

東京カンテイ、大阪市のマンション市場を調査

大阪市・中心6区 のマンション市況が好転

新築は都心回帰で供給活性化 価格も上昇基調

新築供給 大阪市の府内シェア上昇とともに、中心6区の市内シェアも上昇

大阪府の新築マンション供給は2002年以降縮小傾向にあるが、大阪市とその中心部では供給が活性化し始めている。首都圏同様に、本格的な“都心集中”化傾向を示し始めており、大阪市北区、中央区および湾岸地域でのタワー型マンション供給計画が相次ぎ公表され、最後の一等地「梅田北ヤード」の開発も控えていることから、大阪市中心部での供給集中は続くものと予想される。

大阪府内の新築マンション供給戸数推移とシェア

		1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
大阪府	大阪府	18,551	21,108	18,157	16,820	19,414	18,994	19,435	22,763	18,711	16,301
	大阪市	6,084	7,632	6,366	7,246	9,278	8,967	9,020	9,831	10,748	8,599
	中心6区	1,731	2,771	2,481	2,877	3,649	3,415	3,492	3,996	6,003	4,632
大阪市の府内シェア		32.8%	36.2%	35.1%	43.1%	47.8%	47.2%	46.4%	43.2%	57.4%	52.8%
ア		28.5%	36.3%	39.0%	39.7%	39.3%	38.1%	38.7%	40.6%	55.9%	53.9%
中心6区 供給戸数	北区	443	845	1030	544	1051	696	1075	932	1716	1336
	中央区	463	439	230	523	610	1129	682	1240	1487	1074
	福島区	202	638	127	509	464	215	755	528	298	534
	西区	293	327	759	766	625	761	555	741	867	941
	天王寺区	219	234	286	447	556	400	359	435	1114	615
	浪速区	111	288	49	88	343	214	66	120	521	32

新築供給 タワー型 & 大規模マンションの供給が拡大

2002年以降、20階建以上のタワー型マンションと総戸数200戸以上の大規模マンションの供給が本格化。タワー型マンションの戸数は供給の2割弱、大規模マンションは4割弱に達している。

大阪市の新築マンション供給トレンド

20階建以上のマンション供給戸数推移

分譲年	供給戸数		シェア (%)
	全域	うち20階建 以上の物件	
1995年	6084	272	4.5
1996年	7632	434	5.7
1997年	6366	451	7.1
1998年	7246	234	3.2
1999年	9278	389	4.2
2000年	8967	533	5.9
2001年	9020	700	7.8
2002年	9831	1743	17.7
2003年	10748	2006	18.7
2004年	8599	1530	17.8

総戸数200戸以上のマンション供給推移

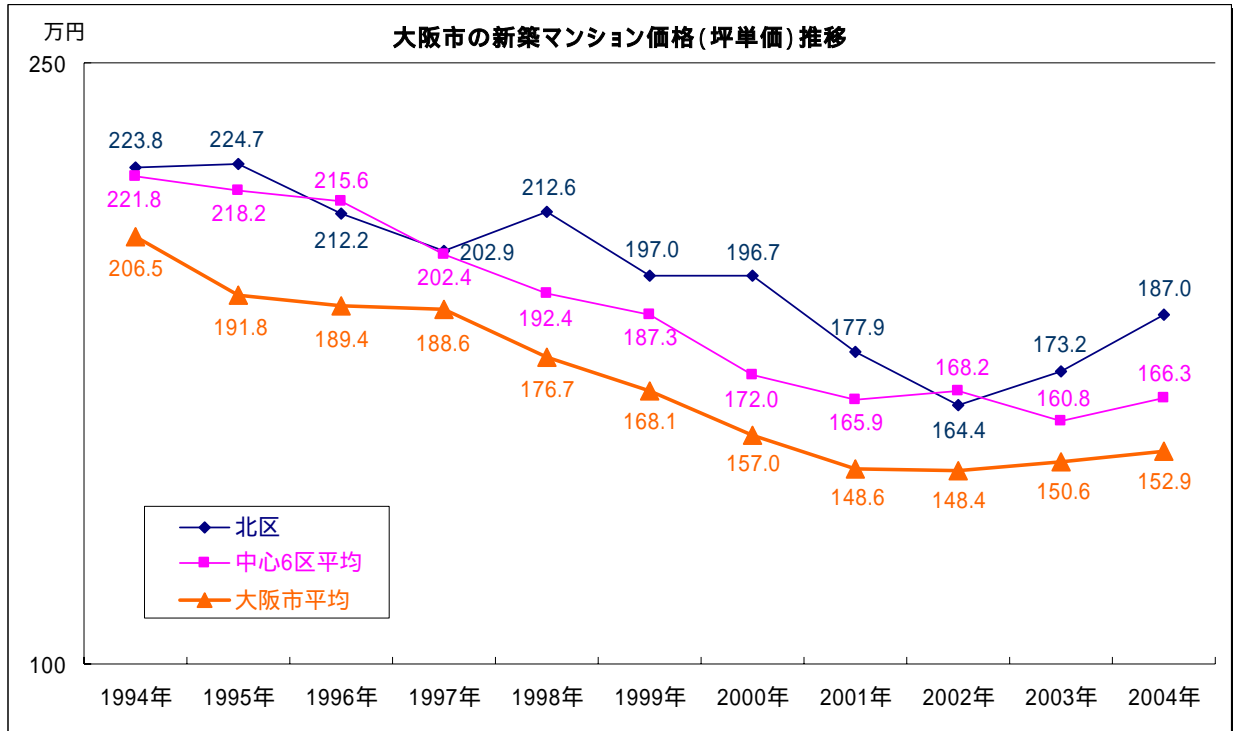
分譲年	供給戸数		シェア (%)
	全域	うち200戸 以上の物件	
1995年	6084	402	6.6
1996年	7632	1224	16.0
1997年	6366	1062	16.7
1998年	7246	845	11.7
1999年	9278	675	7.3
2000年	8967	677	7.5
2001年	9020	1084	12.0
2002年	9831	2235	22.7
2003年	10748	2630	24.5
2004年	8599	3251	37.8

新築価格 中心 6 区が価格を牽引 大阪市平均価格も上昇基調

2001 年まで下落していた大阪市の新築マンション価格が、2002 年以降上昇基調に転じている。

中心部の利便性が高い地域での値頃感から買いが進み、マンションとして開発されている。

価格（＝坪単価）の上昇は、地価動向に加え、タワー型マンションなど単価の高いマンションが供給されていることや建築コストの上昇によって専有面積が縮小していることなどが影響している。



特にタワー型マンションの供給が進む大阪市北区での価格上昇傾向が顕著。2002 年以降毎年 5% 以上の上昇を記録している。大阪市中心部の状況が平均価格を押し上げ、2002 年から大阪市平均でも緩やかな価格上昇に転じている。

大阪市中心部のマンション市況は、2001 年までと 2002 年以降では大きく変化

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2005 年 4 月 27 日 (水)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。