

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

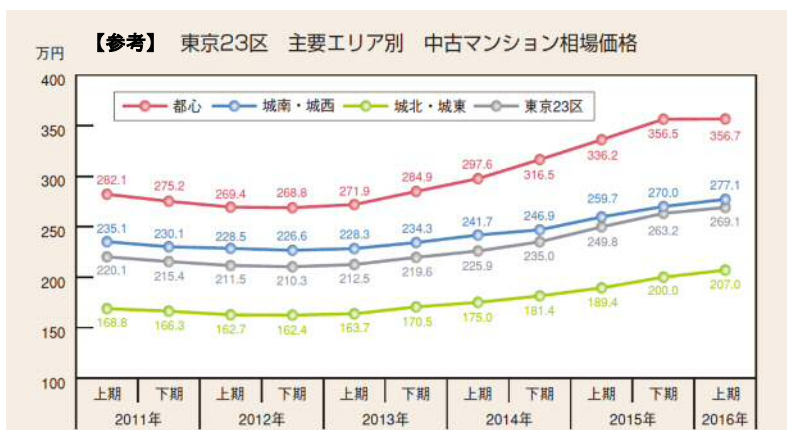
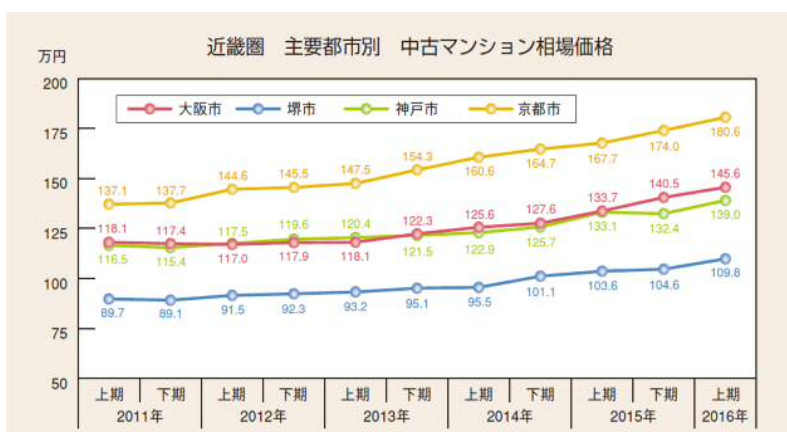
近畿圏 過去 5 年間に渡って上昇基調で推移、2015 年以降は上昇度合いが加速

人口増加の滋賀県では大阪府に並ぶ上昇度合い、兵庫県は“三極”の中で後れを取る結果に

●大阪市中心部ではここ 5 年で+32.2%の価格上昇、京都市の+31.7%と遜色ない水準

近畿圏の各府県では過去 5 年間に渡って上昇基調で推移しており、2016 年上期における底値からの上昇度合いを比べてみると、京都府(+38.3 万円、+30.0%)が最も大きく、次いで近年の人口増加によって駅至近に立地するマンションへのニーズが高まっている滋賀県が大阪府と同程度で並んでいる。他の 3 県でも価格上昇は見られるが、上昇幅自体は近畿圏平均を下回っており、中でも“三極”の一つである兵庫県は大阪府や京都府に大きく水をあけられた格好となっている。

大阪市の中古マンション相場価格は 2015 年下期に 140 万円を上回り、2016 年上期には 145.6 万円まで続伸している。大阪市中心 6 区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)ではさらに上昇度合いが顕著となっており、2016 年上期には 171.6 万円と 170 万円台に達し、底値から+41.8 万円(+32.2%)も価格水準が押し上がった。これは、近畿圏の主要都市の中で最も価格水準が高い京都市の上昇度合い(+43.5 万円、+31.7%)に比べても遜色なく、近畿圏ではこれら 2 つの都市での価格上昇が突出していると言える。近畿圏の主要都市において、2015 年上期～2016 年上期での変動率を見る限りでは東京 23 区のようにブレーキが掛かるような動きは見受けられず、依然として上昇トレンドを堅持している。



