

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

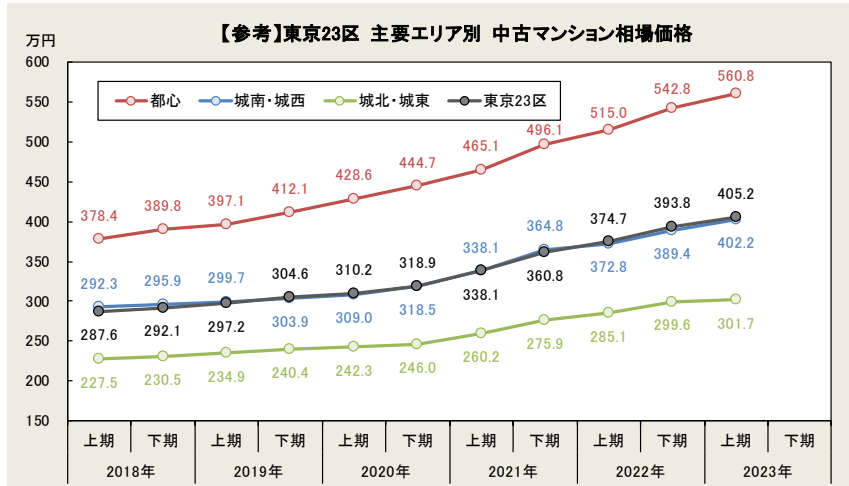
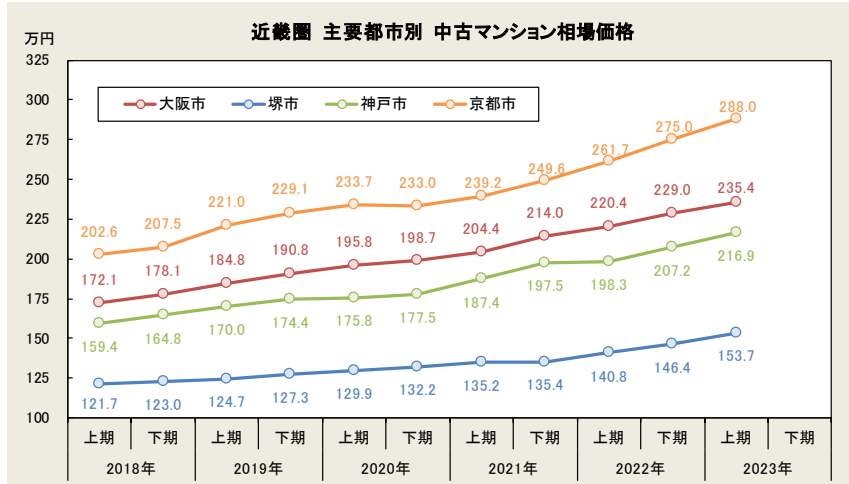
近畿圏 2023年上半期は前期比+3.8%の217.8万円、+3%以上は5期連続

大阪府は+3.2%の213.2万円、京都府は+5.8%の279.4万円 和歌山県は大幅上昇から一服

●大阪市では22期連続のプラス 京都市の中京区で383.9万円を記録、東山区は2期連続で二桁上昇

2023年の上半期(1月~6月)における近畿圏の中古マンション相場価格※は前期比+3.8%の217.8万円と、5期連続で3%以上の上昇率を示した。“三極”のうち、京都府(+5.8%、279.4万円)では上昇度合いが強まったものの、大阪府(+3.2%、213.2万円)や兵庫県(+3.1%、205.5万円)では3%台まで鈍化してきている。この他の3県では、滋賀県や奈良県で引き続き上昇率が拡大したのに対して、前期に二桁上昇を示していた和歌山県ではその反動から僅かながら9期ぶりのマイナスとなった。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+2.8%の235.4万円と、22期連続で上昇した。また、同市中心6区でも+3.3%の273.8万円と鈍化しつつも着実に上値を伸ばしている。他の政令指定都市においては、堺市(+5.0%、153.7万円)や神戸市(+4.7%、216.9万円)、京都市(+4.7%、288.0万円)で軒並み5%前後の上昇率を示しており、依然として大阪市を上回る力強さが見られる。



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)											
			2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	中心6区	大阪府	198.6	206.7	216.3	223.9	229.8	234.4	243.7	249.9	255.8	265.1	273.8	
		大阪府	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	
	堺市	121.7	123.0	124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	153.7		
	堺市	156.2	161.9	167.3	170.4	175.8	177.9	183.1	191.3	197.2	206.5	213.2		
兵庫県	神戸市	159.4	164.8	170.0	174.4	175.8	177.5	187.4	197.5	198.3	207.2	216.9		
	神戸市	152.1	154.7	161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	199.4	205.5		
京都府	京都市	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0		
	京都市	189.3	195.7	211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1	279.4		
滋賀県		120.2	123.5	130.0	133.4	130.9	137.3	142.3	144.6	146.1	150.1	158.2		
奈良県		101.4	103.1	106.0	111.0	110.7	115.1	117.4	120.3	125.5	137.5	152.2		
和歌山県		99.1	96.4	96.5	96.6	103.3	106.7	111.0	111.0	116.8	128.4	128.0		
近畿圏		155.5	160.3	167.5	170.7	175.5	178.0	184.0	192.4	200.1	209.9	217.8		

