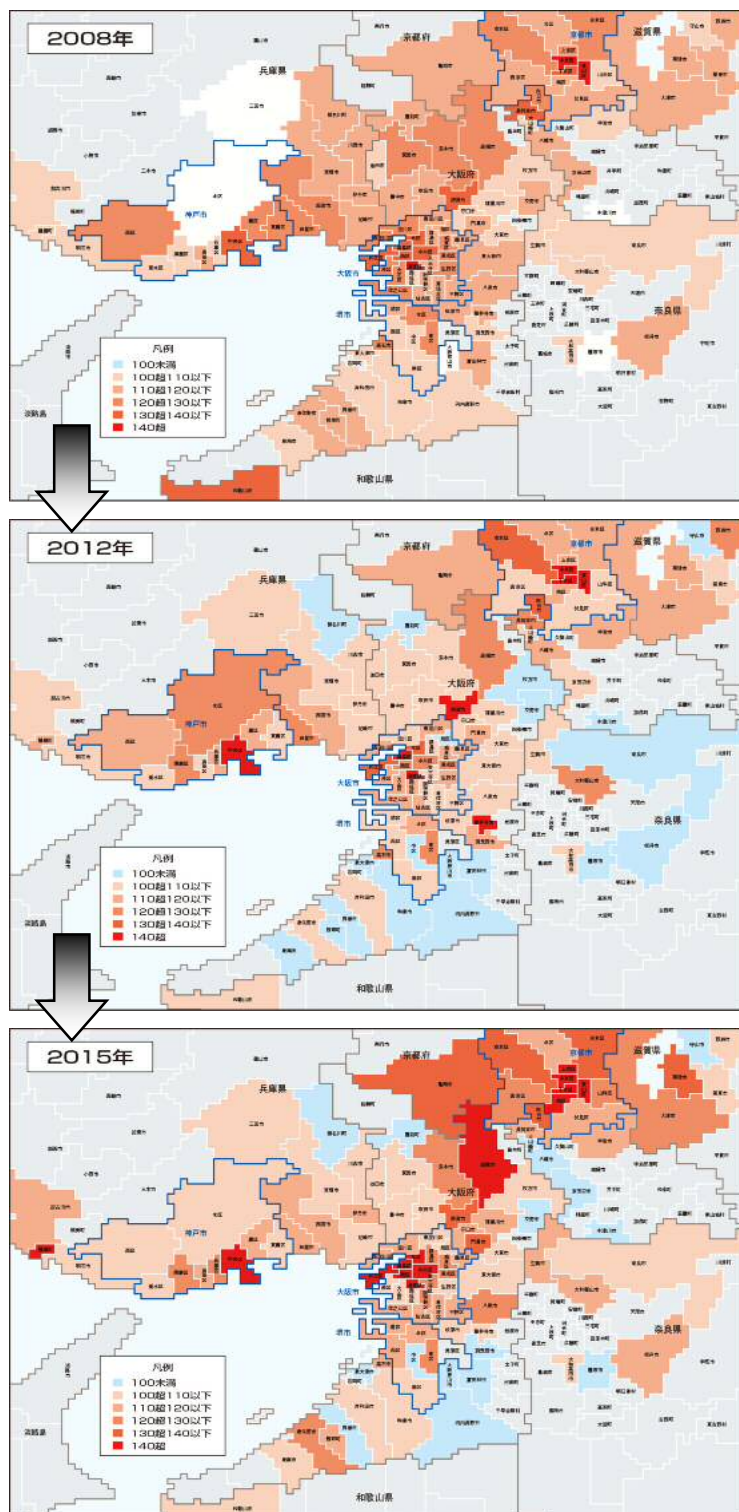


東京カンテイ、06 年～15 年におけるミニバブル後の価格騰落や二極化の動きを俯瞰

**大阪市浪速区や京都市東山区の中古価格、大底圏から約 2 倍の水準に**

**近郊・郊外では大底割れが続くエリアも 三大都市圏の中でも地域格差が顕著**

近畿圏 行政区別中古マンション価格指数※分布図



※1998 年～2008 年における各府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100 とした場合の価格指数

2015 年時点における近畿圏での行政区別中古マンション価格を見ると、分布図からは価格指数※が 140 超を表す最も濃い赤色の行政区は大阪市・神戸市・京都市の中心部といった所謂“三極”に多く分布している様子が見て取れる。

