

## 地域不動産事情

## 大阪府

2016年度の大阪府内の中古住宅市場は、大阪市や北摂エリアを中心に規模が拡大した。特に、大阪市では都心周辺区などで築浅マンション取引が大幅に増え、価格が上昇。一方、価格水準の安価な南大阪・東大阪エリアでも中古戸建を中心に堅調な取引がみられた。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数が多い上位10都市では、南大阪エリアが6市を占めた。中古戸建では南大阪が5市、北摂が3市、大阪市と東大阪が1区市ずつ上位にランクイン。中古マンションは安価な都市で取引が伸びたが、戸建取引では様々な傾向がみられた。(図表1)。
- 府内4エリア別の16年度の中古マンション成約価格は、大阪市が6期連続で増加。中古戸建の成約件数も大阪市と北摂が5期連続で増加し、北摂は成約価格も5期連続で上昇するなど、総じて大阪市と北摂エリアにおける取引は堅調に推移した。
- 16年度の中古マンションで成約件数が多い商圏の最寄駅は、北大阪急行線・桃山台、市営地下鉄谷町線・都島、JR東海道線・千里丘、高槻、京阪本線・香里園などがランクイン。中古戸建ではJR東海道線・高槻、京阪本線・寝屋川、香里園、阪急京都線・高槻市などがトップ10入りした。

## 2. 特徴的な地域動向

- 大阪市福島区・西区・浪速区・天王寺区のエリアでは、16年度に2000年築以降の中古マンション取引が過半数を占め、築浅タワーマンションなどが市場の牽引役となった。
- 河内長野市などの南河内エリアでは、中古マンション・戸建ともに70年代の成約価格が1千万円を下回るなど、築浅から経年まで比較的安価な物件が取得可能な市場となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10 (2016年4月～2017年3月)

## ■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市東区	53	47.2	1,627	-6.1	20.8	-6.3	76.0	0.8	24.7	4.6	15.2
2	大阪市	東淀川区	146	44.6	1,381	10.8	24.6	12.8	55.8	-0.7	28.5	-2.4	15.6
3	大阪市	浪速区	130	41.3	2,502	-0.9	47.3	9.7	50.9	-9.4	16.3	-1.1	26.9
4	南大阪	堺市中区	39	34.5	1,227	-16.8	16.8	-15.7	73.8	1.2	23.9	3.2	8.0
5	南大阪	大阪狭山市	72	30.9	846	2.6	12.3	2.9	62.9	-2.4	33.7	1.2	31.3
6	南大阪	河内長野市	66	29.4	864	-16.1	11.4	-16.0	74.2	-1.3	25.2	1.3	15.7
7	大阪市	福島区	190	26.7	3,651	8.1	52.2	5.9	66.4	1.6	15.9	-0.2	50.1
8	南大阪	松原市	65	25.0	1,306	-11.6	18.7	-13.0	68.8	1.9	26.1	7.1	13.0
9	南大阪	岸和田市	54	22.7	1,172	4.5	17.4	4.0	67.0	2.1	22.9	-0.5	7.2
10	北摂	島本町	50	22.0	1,788	-12.6	24.4	-12.0	72.2	1.2	27.4	5.8	41.4
		大阪府全体	8,265	2.4	2,169	7.8	31.5	7.6	68.2	0.5	22.1	0.1	21.0

## ■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	箕面市	113	41.3	3,258	1.3	161.9	-4.1	119.0	-5.5	23.7	2.3	19.9
2	南大阪	河内長野市	139	40.4	1,447	-3.4	363.7	106.7	110.8	-1.4	28.7	1.0	33.0
3	大阪市	阿倍野区	49	40.0	2,318	-8.9	65.8	-8.1	91.9	-9.5	24.1	-5.8	9.7
4	南大阪	熊取町	44	29.4	1,581	10.0	173.4	-2.6	112.1	6.0	22.3	-1.3	26.6
5	東大阪	寝屋川市	180	27.7	1,252	-7.6	79.9	-0.6	92.1	4.7	27.6	1.4	17.7
6	南大阪	富田林市	64	25.5	1,914	0.1	164.3	-7.8	118.1	-1.0	23.6	-2.1	14.0
7	南大阪	和泉市	97	21.3	1,981	3.9	160.7	0.6	107.6	0.1	23.8	0.4	13.6
8	北摂	摂津市	72	18.0	1,472	-0.9	139.5	101.5	89.6	1.9	26.8	0.8	19.4
9	北摂	高槻市	271	16.3	2,236	-0.2	111.4	0.5	103.6	2.4	24.5	0.3	18.3
10	南大阪	堺市美原区	43	16.2	1,479	6.2	152.4	17.6	108.2	6.9	28.5	3.8	29.7
		大阪府全体	4,756	2.9	1,783	3.9	115.7	10.5	99.1	1.2	26.1	0.5	12.1

