

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

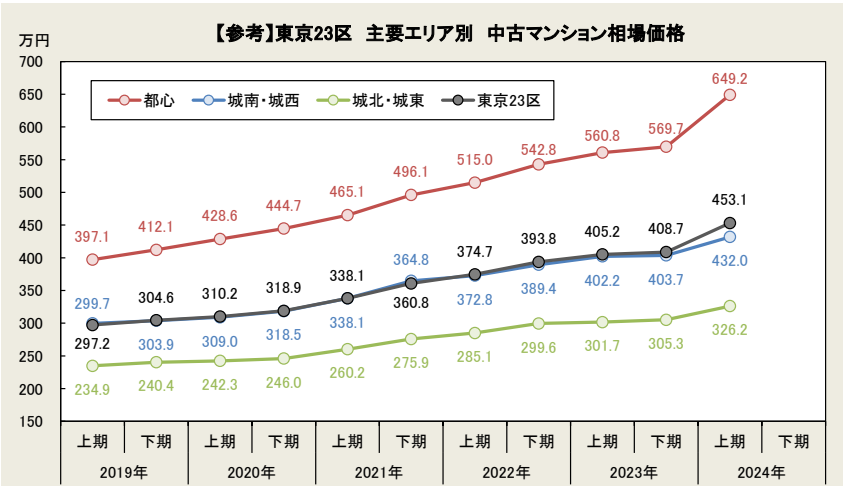
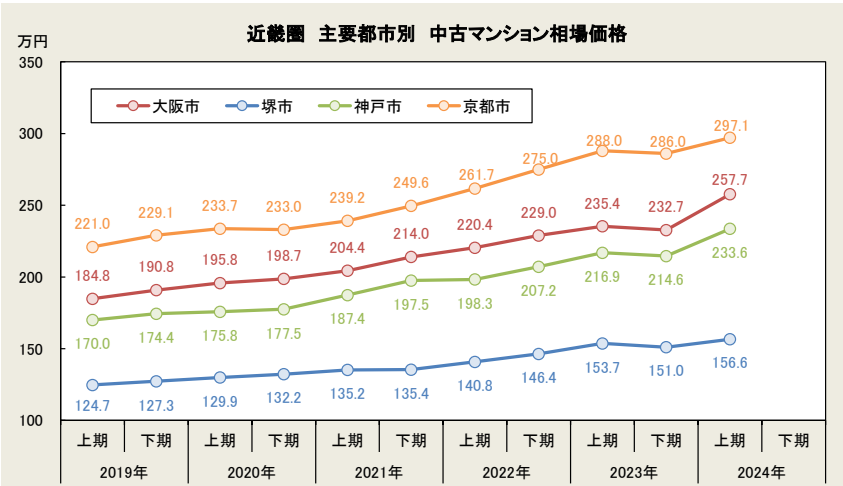
近畿圏 2024 年上半期は前期比+7.3%の 231.9 万円、2 期ぶりの上昇で最高値を更新

大阪府は+8.8%の 229.9 万円、京都府は+4.3%の 288.5 万円 3 期ぶりに全ての府県で上昇

●大阪市では+10.7%と二桁プラス、同市中心 6 区も急騰して 300 万円の大台に達する

2024 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+7.3%の 231.9 万円と 2 期ぶりに上昇して再び最高値を更新した。これまでは京都府が上昇度合いの力強さでリードしてきたが、今回は大阪府(+8.8%、229.9 万円)が京都府(+4.3%、288.5 万円)に取って代わる結果となった。また、兵庫県や奈良県では上昇傾向を維持したほか、今回は滋賀県が横ばいだった前期から再び上昇、和歌山県でもプラスに転じるなど、3 期ぶりに全ての府県で上昇する動きを見せている。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+10.7%の 257.7 万円と、上昇が一服した前期から大きく水準を押し上げた。同市中心 6 区に至っては+13.8%の 306.7 万円とさらに上昇度合いが強く、一気に 300 万円の大台に到達している。他の政令指定都市においては、堺市(+3.7%)や神戸市(+8.9%)、京都市(+3.9%)で再びプラスを示すも、大阪市の水準にはいずれも及ばなかった。



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)											
			2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	216.3	223.9	229.8	234.4	243.7	249.9	255.8	265.1	273.8	269.5	306.7	
			184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	
	堺市		124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	153.7	151.0	156.6	
			167.3	170.4	175.8	177.9	183.1	191.3	197.2	206.5	213.2	211.3	229.9	
兵庫県	神戸市		170.0	174.4	175.8	177.5	187.4	197.5	198.3	207.2	216.9	214.6	233.6	
			161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	199.4	205.5	205.7	218.1	
京都府	京都市		221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	
			211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1	279.4	276.5	288.5	
滋賀県			130.0	133.4	130.9	137.3	142.3	144.6	146.1	150.1	158.2	158.2	165.3	
奈良県			106.0	111.0	110.7	115.1	117.4	120.3	125.5	137.5	152.2	167.0	170.7	
和歌山県			96.5	96.6	103.3	106.7	111.0	111.0	116.8	128.4	128.0	123.2	128.4	
近畿圏			167.5	170.7	175.5	178.0	184.0	192.4	200.1	209.9	217.8	216.2	231.9	

