98,142	122.1%
八尾市	76,776	77,608	80,447	84,288	88,093	89,149	116.1%	泉南市	63,558	62,995	64,583	66,945	66,945	66,504	104.6%
泉佐野市	68,254	67,936	71,176	72,978	75,192	79,631	116.7%	交野市	76,817	78,604	78,293	92,216	92,546	94,388	122.9%
寝屋川市	75,177	77,514	78,564	81,761	82,889	89,344	118.8%	大阪狭山市	77,356	80,908	77,965	83,024	89,019	89,051	115.1%
河内長野市	60,473	60,527	59,487	61,401	62,355	66,402	109.8%	阪南市	61,379	61,202	61,136	61,485	63,202	64,105	104.4%

近畿圏：ファミリー向け向け賃貸マンション市区別賃料推移 兵庫県

CHECK 神戸市内は平均で10%超の上昇 ベッドタウンの尼崎市、明石市、宝塚市でも20%超

60㎡以上	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
神戸市東灘区	135,631	138,615	144,905	146,187	144,241	154,208	113.7%	加古川市	73,562	71,959	73,504	76,701	76,852	81,645	111.0%
神戸市灘区	126,113	128,365	128,521	129,519	125,716	141,847	112.5%	赤穂市	67,264	64,988	62,381	66,248	59,574	60,961	90.6%
神戸市兵庫区	103,058	103,728	106,067	108,236	111,494	116,479	113.0%	西脇市	67,936	62,519	67,268	71,886	71,151	73,408	108.1%
神戸市長田区	90,159	92,680	90,940	95,303	93,429	100,790	111.8%	宝塚市	92,629	93,451	93,995	99,531	101,975	119,728	129.3%
神戸市須磨区	90,303	94,820	89,644	99,510	107,325	109,582	121.3%	三木市	76,923	79,402	76,610	74,896	81,271	84,006	109.2%
神戸市垂水区	86,461	84,918	86,480	91,094	95,304	100,113	115.8%	高砂市	68,205	69,553	67,973	70,337	71,308	73,792	108.2%
神戸市北区	71,439	70,891	73,976	76,089	78,508	80,050	112.1%	川西市	84,585	82,358	85,755	88,190	87,249	89,543	105.9%
神戸市中央区	170,024	165,122	160,092	176,830	180,007	191,684	112.7%	小野市	67,835	68,200	68,896	70,647	74,753	71,384	105.2%
神戸市西区	75,341	74,101	73,125	75,068	75,658	76,437	101.5%	三田市	78,009	78,717	79,950	80,720	91,872	90,563	116.1%
姫路市	74,284	77,271	81,378	81,778	80,794	78,736	106.0%	加西市	70,042	68,654	70,242	69,302	69,728	68,121	97.3%
尼崎市	92,146	94,413	97,080	101,292	109,474	114,159	123.9%	丹波篠山市	59,223	62,500	66,325	67,932	68,757	68,215	115.2%
明石市	78,758	78,926	85,892	96,058	97,166	99,802	126.7%	養父市	58,545	58,000	68,833	66,125	66,720	63,889	109.1%
西宮市	124,231	125,183	127,183	134,338	139,964	142,131	114.4%	丹波市	73,901	64,035	66,598	59,645	65,861	66,391	89.8%
洲本市	151,075	72,482	73,983	84,425	80,912	88,492	58.6%	南あわじ市	68,639	70,269	70,625	74,118	76,510	82,824	120.7%
芦屋市	170,384	175,323	193,714	190,873	182,210	179,879	105.6%	朝来市	60,831	63,506	58,724	60,704	67,131	65,286	107.3%
伊丹市	81,571	84,645	85,394	85,263	88,969	93,906	115.1%	宍粟市	68,842	71,260	66,888	59,885	59,679	58,457	84.9%
相生市	67,928	68,072	71,707	68,039	66,806	66,068	97.3%	加東市	66,628	66,076	63,273	62,956	65,406	64,984	97.5%
豊岡市	70,237	71,188	68,987	72,043	69,923	72,076	102.6%	たつの市	63,363	62,794	62,246	60,695	62,840	64,641	102.0%

近畿圏：ファミリー向け向け賃貸マンション市区別賃料推移 京都府

CHECK

京都府平均は11.1%の上昇 京都市では15%前後の高い上昇率示す 右京区20.6%

60㎡以上	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	20/25比
京都市北区	124,334	119,474	127,509	131,906	135,967	139,418	112.1%	舞鶴市	71,506	71,856	70,492	70,012	69,209	67,881	94.9%
京都市上京区	158,395	156,043	153,644	158,611	164,239	172,840	109.1%	綾部市	64,389	65,974	67,037	65,317	72,725	65,073	101.1%
京都市左京区	131,093	135,961	133,590	140,587	141,479	151,156	115.3%	宇治市	85,881	84,090	84,629	88,753	92,521	94,911	110.5%
京都市中京区	172,608	176,759	175,520	187,039	196,620	201,157	116.5%	亀岡市	70,423	70,104	71,577	72,145	74,062	71,856	102.0%
京都市東山区	151,454	147,806	166,143	183,927	209,831	178,780	118.0%	城陽市	79,918	81,724	83,420	83,255	81,124	90,482	113.2%
京都市下京区	147,091	143,172	141,548	148,734	166,335	181,003	123.1%	向日市	103,317	106,495	103,799	118,852	121,004	124,057	120.1%
京都市南区	107,875	103,853	100,712	104,191	108,884	120,403	111.6%	長岡京市	99,789	107,842	111,626	110,501	118,696	117,319	117.6%
京都市右京区	106,519	107,213	107,336	114,448	115,098	128,461	120.6%	八幡市	79,370	71,784	76,335	77,504	76,412	78,787	99.3%
京都市伏見区	93,545	90,872	96,379	99,241	104,146	113,281	121.1%	京田辺市	86,003	84,573	86,750	89,155	89,698	91,509	106.4%
京都市山科区	95,331	95,294	94,028	101,655	104,017	104,556	109.7%	京丹後市	64,746	64,439	62,702	66,550	65,893	67,815	104.7%
京都市西京区	93,914	91,286	90,996	94,167	99,228	99,485	105.9%	南丹市	63,566	64,600	66,962	68,185	63,649	67,267	105.8%
福知山市	66,941	68,508	69,340	72,021	71,441	71,473	106.8%	木津川市	70,887	70,967	74,670	75,387	73,771	77,059	108.7%