\*年間成約件数30件以上の都市を対象

## 1. 中古住宅の取引動向

### 南大阪エリアなど安価なマンション取引増加

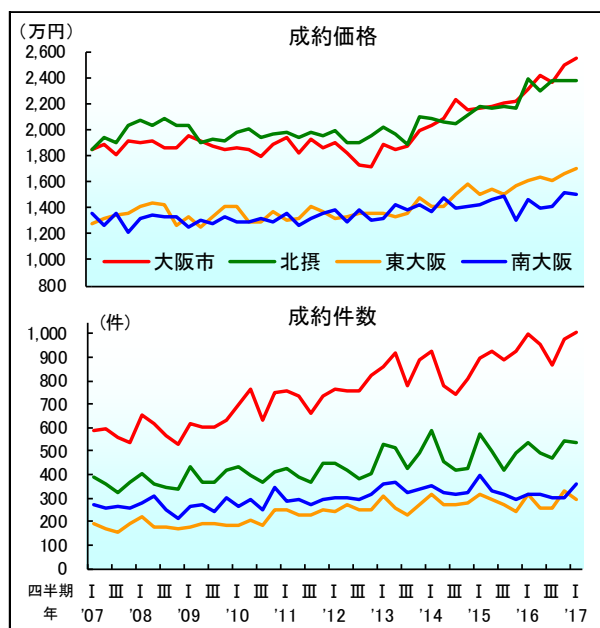
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（市区町村）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

大阪府全体の2016年4月～2017年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で2.4%増加した。伸び率が高かった上位10都市をみると、堺市東区や中区、大阪市東淀川区、浪速区、大阪狭山市などが上位に並んだ。地域の取引水準を示す1万世帯当たり成約件数では、大阪市福島区や浪速区などマンションストックが集積する区のほか、大阪狭山市、島本町が大阪府平均を上回っている。エリア別には南大阪が6市、大阪市が3区、北摂が1市ランクインした。上位10区市中8区市の成約価格は大阪府平均を下回っており、南大阪エリアなど相対的に価格水準の低い都市で中古マンション取引が伸びた。

大阪府の平均成約価格は2,169万円と前年比で7.8%上昇したが、上位都市で上昇したのは4区市にとどまった。価格・㎡単価ともに上昇し、専有面積が拡大、築浅化が進んだのは福島区と岸和田市のみで、特に価格水準の高い福島区では中古マンション取引が活発に行なわれている。堺市や河内長野市などは低価格かつ下落基調にあり、安価な物件を求める動きが強まっていることがわかる（P1・図表1）。

大阪府の中古戸建住宅の成約件数は、前年比で2.9%増加した。成約件数の増加率上位都市は、箕面市、河内長野市、大阪市阿倍野区、

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



※ I: 1～3月、II: 4～6月、III: 7～9月、IV: 10～12月

■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
成約価格	'15年1-3月	6.6	4.9	6.8	3.5
	4-6	4.4	5.2	9.7	-1.0
	7-9	-1.3	6.6	0.1	6.1
	10-12	2.6	2.4	-0.6	-7.1
成約件数	'16年1-3月	7.1	9.8	7.1	2.5
	4-6	10.7	5.9	5.9	-4.4
	7-9	7.7	9.4	7.0	-4.8
	10-12	12.9	10.0	6.2	16.3
成約件数	'17年1-3月	9.8	-0.9	5.2	3.3
	'15年1-3月	-3.1	-2.9	0.3	12.1
	4-6	19.4	9.6	8.1	2.2
	7-9	19.2	0.5	1.1	1.6
成約件数	10-12	14.5	14.4	-14.2	-10.2
	'16年1-3月	11.0	-7.0	-1.3	-20.7
	4-6	2.6	-2.2	-10.6	-3.9
	7-9	-2.5	10.7	-5.1	-6.6
成約件数	10-12	5.9	10.2	36.9	2.7
	'17年1-3月	0.6	0.0	-6.0	15.6