近畿圏 主要エリア別 中古マンション相場価格および変動率

| エリア名 | | | 中古マンション相場価格 (万円 / 坪) | | | | | | | | | | 変動率 (%) | | | |
|------|-----|--------|----------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|---------|--------|------|--------|
| | | | 2011 年 | | 2012 年 | | 2013 年 | | 2014 年 | | 2015 年 | | 2016 年 | 2015 年 | | 2016 年 |
| | | | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 大阪府 | 大阪市 | 中心 6 区 | 130.6 | 129.8 | 129.9 | 131.9 | 133.2 | 137.6 | 144.7 | 148.0 | 157.8 | 165.4 | 171.6 | 6.6 | 4.8 | 3.7 |
| | | | 118.1 | 117.4 | 117.0 | 117.9 | 118.1 | 122.3 | 125.6 | 127.6 | 133.7 | 140.5 | 145.6 | 4.8 | 5.1 | 3.6 |
| | 堺市 | | 89.7 | 89.1 | 91.5 | 92.3 | 93.2 | 95.1 | 95.5 | 101.1 | 103.6 | 104.6 | 109.8 | 2.5 | 1.0 | 5.0 |
| | | | 109.2 | 109.1 | 109.1 | 110.4 | 111.4 | 114.0 | 117.2 | 119.3 | 123.6 | 129.0 | 134.4 | 3.6 | 4.4 | 4.2 |
| 兵庫県 | 神戸市 | | 116.5 | 115.4 | 117.5 | 119.6 | 120.4 | 121.5 | 122.9 | 125.7 | 133.1 | 132.4 | 139.0 | 5.9 | －0.5 | 5.0 |
| | | | 113.3 | 113.1 | 115.5 | 116.2 | 118.1 | 121.0 | 121.3 | 123.0 | 124.8 | 127.2 | 131.0 | 1.5 | 1.9 | 3.0 |
| 京都府 | 京都市 | | 137.1 | 137.7 | 144.6 | 145.5 | 147.5 | 154.3 | 160.6 | 164.7 | 167.7 | 174.0 | 180.6 | 1.8 | 3.8 | 3.8 |
| | | | 127.7 | 129.5 | 136.4 | 137.1 | 139.3 | 146.4 | 152.0 | 155.3 | 156.9 | 161.1 | 166.0 | 1.0 | 2.7 | 3.0 |
| 滋賀県 | | | 78.8 | 81.1 | 82.6 | 85.4 | 88.5 | 90.0 | 93.1 | 96.7 | 99.3 | 103.4 | 106.6 | 2.7 | 4.1 | 3.1 |
| 奈良県 | | | 75.8 | 81.4 | 82.2 | 85.3 | 85.5 | 86.2 | 89.1 | 89.9 | 90.0 | 91.6 | 95.9 | 0.1 | 1.8 | 4.7 |
| 和歌山県 | | | 79.3 | 78.4 | 78.0 | 88.4 | 90.1 | 85.9 | 88.2 | 89.2 | 91.6 | 88.3 | 89.1 | 2.7 | －3.6 | 0.9 |
| 近畿圏 | | | 110.1 | 110.3 | 112.0 | 113.1 | 114.5 | 117.6 | 119.8 | 122.0 | 125.4 | 129.6 | 134.3 | 2.8 | 3.3 | 3.6 |