最後に、本日のまとめ

コストアップ & 物価上昇局面
ではユーザーはより安価なエリア &
物件を検索
しかしファミリータイプは郊外化志向で
底堅い動き示す

テレワークの定着
円安 & 消費者物価と賃料の高騰
で圏域ごとにマーケットが異なる

【要注目！】賃貸マーケットで新たな動きが発生

CHECK

賃料の上昇傾向に対して、ユーザーに如何にアピールするかが求められるように狭くても快適に暮らせるように→スぺパ重視の家具家電設置物件
サブスク賃貸&賃貸のサブスクサービスが密かに拡大中

ユーザーは高くても便利な場所に住みたいというニーズは変わらず→コスパ重視

コスパとタイパを重視するユーザーに対して、さらに狭くても快適に暮らせる**“スぺパ”物件**が増加
面積は20㎡でも、**ほぼ2階建てくらいの天井高**を確保して、居住空間にゆとりを持たせる物件や
省スペース家電（スぺパ家電）を設置して空間を可能な限り広く見せる物件が登場
バス&トイレ分離でバスルームは**シャワーブースのみ（浴槽なし物件）**も人気

“サブスク賃貸”にニーズが徐々に顕在化

“サブスク賃貸”は**敷金礼金だけでなく、保証金や更新料も不要**で、**家具&家電付き**や**クリーニングサービス、光熱費まで込み**になっている“定額サービス賃貸”のこと（ハード面の支援サービス）
5日から契約できる短期物件もあり、試し住みたいユーザーに人気
また、同じ企業が経営する“サブスク賃貸”に**自由に転居**できるサービスも実施＝**気軽に住みたい**ニーズに対応

“賃貸のサブスクサービス”は生活支援目的でユーザーに人気

サブスク賃貸であるかに関わりなく、その物件を借りると**理美容室が毎月一回無料、ネイルサロン無料、近隣の飲食店で毎月〇〇円まで食事可能、フィットネスジム利用し放題**、などの
“定額サービス”が含まれている物件も“割安感”で人気高まる（ソフト面での生活支援サービス）

APPENDIX（資料集）：
賃貸ユーザーへのアンケート結果
&
ファミリー層郊外化の背景
国のテレワークの実態調査結果
&
住宅性能の適合基準とは

参考：賃貸住宅での住まい探しの絶対条件とは

CHECK

LIFULL HOME'Sで検索&賃貸物件を借りたユーザーにアンケート調査
賃貸物件の設備・仕様で“必須条件”として検索されたランキング

「住まい探しの絶対条件」ランキング



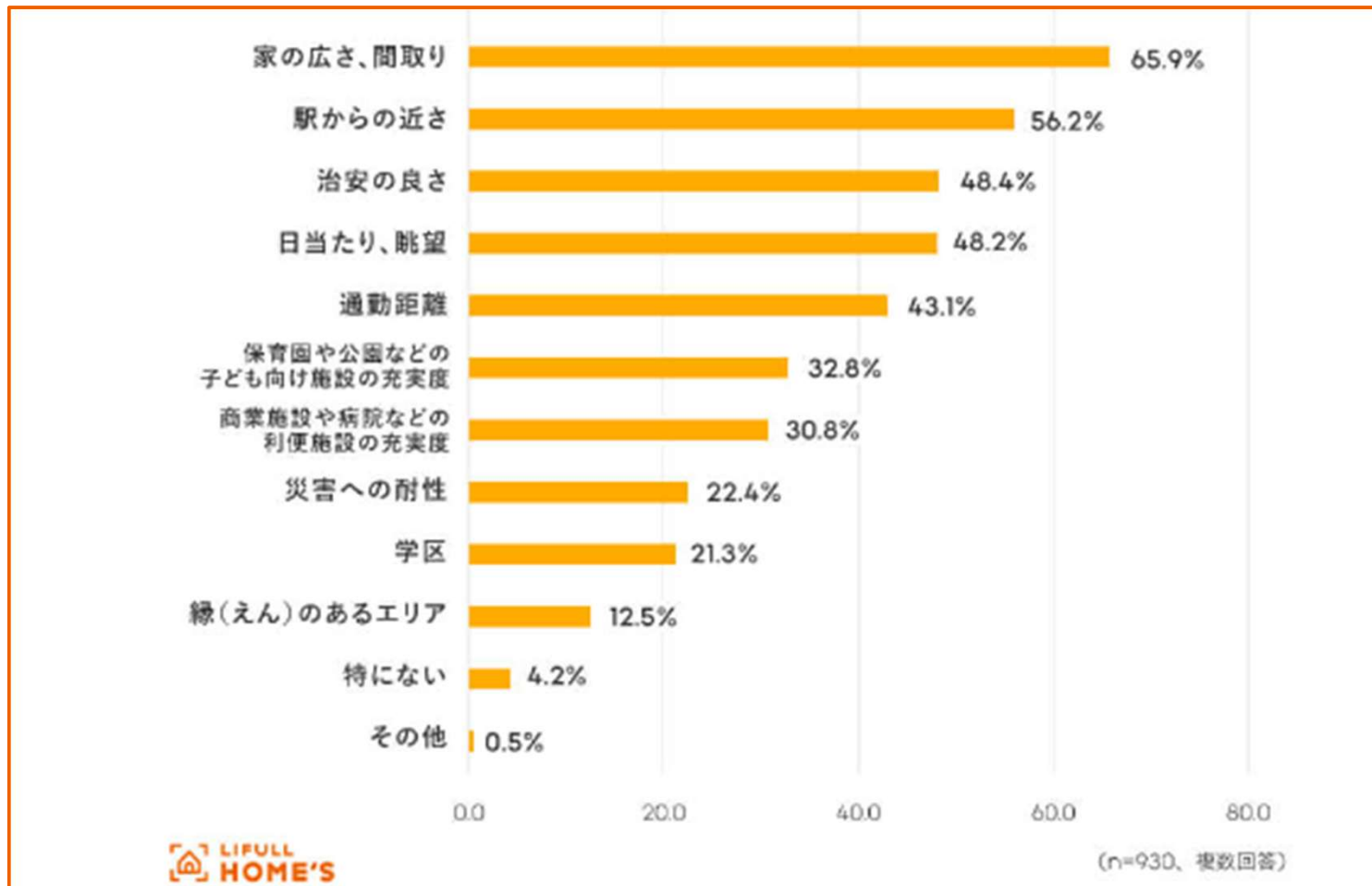
順位	条件	2023年	前回比
1位	バス・トイレ別	936 ポイント	99.7%
2位	駐車場あり	873 ポイント	102.9%
3位	室内洗濯機置場	823 ポイント	110.8%
4位	エアコン	816 ポイント	102.8%
5位	ペット相談可	749 ポイント	88.2%
6位	2階以上	729 ポイント	97.2%
7位	洗面所独立	626 ポイント	95.3%
8位	追焚機能	528 ポイント	166.0%
9位	オートロック	512 ポイント	153.8%
10位	二人入居可	497 ポイント	90.9%