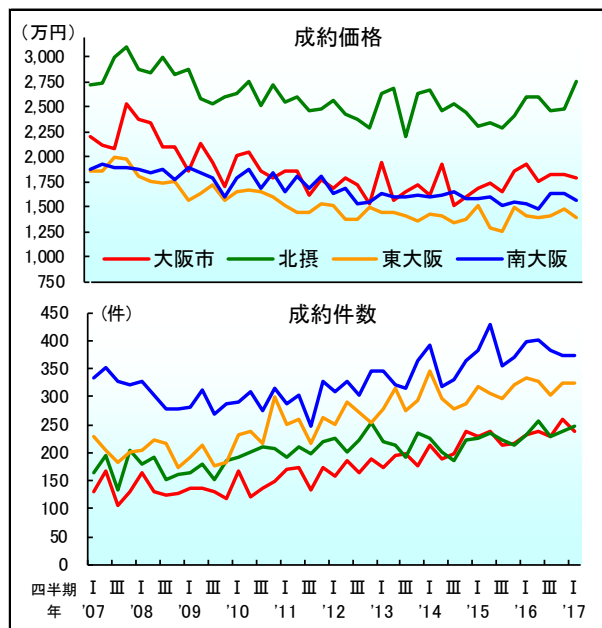
熊取町、寝屋川市などが上位を占めた。10 区市中 5 区市は大阪府平均より成約価格が低く、エリア別には南大阪が 5 市、北摂が 3 市、大阪市と東大阪が 1 区市ずつランクインした。大阪府全体の平均成約価格は 1,783 万円で前年比 3.9%の上昇となったが、上位都市も 5 区市が下落するなど弱含みの傾向が残っている。堺市美原区や和泉市では土地・建物面積が前年比プラスで平均価格が上昇したが、阿倍野区や寝屋川市は取引物件の土地面積が縮小し平均価格も下落するなど、上位都市の中でも様々な傾向がみられた。

大阪市の中古マンション  
取引堅調

次に、府内 4 エリア別の四半期動向をみると、中古マンションでは大阪市と南大阪の成約件数が 16 年 10～12 月期から 2 期連続で前年比増となり、北摂エリアも 16 年 7～12 月期まで 2 期連続の 2 ケタ増となった。大阪市と東大阪エリアでは成約価格の上昇が続いており、大阪市は 6 期連続、東大阪エリアは 5 期連続で前年同期を上回った。一方、北摂エリアの成約価格は 17 年 1～3 月期にマイナスに転じ、成約件数も横ばいとなるなど市場に弱さがみられる。

17 年 1～3 月期の平均成約価格は、大阪市が 2,547 万円と最も高く、以下、北摂が 2,377 万円、東大阪が 1,696 万円、南大阪が 1,506 万円の順となっている。大阪市と東大阪エリアは 2000 年以降では 1～3 月期として最も高い水準にあり、特に大阪市については北摂エリアを上回る水準となった（図表 2）。

図表 3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



※ I : 1～3月、II : 4～6月、III : 7～9月、IV : 10～12月

■ 四半期別の前年同期比 (%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'15年1-3月	4.5	-13.6	6.5	-1.3	
	4-6	-9.9	-4.7	-8.2	-0.6	
	7-9	9.1	-9.8	-5.9	-7.7	
	10-12	15.1	-1.3	8.4	-2.0	
	'16年1-3月	14.6	12.7	-7.1	-3.1	
	4-6	1.3	11.0	7.6	-7.3	
	7-9	10.3	7.5	11.8	7.0	
	10-12	-1.2	3.2	-1.1	5.1	
	'17年1-3月	-6.7	5.6	-0.5	1.8	
	成約件数	'15年1-3月	7.5	0.4	-8.1	-2.0
		4-6	25.3	16.3	2.7	35.3
		7-9	8.0	19.4	7.6	7.2
10-12		-8.8	-3.6	12.2	1.6	
'16年1-3月		1.3	2.2	4.7	3.9	
4-6		0.4	9.8	7.5	-6.1	
7-9		7.0	3.6	1.7	7.9	
10-12		19.3	11.2	0.6	1.1	
'17年1-3月		2.1	6.5	-2.7	-6.0	

北摂で中古戸建価格の上昇続く

中古戸建市場では各エリアとも成約件数の増加が続いているが、特に、大阪市と北摂では5期連続で前年比増となった。大阪市と北摂の成約件数は、1～3月期としては00年以降で最大の件数となっている。東大阪と南大阪は17年1～3月期に前年比で減少したが、15年以降は増加基調にある。(図表3)。

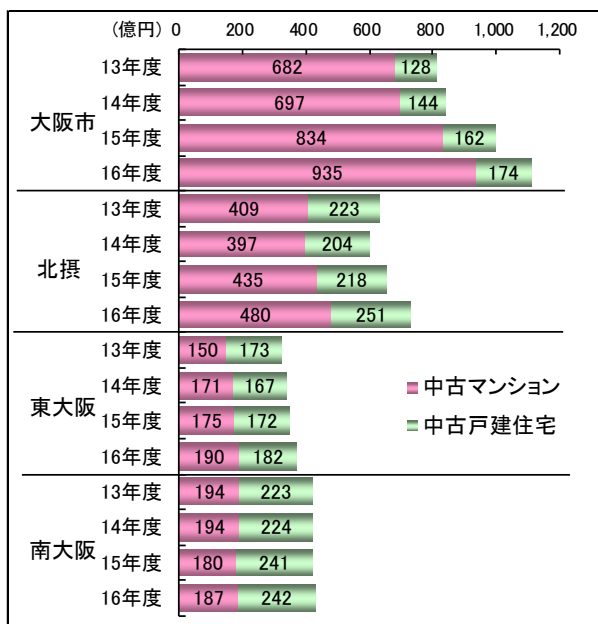
17年1～3月期の平均成約価格は北摂が2,753万円と最も高く、以下、大阪市1,796万円、南大阪1,563万円、東大阪1,400万円の順となっている。北摂では中古戸建価格が上昇に転じつつあるが、その他のエリアは弱含みの傾向に歯止めがかかっていない。大阪市の中古戸建の平均価格は中古マンション価格に対してマイナス29.5%、東大阪エリアはマイナス17.5%の水準にあり、北摂(プラス15.8%)や南大阪(プラス3.8%)に比べて相対的に割安感がある。

