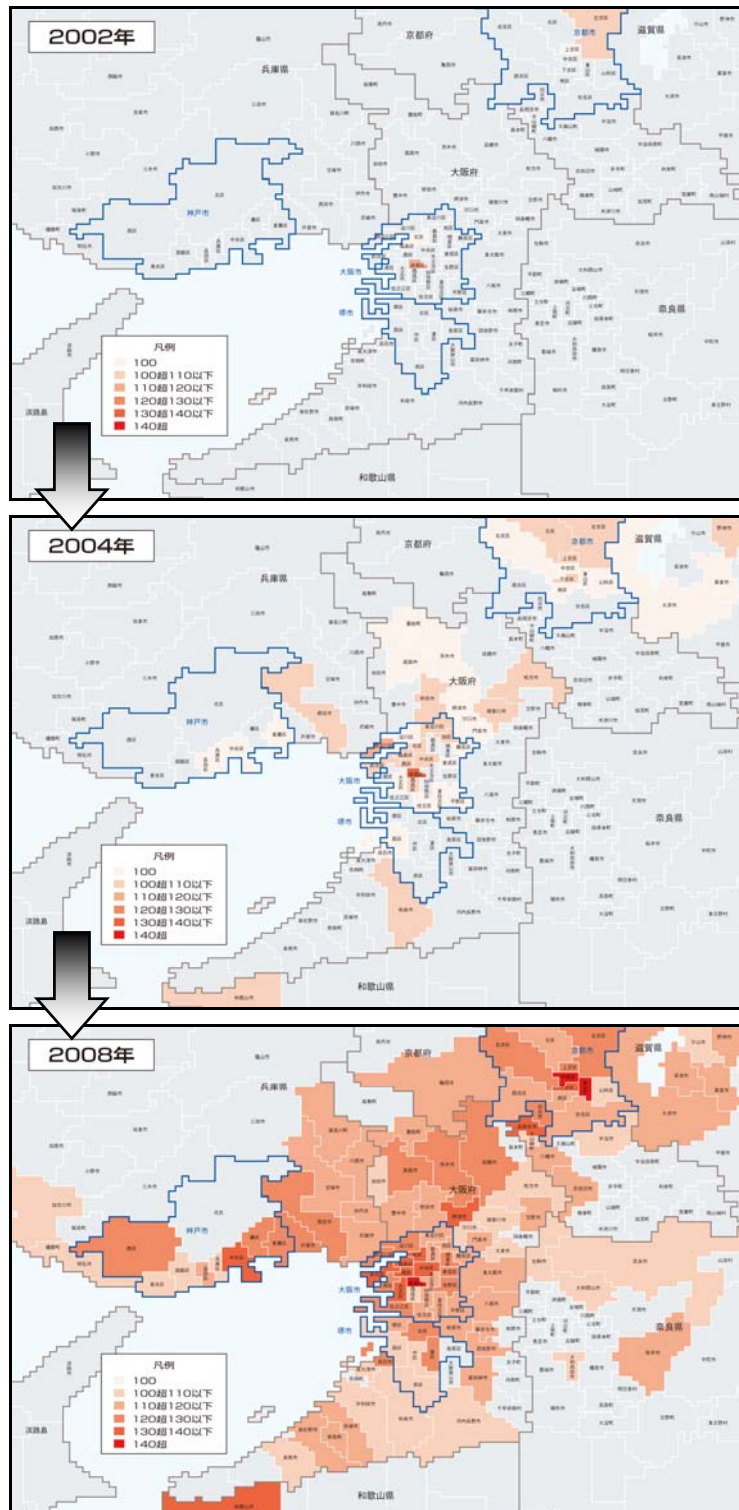


東京カンテイ、98年～08年の中古マンション価格推移から価格回復過程を検証

価格回復は京都市と大阪市の中心部から、首都圏より2年のタイムラグ**反転上昇一番乗りは2001年の大阪市浪速区と京都市左京区、神戸市内は出遅れが目立つ**

近畿圏 行政区別中古マンション価格指数*分布図



*1998年～2008年における各府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とした場合の価格指数

