

東京カンテイ 主要都市圏の「マンション価格インデックス 2015」を6年ぶりに公表

近畿圏のマンション価格インデックスでは分譲年の古さに応じて下がる状況 首都圏とは異なる動き

エリア別では京都市の指数が高い値を維持 大阪市では100㎡以上の価格維持率が高くなる傾向

●近畿圏は“価格の底”の時期でも指数が100を越える状況にはなっていない

近畿圏は2002年から2005年頃までに概ね90ポイント以上と指数は高くなっているものの、首都圏とは異なり100を超えることはなく、ミニバブル時期にも首都圏のような大きな価格変動がなかったため、この時期の指数が80ポイントを割り込むような大きな変動もなく、直近の2012年に108.2ポイントと100を超えている。ミニバブル時にも大きな価格の乱高下を経験せず価格の上昇リスクが比較的小さかったと言える。

府県別に見ると、大阪府や兵庫県は2003年から2006年頃のミニバブル期前の価格の底の時期に90ポイントを超える高い数値となっていたが100を超えることのないまま、直近の2012年になってようやく100を上回っている。一方、京都府は2002年から2005年までの4年間は指数が100を超えキャピタルゲインが発生する状況となっている。京都府では2001年以降狭めの投資向け物件や高級物件が供給され高いリセールバリューを保つ傾向があり、建築規制が厳しく希少性があるため、中古価格が他の地域と比べて上昇しやすい要因を持っている。

三大都市圏のマンション価格インデックス

圏域		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
首都圏	新築分譲時坪単価(万円)	237.3	232.9	234.0	233.9	239.2	229.8	203.1	189.3	196.9	196.6	184.6	183.0	185.0	193.2	197.8
	中古流通坪単価2014年時(万円)	250.3	250.2	230.1	220.6	205.1	192.5	187.4	189.7	200.6	201.7	177.8	164.8	165.3	157.7	146.8
	価格インデックス	105.5	107.4	98.4	94.3	85.8	83.8	92.3	100.2	101.9	102.6	96.3	90.1	89.3	81.7	74.2
近畿圏	新築分譲時坪単価(万円)	160.2	168.6	172.9	167.4	161.8	161.3	152.0	143.4	143.6	138.4	137.5	136.9	143.6	159.2	164.6
	中古流通坪単価2014年時(万円)	173.3	160.6	152.1	145.8	131.0	130.6	128.4	132.6	135.7	127.5	119.9	107.7	108.4	102.1	97.3
	価格インデックス	108.2	95.2	88.0	87.1	80.9	81.0	84.5	92.4	94.5	92.1	87.2	78.7	75.5	64.1	59.1
中部圏	新築分譲時坪単価(万円)	145.6	145.4	139.1	144.8	137.5	128.5	122.8	119.0	115.1	121.2	110.8	112.6	113.9	116.2	119.5
	中古流通坪単価2014年時(万円)	135.7	150.2	143.3	130.3	110.3	108.9	101.5	106.0	96.7	96.9	85.5	84.1	83.6	78.2	72.0
	価格インデックス	93.2	103.3	103.0	90.0	80.2	84.7	82.6	89.1	84.0	79.9	77.2	74.7	73.4	67.3	60.3

近畿圏の府県別主要都市別マンション価格インデックス

府県	都市	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
大阪府	大阪市	107.2	90.1	86.0	94.6	82.8	81.3	90.0	99.5	96.8	95.9	89.0	80.1	77.8	66.7	61.6
		101.9	92.0	88.8	86.6	80.2	79.6	84.5	94.0	94.5	91.0	85.5	76.0	73.9	66.1	57.1
兵庫県	神戸市	113.8	94.9	94.8	87.2	74.4	74.4	90.5	92.0	90.4	103.9	92.8	87.8	78.4	58.8	55.3
		109.2	99.3	84.8	85.7	79.6	78.1	83.2	87.3	91.5	92.7	90.0	79.2	75.3	62.0	58.8
京都府	京都市	124.5	112.2	87.9	89.4	86.5	88.3	98.6	103.9	100.1	106.3	107.4	102.9	90.2	77.4	80.7
		126.6	103.8	90.3	88.3	91.6	88.6	93.9	104.9	100.5	113.3	102.0	90.6	89.4	73.7	75.5
奈良県		98.3	105.5	96.9	82.4	64.2	79.8	79.4	74.1	91.4	76.8	64.6	74.8	63.6	52.2	50.8
滋賀県		96.7	88.8	101.3	89.7	88.8	92.2	82.3	91.4	96.4	99.0	84.8	86.3	76.1	56.8	69.7
和歌山県				84.7	75.4	85.5	70.5	78.6	83.3	80.1	71.4	82.1	71.0	62.1	69.8	52.8
近畿圏		108.2	95.2	88.0	87.1	80.9	81.0	84.5	92.4	94.5	92.1	87.2	78.7	75.5	64.1	59.1