大阪市では**浪速区**(価格指数:193.1)を筆頭に、**西区**(同 156.4)や**北区**(同 168.5)などで大底圏から 1.5 倍以上も価格水準が押し上げられている。また、富裕層ニーズが高まりつつある京都市では**東山区**(同 208.9)が 2 倍超に達し、他にも**中京区**(同 177.9)や**下京区**(同 176.2)などで東京都心部にも引けを取らない価格高騰の度合いを示している。

神戸市では行政・商業・交通の中心エリアである**中央区**(同 161.4)で大きく価格上昇しているが、市内に限って見ても価格高騰が波及している様子はなく、前述の大阪市や京都市に比べるとだいぶ埋没してしまっている感は否めないと言えよう。

近畿圏でも圏域内における立地格差は顕在化しており、前述のように価格高騰している“三極”に対して、近郊・郊外エリアでは堺市中区や泉大津市などの 16 行政区で価格指数が 100 を割り込んでおり、対象 111 行政区の 14%超を占めるに至っている。首都圏や中部圏でも価格指数が 100 を割り込む行政区は見られるが、全体の約 8%程度に留まっており、近畿圏での地域格差が如何に拡大しているのかを窺い知ることができる。

●各都市中心部では低迷期でも小幅な価格低下、直近では価格高騰により過去 10 年間の最高値を更新

行政区別に中古マンション流通価格の推移を見ると、“三極”での価格高騰や近郊・郊外エリアとの差がさらに鮮明に表れている。大阪市では、2015 年時点の中古マンション価格が坪 100 万円を下回る行政区が大半を占める中で、市内中心部に位置する 6 行政区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)に限ってはいずれも坪 130 万円～160 万円程度と抜き出ており、周辺エリアとはその価格水準で一線を画している。隣接する都島区や駅前大規模再開発が進められた阿倍野区においても徐々に価格水準が上昇しつつあるのだが、中心 6 区との価格差を大幅に縮まるまでには至っていない。

京都市中心部では、建築基準法改正や景観保護条例によって新たに分譲マンションの供給が為されにくい環境にあるために中古マンションが需要の受け皿となって、東山区(189.9 万円)や中京区(186.8 万円)など供給の少ないエリアや人気の高いエリアでの価格上昇につながっており、その水準は大阪市中心部を上回っている。最近では資産効果の高まりもあって国内の富裕層ニーズを集めており、また“全戸億ション”の新築マンションも相次ぎ登場していることから、相場全体は強含んでおり今後も高水準で維持されるものとみられる。

行政区別中古マンション流通価格(カンテアイ vol.85 より一部抜粋)