※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)											
	2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	168.5	181.4	184.0	209.6	209.1	207.0	208.0	210.0	212.2	220.3	218.6
	福島区	204.6	213.9	223.7	231.9	245.8	239.8	248.4	261.7	256.7	259.0	263.1
	此花区	129.6	132.0	144.2	135.5	138.2	133.2	135.5	143.8	144.5	151.0	149.7
	西区	193.5	200.2	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4
	港区	147.9	142.3	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5
	大正区	133.5	127.3	153.0	139.4	140.8	138.9	140.0	168.5	172.3	176.5	174.9
	天王寺区	193.2	202.6	212.4	215.2	219.0	230.9	237.0	247.1	251.7	257.2	265.1
	浪速区	198.0	205.7	205.8	211.8	218.7	220.6	217.0	228.2	224.3	235.0	233.1
	西淀川区	123.3	121.6	127.2	133.9	135.3	144.9	151.4	162.9	165.7	176.0	167.3
	東淀川区	138.4	137.7	140.3	148.7	147.3	142.7	142.3	145.7	170.9	165.9	167.8
	東成区	153.4	153.0	155.8	160.5	173.3	160.2	164.6	172.9	195.8	182.5	188.6
	生野区	121.9	129.0	142.6	134.1	138.8		137.5	141.1	150.5	176.0	166.6
	旭区	130.5	136.0	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6	157.6	179.1	167.0	168.7
	城東区	153.1	158.1	154.1	159.1	166.6	170.6	170.8	178.6	180.6	190.4	195.4
	阿倍野区	182.1	185.9	193.3	203.2	211.1	213.9	214.4	221.0	219.7	232.3	245.4
	住吉区	143.5	145.5	148.0	146.3	152.6	160.3	164.7	166.9	185.3	193.1	194.2
	東住吉区	137.8	137.0	143.6	140.1	138.8	146.1	142.4	169.3	160.9	162.7	168.5
	西成区	109.5	120.3	119.7	124.4	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2		
	淀川区	157.6	165.0	169.7	165.3	172.1	175.1	171.8	183.2	185.6	190.7	198.3
	鶴見区	142.8	143.9	146.7	151.0	151.7	153.8	162.0	161.7	170.8	177.4	177.4
住之江区	117.3	129.6	132.4	128.7	132.7	133.4	144.0	146.5	151.6	153.0	148.2	
平野区	118.3	119.4	121.8	125.0	127.7	126.3	127.2	126.2	133.7	134.6	146.9	
北区	203.5	218.3	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	
中央区	200.1	203.5	209.6	218.6	227.4	233.4	243.3	248.7	258.3	264.3	279.5	
	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	
京都市	北区	140.0	190.0	190.0		233.0	233.0	284.3	288.3	309.5	302.2	237.5
	上京区	214.4	240.7	220.1	258.8	243.1	254.0	257.4	272.3	293.0	315.4	324.6
	左京区	213.8	217.0	219.5	221.8	241.3	257.2	268.3	267.7	285.4	304.6	325.7
	中京区	268.5	293.0	307.7	318.1	303.4	302.8	309.1	322.0	336.3	366.5	383.9
	東山区	221.2	232.5	273.0	253.9	272.8	284.1	285.4	284.0	272.2	307.9	348.4
	下京区	228.8	231.2	234.8	232.6	252.5	248.2	253.9	260.0	267.5	282.1	300.3
	南区	160.0	152.1	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1
	右京区	150.6	153.3	164.4	167.6	162.2	164.7	173.1	182.9	185.5	188.7	198.0
	伏見区	123.2	124.5	122.8	130.9	136.2	141.0	136.0	144.1	156.9	148.4	162.3
	山科区	128.7	129.3	129.6	126.2	125.6	129.5	154.2	147.4	149.9	155.1	152.5
	西京区	128.7	126.8	159.0	163.3	168.8	150.3	172.6	177.2	206.0	200.1	227.0
	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	

大阪市の前期比は+3.9%→+2.8%と上昇率は縮小、比較可能な23行政区の大半で上昇度合いにブレーキが掛かったために前期比がマイナスを示した行政区も3→8に増加した。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区が297.8万円と大台に肉迫、次点の中央区も279.5万円と差を縮めている。また、250万円以上を示す福島区・西区・天王寺区も順調に水準を押し上げてきている。前期比の上昇率では平野区の+9.1%が最も大きく、この他に7行政区で大阪市平均を上回った。京都市では+5.1%→+4.7%と僅かに鈍化したが、4期連続で4%以上の上昇率を維持した。下京区が新たに300万円の台に達したほか、東山区では上昇率が2期連続で二桁プラスを示している。

※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。