100ポイント以上
80ポイント以上
50ポイント以上
30ポイント以上
30ポイント未満

● 京都府の幅広い分譲年で指数が高くなる傾向、大阪市は100㎡以上が価格維持する傾向

供給の絶対量が多い70㎡台の物件は、汎用性は高いが希少性がないので指数は高くなることは少ない。一方100㎡以上の大型の住戸は京都市や神戸市の高級立地だけでなく大阪市内で増加しているタワーマンションにも供給されており、これらが価格を維持する傾向となっている。最寄駅からの所要時間では駅徒歩10分以内の指数が高くなる傾向があるが、近畿圏は駅の数が多く、駅間隔も狭いため駅から極端に遠い物件は少ない。そのため駅距離が価格維持率と結びつきにくい状況となる。

近畿圏府県別&大阪市 属性別マンション価格インデックス

		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	
大阪市	平均専有面積帯																
	30㎡未満	98.3	80.3	81.0	81.4	73.0	77.0	72.4	75.5	72.3	77.3	72.7	74.3	67.1	54.3	50.2	
	30㎡以上50㎡未満	103.4	77.2	87.9	87.9	76.1	89.6	84.7	90.3	90.5	91.8	80.0	102.9	73.6	69.0	64.1	
	50㎡台	103.9	108.7	111.5	88.9	86.9	103.9	88.8	107.0	101.6	101.2	96.7	85.6	86.9	77.3	62.2	
	60㎡台	115.2	97.9	100.3	95.2	82.8	83.0	92.3	96.1	100.3	88.5	88.2	79.9	79.7	66.0	64.8	
	70㎡台	105.8	102.6	86.9	104.6	83.8	85.2	86.7	98.2	101.8	92.1	86.1	86.1	76.7	68.3	59.5	
	80㎡以上100㎡未満	102.8	83.3	88.5	106.4	92.4	85.3	99.6	102.8	116.4	102.5	93.5	80.8	73.7	73.8	60.4	
	100㎡以上		81.6	107.7	105.3	98.3	92.8	92.8	115.1	94.1	122.9	110.4	52.0	76.6	59.6	66.8	
	最寄り駅からの所要時間																
	5分以内	101.0	93.2	89.7	92.4	81.1	86.5	89.4	102.5	97.0	100.8	91.5	82.5	77.6	71.2	62.1	
	10分以内	112.6	89.6	73.1	93.6	81.7	81.8	84.7	92.6	96.8	86.8	83.0	79.0	76.5	63.8	61.8	
	15分以内	112.0	87.0	99.4	87.0	80.2	76.8	97.0	80.9		88.1	83.9	75.4	79.0	65.2	94.8	
	16分以内				99.1						72.5		74.6				
	バス便						78.7							78.7		50.5	
兵庫県	平均専有面積帯																
	30㎡未満	68.0	96.0	85.3	73.9	75.8	76.7	79.9	80.1	84.2	83.6	71.6	85.9	70.8	58.5	46.2	
	30㎡以上50㎡未満			54.4	94.6	40.6	82.1		77.4	88.2	108.1	79.5	89.8	88.5	25.7	70.9	
	50㎡台	114.0	75.7	78.4	99.8	73.7	75.7	90.8	71.2	83.1	87.6	68.9	66.0	64.6	60.6	55.3	
	60㎡台	97.1	105.5	86.6	99.2	69.6	87.9	81.3	83.5	91.4	93.2	90.0	75.9	76.2	56.9	59.3	
	70㎡台	96.3	96.7	99.2	92.5	82.3	80.8	85.2	89.9	92.8	94.6	94.0	74.6	75.0	68.2	58.6	
	80㎡以上100㎡未満	108.5	108.7	95.1	95.6	92.9	74.5	83.6	88.3	101.3	92.8	88.0	85.2	77.9	66.8	62.1	