都道府県ごとのランキング上位20条件をポイント換算し集計（1位20ポイント、2位19ポイント・・・20位1ポイント）

参考：賃貸住宅を選ぶ際に重視しているポイントは？

CHECK

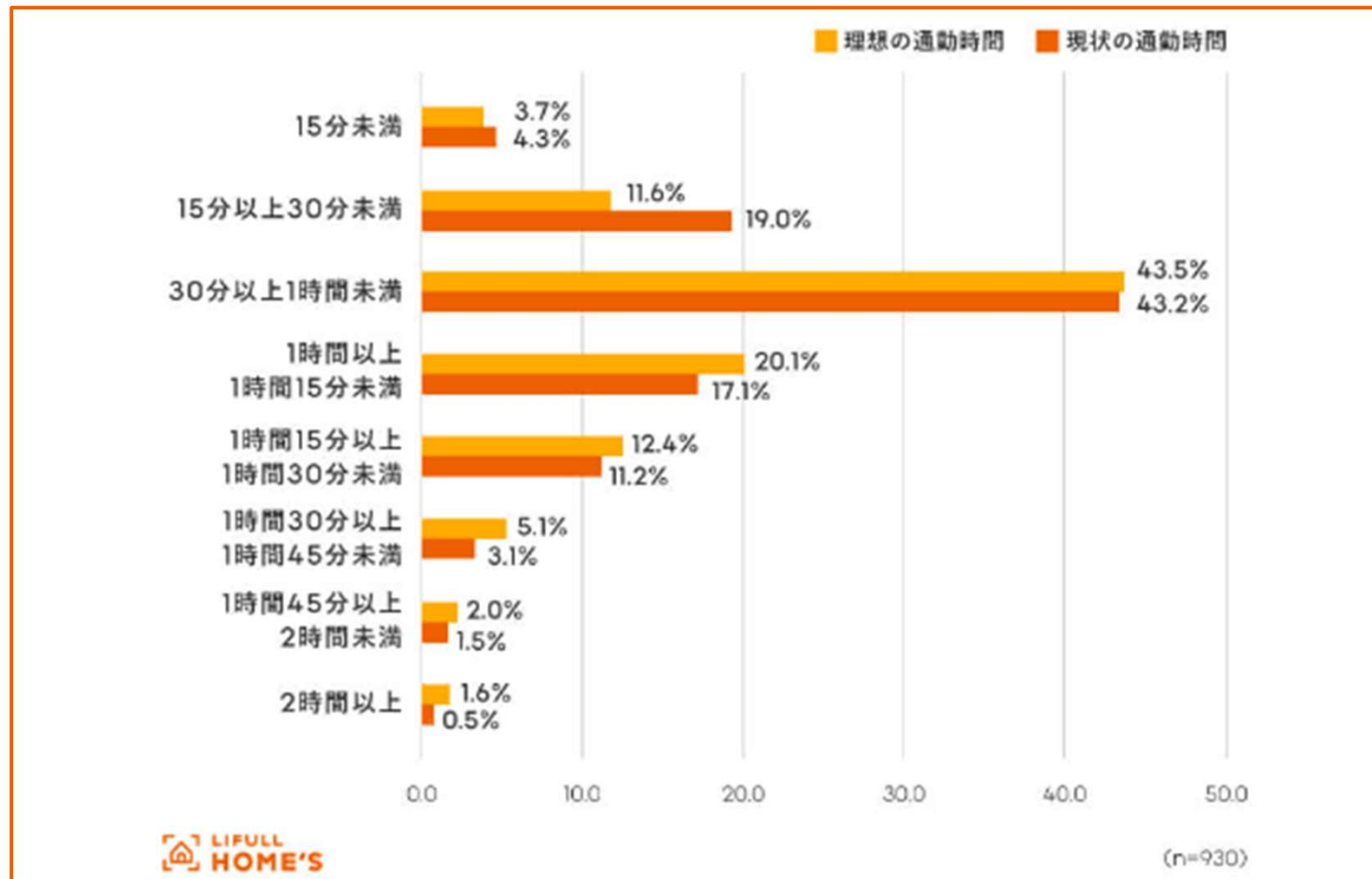
LIFULL HOME'Sで検索＆賃貸物件を借りたユーザーにアンケート調査
共働き世帯が重視するポイント第1位は広さと間取り→**郊外化の背景**



