

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

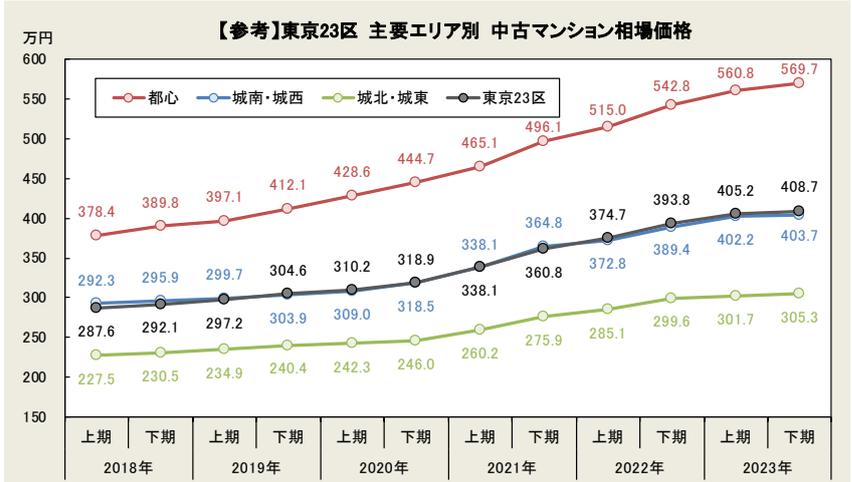
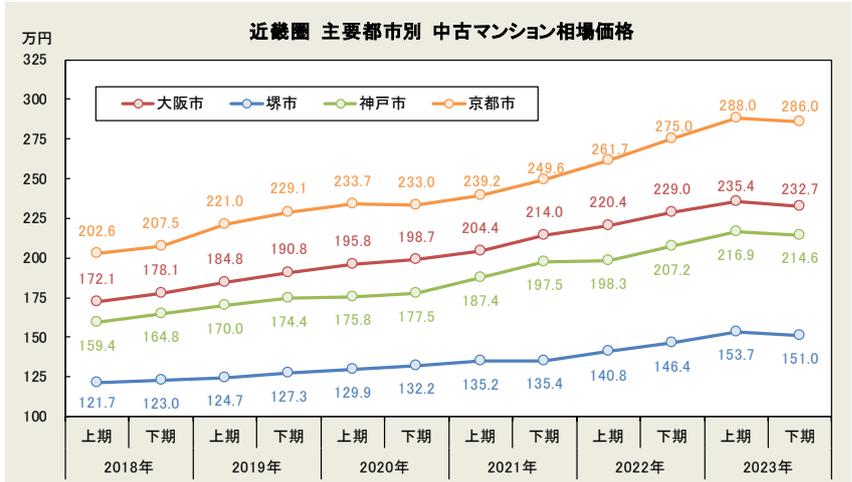
近畿圏 2023 年下半期は前期比-0.7%の 216.2 万円、上昇トレンドは一服

大阪府は-0.9%の 211.3 万円、京都府は-1.0%の 276.5 万円 調整局面入りの様相が強まる

●大阪市・神戸市・京都市において最も価格水準が高い行政区でも軒並み連続上昇がストップ

2023 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-0.7%の 216.2 万円と反落して長期に渡った上昇トレンドは一服した。“三極”のうち、大阪府(-0.9%、211.3 万円)や京都府(-1.0%、276.5 万円)ではマイナスに転じており、兵庫県(+0.1%、205.7 万円)も辛うじてプラスを維持する程度に留まった。この他の 3 県に関しては、滋賀県が横ばい、和歌山県で続落、坪 200 万円以上の物件が対象に加わった奈良県では 3 期連続で大幅上昇と、それぞれ異なった動きを見せている。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比-1.1%の 232.7 万円と、23 期ぶりに下落した。また、同市中心 6 区では-1.6%の 269.5 万円と市平均に比べて下落率が大きくなっている。他の政令指定都市においては、堺市(-1.8%、151.0 万円)や神戸市(-1.1%、214.6 万円)、京都市(-0.7%、286.0 万円)で軒並み反落しており、これまでの上昇トレンドに明らかな変化が認められる。



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)											
			2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	198.6	206.7	216.3	223.9	229.8	234.4	243.7	249.9	255.8	265.1	273.8	269.5
		その他	172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7
	堺市		121.7	123.0	124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	153.7	151.0
			156.2	161.9	167.3	170.4	175.8	177.9	183.1	191.3	197.2	206.5	213.2	211.3
兵庫県	神戸市		159.4	164.8	170.0	174.4	175.8	177.5	187.4	197.5	198.3	207.2	216.9	214.6
			152.1	154.7	161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	199.4	205.5	205.7
京都府	京都市		202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0
			189.3	195.7	211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1	279.4	276.5
滋賀県			120.2	123.5	130.0	133.4	130.9	137.3	142.3	144.6	146.1	150.1	158.2	158.2
奈良県			101.4	103.1	106.0	111.0	110.7	115.1	117.4	120.3	125.5	137.5	152.2	167.0
和歌山県			99.1	96.4	96.5	96.6	103.3	106.7	111.0	111.0	116.8	128.4	128.0	123.2
近畿圏			155.5	160.3	167.5	170.7	175.5	178.0	184.0	192.4	200.1	209.9	217.8	216.2

