

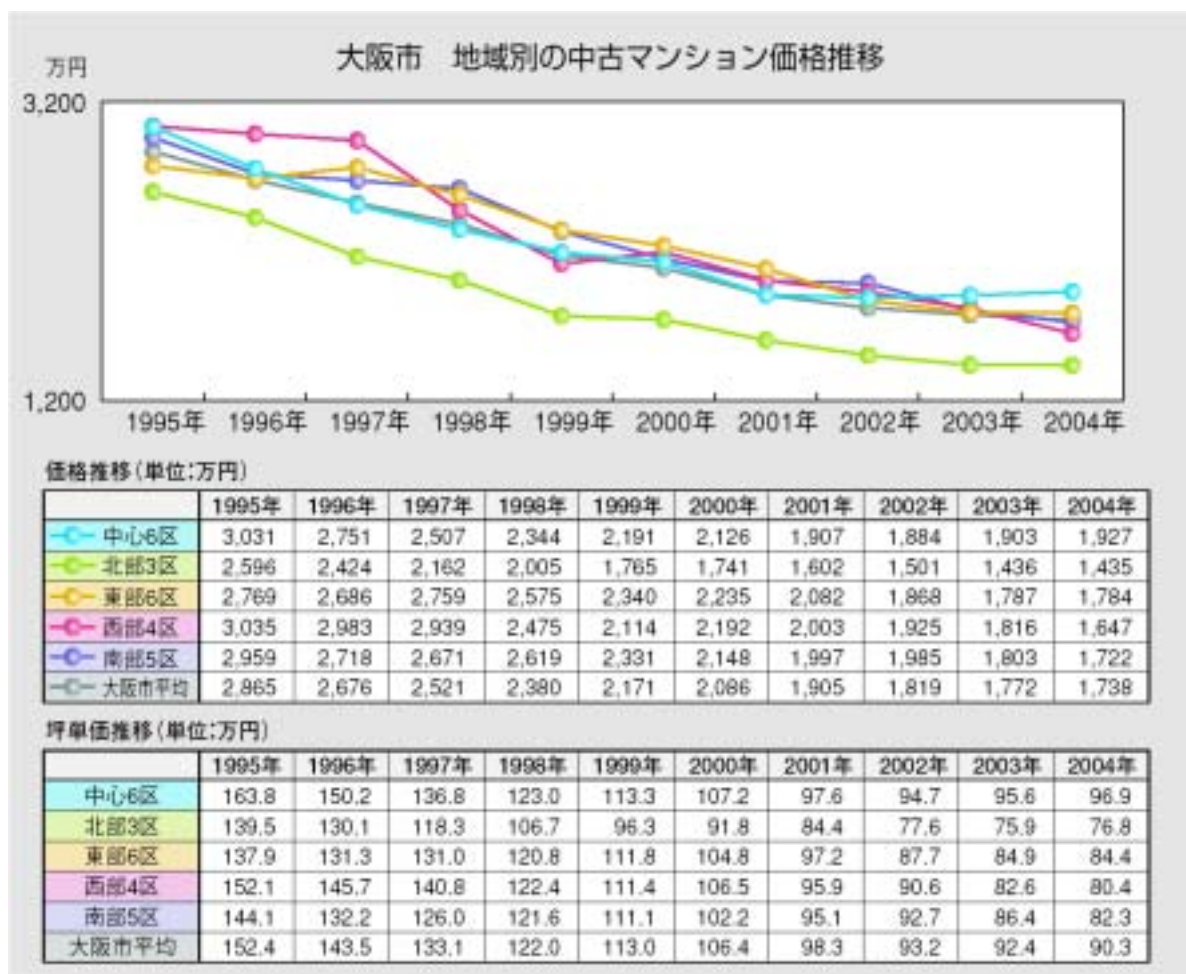
東京カンテイ、大阪市のマンション市場を調査
大阪市の中心 6 区 で中古マンション価格が反転
新築マンションとの価格格差も 4 割を維持

