

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

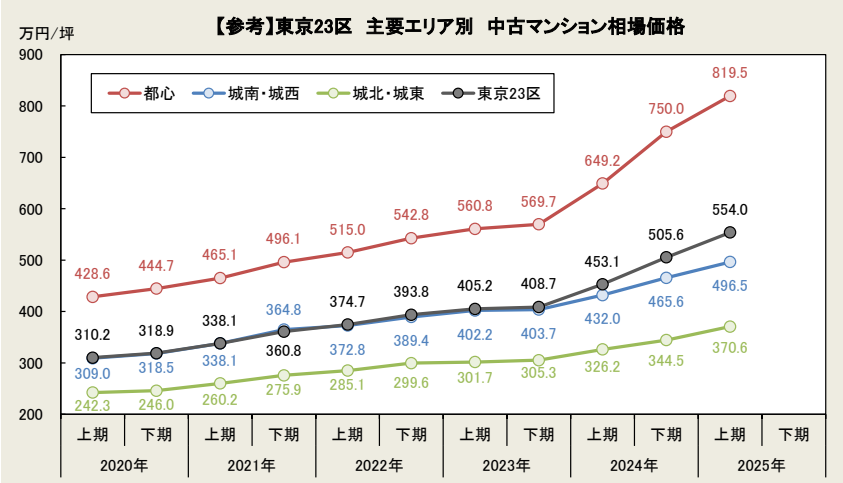
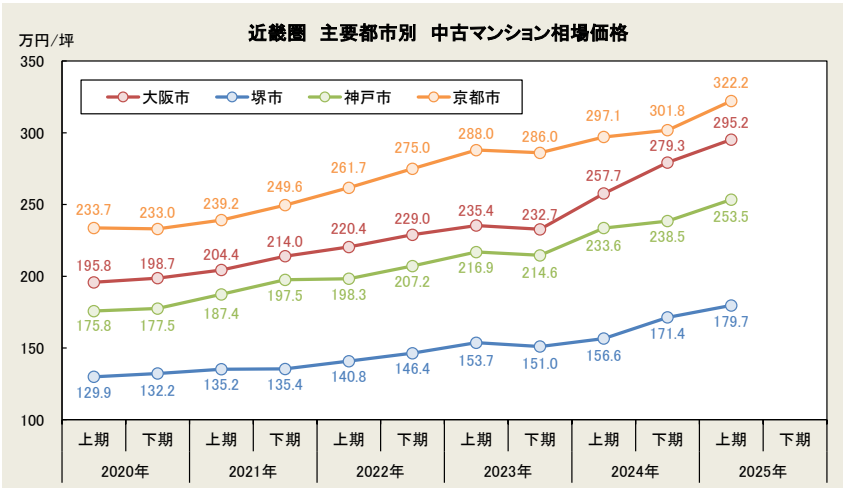
近畿圏 2025 年上半期は前期比+5.2%の 257.1 万円/坪、3 期連続で上昇もやや鈍化

大阪府は+5.1%の 260.8 万円、京都府は+5.8%の 313.8 万円 2 期ぶりに全ての府県で上昇

●大阪市は+5.7%で 300 万円の大台に漸近、同市中心 6 区では前年同期に比べて約 50 万円も上昇

2025 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+5.2%の 257.1 万円と 3 期連続で上昇したものの、その度合いは昨年にかけてやや鈍化している。大阪府(+5.1%)では 3 期連続のプラス、同じく京都府(+5.8%)や兵庫県(+5.2%)でも同様に上昇傾向を示しており、上昇率自体はいずれも 5%台と高い水準。また、滋賀県ではコロナ禍当初から上昇基調で推移、今回は奈良県や和歌山県でも 2 期ぶりに上昇したことで、全ての府県が揃ってプラスを示す結果となった。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+5.7%の 295.2 万円と、300 万円の大台目前まで迫ってきている。同市中心 6 区は+8.0%の 353.7 万円と 1 年前に比べて約 50 万円も水準が押し上がった。他の政令指定都市においては、堺市(+4.8%)や神戸市(+6.3%)、京都市(+6.8%)で程度の差こそあるが軒並みプラスを示しており、大阪市と同じく上昇傾向で推移している



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)											
			2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025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	229.8	234.4	243.7	249.9	255.8	265.1	273.8	269.5	306.7	327.5	353.7	
			195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3	295.2	
	堺市		129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	153.7	151.0	156.6	171.4	179.7	
			175.8	177.9	183.1	191.3	197.2	206.5	213.2	211.3	229.9	248.2	260.8	
兵庫県	神戸市		175.8	177.5	187.4	197.5	198.3	207.2	216.9	214.6	233.6	238.5	253.5	
			169.8	172.8	178.1	186.1	191.8	199.4	205.5	205.7	218.1	223.1	234.8	
京都府	京都市		233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	301.8	322.2	
			221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1	279.4	276.5	288.5	296.5	313.8	
滋賀県			130.9	137.3	142.3	144.6	146.1	150.1	158.2	158.2	165.3	165.3	170.9	
奈良県			110.7	115.1	117.4	120.3	125.5	137.5	152.2	167.0	170.7	168.0	187.4	
和歌山県			103.3	106.7	111.0	111.0	116.8	128.4	128.0	123.2	128.4	126.8	140.5	
近畿圏			175.5	178.0	184.0	192.4	200.1	209.9	217.8	216.2	231.9	244.3	257.1	

