

東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

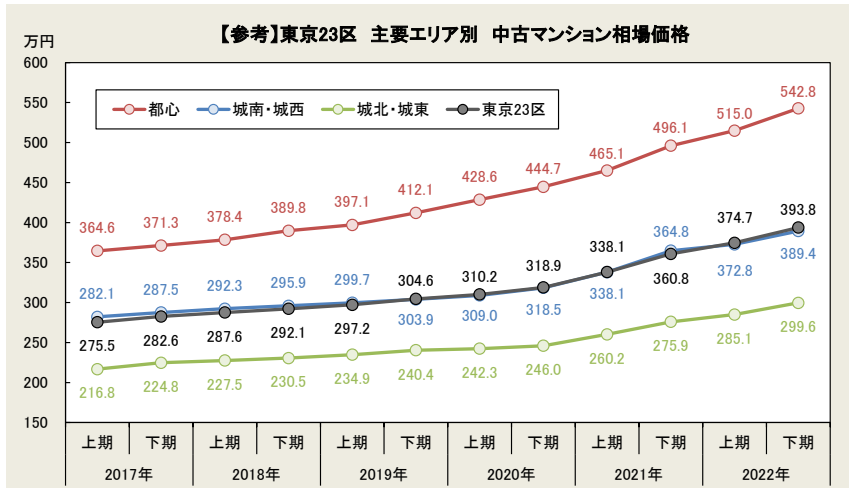
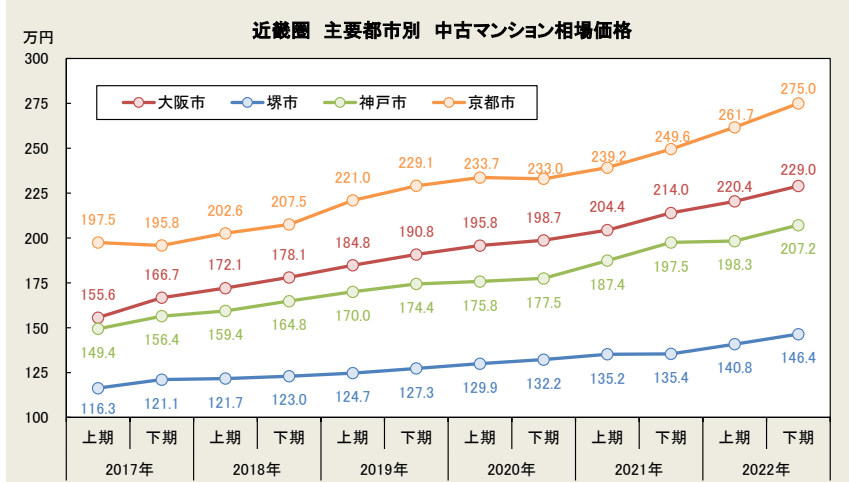
**近畿圏 2022 年下半年は前期比+4.9%の 209.9 万円、3 期連続で+4%台を維持**

**大阪府は+4.7%の 206.5 万円、京都府は+4.8%の 264.1 万円 奈良県や和歌山県で大幅上昇**

●大阪市では 21 期連続のプラス、京都市では上京区・左京区・東山区も 300 万円の大台に

2022 年の下半期(7 月~12 月)における近畿圏の中古マンション相場価格※は前期比+4.9%の 209.9 万円で、2021 年以降は概ね 3%台~4%台の上昇率を維持している。今回、200 万円の大台に達した大阪府(+4.7%、206.5 万円)をはじめ、“三極”を成す兵庫県(+4.0%、199.4 万円)や京都府(+4.8%、264.1 万円)も 4%台の上昇率を示している。この他の3県では総じて上昇率が拡大、滋賀県は比較的小幅に留まったものの、奈良県と和歌山県は対照的に 9%以上と大幅に拡大した。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+3.9%の 229.0 万円と、21 期連続で上昇した。また、同市中心 6 区でも+3.6%の 265.1 万円と水準が順調に押し上がっている。他の政令指定都市を見ても、堺市(+4.0%、146.4 万円)や神戸市(+4.5%、207.2 万円)、京都市(+5.1%、275.0 万円)で軒並み前期以上の上昇率を示しており、その度合いは前述した大阪市をも上回っている。



近畿圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											
			2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年	
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
大阪府	大阪市	中心6区	181.5	195.0	198.6	206.7	216.3	223.9	229.8	234.4	243.7	249.9	255.8	265.1
			155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0
	堺市	116.3	121.1	121.7	123.0	124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	
兵庫県	神戸市		149.4	156.4	159.4	164.8	170.0	174.4	175.8	177.5	187.4	197.5	198.3	207.2
			141.9	148.4	152.1	154.7	161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	199.4
京都府	京都市		197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0
			183.0	183.4	189.3	195.7	211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1
滋賀県		110.4	117.1	120.2	123.5	130.0	133.4	130.9	137.3	142.3	144.6	146.1	150.1	
奈良県		98.8	96.3	101.4	103.1	106.0	111.0	110.7	115.1	117.4	120.3	125.5	137.5	
和歌山県		94.2	97.1	99.1	96.4	96.5	96.6	103.3	106.7	111.0	111.0	116.8	128.4	
近畿圏		144.4	150.7	155.5	160.3	167.5	170.7	175.5	178.0	184.0	192.4	200.1	209.9	

