

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

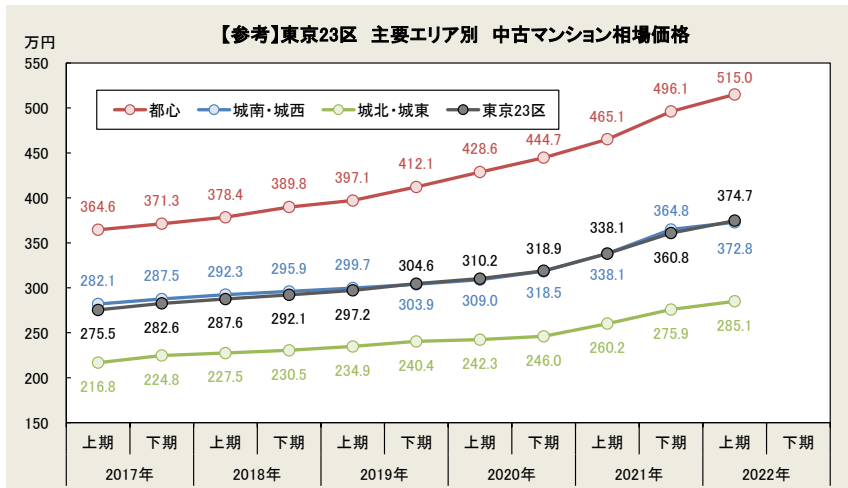
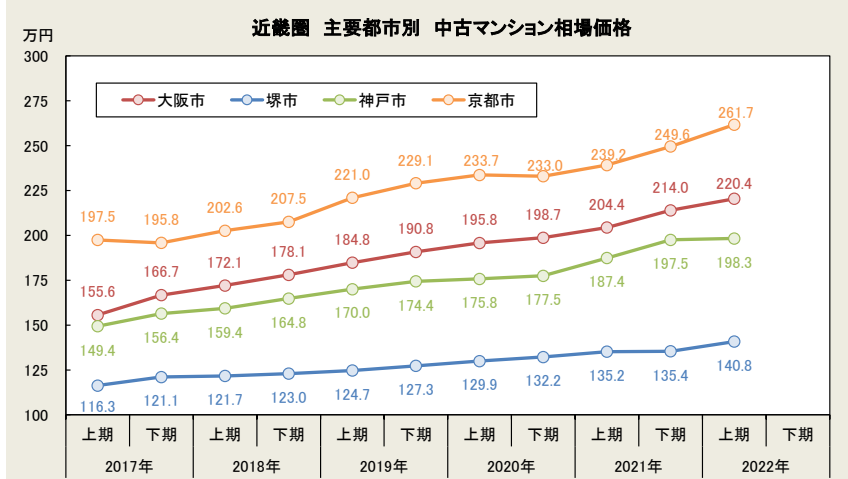
近畿圏 2022年上半期は前期比+4.0%の200.1万円、200万円の大台に達する

大阪府は+3.1%の197.2万円、京都府は+5.5%の252.0万円 2府4県の全てで価格上昇

●大阪市では20期連続のプラス 京都市では中京区に次いで北区も300万円の大台に

2022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+4.0%の200.1万円で、新型コロナ禍の2年目以降は3%台~4%台の上昇率を示し続けている。2府4県の全てで価格上昇したが、大阪府(+3.1%、197.2万円)や兵庫県(+3.1%、191.8万円)、滋賀県(+1.0%、146.1万円)においては上昇率が前期から縮小している。対照的に、京都府・奈良県・和歌山県においては上昇率が拡大しており、京都府と和歌山県に至っては5%以上と比較的大きい上昇率を示している。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+3.0%の220.4万円と、20期連続で上昇した。また、同市中心6区でも+2.4%の255.8万円と順調に水準を押し上げている。他の政令指定都市では、神戸市(+0.4%、198.3万円)が小幅な上昇に留まったのに対して、堺市(+4.0%、140.8万円)や京都市(+4.8%、261.7万円)は近畿圏平均以上の上昇率で、特に京都市は上昇率自体も拡大している。



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)											
			2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022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	181.5	195.0	198.6	206.7	216.3	223.9	229.8	234.4	243.7	249.9	255.8	
			155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	
	堺市	116.3	121.1	121.7	123.0	124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	140.8		
兵庫県	神戸市		149.4	156.4	159.4	164.8	170.0	174.4	175.8	177.5	187.4	197.5	198.3	
			141.9	148.4	152.1	154.7	161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	
京都府	京都市		197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	
			183.0	183.4	189.3	195.7	211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	
滋賀県		110.4	117.1	120.2	123.5	130.0	133.4	130.9	137.3	142.3	144.6	146.1		
奈良県		98.8	96.3	101.4	103.1	106.0	111.0	110.7	115.1	117.4	120.3	125.5		
和歌山県		94.2	97.1	99.1	96.4	96.5	96.6	103.3	106.7	111.0	111.0	116.8		
近畿圏		144.4	150.7	155.5	160.3	167.5	170.7	175.5	178.0	184.0	192.4	200.1		