バブル期以降続いた中古マンションの価格下落期から一番早く脱したのは**大阪市浪速区**と**京都市左京区**で、首都圏より2年のタイムラグがあった(別紙参照)。これに大阪市福島区、北区、京都市上京区(いずれも2002年)が続いており、以降はこれら中心部から周辺行政区、さらに郊外エリアへと価格回復が面的に波及するという動きを示している。なお、近畿圏の主要都市のひとつである神戸市のマンション価格の反転上昇は2004年以降と大きく出遅れており、これは1990年代後半に阪神・淡路大震災の復興需要を見込んだ大量供給があったことや震災後の人口流出による需要の減少などによるものと考えられる。

その後、価格回復は2003年には大阪市吹田市、枚方市、寝屋川市、和泉市といった周辺行政区にも広がっている。大阪府、京都府以外では、兵庫県西宮市、和歌山県和歌山市などでも2003年に底打ちしている。

首都圏と比べ、価格上昇の開始は2年ほど遅れていたが、郊外への波及が一段落したのは2006年で、首都圏とほぼ同様であった。その反面、価格反転後の伸びは全般的に鈍かった。2007年～2008年にかけては大阪市や京都市の中心部に限り、首都圏と同様なマンション価格の急激な上昇が見られる。これは、富裕層や投資家の旺盛な取得意欲がこれらエリアに集中し、過熱感を強めたためである。

この検証データは、今回のミニバブル以降に価格上昇が発生するのは大阪市および京都市の中心部からである可能性が高いことを示唆している。

●ミニバブルによる価格高騰は限定的、京都市内の中古マンションは今後も競争力を保つ可能性大

行政区別に中古マンション流通価格の推移を見ると、2001年に価格反転した大阪市浪速区、京都市左京区を端緒に、以降2年ほどで周辺行政区でも価格回復に至っている。大阪府では首都圏でミニバブルを迎えた2007年～2008年には大阪市浪速区、北区で突出した伸びを示している。大阪市以外では吹田市、枚方市、寝屋川市、和泉市で比較的早く価格回復したが、価格の大幅な伸びは見られなかったことから、大阪府内の中古マンション市場では中心部優位が明確である。

一方、利便性の高い京都府では京都市中京区、東山区、下京区で近年の価格上昇が特に大きかった。これは2006年の建築基準法改正による確認・検査業務の厳格化、さらに景観保護を目的とした京都市独自の建築規制条例が施行されたことによって、新築マンションの供給が大幅に減少し中古マンションが需要の受け皿となったためと考えられる。現在の不動産価格は下落局面であるが、新規供給しづらいという環境は変わらないため、京都市中心部の中古マンションは今後も相対的に優位な競争力を保つ可能性が高い。