16年度の中古取扱高は大阪市・北摂が大幅拡大

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、中古マンション件数・価格とも伸びが目立った大阪市と北摂エリアで市場規模が拡大し、16年度は大阪市が前年比11.4%増、北摂エリアは同11.9%増であった。大阪市では全体の8割以上を占める中古マンションが前年比12.2%増、中古戸建も同7.5%増と、双方とも大幅に増加した。

北摂エリアも中古マンションは同10.3%増、中古戸建は同15.1%増と双方とも2ケタの伸びとなった。東大阪エリアも中古マンションが前年比8.5%増、中古戸建が同5.6%増と堅調に推移したが、南大阪エリアは中古マンションが前年比3.9%増、中古戸建は同0.2%増にとどまった(図表4)。

図表4 エリア別の取扱高



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
中古マンション	'15年1-3月	3.2	1.9	7.1	16.1
	4-6	24.6	15.3	18.6	1.2
	7-9	17.6	7.1	1.2	7.8
	10-12	17.5	17.2	-14.8	-16.6
	'16年1-3月	18.9	2.1	5.8	-18.7
中古戸建住宅	4-6	13.6	3.6	-5.3	-8.2
	7-9	5.1	21.1	1.5	-11.0
	10-12	19.5	21.2	45.4	19.5
	'17年1-3月	10.5	-0.9	-1.1	19.3
	'15年1-3月	12.3	-13.2	-2.1	-3.3
	4-6	12.9	10.8	-5.7	34.6
	7-9	17.9	7.7	1.3	-1.0
	10-12	5.0	-4.9	21.6	-0.4
'16年1-3月	16.0	15.2	-2.8	0.7	
中古戸建住宅	4-6	1.7	21.9	15.7	-12.9
	7-9	18.0	11.4	13.7	15.4
	10-12	17.9	14.8	-0.5	6.3
	'17年1-3月	-4.7	12.4	-3.2	-4.4

中古物件の成約上位駅  
は取引増、価格上昇

四半期ベースでは、中古マンションの取扱高が大阪市で15年1～3月期から9期連続で増加し、北摂エリアも16年10～12月期まで8期連続で前年比増となった。中古戸建の取扱高は北摂エリアが5連続の2ケタ増、大阪市は16年10～12月期まで9期連続で前年比増であった。総じて大阪市と北摂エリアにおける中古マンション取引が、堅調に推移したことがわかる。

エリア別の動向を詳しくみるため鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位10駅(2016年4月～2017年3月)の商圈をみると、中古マンションでは北大阪急行線・桃山台、市営地下鉄谷町線・都島、JR東海道線・千里丘、高槻、京阪本線・香里園などの各駅が上位に挙げられた。7位のJR東海道線・茨木と9位の泉北高速鉄道・光明池を除く8駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

10駅中9駅の成約件数が前年比で増加し、千里丘、江坂、茨木、光明池の各駅は前年比で2ケタ増となり、従来からの主力エリアにおいても取引は大幅に伸びた。成約価格と㎡単価は桃山台を除く9駅が上昇し、各商圈とも高額物件の取引が平均価格を押し上げた。専有面積は8駅で拡大、築年数は7駅で経年化し、㎡単価は上昇しているものの住戸規模が確保された経年物件を求める動きが強まった。

中古戸建の成約件数TOP10には、JR東海道線・高槻、京阪本線・寝屋川、香里園、阪急京都線・高槻市、南海高野線・北野田などの

図表5 沿線駅別成約件数TOP10 (2016年4月～2017年3月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	北大阪急行南北線	桃山台	145	8.2	2,535	-0.9	31.6	-2.0	78.3	1.8	23.4	1.4
2	大阪市谷町線	都島	134	8.9	2,790	6.4	36.7	2.4	75.5	4.1	21.7	1.8
3	JR東海道本線	千里丘	117	27.2	2,240	18.5	29.3	15.2	75.7	2.0	19.5	-3.5
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	111	5.7	1,830	2.2	24.5	2.7	71.6	-0.9	22.4	1.8
5	JR東海道本線	高槻	101	9.8	2,778	5.9	37.3	3.9	73.5	1.9	21.6	0.6
6	大阪市御堂筋線	江坂	98	10.1	2,577	6.5	37.5	6.6	68.3	0.6	20.2	1.5
7	JR東海道本線	茨木	96	29.7	2,167	16.0	28.6	14.5	73.2	0.2	27.3	0.4
8	阪急電鉄千里線	南千里	94	5.6	2,492	13.8	32.2	9.5	75.1	3.4	23.4	-0.9
9	泉北高速鉄道	光明池	83	18.6	1,531	16.4	18.5	11.9	80.3	3.6	23.2	-0.9
10	阪急電鉄千里線	北千里	82	-4.7	2,323	4.8	29.8	9.0	76.0	-3.8	22.6	0.3