都府県名	行政区名		'98年～'08年 での最安値	中古マンション流通価格(坪単価:万円)											価格指数 (2015年)
				2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年		
大阪府	大阪市	都 島 区	89.6	93.0	99.1	100.4	100.1	101.2	97.4	91.9	97.9	108.7	109.8	122.5	
		福 島 区	92.9	115.0	120.4	126.4	130.9	135.5	144.6	137.9	149.2	153.5	152.6	164.3	
		西 区	87.6	99.4	109.2	116.3	108.7	105.7	110.5	107.4	112.2	121.6	137.0	156.4	
		天 王 寺 区	106.8	113.4	120.5	124.8	115.9	120.3	116.2	115.3	124.6	118.2	129.4	121.2	
		浪 速 区	73.5	93.6	111.9	127.2	116.7	107.7	120.1	119.9	118.5	130.1	141.9	193.1	
		阿倍野区	98.2	103.5	118.2	113.2	108.5	106.0	111.3	107.5	107.3	109.7	121.9	124.1	
		北 区	93.9	115.2	131.6	130.3	122.7	119.2	122.0	126.2	132.2	148.1	158.2	168.5	
		中 央 区	94.9	112.6	126.9	129.6	121.2	116.5	116.5	116.5	124.4	128.7	144.4	152.2	
		86.0	91.9	103.2	107.6	101.6	99.4	99.5	97.5	99.2	102.9	108.2	125.8		
		高 槻 市	70.5	71.3	78.4	87.6	89.6	89.0	92.0	86.3	85.6	90.5	90.9	140.3	
	富田林市	58.9	61.0	67.2	65.1	57.5	57.6	57.0	55.6	53.3	53.5	55.0	93.4		
	河内長野市	47.2	51.4	49.8	51.7	45.7	46.9	44.8	38.8	35.9	41.0	41.6	88.1		
兵庫県	神戸市		77.7	81.5	89.7	91.7	86.8	86.3	86.3	84.6	85.5	86.6	89.6	115.3	
		東 灘 区	92.0	99.6	115.6	114.8	105.6	101.6	98.7	100.2	100.3	98.3	99.5	108.2	
		灘 区	87.3	87.5	103.8	108.6	100.3	95.7	98.9	101.3	99.2	99.1	103.0	118.0	
		中 央 区	87.0	102.5	114.0	115.3	112.7	123.6	126.4	123.6	120.2	121.6	140.4	161.4	
		74.3	74.9	83.5	87.4	84.1	84.9	85.9	88.4	84.7	83.4	84.0	113.1		
	西 宮 市	89.0	94.4	104.6	107.0	106.9	107.2	106.5	104.6	105.2	104.3	102.9	115.6		
	芦 屋 市	93.0	103.9	114.6	116.2	112.0	116.7	111.7	111.7	112.0	113.5	108.2	116.3		
		74.7	76.0	82.9	87.4	81.5	83.0	83.3	84.2	83.1	82.1	81.9	109.6		
京都市	上 京 区	99.0	115.9	120.5	127.6	121.9	120.3	112.7	112.4	114.0	146.5	181.9	163.5		
	中 京 区	105.0	140.9	159.9	149.9	140.5	143.0	140.1	152.8	169.3	175.9	186.8	177.9		
	東 山 区	90.9	117.6	103.5	131.2	138.7	141.1	133.8	131.6	137.2	165.2	189.9	208.9		
	下 京 区	94.1	122.5	140.1	129.5	125.6	130.7	143.7	142.7	150.0	152.0	165.8	176.2		
		79.4	92.5	104.3	105.3	101.9	102.9	102.9	101.7	106.6	112.4	118.2	148.9		
	向 日 市	71.6	86.4	92.1	91.9	89.4	76.3	88.3	93.4	83.7	91.2	93.7	130.9		
	木津川市	62.8	66.0	69.2	62.8	59.2	59.2	62.6	60.0	61.7	59.1	54.3	86.5		
奈良県	奈 良 市	56.9	58.3	58.6	59.5	57.7	57.0	58.2	55.6	57.6	61.2	61.1	107.4		
	大和郡山市	55.6	60.9	55.6	56.9	52.9	51.9	55.0	71.4	62.1	60.2	63.6	114.4		
	橿 原 市	50.2	55.8	50.6	50.2	55.2	54.2	56.1	44.8	44.6	50.2	49.1	97.8		
		55.9	57.3	55.9	56.4	54.0	52.3	54.7	52.5	53.1	56.1	57.7	103.2		
滋賀県	大 津 市	61.1	66.1	69.8	68.3	67.0	68.4	71.8	71.8	70.6	75.1	73.4	120.1		
	草 津 市	72.3	81.5	77.2	83.4	80.5	80.0	75.2	81.0	90.7	90.3	94.9	131.3		
	守 山 市	51.9	54.4	51.9	55.3	54.1	47.6	47.2	43.9	45.9	47.7	45.4	87.5		
和歌山県		和歌山市	63.1	66.4	68.4	70.2	68.9	68.0	67.0	67.1	67.7	72.1	70.2	111.3	
東京都	東京23区		58.8	81.2	81.0	80.6	60.5	58.0	64.2	59.4	58.4	62.9	59.8	101.7	
		千代田区	212.2	253.4	357.4	345.3	307.1	317.9	303.5	292.2	298.7	335.5	391.1	184.3	
		中 央 区	177.0	202.3	257.9	252.4	238.5	236.5	235.7	227.6	229.5	256.7	291.7	164.8	
		港 区	202.8	258.5	344.1	334.4	310.7	307.3	295.8	290.1	300.3	334.1	374.7	184.8	
		新 宿 区	174.0	184.8	234.2	235.2	215.9	223.9	215.9	204.6	209.7	229.1	257.1	147.8	
		文 京 区	168.2	176.8	214.3	219.1	204.1	218.7	209.3	202.7	209.4	224.9	247.9	147.4	
		渋谷区	215.7	241.7	315.9	316.1	281.7	285.9	269.2	258.1	269.0	292.3	329.7	152.9	
			158.2	166.7	208.3	215.5	195.2	205.8	199.3	189.6	191.1	202.2	225.7	142.7	
	147.0	154.1	191.1	199.6	179.2	189.8	185.7	177.2	177.0	185.6	204.8	139.3			

※1998年～2008年における各都府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値＝100とし、各年での価格指数を以下のように表現している。

■ 100未満 ■ 100超110以下 ■ 110超120以下 ■ 120超130以下 ■ 130超140以下 ■ 140超

※2015年時点での価格指数が赤字の場合は直近10年間で最も大きな値を意味する。