参考：許容できる通勤時間（電車乗車時間）は？

CHECK

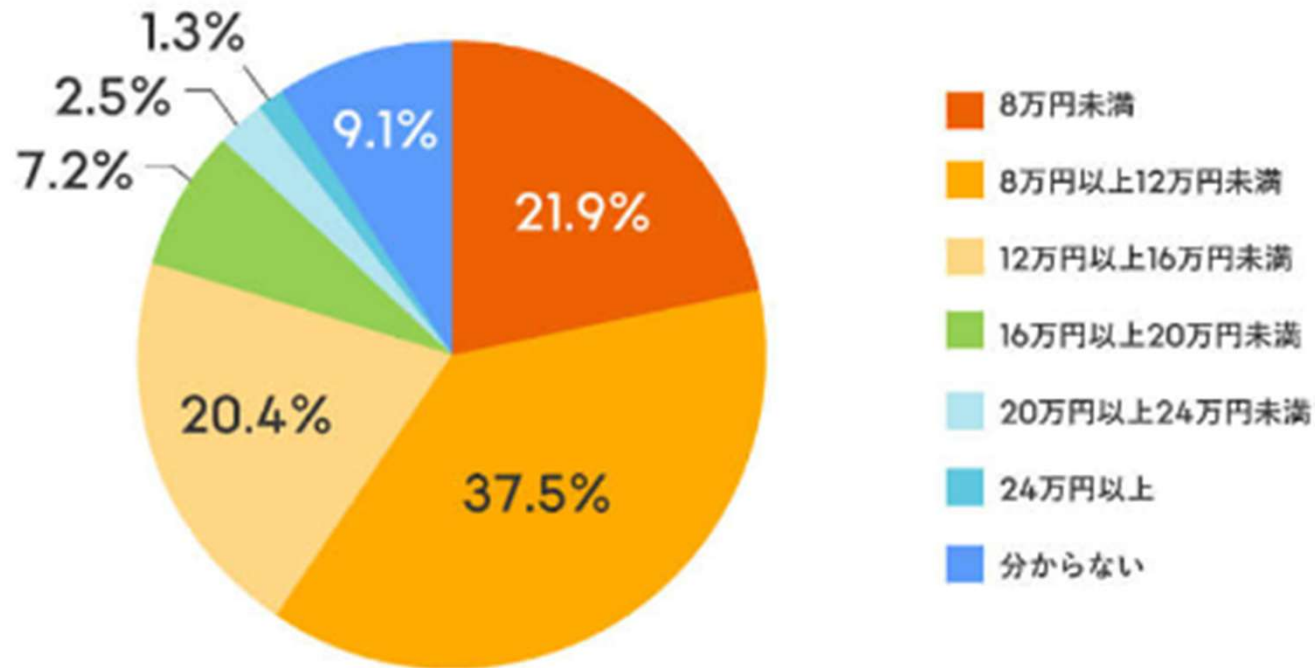
LIFULL HOME'Sで検索&賃貸物件を借りたユーザーにアンケート調査
共働き世帯に聞いた通勤時間の許容上限は**1時間以内**



参考：理想の月額賃料は？

CHECK

LIFULL HOME'Sで検索&賃貸物件を借りたユーザーにアンケート調査
共働き世帯のボリュームゾーンは**8万円以上12万円未満が37.5%で最多**
8万円未満も21.9%、12万円以上16万円未満が20.4%で拮抗



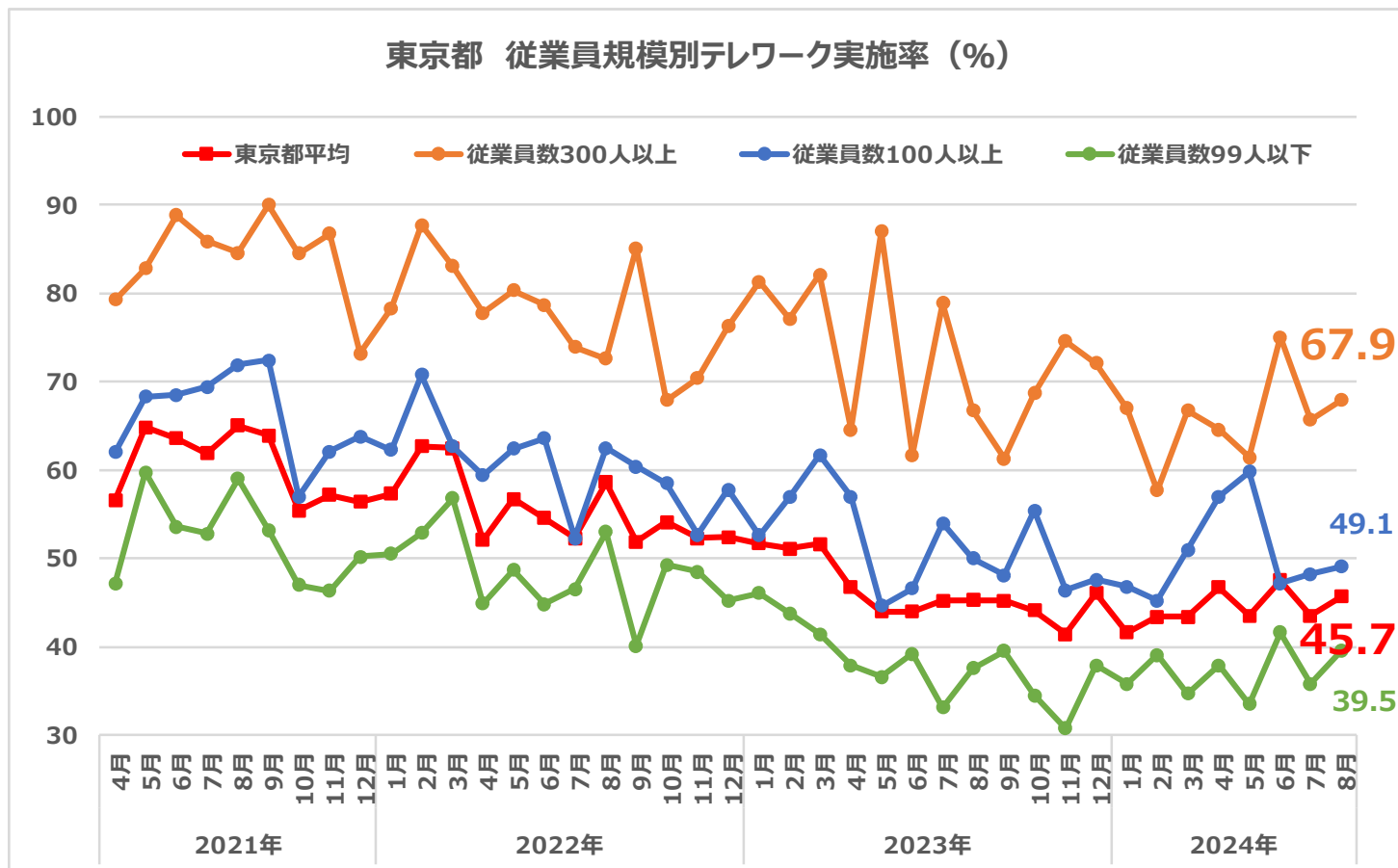
LIFULL
HOME'S

(n=930)