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	高槻	112	34.9	2,445	-5.1	133.9	-5.6	110.1	-3.6	24.6	-0.5
2	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	96	52.4	1,262	-9.0	81.4	-4.5	93.6	3.5	29.7	3.6
3	阪急電鉄京都線	高槻市	64	3.2	2,050	4.5	86.2	5.9	94.2	2.2	25.9	0.8
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	61	-16.4	1,651	-15.3	95.7	-14.7	105.0	2.1	22.6	-1.1
5	南海電鉄高野線	北野田	60	9.1	1,440	-5.8	100.6	-8.3	89.0	-3.7	27.9	0.4
6	泉北高速鉄道	深井	60	-27.7	1,493	-2.1	98.9	-3.1	91.5	-1.7	24.5	1.8
7	JR片町線	長尾	56	9.8	1,404	9.5	114.2	21.8	97.1	8.2	24.0	1.0
8	南海電鉄高野線	三日月町	56	60.0	1,598	0.5	655.9	206.0	123.2	1.6	28.5	0.9
9	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	55	52.8	2,201	14.9	114.3	3.5	101.5	8.9	26.5	-2.1
10	南海電鉄高野線	初芝	55	3.8	1,328	-1.9	105.4	22.0	91.6	8.2	31.7	4.2

図表6 新築マンションの発売動向(発売戸数TOP10)

		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2012年	区市名	吹田市	大阪市北区	大阪市西区	大阪市中央区	豊中市	大阪市浪速区	大阪市淀川区	高槻市	堺市	大阪市天王寺区
	発売戸数	1,621戸	1,547戸	1,347戸	1,245戸	1,032戸	828戸	794戸	561戸	509戸	400戸
	平均価格	3,594万円	4,202万円	3,831万円	3,077万円	4,062万円	2,156万円	2,341万円	3,929万円	3,104万円	3,931万円
2013年	区市名	大阪市中央区	大阪市北区	豊中市	吹田市	大阪市西区	堺市	大阪市浪速区	大阪市淀川区	阿倍野区	高槻市
	発売戸数	2,055戸	1,632戸	1,549戸	1,549戸	1,085戸	711戸	665戸	543戸	540戸	445戸
	平均価格	3,003万円	3,786万円	3,959万円	3,248万円	3,547万円	3,072万円	3,430万円	3,208万円	3,790万円	4,383万円
2014年	区市名	大阪市中央区	吹田市	大阪市北区	豊中市	大阪市西区	大阪市浪速区	堺市	大阪市淀川区	八尾市	大阪市天王寺区
	発売戸数	1,315戸	1,261戸	1,117戸	773戸	501戸	488戸	448戸	402戸	390戸	354戸
	平均価格	3,621万円	4,075万円	3,137万円	4,052万円	4,058万円	1,719万円	3,221万円	2,384万円	3,360万円	4,993万円
2015年	区市名	大阪市北区	吹田市	大阪市中央区	大阪市西区	豊中市	大阪市都島区	大阪市淀川区	大阪市天王寺区	茨木市	高槻市
	発売戸数	1,864戸	911戸	889戸	879戸	646戸	638戸	583戸	500戸	483戸	409戸
	平均価格	4,352万円	4,133万円	3,241万円	2,342万円	3,983万円	2,985万円	3,265万円	4,675万円	4,432万円	4,757万円
2016年	区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市西区	豊中市	大阪市淀川区	吹田市	大阪市福島区	大阪市浪速区	堺市	大阪市東淀川区
	発売戸数	1,638戸	1,419戸	947戸	856戸	796戸	642戸	568戸	548戸	475戸	428戸
	平均価格	4,472万円	4,381万円	3,684万円	4,470万円	2,359万円	4,335万円	4,055万円	2,031万円	3,363万円	2,219万円

資料：株式会社不動産経済研究所

各駅が上位に入った。8位の南海高野線・三日月町と京阪本線・樟葉を除く8駅は前年同様にランクインしている。成約件数が増加したのは10駅中8駅で、うち4駅は前年比2ケタの大幅増であった。成約価格は6駅、土地面積は5駅、建物面積は3駅が前年比でマイナスとなり、築年数は7駅で経年化するなど、前年よりも総じて安価な経年物件を求める動きがみられた。