※中心6区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)

近畿圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格(一部抜粋)

行政区名	中古マンション相場価格(万円/坪)												
	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
大阪市	都島区	156.2	161.3	168.5	181.4	184.0	209.6	209.1	207.0	208.0	210.0	212.2	220.3
	福島区	186.9	209.4	204.6	213.9	223.7	231.9	245.8	239.8	248.4	261.7	256.7	259.0
	此花区	112.7	124.4	129.6	132.0	144.2	135.5	138.2	133.2	135.5	143.8	144.5	151.0
	西区	177.5	189.2	193.5	200.2	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9
	港区	129.3	147.6	147.9	142.3	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7
	大正区	122.4	127.3	133.5	127.3	153.0	139.4	140.8	138.9	140.0	168.5	172.3	176.5
	天王寺区	175.2	185.0	193.2	202.6	212.4	215.2	219.0	230.9	237.0	247.1	251.7	257.2
	浪速区	190.9	195.8	198.0	205.7	205.8	211.8	218.7	220.6	217.0	228.2	224.3	235.0
	西淀川区	119.8	126.2	123.3	121.6	127.2	133.9	135.3	144.9	151.4	162.9	165.7	176.0
	東淀川区	125.7	131.9	138.4	137.7	140.3	148.7	147.3	142.7	142.3	145.7	170.9	165.9
	東成区	138.3	142.0	153.4	153.0	155.8	160.5	173.3	160.2	164.6	172.9	195.8	182.5
	生野区	124.0	129.3	121.9	129.0	142.6	134.1	138.8		137.5	141.1	150.5	176.0
	旭区	121.9	139.7	130.5	136.0	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6	157.6	179.1	167.0
	城東区	141.7	149.6	153.1	158.1	154.1	159.1	166.6	170.6	170.8	178.6	180.6	190.4
	阿倍野区	160.5	174.8	182.1	185.9	193.3	203.2	211.1	213.9	214.4	221.0	219.7	232.3
	住吉区	143.7	146.5	143.5	145.5	148.0	146.3	152.6	160.3	164.7	166.9	185.3	193.1
	東住吉区	132.2	132.7	137.8	137.0	143.6	140.1	138.8	146.1	142.4	169.3	160.9	162.7
	西成区	110.7	108.0	109.5	120.3	119.7	124.4	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2	
	淀川区	141.7	151.1	157.6	165.0	169.7	165.3	172.1	175.1	171.8	183.2	185.6	190.7
	鶴見区	135.4	144.5	142.8	143.9	146.7	151.0	151.7	153.8	162.0	161.7	170.8	177.4
住之江区	115.0	119.6	117.3	129.6	132.4	128.7	132.7	133.4	144.0	146.5	151.6	153.0	
平野区	111.8	116.8	118.3	119.4	121.8	125.0	127.7	126.3	127.2	126.2	133.7	134.6	
北区	185.5	202.5	203.5	218.3	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	
中央区	182.6	193.2	200.1	203.5	209.6	218.6	227.4	233.4	243.3	248.7	258.3	264.3	
	155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	
京都市	北区	176.8	149.0	140.0	190.0	190.0		233.0	233.0	284.3	288.3	309.5	302.2
	上京区	225.9	215.1	214.4	240.7	220.1	258.8	243.1	254.0	257.4	272.3	293.0	315.4
	左京区	216.4	203.0	213.8	217.0	219.5	221.8	241.3	257.2	268.3	267.7	285.4	304.6
	中京区	257.5	258.0	268.5	293.0	307.7	318.1	303.4	302.8	309.1	322.0	336.3	366.5
	東山区	210.1	205.9	221.2	232.5	273.0	253.9	272.8	284.1	285.4	284.0	272.2	307.9
	下京区	198.3	210.8	228.8	231.2	234.8	232.6	252.5	248.2	253.9	260.0	267.5	282.1
	南区	126.0	136.7	160.0	152.1	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8
	右京区	140.4	142.8	150.6	153.3	164.4	167.6	162.2	164.7	173.1	182.9	185.5	188.7
	伏見区	119.3	116.0	123.2	124.5	122.8	130.9	136.2	141.0	136.0	144.1	156.9	148.4
	山科区	128.1	113.3	128.7	129.3	129.6	126.2	125.6	129.5	154.2	147.4	149.9	155.1
	西京区	151.9	134.5	128.7	126.8	159.0	163.3	168.8	150.3	172.6	177.2	206.0	200.1
	197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	

大阪市の前期比は+3.0%→+3.9%と上昇率はやや拡大、前期比がプラスとなった 20 行政区のうち 15 行政区で上昇率が拡大した。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区の 289.5 万円がトップで、次点に中央区の 264.3 万円が続いている。また、250 万円以上の行政区としては福島区・西区・天王寺区も名を連ねている。前期比の上昇率では生野区(+16.9%)が唯一の二桁プラスを示しており、8 行政区で大阪市平均を上回った。京都市では+4.8%→+5.1%と僅かながら拡大した。最も価格が高い中京区(366.5 万円)を筆頭に、市内中心部に位置する 5 行政区で 300 万円を上回っている。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々々の市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(=基準物件)は、①築 10 年±5 年、②最寄駅から徒歩 15 分以内、③中古流通事例数が 3 件以上もしくは総戸数の 2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンテイにて独自のロジックで“4 階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。