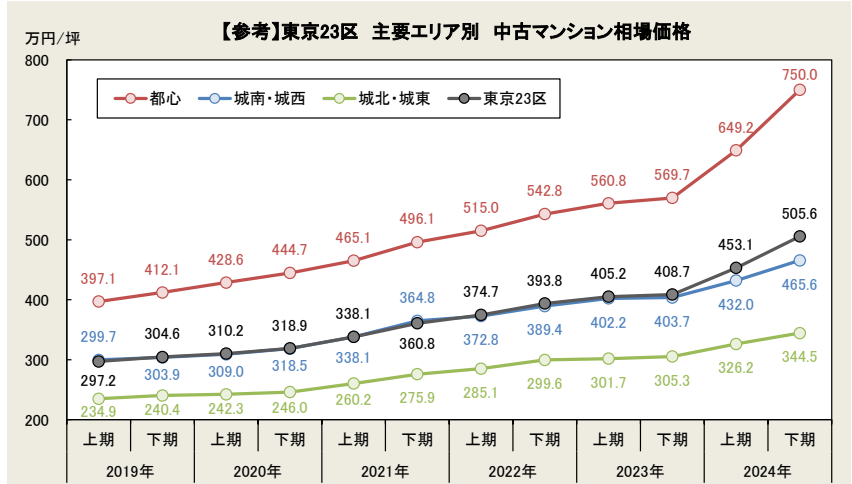
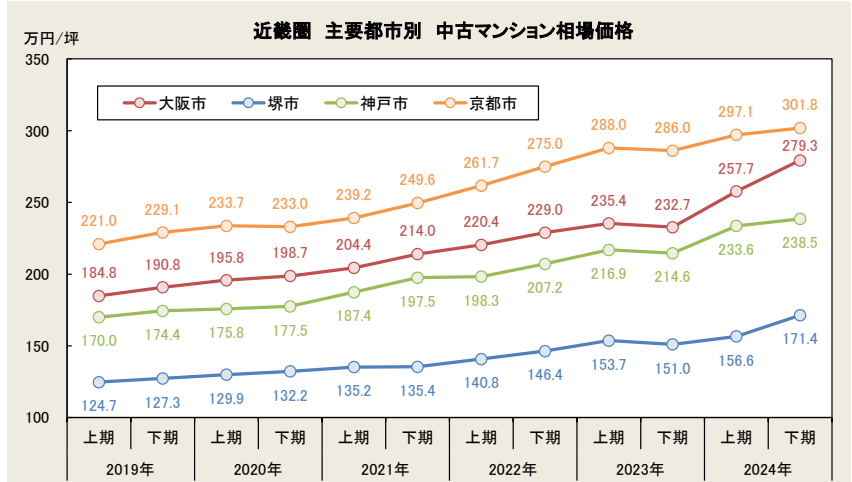


東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

近畿圏 2024 年下半期は前期比+5.3%の 244.3 万円/坪、続伸するも郊外エリアは弱含み**大阪府は+8.0%の 248.2 万円、京都府は+2.8%の 296.5 万円、兵庫県は+2.3%の 223.1 万円****●大阪市では+8.4%と高い水準で続伸、300 万円の大台に達した京都市との差が急速に縮まる**

2024 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+5.3%の 244.3 万円と 2 期連続で上昇した。京都府(+2.8%、296.5 万円)の価格水準が最も高いことに変わりはないが、上昇度合いに関しては直近にかけて大阪府(+8.0%、248.2 万円)が京都府を逆転しており、価格水準の差自体も急速に縮まりつつあるようだ。上昇傾向を維持したのは兵庫県のみで、滋賀県は前期から横ばい、奈良県や和歌山県はマイナスを示すなど、同じ圏域内でも価格トレンドに強弱が見られる。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+8.4%の 279.3 万円と、やや鈍化した引き続き高い上昇率を示している。同市中心 6 区は+6.8%の 327.5 万円と前述した市平均の上昇率を下回っており、今回は中心部の周辺エリアが押し上げに寄与した。他の政令指定都市においては、堺市(+9.5%)や神戸市(+2.1%)、京都市(+1.6%)でも続伸したが、上昇率が拡大したのは堺市のみであった。



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	327.5
			184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3
	堺市		124.7	127.3	129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	153.7	151.0	156.6	171.4
			167.3	170.4	175.8	177.9	183.1	191.3	197.2	206.5	213.2	211.3	229.9	248.2
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	238.5
			161.9	164.7	169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	199.4	205.5	205.7	218.1	223.1
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	301.8
			211.1	219.8	221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1	279.4	276.5	288.5	296.5
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	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	168.0
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	126.8
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	244.3

※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	236.0
	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	333.6
	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	160.5
	西区	208.6	217.9	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4	256.2	285.3	291.5
	港区	148.2	161.2	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5	177.3	175.3	286.7
	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	197.5
	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	301.4
	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	260.4
	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	175.6
	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	192.8
	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	235.4
	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	191.5
	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	221.5
	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	247.1
	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	207.3
	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	182.2
	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	216.4
	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	217.1
	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	157.3
	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	158.7
	北区	241.8	242.9	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	294.0	345.2	379.6
	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	336.5
		184.8	190.8	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3
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	274.8
	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	382.3
	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	338.4
	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	405.6
	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	305.2
	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	307.2
	南区	154.6	168.0	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1	194.3	230.3	234.9
	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	198.6
	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	179.6
	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	183.4
	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	215.1
		221.0	229.1	233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	301.8

大阪市の前期比は+10.7%→+8.4%とやや縮小するも、2 期連続で高い水準となった。比較可能な 22 行政区のうち、マイナスを示したのは都島区・旭区・阿倍野区のみだったが、続伸した行政区の大半では上昇度合いが鈍化していた。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区(379.6 万円)が最も高く、今回は 300 万円以上のエリアとして新たに天王寺区が加わってきている。前期比の上昇率では港区の+63.5%が最も大きく、大正区・東成区・鶴見区・平野区・北区も二桁プラスとなった。京都市では+3.9%→+1.6%と続伸し、最も価格水準が高い中京区(405.6 万円)では 400 万円台に達している。前期比がマイナスとなったのは 2 行政区のみで、東山区は 3 期連続のマイナスとなった。

※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ィ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。