ファミリー層の郊外化①：テレワークの実施率が定着していることが背景

CHECK

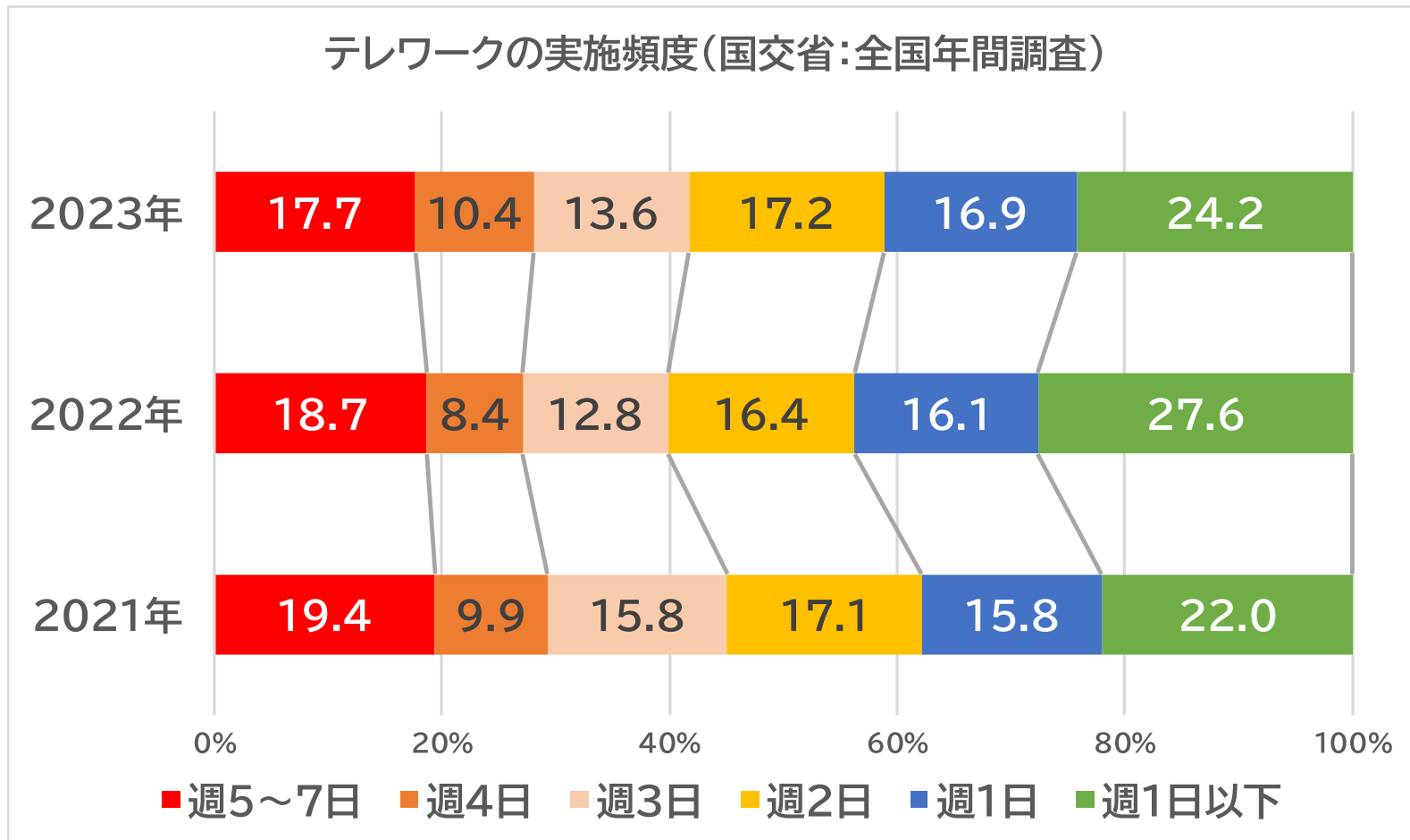
テレワークを代表例とする“**自由度の高い働き方**”は特に**子育て世代**に歓迎され、将来家庭を持って子育てすることをイメージする若年層も支持、**新卒&中途採用**でもテレワーク非対応の企業は敬遠される傾向



ファミリー層の郊外化②：テレワークの実施頻度は？

CHECK

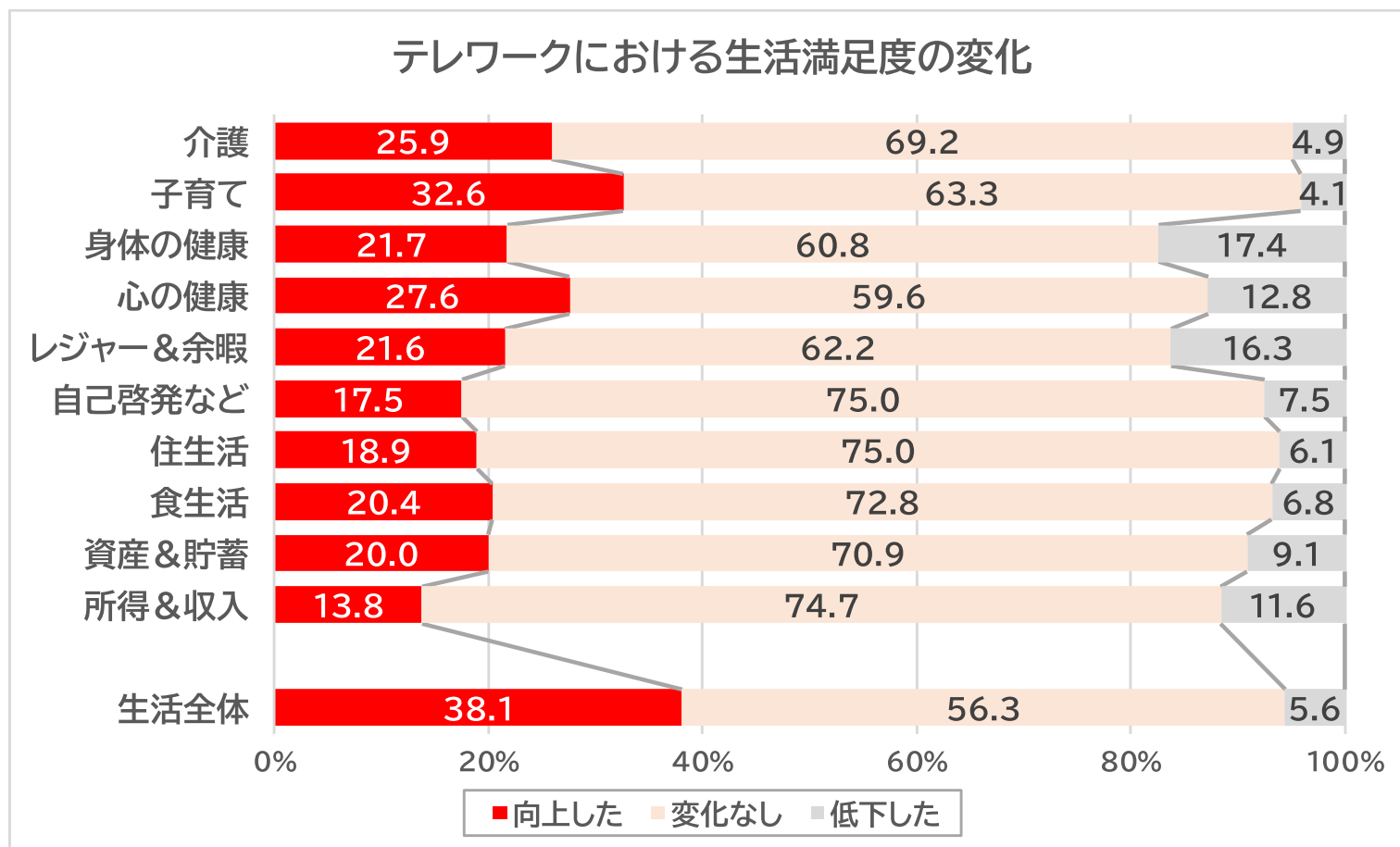
テレワークの実施率は漸減&一定割合維持だが、1週間の実施頻度は“週5～7日”が最も多くを占める 2番目が“週2日” →二極化傾向