### 大阪府の新築マンション 発売戸数7.3%増

16年に大阪府内で新築マンションが供給された上位10都市みると、大阪市北区が前年と同じ1位となり、大阪市中央区が前年の3位から2位に、西区が4位から3位に浮上した。順位の変動はあったものの6位までの顔ぶれは前年と同じだが、大阪市福島区や浪速区、東淀川区、堺市は発売戸数を大きく伸ばしている(図表6)。

上位10都市の発売戸数は8,317戸で前年比6.6%増となったほか、大阪府全体も11,621戸で7.3%増加した。府全体に占める上位10都市のシェアは71.6%と前年に比べて0.4ポイント縮小し、上位都市の占有率はやや低下した。

## 2. 特徴的な地域動向

直近1年間の成約件数の伸び率上位都市のなかで、特に活発な取引がみられたエリアをみると、中古マンションでは大阪市福島区や浪速区が、中古戸建では河内長野市や富田林市などの動きが目立った。

そこで、今回はこれらの各区市に、中古マンションでは大阪市西区と天王寺区を、中古戸建では南河内エリアの大阪狭山市や松原市、藤井寺市、羽曳野市を加え、各エリアの築年数や面積帯などの売れ筋について紹介する。

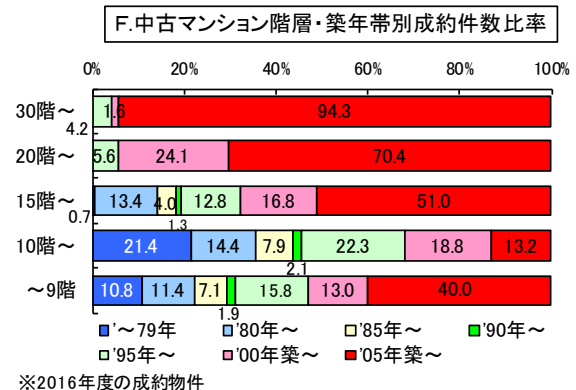
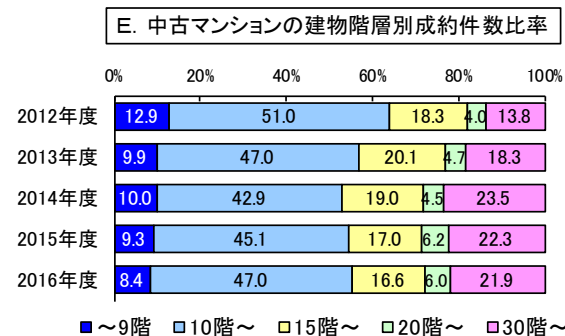
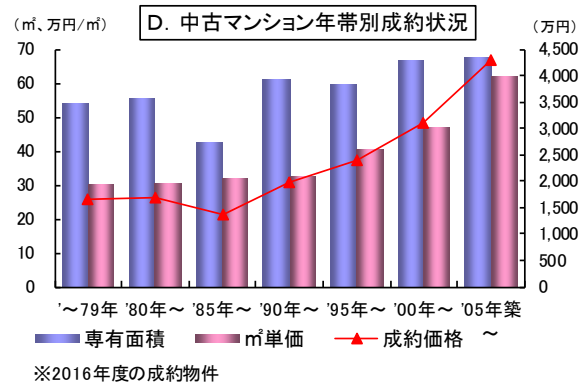
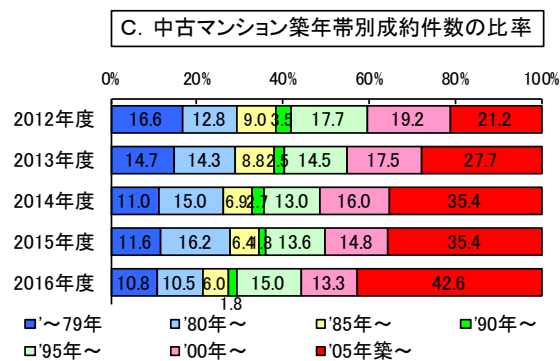
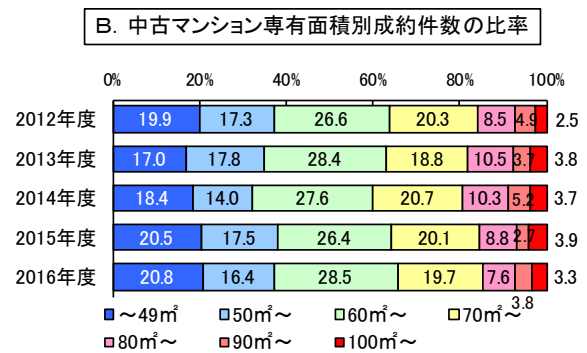
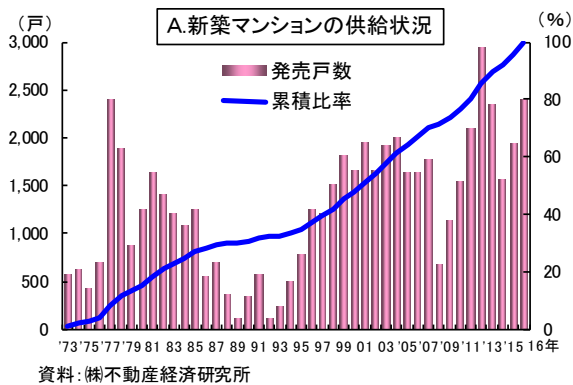
都心周辺で築浅・高額  
マンションの取引拡大