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す

近畿圏主要都市 行政区別 中古マンション相場価格および変動率（一部抜粋）

| 行政区名 | | 中古マンション相場価格 (万円 / 坪) | | | | | | | | | | | 変動率 (%) | | |
|------|------|----------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|---------|--------|--------|
| | | 2011 年 | | 2012 年 | | 2013 年 | | 2014 年 | | 2015 年 | | 2016 年 | 2015 年 | | 2016 年 |
| | | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 大阪市 | 都島区 | 115.3 | 117.1 | 115.8 | 120.3 | 121.3 | 122.6 | 127.2 | 128.4 | 130.8 | 142.8 | 140.9 | 1.9 | 9.2 | － 1.3 |
| | 福島区 | 126.3 | 126.9 | 130.0 | 133.2 | 130.3 | 139.2 | 147.3 | 153.5 | 165.8 | 165.4 | 178.4 | 8.0 | － 0.2 | 7.9 |
| | 此花区 | 88.0 | 84.3 | 88.8 | 86.1 | 87.7 | 92.4 | 91.5 | 93.2 | 101.1 | 109.0 | 107.5 | 8.5 | 7.8 | － 1.4 |
| | 西区 | 128.4 | 125.4 | 122.1 | 124.1 | 126.1 | 129.9 | 135.2 | 139.6 | 145.9 | 154.3 | 162.3 | 4.5 | 5.8 | 5.2 |
| | 港区 | 104.4 | 116.2 | 117.3 | 118.3 | 106.8 | 112.9 | 113.3 | 113.5 | 116.2 | 119.1 | 121.4 | 2.4 | 2.5 | 1.9 |
| | 大正区 | 109.8 | 108.6 | 105.3 | 104.6 | 100.0 | 106.1 | 97.1 | 107.5 | 112.2 | 119.8 | 126.8 | 4.4 | 6.8 | 5.8 |
| | 天王寺区 | 130.2 | 130.3 | 133.5 | 134.4 | 137.1 | 137.4 | 144.7 | 148.7 | 159.7 | 163.5 | 169.3 | 7.4 | 2.4 | 3.5 |
| | 浪速区 | 132.7 | 130.1 | 128.4 | 131.4 | 130.0 | 145.0 | 153.6 | 156.7 | 174.6 | 187.2 | 175.8 | 11.4 | 7.2 | － 6.1 |
| | 西淀川区 | 99.3 | 97.4 | 91.3 | 93.7 | 94.9 | 101.2 | 96.6 | 96.4 | 106.4 | 106.7 | 107.9 | 10.4 | 0.3 | 1.1 |
| | 東淀川区 | 108.5 | 106.4 | 111.4 | 111.9 | 111.0 | 110.2 | 114.2 | 116.7 | 116.3 | 114.1 | 123.8 | － 0.3 | － 1.9 | 8.5 |
| | 東成区 | 104.3 | 105.5 | 103.9 | 102.2 | 104.9 | 105.1 | 109.1 | 108.5 | 109.9 | 113.6 | 130.3 | 1.3 | 3.4 | 14.7 |
| | 生野区 | 97.1 | 100.0 | 105.0 | 94.3 | 98.4 | 101.3 | 99.2 | 97.9 | 94.4 | 97.7 | 108.0 | － 3.6 | 3.5 | 10.5 |
| | 旭区 | 98.6 | 102.0 | 107.6 | 110.1 | 111.2 | 111.8 | 112.3 | 108.7 | 111.4 | 112.4 | 121.1 | 2.5 | 0.9 | 7.7 |
| | 城東区 | 108.4 | 107.8 | 110.4 | 109.4 | 112.2 | 117.7 | 118.0 | 119.7 | 121.2 | 126.4 | 129.7 | 1.3 | 4.3 | 2.6 |
| | 阿倍野区 | 122.4 | 122.8 | 124.6 | 123.2 | 122.4 | 127.2 | 132.2 | 135.7 | 140.7 | 145.0 | 155.3 | 3.7 | 3.1 | 7.1 |
| | 住吉区 | 112.9 | 111.4 | 108.0 | 106.2 | 105.5 | 112.4 | 112.1 | 115.0 | 117.2 | 123.2 | 130.2 | 1.9 | 5.1 | 5.7 |
| | 東住吉区 | 96.9 | 102.8 | 98.6 | 108.0 | 111.5 | 115.8 | 114.2 | 118.8 | 121.8 | 124.5 | 123.7 | 2.5 | 2.2 | － 0.6 |
| | 西成区 | 100.6 | 102.1 | 102.6 | 98.0 | 97.4 | 99.9 | 90.2 | 94.8 | 103.0 | 112.4 | 103.2 | 8.6 | 9.1 | － 8.2 |
| | 淀川区 | 112.2 | 110.7 | 110.4 | 109.7 | 109.8 | 111.1 | 115.9 | 114.8 | 121.1 | 130.0 | 136.1 | 5.5 | 7.3 | 4.7 |
| | 鶴見区 | 109.1 | 110.2 | 110.7 | 108.6 | 107.4 | 109.7 | 119.4 | 119.5 | 118.5 | 123.7 | 128.0 | － 0.8 | 4.4 | 3.5 |
