

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

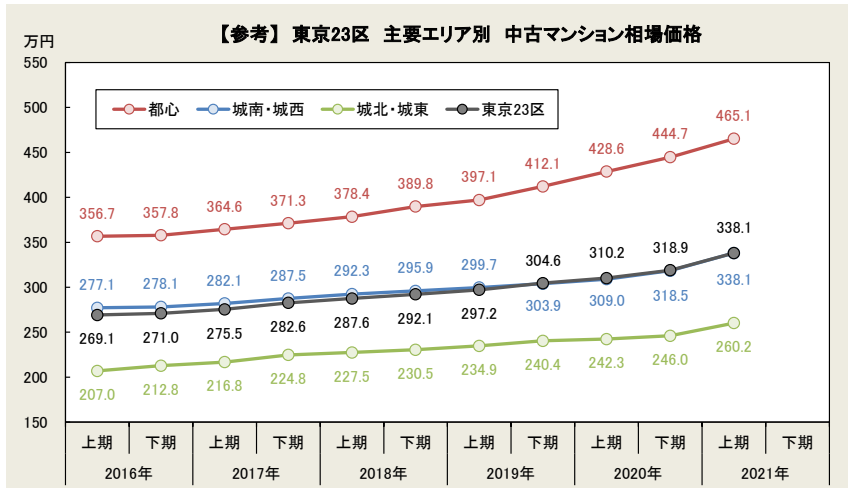
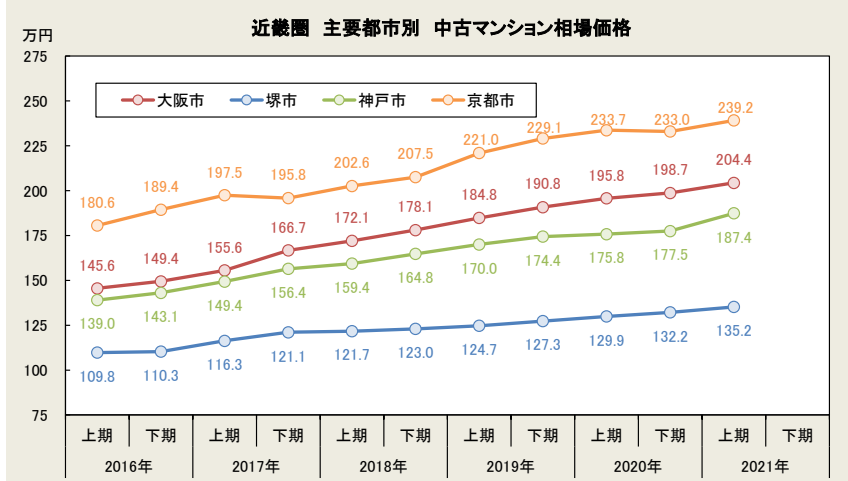
近畿圏 2021年上半期は前期比+3.4%の184.0万円、上昇率が拡大

大阪府は+2.9%の183.1万円、京都府は+4.1%の229.1万円 3期ぶりに2府4県の全てで上昇

●大阪市では18期連続プラスで200万円の大台に 中心6区ではこの5年間で70万円以上も上昇

2021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+3.4%の184.0万円で10年以上に渡って上昇基調が続いている。今期は新型コロナ下にあった2020年の上半期(+2.8%)や下半期(+1.4%)を上回る上昇度合いを見せている。大阪府(+2.9%、183.1万円)や兵庫県(+3.1%、178.1万円)では2012年以降、一貫した上昇傾向を示している。また、前期に一旦弱含みに転じていた京都府に至っては+4.1%の229.1万円と比較的大きく上昇しており、近畿圏では3期ぶりに全域でプラスを示す結果となった。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+2.9%の204.4万円と18期連続で上昇し、200万円の台に達した。同市中心6区では+4.0%の243.7万円とさらに大きい上昇率を示している。また、他の政令指定都市においても、今期は前期を上回る上昇度合いを見せており、新型コロナによる価格への負の影響は全く確認されていないのが現状である。



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)											
			2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	171.6	176.1	181.5	195.0	198.6	206.7	216.3	223.9	229.8	234.4	243.7	
		145.6	149.4	155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4		
	堺市	109.8	110.3	116.3	121.1	121.7	123.0	124.7	127.3	129.9	132.2	135.2		
兵庫県	神戸市	139.0	143.1	149.4	156.4	159.4	164.8	170.0	174.4	175.8	177.5	187.4		
		131.0	137.3	141.9	148.4	152.1	154.7	161.9	164.7	169.8	172.8	178.1		
京都府	京都市	180.6	189.4	197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2		
		166.0	176.6	183.0	183.4	189.3	195.7	211.1	219.8	221.4	220.1	229.1		
滋賀県		106.6	110.1	110.4	117.1	120.2	123.5	130.0	133.4	130.9	137.3	142.3		
奈良県		95.9	95.0	98.8	96.3	101.4	103.1	106.0	111.0	110.7	115.1	117.4		
和歌山県		89.1	92.2	94.2	97.1	99.1	96.4	96.5	96.6	103.3	106.7	111.0		
近畿圏		134.3	139.1	144.4	150.7	155.5	160.3	167.5	170.7	175.5	178.0	184.0		