	100㎡以上	152.8	129.5	116.4	69.1	81.5	87.1	85.9	102.3	73.5	88.6	97.6	81.9	73.2	66.3	52.8	
	最寄り駅からの所要時間																
	5分以内	131.6	98.7	93.0	86.4	70.8	81.1	84.8	83.1	93.7	96.8	81.9	86.6	81.5	60.2	62.4	
	10分以内	87.1	103.4	78.6	86.2	86.4	80.7	87.1	102.1	89.5	90.5	100.8	88.9	73.5	65.4	59.3	
	15分以内	107.3	99.0	79.0	85.2	84.1	82.8	86.1	93.4	97.5	88.8	91.0	76.9	77.1	64.8	60.2	
	16分以内	98.0	93.1	106.0	88.5	87.6	89.9	82.0	76.6	90.9	97.8	79.0	59.8	68.2	43.9	57.7	
	バス便	88.5	95.5	108.6		82.8	75.5	73.9	70.3	87.4	85.5	84.2	68.4	60.4	61.7	54.2	
京都府	平均専有面積帯																
	30㎡未満		81.8	87.7	72.8	73.8	69.6	77.0	93.2	79.7	77.5	72.4	66.4	60.8	57.1	51.7	
	30㎡以上50㎡未満	111.6	122.3	77.2	91.0	83.4	52.8	107.2	96.7	110.2	107.7	112.7		85.2	82.4	30.5	
	50㎡台	105.7	106.3	82.5	92.2	63.0	76.4	90.8	91.9	89.7	109.2	107.7	102.1	92.5	112.5	100.0	
	60㎡台	133.6	116.5	94.2	73.9	90.3	89.3	77.8	97.1	103.6	115.3	109.3	98.2	86.3	67.8	85.4	
	70㎡台	138.1	91.6	95.0	91.9	88.0	87.2	90.8	101.4	106.5	104.7	86.8	117.6	94.8	70.3	80.6	
	80㎡以上100㎡未満	94.1	108.7	106.4	99.9	101.6	107.1	102.8	115.2	76.5	110.0	111.5	72.3	92.7	62.5	78.6	
	100㎡以上	129.6				87.0		139.9	111.3	111.6		115.0	69.5	103.8	133.7		
	最寄り駅からの所要時間																
	5分以内	133.3	116.8	101.6	86.5	93.7	99.0	96.5	114.1	101.2	115.6	102.7	95.9	89.8	75.6	92.9	
	10分以内	94.7	75.5	74.9	89.7	87.6	106.5	91.8	93.4	112.0	110.1	109.5	97.9	98.9	82.2	78.7	
	15分以内		96.1	110.3	96.9	94.3	59.1	104.5	98.5	102.6		102.2	100.1	90.3	63.7	71.9	
	16分以内					96.4	88.4		92.3		91.3	71.6	72.5	74.7			
	バス便						88.4	53.6	94.4	69.5	82.7	87.5	56.0	61.3	54.2	47.8	

100ポイント以上 80ポイント以上 50ポイント以上 30ポイント以上 30ポイント未満

● 集計の方法

データは全て東京カンテイ独自のデータベースに登録されているものを使用。
 対象地域：【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 奈良県 滋賀県 和歌山県
 集計期間：1988年～2012年まで
 対象物件：1988年以降分譲したマンションを年単位で集計（事務所・店舗用は除外）
 価格：新築時価格は各年の分譲時点の価格（坪単価）を、中古価格は2014年1月から12月までに発生した売り希望価格（坪単価）を各々集計し、算術平均して使用