※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)											
		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022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	156.2	161.3	168.5	181.4	184.0	209.6	209.1	207.0	208.0	210.0	212.2	
	福島区	186.9	209.4	204.6	213.9	223.7	231.9	245.8	239.8	248.4	261.7	256.7	
	此花区	112.7	124.4	129.6	132.0	144.2	135.5	138.2	133.2	135.5	143.8	144.5	
	西区	177.5	189.2	193.5	200.2	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	
	港区	129.3	147.6	147.9	142.3	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	
	大正区	122.4	127.3	133.5	127.3	153.0	139.4	140.8	138.9	140.0	168.5	172.3	
	天王寺区	175.2	185.0	193.2	202.6	212.4	215.2	219.0	230.9	237.0	247.1	251.7	
	浪速区	190.9	195.8	198.0	205.7	205.8	211.8	218.7	220.6	217.0	228.2	224.3	
	西淀川区	119.8	126.2	123.3	121.6	127.2	133.9	135.3	144.9	151.4	162.9	165.7	
	東淀川区	125.7	131.9	138.4	137.7	140.3	148.7	147.3	142.7	142.3	145.7	170.9	
	東成区	138.3	142.0	153.4	153.0	155.8	160.5	173.3	160.2	164.6	172.9	195.8	
	生野区	124.0	129.3	121.9	129.0	142.6	134.1	138.8		137.5	141.1	150.5	
	旭区	121.9	139.7	130.5	136.0	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6	157.6	179.1	
	城東区	141.7	149.6	153.1	158.1	154.1	159.1	166.6	170.6	170.8	178.6	180.6	
	阿倍野区	160.5	174.8	182.1	185.9	193.3	203.2	211.1	213.9	214.4	221.0	219.7	
	住吉区	143.7	146.5	143.5	145.5	148.0	146.3	152.6	160.3	164.7	166.9	185.3	
	東住吉区	132.2	132.7	137.8	137.0	143.6	140.1	138.8	146.1	142.4	169.3	160.9	
	西成区	110.7	108.0	109.5	120.3	119.7	124.4	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2	
	淀川区	141.7	151.1	157.6	165.0	169.7	165.3	172.1	175.1	171.8	183.2	185.6	
	鶴見区	135.4	144.5	142.8	143.9	146.7	151.0	151.7	153.8	162.0	161.7	170.8	
住之江区	115.0	119.6	117.3	129.6	132.4	128.7	132.7	133.4	144.0	146.5	151.6		
平野区	111.8	116.8	118.3	119.4	121.8	125.0	127.7	126.3	127.2	126.2	133.7		
北区	185.5	202.5	203.5	218.3	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5		
中央区	182.6	193.2	200.1	203.5	209.6	218.6	227.4	233.4	243.3	248.7	258.3		
		155.6	166.7	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	
京都市	北区	176.8	149.0	140.0	190.0	190.0		233.0	233.0	284.3	288.3	309.5	
	上京区	225.9	215.1	214.4	240.7	220.1	258.8	243.1	254.0	257.4	272.3	293.0	
	左京区	216.4	203.0	213.8	217.0	219.5	221.8	241.3	257.2	268.3	267.7	285.4	
	中京区	257.5	258.0	268.5	293.0	307.7	318.1	303.4	302.8	309.1	322.0	336.3	
	東山区	210.1	205.9	221.2	232.5	273.0	253.9	272.8	284.1	285.4	284.0	272.2	
	下京区	198.3	210.8	228.8	231.2	234.8	232.6	252.5	248.2	253.9	260.0	267.5	
	南区	126.0	136.7	160.0	152.1	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	
	右京区	140.4	142.8	150.6	153.3	164.4	167.6	162.2	164.7	173.1	182.9	185.5	
	伏見区	119.3	116.0	123.2	124.5	122.8	130.9	136.2	141.0	136.0	144.1	156.9	
	山科区	128.1	113.3	128.7	129.3	129.6	126.2	125.6	129.5	154.2	147.4	149.9	
	西京区	151.9	134.5	128.7	126.8	159.0	163.3	168.8	150.3	172.6	177.2	206.0	
		197.5	195.8	202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	

大阪市の前期比は+4.7%→+3.0%と上昇率はやや縮小、前期比がプラスとなった行政区も 22→20 に微減した。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区の 275.5 万円がトップで、300 万円の大台に達する行政区は依然として見られない。この他、福島区・西区・天王寺区・中央区の 4 行政区が 250 万円前後で続いている。前期比の上昇率では東淀川区(+17.3%)をはじめ、東成区・旭区・住吉区で二桁プラスを示しており、11 行政区で大阪市平均を上回った。京都市では+4.3%→+4.8%と続伸、上昇率も僅かに拡大した。最も価格が高い中京区(336.3 万円)に次いで、今回は北区(309.5 万円)も 300 万円の台に達している。

※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。