| | 住之江区 | 94.0 | 90.6 | 92.5 | 98.3 | 93.4 | 96.0 | 100.3 | 101.0 | 108.3 | 112.1 | 110.8 | 7.2 | 3.5 | － 1.2 |
| | 平野区 | 90.0 | 91.8 | 97.4 | 99.4 | 97.4 | 102.7 | 104.9 | 104.1 | 106.0 | 108.4 | 108.2 | 1.8 | 2.3 | － 0.2 |
| | 北区 | 135.6 | 133.8 | 133.0 | 137.8 | 140.6 | 143.1 | 148.0 | 156.5 | 164.6 | 174.3 | 181.5 | 5.2 | 5.9 | 4.1 |
| | 中央区 | 129.5 | 131.5 | 131.9 | 132.0 | 133.2 | 138.0 | 147.1 | 144.5 | 155.6 | 164.5 | 171.2 | 7.7 | 5.7 | 4.1 |
| | | | 118.1 | 117.4 | 117.0 | 117.9 | 118.1 | 122.3 | 125.6 | 127.6 | 133.7 | 140.5 | 145.6 | 4.8 | 5.1 |
| 京都市 | 北区 | 149.6 | 146.5 | 158.4 | 156.0 | 146.2 | 137.4 | 146.1 | 163.9 | 167.0 | 162.4 | | 1.9 | － 2.8 | |
| | 上京区 | 145.3 | 148.8 | 151.0 | 144.3 | 153.3 | 154.9 | 171.4 | 212.6 | 190.1 | 204.0 | 231.3 | － 10.6 | 7.3 | 13.4 |
| | 左京区 | 166.1 | 151.5 | 153.1 | 165.4 | 158.5 | 171.2 | 183.8 | 175.6 | 184.9 | 185.4 | 208.5 | 5.3 | 0.3 | 12.5 |
| | 中京区 | 172.0 | 169.2 | 178.1 | 182.4 | 185.8 | 195.5 | 198.8 | 202.4 | 225.1 | 232.7 | 241.9 | 11.2 | 3.4 | 4.0 |
| | 東山区 | 125.1 | 168.1 | 173.3 | 154.1 | 163.0 | 183.4 | 199.8 | 212.5 | 214.2 | 182.9 | 190.9 | 0.8 | － 14.6 | 4.4 |
| | 下京区 | 144.8 | 146.6 | 144.2 | 154.7 | 154.1 | 163.9 | 168.7 | 176.3 | 180.2 | 189.2 | 187.8 | 2.2 | 5.0 | － 0.7 |
| | 南区 | 99.3 | 89.7 | 94.1 | 97.5 | 105.5 | 115.3 | 107.8 | 115.6 | 120.0 | 129.3 | 133.4 | 3.8 | 7.8 | 3.2 |
| | 右京区 | 110.9 | 113.9 | 113.0 | 115.9 | 120.6 | 123.1 | 125.1 | 125.9 | 124.6 | 131.4 | 136.5 | － 1.0 | 5.5 | 3.9 |
| | 伏見区 | 100.1 | 101.0 | 103.8 | 104.1 | 107.6 | 107.6 | 112.2 | 115.3 | 111.2 | 115.1 | 114.7 | － 3.6 | 3.5 | － 0.3 |
| | 山科区 | 99.1 | 100.1 | 104.4 | 104.2 | 101.3 | 103.6 | 110.0 | 112.5 | 115.5 | 128.7 | 112.5 | 2.7 | 11.4 | － 12.6 |
| | 西京区 | 122.8 | 128.6 | 124.2 | 120.6 | 135.0 | 131.4 | 148.9 | 142.0 | 136.8 | 143.0 | 131.5 | － 3.7 | 4.5 | － 8.0 |
| | | | 137.1 | 137.7 | 144.6 | 145.5 | 147.5 | 154.3 | 160.6 | 164.7 | 167.7 | 174.0 | 180.6 | 1.8 | 3.8 |

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す

直近 3 期 (2015 年上期～2016 年上期) での値動きを詳しく見ると、大阪市での上昇率は +4.8% → +5.1% → +3.6% で、+4% ～ +5% 程の大幅上昇をキープしている。中でも価格水準が高い中心 6 区のうち、北区や中央区などの 4 行政区では 3 期連続で上昇している。またこれら以外でも 3 期連続で上昇している行政区は港区や大正区など 9 行政区を数え、その多くが中心 6 区に隣接している。大阪市平均の中古マンション相場価格が底打ちしたのは 2012 年上期だが、大阪市南部～東部エリアに位置するほとんどの行政区ではそれ以降に上昇局面へと移行しており、市内でもエリアによってはトレンド移行時期にタイムラグが認められる。

※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々の市況感に加えて、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。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り、相場価格の算出を試みた。

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とし、また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。