

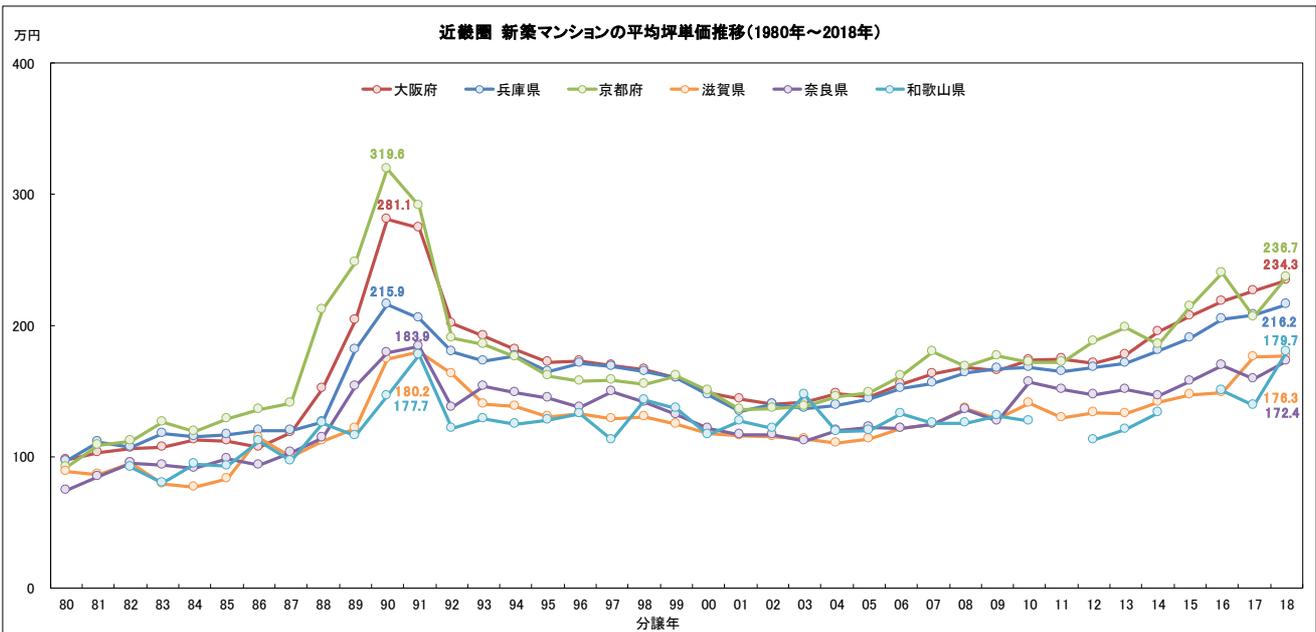
東京カンテイ、“新築・築 10 年中古マンションの長期的な坪単価推移”を公表

90 年代バブル期の新築マンション価格 大阪府では坪 281.1 万円

直近での価格水準は 90 年代ピーク時の 8 割超まで回復、高額エリアの京都府と肩を並べる

●2018 年の新築マンション価格 大阪府は坪 234.3 万円、価格高騰局面入り前に比べて 36.9%も上昇

1980 年～2018 年の間での新築マンションにおける平均坪単価の推移を見てみると、近畿圏の 2 府 4 県で最初のピークを迎えていたのは 1990 年～1991 年にかけてであり、最も坪単価が高かったのは京都府の 319.6 万円で、大阪府も 281.1 万円と高水準で続いている。他の 4 県とは 100 万円程度の差が開いており、滋賀県・奈良県・和歌山県はいずれも 180 万円前後の水準に留まっていた。当時の上昇度合いに着目すると、ピーク時にかけての 5 年間で大阪府では 2.52 倍、京都府では 2.49 倍まで価格が急騰していた。兵庫県や奈良県では 2 倍程度、滋賀県や和歌山県でも 1.5 倍以上は価格水準が押し上がっており、程度の差こそあるもののバブル的な動きが認められる。2000 年代の前半には価格の大底圏を迎えていたが、その後は 2008 年前後のミニバブル期や 2013 年以降の価格高騰局面でそれぞれ段階的に価格水準が高まっている様子が見取れる。2018 年時点においては、兵庫県と和歌山県の価格が 90 年代バブル期のピークを僅かながら超えており、滋賀県や奈良県でも遜色ない水準まで上昇してきている。なお、大阪府ではピーク時の 83.4%まで持ち直しているが、京都府では 74.1%で依然開きがある。また、価格高騰局面入りする前の 2012 年当時と比較した価格変動率は、大阪府の +36.9%をはじめ、ほとんどの地域で 2 割～3 割ほど価格水準が高まっており、和歌山県では駅近タワー物件が供給された影響から +59.4%と大幅に上昇している。対照的に、奈良県の変動率は +17.1%に留まっており、価格水準自体も滋賀県や和歌山県に抜かされて近畿圏で最も低くなっている。