大阪市福島区・西区・浪速区・天王寺区の都心周辺エリアでは古くからマンション供給が行われてきたが、バブル期をはさんで90年代後半以降は都心回帰の動きを受けて供給量が大幅に伸びた。73年以降建築のマンションストックは累計で5.6万戸に及ぶが、特に2000年以降の供給ストック数は全体の55%に上る(図表7)。

中古マンションの築年帯別の成約シェアもこうしたストック構成を反映し、2000年築以降の比率が拡大している。16年度の同築年帯のシェアは55.9%を占め年々伸びている。当該エリアの16年度の中古マンション成約件数は前年比で16.8%増加したが、05年築以降の物件は39.1%増加し、築浅物件が取引増加の牽引役となった。

16年度における00～04年築の平均成約価格は3,115万円、㎡単価

図表7 大阪市福島区・西区・浪速区・天王寺区の成約状況



様々なタイプが選択可能な南河内エリア

は47.0万円、専有面積は66.7㎡で、特に伸びが目立つ05年築以降の平均価格は4,284万円、㎡単価は61.9万円、専有面積は67.7㎡と、他の築年帯に比べて価格水準が高く、住戸規模は大きい。この築年帯では、近年供給が進んだタワーマンションが多く含まれており、仕様・設備の優位性から都心周辺エリアでも主なボリュームゾーンとなっている。

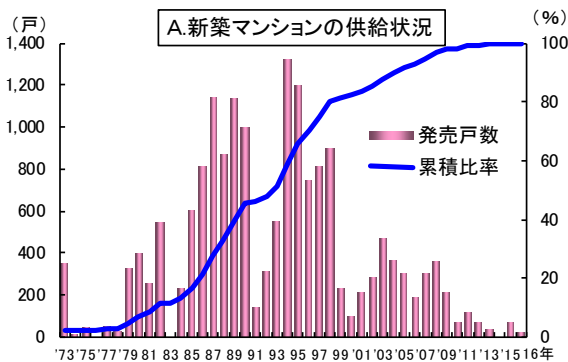
ただ、建物階数別の取引シェアをみると14階以下が依然として過半数を占め、シェアを拡大した10～14階建の物件では90年代以前の物件が7割近くを占める。安価な狭小・経年物件を求める需要も根強く、当該エリアでは多様な中古マンション取引が行なわれている。

次に、南河内エリアの動きをみると、73年以降建築の新築マンションストックは累計で1.7万戸だが、特に集中している80～90年代の供給ストック数は全体の77%に上る。このため、中古マンションにおける同築年帯のシェアも16年度は66.9%を占めるが、70年代の古い物件シェアも2割近くまで伸びている。

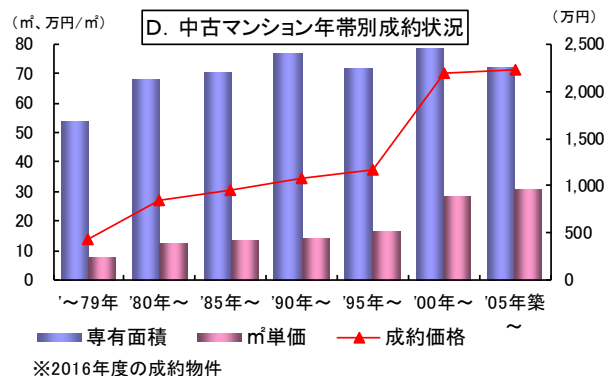
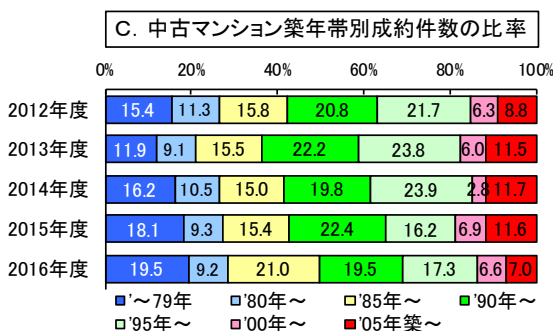
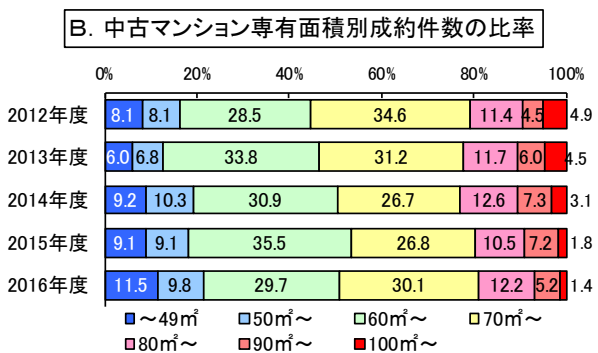
70年代の平均成約価格は438万円で専有面積は53.8㎡と非常に安価で、独自の需要をつかんでいる。同様に1千万円を下回る80年代の専有面積は70㎡を超えており、狭小からファミリータイプ、経年から築浅まで多様な物件が選択可能な市場となっている(図表8)。