※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)											
	2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	140.9	143.0	156.2	161.3	168.5	181.4	184.0	209.6	209.1	207.0	208.0
	福島区	178.4	176.9	186.9	209.4	204.6	213.9	223.7	231.9	245.8	239.8	248.4
	此花区	107.5	109.2	112.7	124.4	129.6	132.0	144.2	135.5	138.2	133.2	135.5
	西区	162.3	165.8	177.5	189.2	193.5	200.2	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8
	港区	121.4	128.8	129.3	147.6	147.9	142.3	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4
	大正区	126.8	126.9	122.4	127.3	133.5	127.3	153.0	139.4	140.8	138.9	140.0
	天王寺区	169.3	171.7	175.2	185.0	193.2	202.6	212.4	215.2	219.0	230.9	237.0
	浪速区	175.8	191.3	190.9	195.8	198.0	205.7	205.8	211.8	218.7	220.6	217.0
	西淀川区	107.9	110.8	119.8	126.2	123.3	121.6	127.2	133.9	135.3	144.9	151.4
	東淀川区	123.8	126.2	125.7	131.9	138.4	137.7	140.3	148.7	147.3	142.7	142.3
	東成区	130.3	137.9	138.3	142.0	153.4	153.0	155.8	160.5	173.3	160.2	164.6
	生野区	108.0	106.9	124.0	129.3	121.9	129.0	142.6	134.1	138.8		137.5
	旭区	121.1	127.9	121.9	139.7	130.5	136.0	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6
	城東区	129.7	138.6	141.7	149.6	153.1	158.1	154.1	159.1	166.6	170.6	170.8
	阿倍野区	155.3	154.6	160.5	174.8	182.1	185.9	193.3	203.2	211.1	213.9	214.4
	住吉区	130.2	128.7	143.7	146.5	143.5	145.5	148.0	146.3	152.6	160.3	164.7
	東住吉区	123.7	129.2	132.2	132.7	137.8	137.0	143.6	140.1	138.8	146.1	142.4
	西成区	103.2	110.9	110.7	108.0	109.5	120.3	119.7	124.4	129.1	114.1	129.3
	淀川区	136.1	133.5	141.7	151.1	157.6	165.0	169.7	165.3	172.1	175.1	171.8
	鶴見区	128.0	126.9	135.4	144.5	142.8	143.9	146.7	151.0	151.7	153.8	162.0
住之江区	110.8	107.3	115.0	119.6	117.3	129.6	132.4	128.7	132.7	133.4	144.0	
平野区	108.2	107.8	111.8	116.8	118.3	119.4	121.8	125.0	127.7	126.3	127.2	
北区	181.5	186.8	185.5	202.5	203.5	218.3	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	
中央区	171.2	176.2	182.6	193.2	200.1	203.5	209.6	218.6	227.4	233.4	243.3	
		145.6	149.6	155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4
京都市	北区			176.8	149.0	140.0	190.0	190.0		233.0	233.0	284.3
	上京区	231.3	239.3	225.9	215.1	214.4	240.7	220.1	258.8	243.1	254.0	257.4
	左京区	208.5	202.3	216.4	203.0	213.8	217.0	219.5	221.8	241.3	257.2	268.3
	中京区	241.9	248.0	257.5	258.0	268.5	293.0	307.7	318.1	303.4	302.8	309.1
	東山区	190.9	200.5	210.1	205.9	221.2	232.5	273.0	253.9	272.8	284.1	285.4
	下京区	187.8	203.1	198.3	210.8	228.8	231.2	234.8	232.6	252.5	248.2	253.9
	南区	133.4	132.7	126.0	136.7	160.0	152.1	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2
	右京区	136.5	140.1	140.4	142.8	150.6	153.3	164.4	167.6	162.2	164.7	173.1
	伏見区	114.7	114.2	119.3	116.0	123.2	124.5	122.8	130.9	136.2	141.0	136.0
	山科区	112.5	114.4	128.1	113.3	128.7	129.3	129.6	126.2	125.6	129.5	154.2
	西京区	131.5	118.7	151.9	134.5	128.7	126.8	159.0	163.3	168.8	150.3	172.6
			180.6	189.4	197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0

大阪市の前期比は+1.5%→+2.9%と上昇率が拡大しており、前期比がプラスとなった行政区も13→19に増加した。新型コロナウイルス禍で弱含む行政区が見られる一方で、同市中心部に位置する西区・天王寺区・北区・中央区では上昇傾向を堅持している。価格水準では北区の257.6万円がトップで、続く福島区(248.4万円)や中央区(243.3万円)も大差はない。前期比の上昇率では大幅下落からの反動で持ち直した西成区の+13.3%が最も大きく、西区(+7.2%)や住之江区(+7.9%)も7%以上と高い水準を誇っている。一方、京都市では-0.3%→+2.7%と2期ぶりに上昇し、伏見区を除く全ての行政区でプラスを示した。価格水準では中京区の309.1万円がトップで、大阪市北区を50万円以上も上回る。

※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。