ファミリー層の郊外化③：テレワークでの生活満足度は？

CHECK

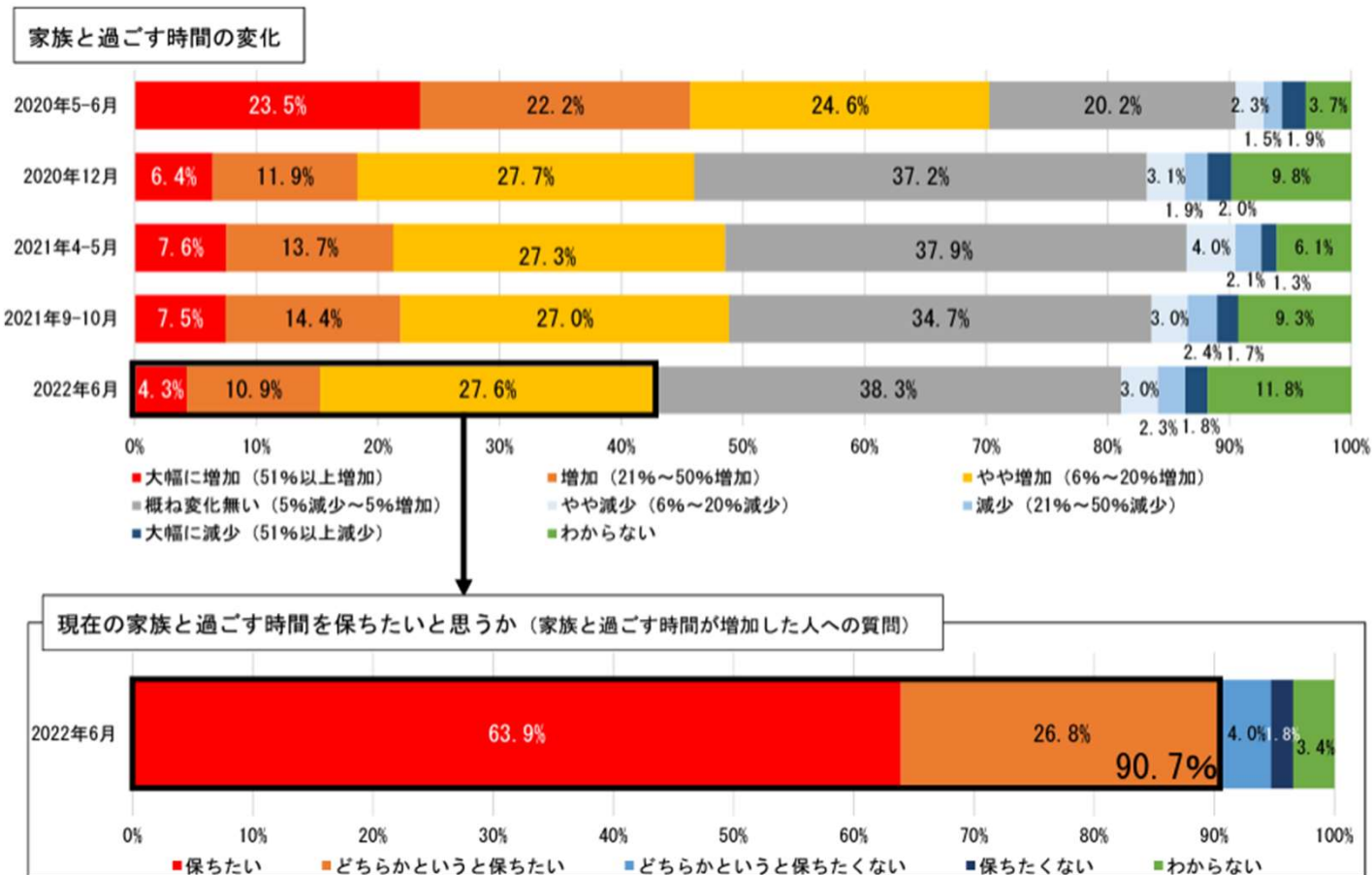
生活全体の満足度が**向上した割合は38.1%**と高く、低下5.6%の7倍に
特に**子育て、心の健康、介護**などオンとオフを効率良く使い分ける傾向



ファミリー層の郊外化④：コロナ禍で家族と過ごす時間の意味を再認識

CHECK

コスト全般を抑制し都心から離れてテレワークで業務継続&オフも家族とともに充実した時間にするべく、地方圏に住むことを検討するユーザーがファミリー層を中心に急増している



**「省エネ基準」に
「適合」する住宅って
実際にどういう住宅？**

「省エネ」の「基準」は何から算定されるのか①

POINT 省エネ基準は**外皮性能基準**と**一次エネルギー消費量基準**から算定される

外皮性能基準とは

建物の内と外を区分する壁、屋根などの外皮の性能を数値化したもの
外皮性能を評価する基準指標は2つ

①**外皮平均熱貫流率（UA値）** 北海道～沖縄の8地域で基準値を定める:**厄介**

②**冷房期の平均日射熱取得率（ η AC値：イータエーシー値）**

この指標を「外皮の部位の面積の合計」ごとに計算し、省エネ性能の評価を実施
数値が小さいほど冷暖房効率が高く、外気温の影響を受けにくい

品確法で「断熱等性能等級」が設定され、等級1から7に区分されている

→**等級5～7は2022年の改正建築物省エネ法の成立によって新設**

等級7	2022年10月施行 冷暖房の一次エネルギー消費量を 約40% 削減レベル
等級6	2022年10月施行 冷暖房の一次エネルギー消費量を 約30% 削減レベル
等級5	2022年4月施行 ZEH基準相当 断熱材・窓ガラスは断熱等性能等級4以上
等級4	1999年制定 次世代省エネ基準 開口部（窓・玄関）も断熱対象
等級3	1992年制定 通称新省エネ基準 一定の省エネ性能はある
等級2	1980年制定 省エネレベルは低い
等級1	無断熱レベル