中古価格 中心 6 区の流通価格が一戸あたり、坪単価とも上昇

大阪市の中古マンション平均価格は依然として弱含み傾向が続いており、2004 年は 1,738 万円(坪 90.3 万円)と 2003 年から 1.9%下落(坪単価ベースで 2.3%下落)となっている。

しかし、**中心 6 区(北区 中央区 福島区 西区 天王寺区 浪速区)**に限っては、2002 年以降価格が上昇傾向に転じ、2004 年は 1,927 万円(坪 96.9 万円)と対前年で 1.3%上昇(坪単価ベースで 1.4%上昇)している。

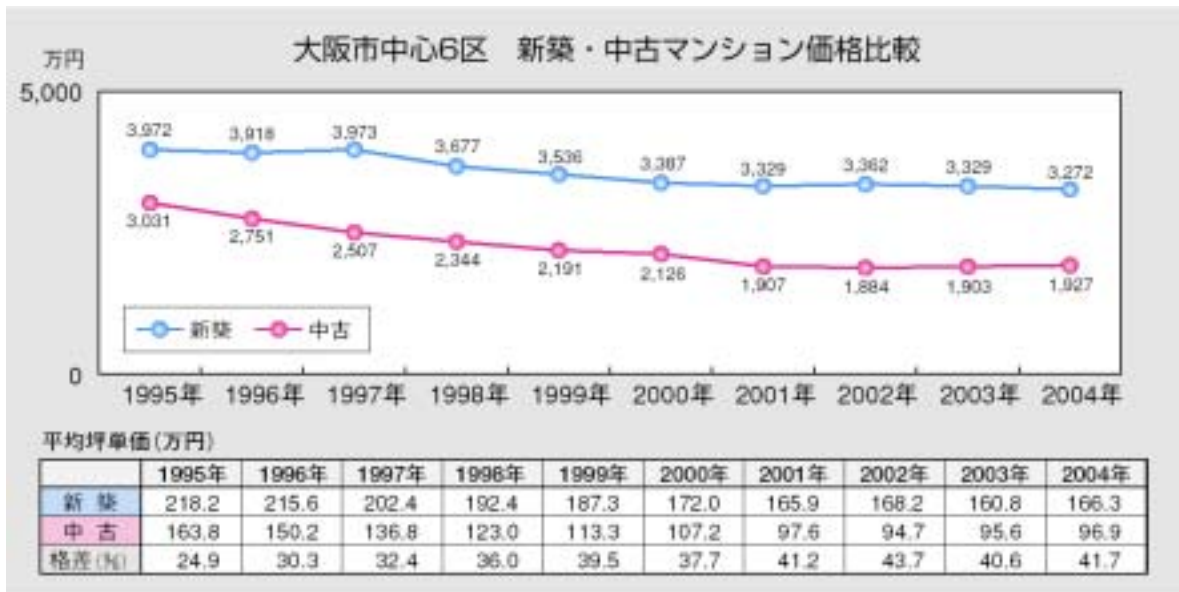
これは、利便性の高い大阪中心部(=新築マンション供給活性化地域)において、築浅の大規模物件など条件の良い物件に買いが入り、新築マンションの受け皿として機能していることに因るものと考えられる。



中古価格 中心 6 区の新築・中古の価格格差も安定化

新築マンション価格と中古マンション価格を比較しても、2002 年までの格差拡大傾向に歯止めがかかり、中心 6 区の中古マンション価格は新築と 40% の格差率（＝新築の約 6 割の価格水準）を 2003 年以降は維持している。格差が縮小する傾向はまだ現れていないが、価格上昇基調が継続すれば、格差が縮小する可能性が高い。

大阪市平均の新築・中古マンション価格による格差率は、2004 年時点でも拡大傾向に変化がなく、2003 年で 38.6 ポイント、2004 年で 41.0 ポイントとなっており、大阪市全般のマンション市況と中心部でのマンション市況の違いが徐々に明確化している。



大阪市中心部での新築マンション供給は年々地域競争によって競争が激化しており、一戸あたりの価格を上昇させられる状況にないため、今後、地価の動向によっては中古マンション価格との格差が縮小することも考えられる。

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。