図表8 南河内エリア(河内長野・富田林・大阪狭山・松原・藤井寺・羽曳野市)の成約状況

■中古マンションの動向

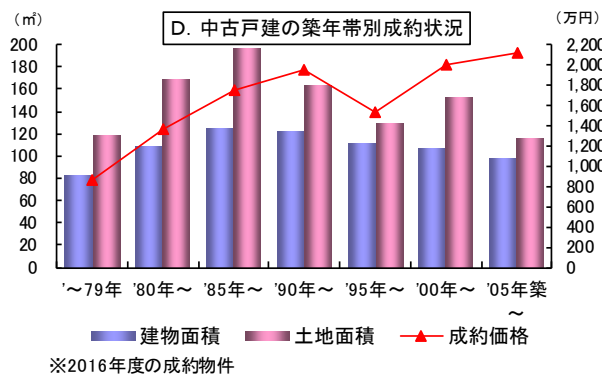
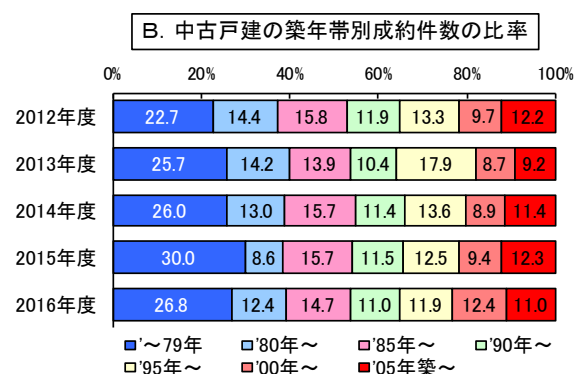
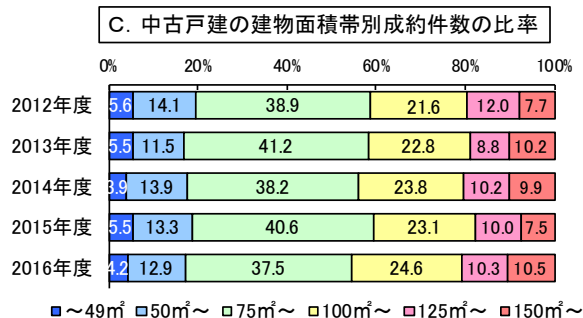
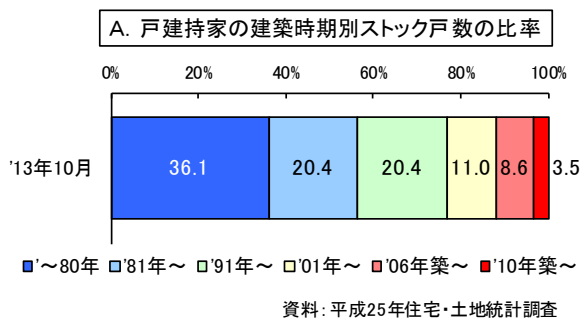


資料: ㈱不動産経済研究所





■中古戸建住宅の動向



当該エリアにおける戸建持家のストックは80年代築以前の住宅が6割近くを占めるが、中古市場で取引される戸建も同築年帯が半数以上にのぼる。16年度の中古戸建の成約件数は前年比で12.3%増加したが、特に80年代前半や00年代前半の取引が伸びた。

比較的シェアが高い70年代築の平均価格は1千万円を下回り、土地・建物面積は100㎡前後と狭小・安価な物件に対する人気は根強い。80年代後半から90年代築の建物面積は100㎡を超える一方、平均1,300~1,900万円台と手頃な価格で購入できる。最も高い05年築以降の物件も平均成約価格は2,128万円と、同築年帯の中古マンション価格を下回り値頃感がある。このように、当該エリアでは、中古マンション・戸建ともに築浅から経年まで比較的安価な物件が取得可能な市場となっていることがわかる。