「省エネ」の「基準」は何から算定されるのか②

POINT 省エネ基準は**外皮性能基準**と**一次エネルギー消費量基準**から算定される

一次エネルギー消費量基準とは

住宅で使われる設備機器のエネルギーを熱量に換算したもの
冷暖房、換気、給湯、照明などを含めた合計＝住宅内の消費エネルギーの総量
太陽光パネルなどによる再生可能エネルギーは消費すれば熱量に加え、生産すれば消費分から生産分を差し引いて計算に加える

BEI＝設計一次エネルギー消費量÷基準一次エネルギー消費量で等級を決定

等級6	BEI＝0.8以下 太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない
等級5	BEI＝0.9以下
等級4	BEI＝1.0以下
等級3	BEI＝1.1以下 既存建築物のみの等級で実際は1.0以上が求められる

予め決められている基準消費量と、建物のエネルギー消費量が同じ場合が等級4
等級5は等級4よりも一次エネルギー消費量を10%以上、等級6は20%以上削減
できなければ該当しない→今後さらに上位の等級が設定される可能性が高い

**省エネ基準は「建物の断熱性能の高さ」と「平均日射熱取得率の
低さ」および「一次エネルギー消費量の削減能力」で決まる**

今さら聞けない！？ なぜ、住宅性能を上げる必要があるの？

ミッション1：省エネ性能を上げて温暖化ガスの排出量を削減する

環境問題対策としての省エネ 2050年に温暖化効果ガスの排出量と削減量をイコールにする
「カーボンニュートラル」の実現を国として公約しており、それまでにエネルギー消費量を削減して地球温暖化防止に貢献する → 2030年には断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6に引き上げ決定

ミッション2：有限の石油・石炭を永遠に使い続けることはできない

資源枯渇問題としての省エネ 石油・石炭などの化石エネルギーはこのまま使い続けると枯渇してしまい、これらのエネルギーを前提とした生活が徐々に立ち行かなくなる → **合成燃料への期待も高まる！**

ミッション3：自然災害の激甚化を抑止して生活環境を子孫に残す

将来の生活環境保護としての省エネ 地球温暖化の影響は自然災害の激甚化を招き、年々高温による山火事や旱魃、台風の大型化、線状降水帯の発生などによって世界中で被害が拡大し、食糧不足や難民の発生などによって社会を不安定にしている cf. 食糧安全保障 経済安全保障の問題に

今さら聞けない！？ 省エネラベルの基本 Q&A

Q1：省エネ表示ラベルって有料なの？

自己評価版は、国の外郭団体である（一社）住宅性能評価・表示協会が提供するWEBプログラムでエビデンス用の書面をPDFにして貼り付けながら、必要な項目を記載するため**無料**

しかし第三者評価BELS版は評価機関に依頼するので**有料**

例）戸建3万円 集合住宅共用部10万円&専有部3万円（各税別）

Q2：目安光熱費っていくらで計算するの？

電気は**27円**/kWh、都市ガスは**156円**/m³、LPガスは**706円**/m³、灯油は**88円**/ℓ

全国一律で計算するので、あくまでも目安＝エネルギー価格の変動で今後改定される可能性が高い

Q3：自己評価ラベルを作成するのに資格は必要なの？

自己評価した結果に対して責任を持てる**建築士**などの資格者において評価・作成されていることが基本
書面上の適合に加えて実態の適合審査も実施される → 部位ラベルは**設備の有無のみ**で資格不要