※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)											
		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025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	209.1	207.0	208.0	210.0	212.2	220.3	218.6	216.7	238.6	236.0	244.0	
	福島区	245.8	239.8	248.4	261.7	256.7	259.0	263.1	255.5	310.4	333.6	334.3	
	此花区	138.2	133.2	135.5	143.8	144.5	151.0	149.7	149.7	153.3	160.5	154.0	
	西区	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4	256.2	285.3	291.5	311.6	
	港区	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5	177.3	175.3	286.7	204.4	
	大正区	140.8	138.9	140.0	168.5	172.3	176.5	174.9	169.8	159.8	197.5	216.9	
	天王寺区	219.0	230.9	237.0	247.1	251.7	257.2	265.1	262.0	283.7	301.4	313.2	
	浪速区	218.7	220.6	217.0	228.2	224.3	235.0	233.1	234.8	255.8	260.4	267.5	
	西淀川区	135.3	144.9	151.4	162.9	165.7	176.0	167.3	168.7	174.2	175.6	173.4	
	東淀川区	147.3	142.7	142.3	145.7	170.9	165.9	167.8	164.6	184.5	192.8	215.5	
	東成区	173.3	160.2	164.6	172.9	195.8	182.5	188.6	200.0	208.5	235.4	233.3	
	生野区	138.8		137.5	141.1	150.5	176.0	166.6	166.0				
	旭区	150.8	143.2	152.6	157.6	179.1	167.0	168.7	177.4	198.7	191.5	177.7	
	城東区	166.6	170.6	170.8	178.6	180.6	190.4	195.4	196.3	215.8	221.5	230.5	
	阿倍野区	211.1	213.9	214.4	221.0	219.7	232.3	245.4	242.2	262.0	247.1	272.5	
	住吉区	152.6	160.3	164.7	166.9	185.3	193.1	194.2	190.7	200.9	207.3	204.4	
	東住吉区	138.8	146.1	142.4	169.3	160.9	162.7	168.5	166.3	174.8	182.2	191.7	
	西成区	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2						209.3	
	淀川区	172.1	175.1	171.8	183.2	185.6	190.7	198.3	194.4	206.5	216.4	227.5	
	鶴見区	151.7	153.8	162.0	161.7	170.8	177.4	177.4	176.9	190.3	217.1	214.0	
	住之江区	132.7	133.4	144.0	146.5	151.6	153.0	148.2	149.5	152.9	157.3	160.2	
	平野区	127.7	126.3	127.2	126.2	133.7	134.6	146.9	144.6	138.6	158.7	175.1	
	北区	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	294.0	345.2	379.6	416.5	
	中央区	227.4	233.4	243.3	248.7	258.3	264.3	279.5	274.4	310.3	336.5	378.3	
		195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3	295.2	
京都市	北区	233.0	233.0	284.3	288.3	309.5	302.2	237.5	238.7	266.0	274.8	290.6	
	上京区	243.1	254.0	257.4	272.3	293.0	315.4	324.6	329.9	347.3	382.3	407.1	
	左京区	241.3	257.2	268.3	267.7	285.4	304.6	325.7	332.1	328.7	338.4	362.2	
	中京区	303.4	302.8	309.1	322.0	336.3	366.5	383.9	383.9	381.1	405.6	409.9	
	東山区	272.8	284.1	285.4	284.0	272.2	307.9	348.4	338.0	334.0	305.2	336.6	
	下京区	252.5	248.2	253.9	260.0	267.5	282.1	300.3	294.4	303.5	307.2	320.1	
	南区	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1	194.3	230.3	234.9	238.6	
	右京区	162.2	164.7	173.1	182.9	185.5	188.7	198.0	193.8	195.5	198.6	206.5	
	伏見区	136.2	141.0	136.0	144.1	156.9	148.4	162.3	172.1	181.4	179.6	181.6	
	山科区	125.6	129.5	154.2	147.4	149.9	155.1	152.5	156.5	157.6	183.4	205.5	
	西京区	168.8	150.3	172.6	177.2	206.0	200.1	227.0	217.4	209.1	215.1	217.3	
		233.7	233.0	239.2	249.6	261.7	275.0	288.0	286.0	297.1	301.8	322.2	

大阪市の前期比は+8.4%→+5.7%とやや縮小するも、3 期連続のプラスとなった。比較可能な 22 行政区のうち、マイナスを示したのは 3→7 行政区に増加、旭区に至っては 2 期連続の下落となった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区(416.5 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西区が加わってきている。前期比の上昇率では中央区の+12.4%が最も大きく、東淀川区・阿倍野区・平野区も二桁プラスとなった(平野区は 2 期連続の二桁プラス)。一方、京都市では+1.6%→+6.8%と上昇率が拡大、最も価格水準が高い中京区(409.9 万円)に加えて上京区も 400 万円台に達した。前期比がマイナスとなった行政区は皆無で、東山区と山科区は二桁プラスとなった。

※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。