近畿圏 新築マンションの平均坪単価推移(単位:万円)

圏域・府県名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	対'12年比
大阪府	147.7	145.5	154.7	162.8	168.1	165.8	173.8	174.2	171.1	177.5	195.2	206.9	218.7	226.0	234.3	36.9%
兵庫県	138.7	144.1	152.1	156.1	163.7	167.0	167.7	164.3	167.7	170.7	180.5	190.5	204.9	208.0	216.2	28.9%
京都府	145.2	148.8	161.1	179.7	168.9	176.4	172.1	171.7	187.8	198.2	185.5	214.2	239.7	206.0	236.7	26.0%
滋賀県	110.1	113.2	121.6	124.6	136.4	128.6	140.9	129.7	133.4	132.7	141.6	146.8	148.9	176.3	176.3	32.2%
奈良県	120.2	122.4	121.8	124.6	135.9	126.7	156.3	151.2	147.2	150.8	145.9	157.8	169.7	158.7	172.4	17.1%
和歌山県	118.8	120.2	132.7	125.3	125.0	130.9	126.6		112.7	120.3	133.4		149.9	139.3	179.7	59.4%
近畿圏	142.9	143.6	150.8	159.5	163.4	163.4	171.1	170.0	169.8	174.9	188.3	202.5	215.9	218.1	226.7	33.5%
首都圏	195.8	192.5	202.2	226.1	233.7	240.4	233.9	234.6	238.0	247.2	261.0	285.9	294.2	306.6	313.4	31.7%
中部圏	115.2	120.3	122.7	128.6	139.9	144.5	141.0	143.5	146.1	149.5	157.5	174.3	172.3	185.9	199.3	36.4%

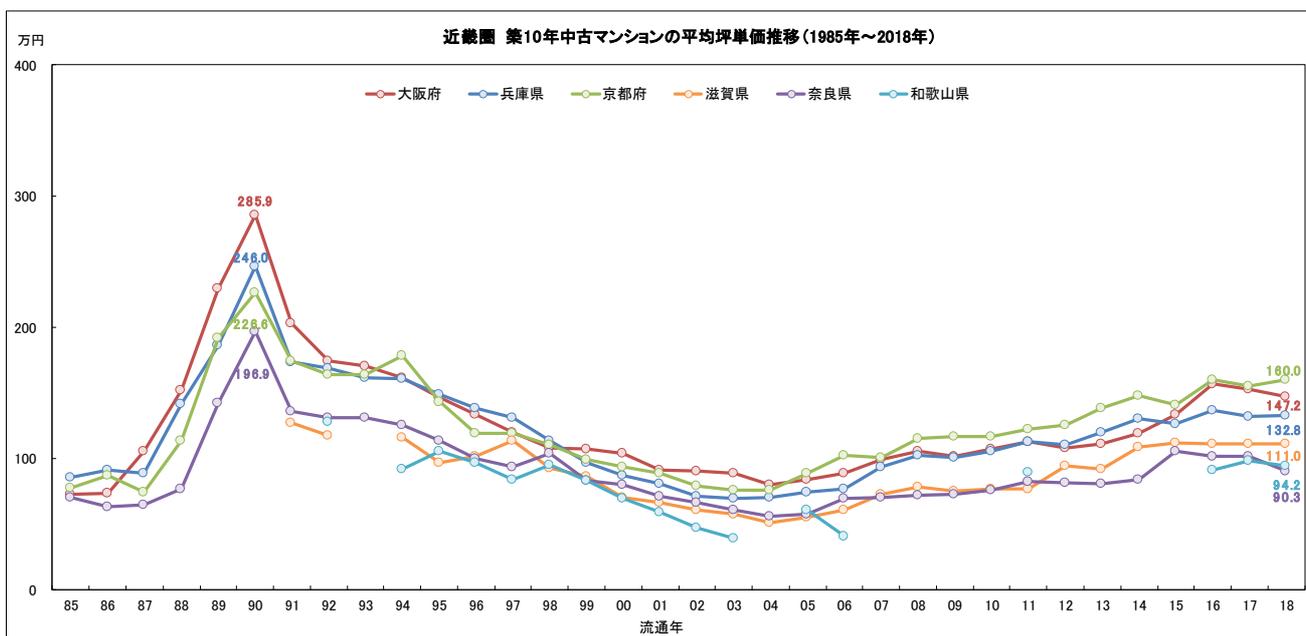
発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2019年7月31日(水)