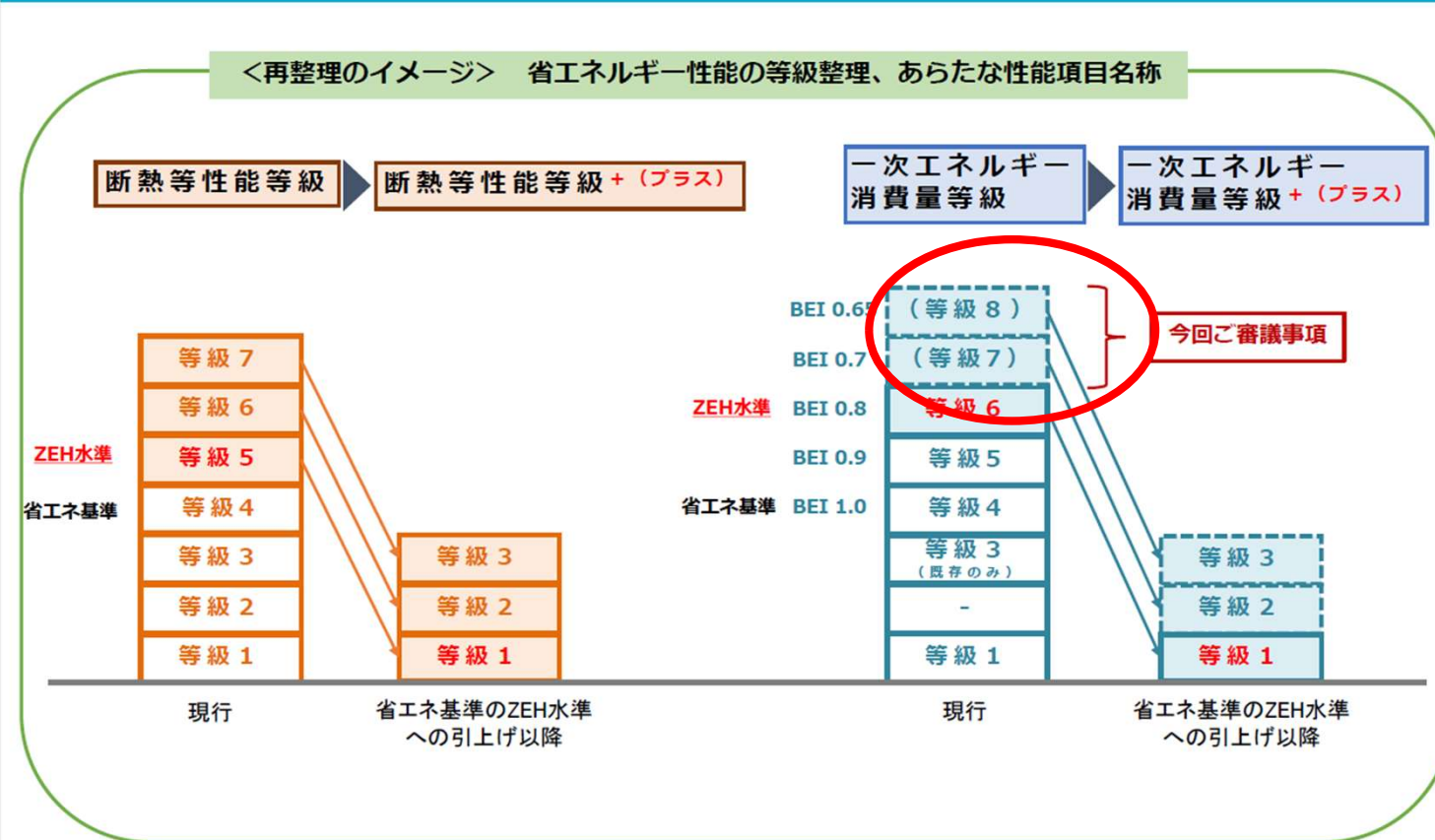
国は住宅性能の“基準”を段階的に&今後も引き上げていく構想

POINT

2025年から始まった“住宅性能適合義務化”は現在断熱等級 **4** かつ一次エネルギー消費量等級 **4** だが 5 年後の2030年には断熱 **5** & エネルギー **6** の“ZEH水準”に引き上げられる さらに・・・**エネ等級 7 & 8** 創設も視野に

【イメージ】2030年までの省エネルギー基準の水準の引上げへの対応

国土交通省

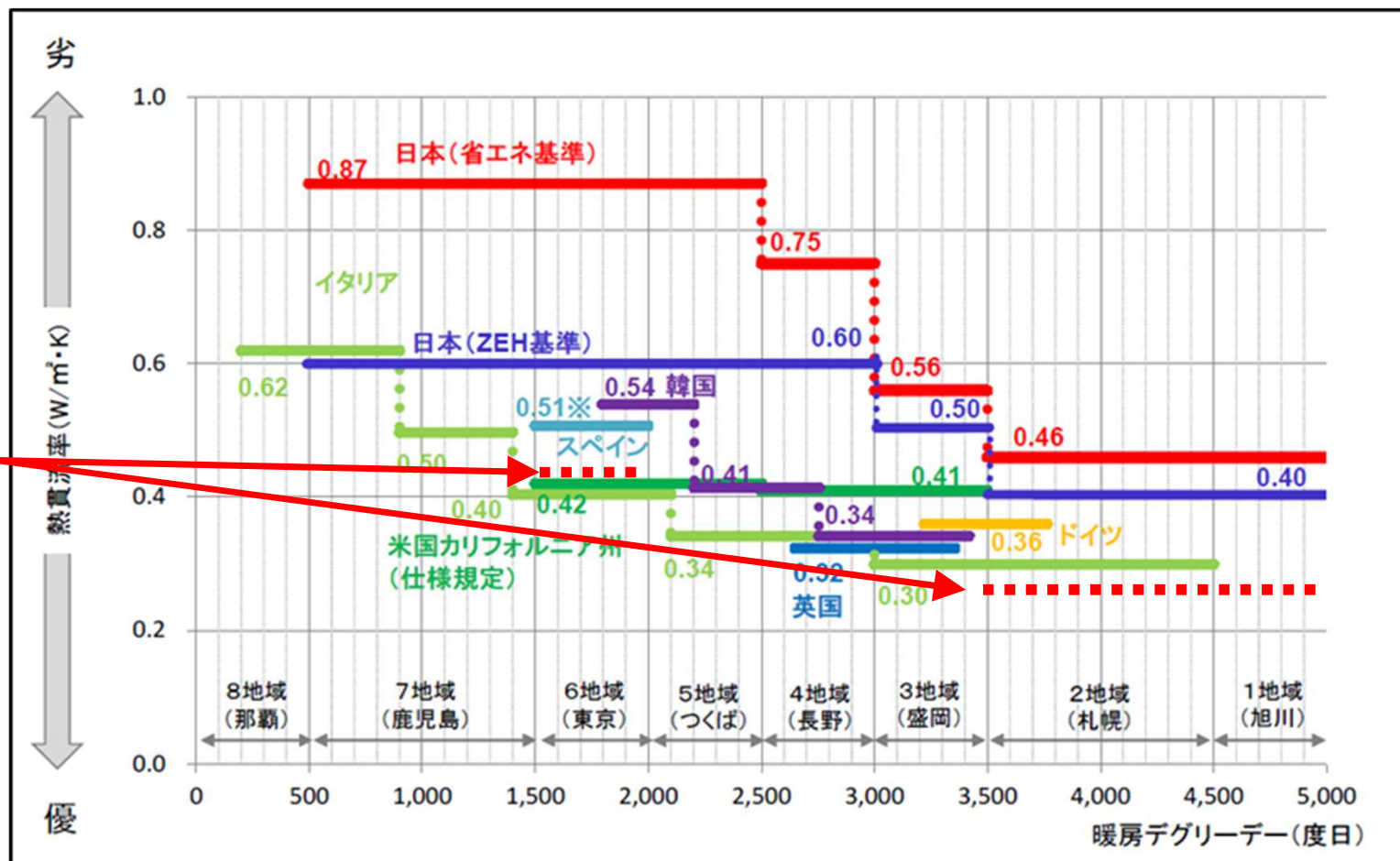


2050年にカーボンニュートラルを達成するにはGXレベルの基準が必要

POINT

実は、日本の“住宅性能基準”は世界水準と比較すると決して高くない
これを確実に&段階的に引き上げていかなければカーボンニュートラル達成は
困難との認識→世界水準に伍するGX志向型住宅の普及が急務

GX志向型住宅は
東京・大阪で0.46
寒冷地で0.28相当



© ENGEE CO., LTD. 本書の無断転載、複製を固く禁じます。