行政区別中古マンション流通価格

都府県名	行政区名	中古マンション流通価格(坪単価:万円)											
		1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
大阪府	大阪市	福島区	118.8	107.7	102.4	95.7	92.9	97.6	93.0	107.0	115.0	120.4	126.4
		此花区	114.3	102.3	95.9	81.7	68.8	65.7	68.1	71.9	71.8	76.9	86.0
		西区	107.9	100.8	95.1	88.8	89.2	87.6	90.3	89.9	99.4	109.2	116.3
		浪速区	104.0	94.4	86.1	73.5	86.0	86.4	97.4	91.7	93.6	111.9	127.2
		西淀川区	100.0	89.1	83.3	78.0	71.1	66.3	77.4	77.3	73.9	76.6	79.6
		東淀川区	103.2	94.8	100.8	87.8	83.2	73.3	77.8	78.6	78.2	85.8	84.5
		旭区	111.5	105.8	97.5	88.9	83.4	78.6	80.8	80.5	84.8	84.1	87.0
		西成区	97.2	94.7	91.3	78.5	72.7	64.1	67.2	77.3	72.1	73.8	68.3
		北区	122.9	118.8	112.0	102.4	93.9	98.1	99.0	108.2	115.2	131.6	130.3
	中央区	123.8	110.4	104.6	96.7	96.8	94.9	102.1	99.5	112.6	126.9	129.6	
			117.3	108.8	102.2	94.0	88.9	87.6	86.4	86.0	91.9	103.2	107.6
		吹田市	111.7	106.9	102.4	92.0	91.7	85.3	86.0	89.3	92.1	98.9	98.1
		枚方市	95.2	90.4	85.5	74.9	67.9	63.6	65.5	64.5	67.3	68.1	68.4
		寝屋川市	95.4	86.3	79.5	71.3	65.0	59.0	64.9	64.1	62.8	67.6	61.5
	和泉市	92.9	84.8	82.3	71.3	67.2	58.1	59.5	58.7	58.6	62.4	59.0	
兵庫県	神戸市	東灘区	124.4	115.8	108.6	102.1	99.8	96.5	92.0	95.5	99.6	115.6	114.8
		兵庫区	106.2	95.1	88.4	81.0	76.5	78.4	73.5	75.0	81.4	85.6	80.6
		長田区	99.3	86.9	72.9	68.9	64.5	60.3	58.0	58.2	62.8	66.2	67.6
		中央区	122.9	114.7	103.9	98.9	90.6	91.7	87.0	92.2	102.5	114.0	115.3
			111.6	102.4	93.1	84.0	78.9	76.3	74.3	74.8	74.9	83.5	87.4
		西宮市	120.1	109.2	105.1	96.0	93.1	89.0	91.7	91.0	94.4	104.6	107.0
			109.3	100.5	93.0	84.3	79.0	76.1	75.7	74.7	76.0	82.9	87.4
京都府	京都市	北区	117.6	111.7	106.3	93.8	96.4	88.5	91.0	90.8	89.2	102.2	102.8
		上京区	134.1	115.5	109.3	107.0	99.0	100.3	99.4	107.1	115.9	120.5	127.6
		左京区	127.6	119.2	110.8	101.4	103.1	105.3	104.5	103.2	115.5	120.6	128.2
		中京区	129.8	125.0	117.8	109.8	105.8	106.5	105.0	124.0	140.9	159.9	149.9
		東山区	145.7	121.8	115.5	106.1	113.0	105.2	90.9	118.7	117.6	103.5	131.2
		下京区	125.7	119.0	113.9	105.2	101.3	94.1	100.4	115.6	122.5	140.1	129.5
			108.8	101.6	95.7	87.3	81.9	83.9	79.4	85.4	92.5	104.3	105.3
	和歌山	106.8	99.9	93.1	85.9	83.6	81.1	77.4	81.9	87.7	98.1	99.4	
和歌山県	和歌山	83.3	77.9	73.7	68.0	62.4	58.8	61.5	65.7	81.2	81.0	80.6	
東京都	東京23区	中央区	198.8	186.4	177.0	193.2	202.8	198.9	180.5	177.6	202.3	257.9	252.4
		港区	205.3	202.8	204.9	214.2	229.1	222.5	233.3	241.0	258.5	344.1	334.4
		品川区	176.8	166.1	164.3	164.7	164.5	170.8	166.3	168.8	176.5	223.8	221.8
		目黒区	198.9	195.0	209.9	214.9	207.7	210.5	198.8	199.9	211.5	260.0	254.7
		渋谷区	231.2	230.3	215.7	224.5	250.0	248.9	234.5	232.8	241.7	315.8	316.1
				171.7	166.2	160.7	158.2	161.5	163.0	161.1	161.0	166.7	208.3
		162.1	156.4	150.4	147.0	150.2	151.5	150.3	150.2	154.1	191.1	199.6	

※1998年～2008年における各都府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とし、最安値(白地で価格が入っている年)を示した年以降の価格指数を以下のように表現している。

■ 100超110以下 ■ 110超120以下 ■ 120超130以下 ■ 130超140以下 ■ 140超