※本記事の無断転載を禁じます。

●2018年の築10年中古マンション価格 大阪府は坪147.2万円、ピークを過ぎるも突出した上昇度合い

築10年中古マンションにおける平均坪単価の推移を見てみると、最初のピークはやはり1990年となっている。最も坪単価が高かったのは大阪府の285.9万円で、同年の新築価格(281.1万円)を僅かに上回っていた。これらはバブル期特有の需給逼迫が影響した結果であるとみられ、兵庫県や奈良県でも同様の現象が確認されている。バブル崩壊後は不動産デフレによって価格水準が下がり続けていた中古マンションだが、2000年代の後半からは2008年前後のミニバブル期や2013年以降の価格高騰期を経て再び価格水準が押し上がってきている。価格高騰局面入りする前の2012年当時と比較した価格変動率は、大阪府で+36.0%と突出しており、次点の京都府の+27.2%とは10ポイント近い差がある。この他、兵庫県や滋賀県では+20%前後、奈良県や和歌山県では+10%前後となっており、近畿圏においては実需ニーズのみならず富裕層や投資家からのニーズも集める大阪府や京都府で中古マンション価格も相応に上昇している様子が示されている。また、新築に対する中古の“割安感”では、奈良県・和歌山県とそれ以外の地域の間で10ポイント近い差が生じている。



近畿圏 築10年中古マンションの平均坪単価推移(単位:万円)

圏域・府県名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	対'12年比
大阪府	79.5	83.6	88.2	99.2	105.2	101.2	107.4	112.9	108.2	111.2	119.0	133.8	156.4	152.5	147.2	36.0%
兵庫県	70.4	74.4	76.8	93.3	101.9	100.8	105.2	112.4	110.5	119.8	130.0	126.4	136.5	131.8	132.8	20.2%
京都府	75.8	88.7	102.3	100.6	115.3	116.6	116.9	121.8	125.8	137.9	147.9	140.4	159.9	154.8	160.0	27.2%
滋賀県	51.3	55.0	60.8	72.7	77.9	75.4	76.2	76.6	94.1	92.0	108.5	111.5	110.7	111.1	111.0	18.0%
奈良県	55.7	57.4	69.6	69.9	71.9	72.7	76.0	81.9	81.5	80.2	84.0	105.3	101.3	101.2	90.3	10.8%
和歌山県	34.3	60.3	40.7	29.0	36.1		81.8	89.0	85.7	77.4	101.6	80.8	91.1	97.9	94.2	9.9%
近畿圏	70.5	77.2	83.4	93.3	102.4	100.5	104.8	111.2	109.7	115.0	122.7	130.5	148.7	143.3	139.4	27.1%
首都圏	110.9	114.3	123.5	152.9	163.2	149.8	164.7	166.0	158.6	161.3	180.2	209.4	214.9	199.2	205.0	29.3%
中部圏	68.1	70.3	71.4	78.8	79.9	81.2	85.7	86.6	89.9	95.6	95.9	99.4	102.6	108.3	106.3	18.2%

※事例数が10件未満の区分は青字で表記

近畿圏 築10年中古マンションの価格水準(新築=100%)

圏域・府県名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
大阪府	53.8%	57.5%	57.0%	60.9%	62.6%	61.0%	61.8%	64.8%	63.2%	62.6%	61.0%	64.7%	71.5%	67.5%	62.8%
兵庫県	50.8%	51.6%	50.5%	59.8%	62.2%	60.4%	62.7%	68.4%	65.9%	70.2%	72.0%	66.4%	66.6%	63.4%	61.4%
京都府	52.2%	59.6%	63.5%	56.0%	68.3%	66.1%	67.9%	70.9%	67.0%	69.6%	79.7%	65.5%	66.7%	75.1%	67.6%
滋賀県	46.6%	48.6%	50.0%	58.3%	57.1%	58.6%	54.1%	59.1%	70.5%	69.3%	76.6%	76.0%	74.3%	63.0%	63.0%
奈良県	46.3%	46.9%	57.1%	56.1%	52.9%	57.4%	48.6%	54.2%	55.4%	53.2%	57.6%	66.7%	59.7%	63.8%	52.4%
和歌山県	28.9%	50.2%	30.7%	23.1%	28.9%		64.6%		76.0%	64.3%	76.2%		60.8%	70.3%	52.4%
近畿圏	49.3%	53.8%	53.3%	58.5%	62.7%	61.5%	61.3%	65.4%	64.6%	65.8%	65.2%	64.4%	68.9%	65.7%	61.5%
首都圏	56.6%	59.4%	61.1%	67.6%	69.8%	62.3%	70.4%	70.8%	66.6%	65.3%	69.0%	73.2%	73.0%	65.0%	65.4%
中部圏	59.1%	58.4%	58.2%	61.3%	57.1%	56.2%	60.8%	60.3%	61.5%	63.9%	60.9%	57.0%	59.5%	58.3%	53.3%