

地域不動産事情

大阪府

2017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、大阪市では都心区を中心に築浅マンション取引が大幅に増加し、価格の上昇が続く。一方、相対的に安価な東大阪・南大阪エリアでは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、大阪市が5区を占めた。中古戸建でも大阪市が6区を占め、南大阪と東大阪エリア2市ずつランクインした。中古マンションは都心区で高額な取引が伸びたが、中古戸建では安価な物件取引が目立った(図表1)。
- 府内4エリア別の17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。
- 17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・千里中央、桃山台、市営地下鉄谷町線・都島、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、大和田、香里園などがトップ10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 大阪市北区・中央区・浪速区のエリアでは、17年度に2005年築以降の中古マンション取引が半数近くにのぼり、築浅タワーマンションなどが市場の牽引役となった。
- 大阪市旭区～門真市等のエリアでは、中古マンションの70年代や中古戸建の80年代の物件で成約価格が1千万円台と安価。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(2017年4月～2018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 ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	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	富田林市	74	57.4	1,236	5.8	15.7	-1.4	78.1	6.6	24.4	-1.3	16.1
2	大阪市	生野区	38	52.0	1,374	-0.4	24.2	4.2	53.8	-6.9	26.5	-0.6	5.9
3	大阪市	大正区	52	48.6	1,650	-1.4	26.2	0.5	62.0	0.6	27.2	2.7	17.7
4	南大阪	貝塚市	41	36.7	878	-9.5	12.0	-3.6	72.8	-7.1	24.7	1.8	12.2
5	北摂	島本町	64	28.0	1,672	-6.5	23.0	-5.8	70.7	-2.0	29.8	2.4	52.8
6	大阪市	浪速区	163	25.4	2,538	1.4	51.7	9.3	48.1	-5.6	15.0	-1.6	33.1
7	南大阪	羽曳野市	25	25.0	1,303	-7.0	17.9	-5.8	73.3	1.3	24.4	0.1	5.6
8	東大阪	大東市	59	22.9	1,911	1.6	26.7	-2.9	71.8	4.5	20.2	-0.4	11.3
9	大阪市	中央区	523	20.5	2,828	1.2	52.0	3.6	52.5	-2.3	17.2	0.0	85.7
10	大阪市	鶴見区	107	20.2	2,599	12.0	35.1	12.0	73.3	0.3	19.3	-1.3	22.8
大阪府全体			8,495	2.8	2,234	3.0	33.0	4.8	67.5	-1.0	22.7	0.4	21.4

■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 ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	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	南大阪	泉大津市	43	79.2	1,799	24.0	122.9	21.2	109.5	10.4	23.5	-4.8	13.8
2	大阪市	東住吉区	75	50.0	1,775	-10.0	62.5	-32.2	92.1	-7.1	26.5	0.1	12.8
3	大阪市	住之江区	50	47.1	1,483	-8.2	56.5	-10.3	84.8	-7.4	27.9	-2.1	8.7
4	大阪市	西淀川区	49	44.1	1,748	9.6	67.0	-9.5	90.0	-5.9	17.8	-6.3	11.3
5	南大阪	阪南市	75	38.9	1,027	4.0	182.7	1.5	108.2	1.8	27.3	-3.1	35.9
6	大阪市	西成区	99	37.5	992	-13.2	54.4	-7.3	78.3	-8.5	32.6	6.7	14.3
7	東大阪	門真市	90	36.4	1,207	-2.1	66.7	10.7	89.0	-3.0	28.3	1.2	15.9
8	大阪市	都島区	36	33.3	2,225	3.6	87.6	47.6	96.6	1.6	28.6	-1.1	6.8
9	大阪市	旭区	52	33.3	1,864	6.8	63.9	-11.2	94.2	6.0	26.6	2.3	11.8
10	東大阪	守口市	114	29.5	1,236	-9.6	66.9	4.9	86.6	-7.7	28.8	0.5	17.4
大阪府全体			4,893	2.9	1,821	2.1	106.0	-8.4	98.6	-0.5	26.6	0.5	12.3

*年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

大阪市都心と南大阪などでマンション取引増

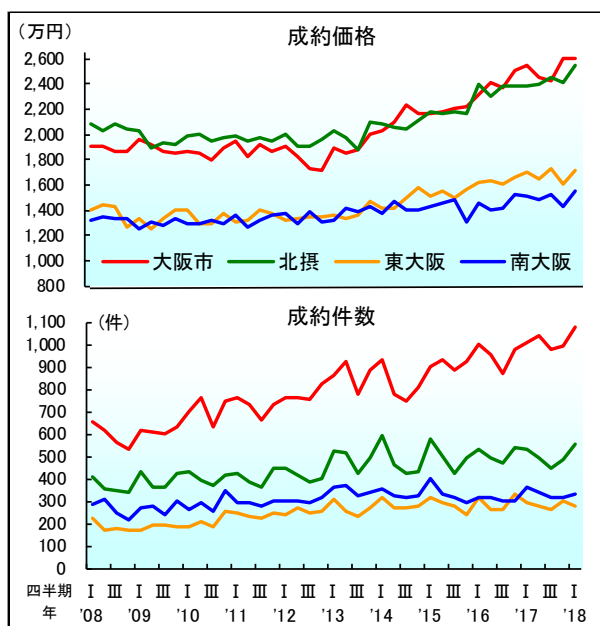
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（市区町村）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