※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)											
		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	184.0	209.6	209.1	207.0	208.0	210.0	212.2	220.3	218.6	216.7	238.6	
	福島区	223.7	231.9	245.8	239.8	248.4	261.7	256.7	259.0	263.1	255.5	310.4	
	此花区	144.2	135.5	138.2	133.2	135.5	143.8	144.5	151.0	149.7	149.7	153.3	
	西区	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4	256.2	285.3	
	港区	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5	177.3	175.3	
	大正区	153.0	139.4	140.8	138.9	140.0	168.5	172.3	176.5	174.9	169.8	159.8	
	天王寺区	212.4	215.2	219.0	230.9	237.0	247.1	251.7	257.2	265.1	262.0	283.7	
	浪速区	205.8	211.8	218.7	220.6	217.0	228.2	224.3	235.0	233.1	234.8	255.8	
	西淀川区	127.2	133.9	135.3	144.9	151.4	162.9	165.7	176.0	167.3	168.7	174.2	
	東淀川区	140.3	148.7	147.3	142.7	142.3	145.7	170.9	165.9	167.8	164.6	184.5	
	東成区	155.8	160.5	173.3	160.2	164.6	172.9	195.8	182.5	188.6	200.0	208.5	
	生野区	142.6	134.1	138.8		137.5	141.1	150.5	176.0	166.6	166.0		
	旭区	154.9	149.7	150.8	143.2	152.6	157.6	179.1	167.0	168.7	177.4	198.7	
	城東区	154.1	159.1	166.6	170.6	170.8	178.6	180.6	190.4	195.4	196.3	215.8	
	阿倍野区	193.3	203.2	211.1	213.9	214.4	221.0	219.7	232.3	245.4	242.2	262.0	
	住吉区	148.0	146.3	152.6	160.3	164.7	166.9	185.3	193.1	194.2	190.7	200.9	
	東住吉区	143.6	140.1	138.8	146.1	142.4	169.3	160.9	162.7	168.5	166.3	174.8	
	西成区	119.7	124.4	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2					
	淀川区	169.7	165.3	172.1	175.1	171.8	183.2	185.6	190.7	198.3	194.4	206.5	
	鶴見区	146.7	151.0	151.7	153.8	162.0	161.7	170.8	177.4	177.4	176.9	190.3	
	住之江区	132.4	128.7	132.7	133.4	144.0	146.5	151.6	153.0	148.2	149.5	152.9	
	平野区	121.8	125.0	127.7	126.3	127.2	126.2	133.7	134.6	146.9	144.6	138.6	
	北区	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	294.0	345.2	
	中央区	209.6	218.6	227.4	233.4	243.3	248.7	258.3	264.3	279.5	274.4	310.3	
		184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	
京都市	北区	190.0		233.0	233.0	284.3	288.3	309.5	302.2	237.5	238.7	266.0	
	上京区	220.1	258.8	243.1	254.0	257.4	272.3	293.0	315.4	324.6	329.9	347.3	
	左京区	219.5	221.8	241.3	257.2	268.3	267.7	285.4	304.6	325.7	332.1	328.7	
	中京区	307.7	318.1	303.4	302.8	309.1	322.0	336.3	366.5	383.9	383.9	381.1	
	東山区	273.0	253.9	272.8	284.1	285.4	284.0	272.2	307.9	348.4	338.0	334.0	
	下京区	234.8	232.6	252.5	248.2	253.9	260.0	267.5	282.1	300.3	294.4	303.5	
	南区	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1	194.3	230.3	
	右京区	164.4	167.6	162.2	164.7	173.1	182.9	185.5	188.7	198.0	193.8	195.5	
	伏見区	122.8	130.9	136.2	141.0	136.0	144.1	156.9	148.4	162.3	172.1	181.4	
	山科区	129.6	126.2	125.6	129.5	154.2	147.4	149.9	155.1	152.5	156.5	157.6	
	西京区	159.0	163.3	168.8	150.3	172.6	177.2	206.0	200.1	227.0	217.4	209.1	
		221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	

大阪市の前期比は-1.1%→+10.7%と大幅上昇に転じ、比較可能な22行政区のうちマイナスを示したのは港区・大正区・平野区のみで、大半の行政区においては上昇率が前期を大きく上回る結果となった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区(345.2万円)を筆頭に、福島区や中央区も揃って300万円の大台に達している。また、今回は250万円以上を示す行政区に浪速区や阿倍野区が加わってきている。前期比の上昇率では福島区の+21.5%が最も大きく、都島区・西区・東淀川区・旭区・北区・中央区も二桁プラスとなった。京都市では-0.7%→+3.9%と再び上昇したものの、前述した大阪市とは異なり価格水準が高い行政区では必ずしも上昇度合いが強まっていない。

※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。