

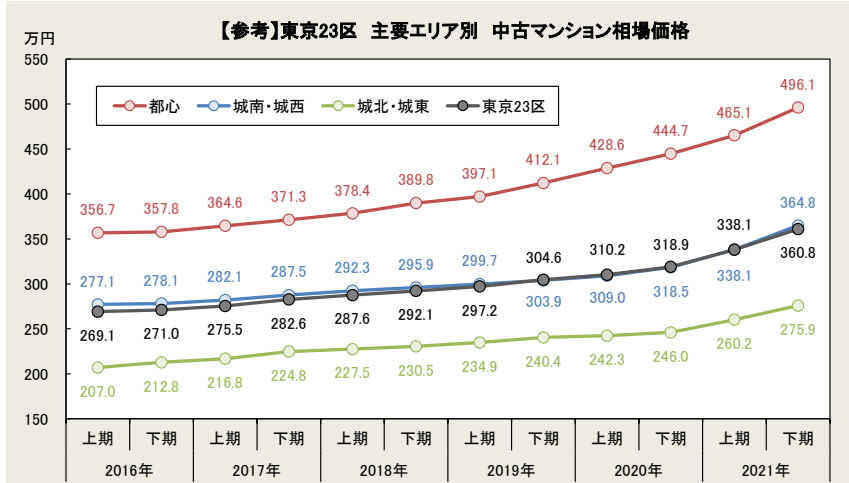
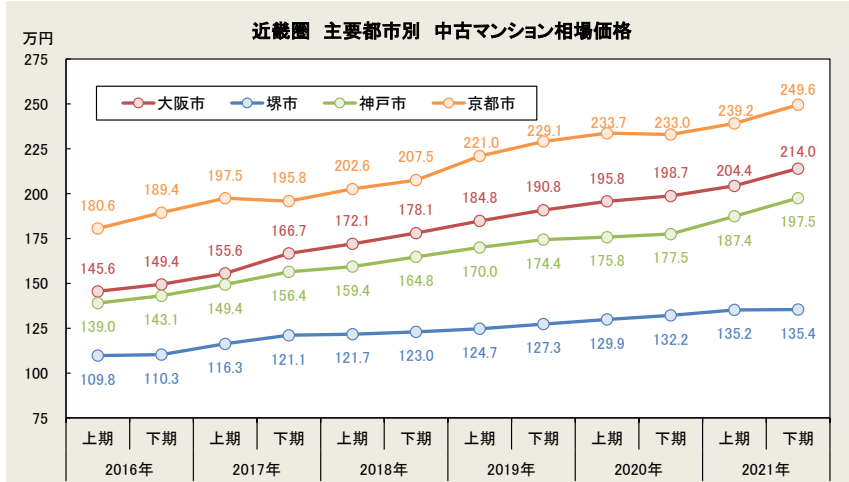
東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

近畿圏 2021年下半期は前期比+4.6%の192.4万円、上昇度合い強まる

大阪府は+4.5%の191.3万円、京都府は+4.2%の238.8万円 和歌山県以外は引き続き上昇

●大阪市では19期連続のプラス 続伸の中心6区では250万円台に迫るも上昇度合いはやや鈍化

2021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+4.6%の192.4万円と10年以上に渡って続いている上昇基調の度合いがこの1年間でさらに強まる結果となった。大阪府(+4.5%、191.3万円)や兵庫県(+4.5%、186.1万円)、京都府(+4.2%、238.8万円)はいずれも4%以上の高い上昇率を示している。また、滋賀県(+1.6%、144.6万円)や奈良県(+2.5%、120.3万円)も3期連続のプラスとなった一方で、和歌山県においては前期から横ばいに留まったことで2019年以降続く上昇傾向は一服した。大阪府の中古マンション相場価格は前期比+4.7%の214.0万円と、19期連続で上昇した。同市中心6区では+2.5%の249.9万円と250万円の大台を目前にするも、上昇が鈍化している。神戸市(+5.4%、197.5万円)や京都市(+4.3%、249.6万円)でも比較的高い上昇率を示した一方で、堺市(+0.1%、135.4万円)に限っては僅かな上昇に留まっている。



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)											
			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	249.9
			145.6	149.4	155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0
	堺市	109.8	110.3	116.3	121.1	121.7	123.0	124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	
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	197.5
			131.0	137.3	141.9	148.4	152.1	154.7	161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1
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	249.6
滋賀県			166.0	176.6	183.0	183.4	189.3	195.7	211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8
奈良県			106.6	110.1	110.4	117.1	120.2	123.5	130.0	133.4	130.9	137.3	142.3	144.6
和歌山県			95.9	95.0	98.8	96.3	101.4	103.1	106.0	111.0	110.7	115.1	117.4	120.3
近畿圏			89.1	92.2	94.2	97.1	99.1	96.4	96.5	96.6	103.3	106.7	111.0	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	192.4

※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	210.0
	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	261.7
	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	143.8
	西区	162.3	165.8	177.5	189.2	193.5	200.2	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3
	港区	121.4	128.8	129.3	147.6	147.9	142.3	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0
	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	168.5
	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	247.1
	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	228.2
	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	162.9
	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	145.7
	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	172.9
	生野区	108.0	106.9	124.0	129.3	121.9	129.0	142.6	134.1	138.8		137.5	141.1
	旭区	121.1	127.9	121.9	139.7	130.5	136.0	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6	157.6
	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	178.6
	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	221.0
	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	166.9
	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	169.3
	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	139.7
	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	183.2
	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	161.7
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	146.5	
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	126.2	
北区	181.5	186.8	185.5	202.5	203.5	218.3	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	
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	248.7	
		145.6	149.6	155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0
京都市	北区			176.8	149.0	140.0	190.0	190.0		233.0	233.0	284.3	288.3
	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	272.3
	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	267.7
	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	322.0
	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	284.0
	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	260.0
	南区	133.4	132.7	126.0	136.7	160.0	152.1	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1
	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	182.9
	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	144.1
	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	147.4
	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	177.2
		180.6	189.4	197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6

大阪市の前期比は+2.9%→+4.7%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19→22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の264.3万円がトップで、福島区(261.7万円)や中央区(248.7万円)、天王寺区(247.1万円)も250万円前後の高い水準を示している。大阪市平均を上回る行政区としては、上記4行政区の他にも西区・浪速区・阿倍野区が挙げられる。前期比の上昇率では大正区(+20.4%)と東住吉区(+18.9%)が二桁プラスを示し、9行政区で大阪市平均を上回った。京都市では+2.7%→+4.3%と続伸、上昇率も拡大した。最も価格が高い中京区(322.0万円)ではコロナ後にやや水準を下げていたが、通年で上昇したことで最高値を更新している。

※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。