

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

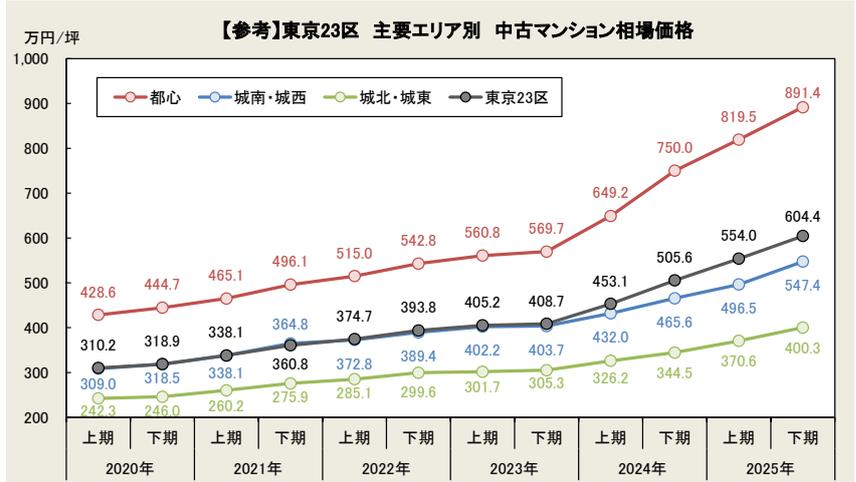
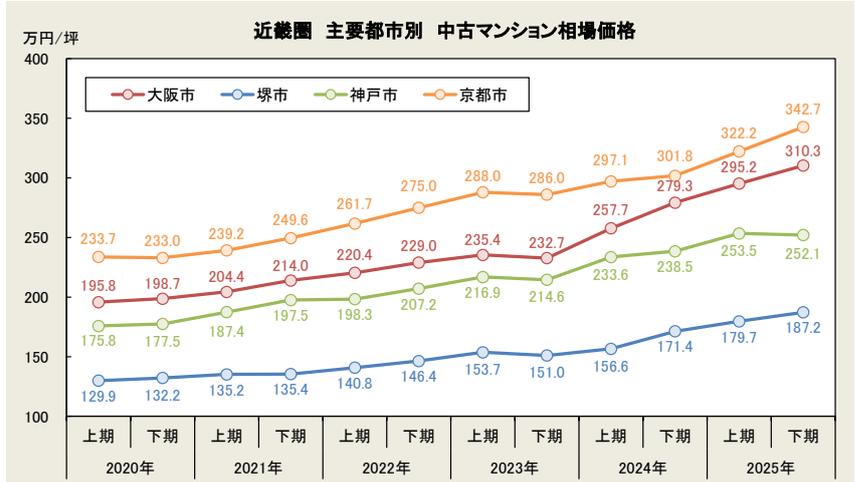
**近畿圏 2025 年下半期は前期比+4.5%の 268.7 万円/坪、鈍化しつつも 4 期連続の上昇**

**大阪府は+4.1%の 271.5 万円、京都府は+6.1%の 332.9 万円 程度の差あるも全ての府県で続伸**

●大阪市は+5.1%で 300 万円の大台に到達するも同市中心 6 区では+8.0%→+1.7%と急ブレーキ

2025 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+4.5%の 268.7 万円と鈍化しつつも 4 期連続で上昇した。大阪府(+4.1%)や京都府(+6.1%)では 4 期連続のプラス、兵庫県(+3.1%)や滋賀県(+4.7%)においても緩やかな上昇基調が続いている。今回も奈良県と和歌山県を含めた全ての府県で続伸する形となったが、各府県では上昇度合いに差も認められており、和歌山県(+0.6%)に限っては他に比べてかなり小幅な上昇に留まっている。

大阪市の中古マンション相場価格は前期比+5.1%の 310.3 万円と、集計開始以来で初めて 300 万円の大台に達した。一方、同市中心 6 区では+8.0%→+1.7%と上昇度合いに急ブレーキが掛かっている。政令指定都市の中では神戸市(-0.6%)のみがマイナスに転じたが、堺市(+4.2%)や京都市(+6.4%)では大阪市と同じく 4 期連続のプラスを示している。



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	359.6	
		その他	195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3	295.2	310.3	
	堺市		129.9	132.2	135.2	135.4	140.8	146.4	153.7	151.0	156.6	171.4	179.7	187.2	
	府平均		175.8	177.9	183.1	191.3	197.2	206.5	213.2	211.3	229.9	248.2	260.8	271.5	
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	252.1	
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	342.7	
	府平均		221.4	220.1	229.1	238.8	252.0	264.1	279.4	276.5	288.5	296.5	313.8	332.9	
滋賀県		平均		130.9	137.3	142.3	144.6	146.1	150.1	158.2	158.2	165.3	165.3	170.9	179.0
奈良県		平均		110.7	115.1	117.4	120.3	125.5	137.5	152.2	167.0	170.7	168.0	187.4	196.2
和歌山県		平均		103.3	106.7	111.0	111.0	116.8	128.4	128.0	123.2	128.4	126.8	140.5	141.4
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	268.7	

※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	276.4
	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	338.3
	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	154.3
	西区	218.6	220.9	236.8	238.3	245.3	252.9	259.4	256.2	285.3	291.5	311.6	317.8
	港区	166.7	162.7	165.4	167.0	170.7	175.7	171.5	177.3	175.3	286.7	204.4	222.6
	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	199.6
	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	316.8
	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	280.2
	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	194.7
	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	203.3
	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	256.0
	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	211.8
	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	241.5
	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	307.6
	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	238.5
	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	193.7
	西成区	129.1	114.1	129.3	139.7	147.2						209.3	193.7
	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	236.4
	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	213.1
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	163.2	
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	178.6	
北区	245.9	251.6	257.6	264.3	275.5	289.5	297.8	294.0	345.2	379.6	416.5	426.4	
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	375.4	
		195.8	198.7	204.4	214.0	220.4	229.0	235.4	232.7	257.7	279.3	295.2	310.3
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	307.8
	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	423.1
	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	396.7
	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	424.6
	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	333.6
	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	335.3
	南区	160.6	173.2	180.2	177.1	181.0	177.8	193.1	194.3	230.3	234.9	238.6	253.8
	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	209.5
	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	187.7
	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	225.8
	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	242.1
			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+5.7%→+5.1%と鈍化傾向にあるが、4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7→5行政区に微減、2期連続で下落したのは鶴見区のみであった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する北区(426.4万円)が最も高く、今回は300万円以上のエリアとして新たに阿倍野区が加わってきている。前期比の上昇率では旭区の+19.2%が最も大きく、都島区・西淀川区・阿倍野区・住吉区も二桁プラスとなった(阿倍野区は2期連続の二桁プラス)。一方、京都市では+6.8%→+6.4%とやや鈍化、上京区や中京区に次いで価格水準が高い左京区も400万円台が目前に。東山区(-0.9%)のみマイナスとなったが依然高水準を維持している。

※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。