※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)											
		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	168.5	181.4	184.0	209.6	209.1	207.0	208.0	210.0	212.2	220.3	218.6	216.7
	福島区	204.6	213.9	223.7	231.9	245.8	239.8	248.4	261.7	256.7	259.0	263.1	255.5
	此花区	129.6	132.0	144.2	135.5	138.2	133.2	135.5	143.8	144.5	151.0	149.7	149.7
	西区	193.5	200.2	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4	256.2
	港区	147.9	142.3	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5	177.3
	大正区	133.5	127.3	153.0	139.4	140.8	138.9	140.0	168.5	172.3	176.5	174.9	169.8
	天王寺区	193.2	202.6	212.4	215.2	219.0	230.9	237.0	247.1	251.7	257.2	265.1	262.0
	浪速区	198.0	205.7	205.8	211.8	218.7	220.6	217.0	228.2	224.3	235.0	233.1	234.8
	西淀川区	123.3	121.6	127.2	133.9	135.3	144.9	151.4	162.9	165.7	176.0	167.3	168.7
	東淀川区	138.4	137.7	140.3	148.7	147.3	142.7	142.3	145.7	170.9	165.9	167.8	164.6
	東成区	153.4	153.0	155.8	160.5	173.3	160.2	164.6	172.9	195.8	182.5	188.6	200.0
	生野区	121.9	129.0	142.6	134.1	138.8		137.5	141.1	150.5	176.0	166.6	166.0
	旭区	130.5	136.0	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6	157.6	179.1	167.0	168.7	177.4
	城東区	153.1	158.1	154.1	159.1	166.6	170.6	170.8	178.6	180.6	190.4	195.4	196.3
	阿倍野区	182.1	185.9	193.3	203.2	211.1	213.9	214.4	221.0	219.7	232.3	245.4	242.2
	住吉区	143.5	145.5	148.0	146.3	152.6	160.3	164.7	166.9	185.3	193.1	194.2	190.7
	東住吉区	137.8	137.0	143.6	140.1	138.8	146.1	142.4	169.3	160.9	162.7	168.5	166.3
	西成区	109.5	120.3	119.7	124.4	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2			
	淀川区	157.6	165.0	169.7	165.3	172.1	175.1	171.8	183.2	185.6	190.7	198.3	194.4
	鶴見区	142.8	143.9	146.7	151.0	151.7	153.8	162.0	161.7	170.8	177.4	177.4	176.9
住之江区	117.3	129.6	132.4	128.7	132.7	133.4	144.0	146.5	151.6	153.0	148.2	149.5	
平野区	118.3	119.4	121.8	125.0	127.7	126.3	127.2	126.2	133.7	134.6	146.9	144.6	
北区	203.5	218.3	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	294.0	
中央区	200.1	203.5	209.6	218.6	227.4	233.4	243.3	248.7	258.3	264.3	279.5	274.4	
		172.1	178.1	184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7
京都市	北区	140.0	190.0	190.0		233.0	233.0	284.3	288.3	309.5	302.2	237.5	238.7
	上京区	214.4	240.7	220.1	258.8	243.1	254.0	257.4	272.3	293.0	315.4	324.6	329.9
	左京区	213.8	217.0	219.5	221.8	241.3	257.2	268.3	267.7	285.4	304.6	325.7	332.1
	中京区	268.5	293.0	307.7	318.1	303.4	302.8	309.1	322.0	336.3	366.5	383.9	383.9
	東山区	221.2	232.5	273.0	253.9	272.8	284.1	285.4	284.0	272.2	307.9	348.4	338.0
	下京区	228.8	231.2	234.8	232.6	252.5	248.2	253.9	260.0	267.5	282.1	300.3	294.4
	南区	160.0	152.1	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1	194.3
	右京区	150.6	153.3	164.4	167.6	162.2	164.7	173.1	182.9	185.5	188.7	198.0	193.8
	伏見区	123.2	124.5	122.8	130.9	136.2	141.0	136.0	144.1	156.9	148.4	162.3	172.1
	山科区	128.7	129.3	129.6	126.2	125.6	129.5	154.2	147.4	149.9	155.1	152.5	156.5
	西京区	128.7	126.8	159.0	163.3	168.8	150.3	172.6	177.2	206.0	200.1	227.0	217.4
			202.6	207.5	221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0

大阪市の前期比は+2.8%→-1.1%とマイナスに転じており、比較可能な 23 行政区の大半で天井感が強まったために前期比がマイナスを示した行政区は 8→15 まで急増している。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区は 300 万円の大台を目前に上値が重くなっており、中央区や天王寺区などでも同様の動きが見られる。なお、今回は東成区が 200 万円の台に達している。前期比の上昇率では東成区の+6.0%が最も大きく、旭区(+5.2%)や港区(+3.4%)も比較的大きい上昇率を示していたが、それ以外は僅かな上昇あるいは下落となった。京都市では+4.7%→-0.7%と 6 期ぶりに下落した。引き続き上昇したのは上京区・左京区・南区・伏見区の 4 行政区のみであった。

※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。