大阪府全体の2017年4月～2018年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で2.8%増加した。伸び率が高かった上位10都市をみると、富田林市や大阪市生野区、大正区、貝塚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、大阪市中央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、島本町が大阪府平均を上回っている。エリア別には大阪市が5区、南大阪が3市、東大阪が1市、北摂が1町ランクインした。上位10区市中7区市の成約価格は大阪府平均を下回っており、大阪市内の都心外縁区や南大阪など相対的に価格水準の低いエリア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2,234万円と前年比で3.0%上昇したが、上位都市で上昇したのは5区市にとどまった。価格・㎡単価ともに上昇し、平均築年数が浅いのは大阪市浪速区と中央区で、双方とも㎡単価が50万円を超える高額マンションの取引が活発に行なわれている。一方、貝塚市や島本町、羽曳野市では成約価格・㎡単価ともに下落し、安価な物件を求める動きが強まった（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。

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	'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	
	'17年1-3月	9.8	-0.9	5.2	3.3	
	4-6	1.3	4.2	0.9	6.6	
	7-9	2.5	2.6	8.1	7.6	
	10-12	4.1	1.2	-3.4	-6.4	
	'18年1-3月	1.8	6.8	0.9	2.8	
	成約件数	'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
10-12		5.9	10.2	36.9	2.7	
'17年1-3月		0.6	0.0	-6.0	15.6	
4-6		8.9	0.6	6.1	7.2	
7-9		12.8	-4.3	0.4	6.7	
10-12		1.4	-9.8	-8.5	4.7	
'18年1-3月		7.0	3.9	-6.1	-8.0	

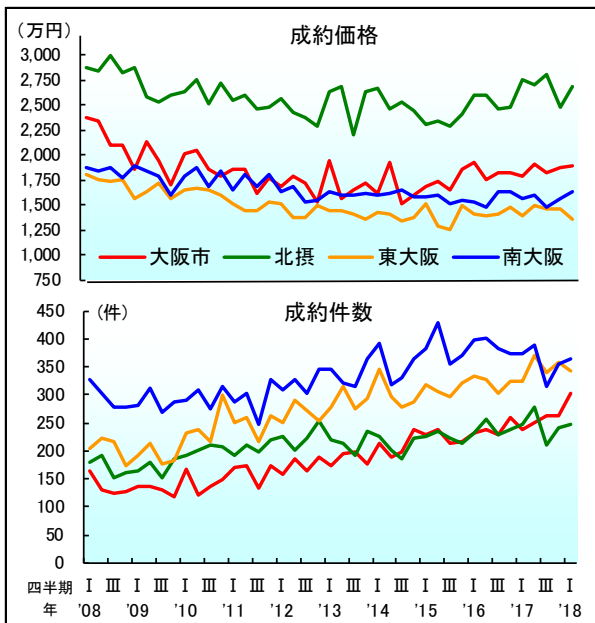
大阪市の中古マンション
件数・価格プラス続く

成約件数の増加率上位都市は、泉大津市、大阪市東住吉区、住之江区西淀川区、阪南市などが上位を占めた。10区市中8区市は大阪府平均より成約価格が低く、エリア別には大阪市が6区、南大阪と東大阪が2市ずつランクインした。大阪府全体の平均成約価格は1,821万円と前年比で2.1%上昇したが、上位都市では5区市が下落し弱含みの傾向がみられた。泉大津市や阪南市、大阪市都島区では土地・建物面積が前年比プラスで平均価格が上昇したが、東住吉区や住之江区、西成区は取引物件の土地・建物面積が縮小し、平均価格も下落するなど住戸規模を抑えて安価な中古戸建を求める動きも目立った。

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の成約件数が6期連続、南大阪エリアも17年10～12月期まで5期連続で前年同期を上回り、増加が目立った。大阪市と北摂エリアでは成約価格の上昇が続いており、大阪市の10期連続、北摂は4期連続で前年同期を上回った。18年1～3月期は東大阪・南大阪エリアの成約価格も上昇したが、成約件数は減少し需要の弱さがみられる。

18年1～3月期の平均成約価格は、大阪市が2,593万円と最も高く、北摂が2,539万円、東大阪が1,711万円、南大阪が1,547万円の順となっている。4エリアとも2000年以降では1～3月期として最も高い水準にあり、特に大阪市の北摂エリアを上回る水準が続いている(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



■ 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	'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	
	4-6	9.4	3.5	8.4	7.4	
	7-9	0.2	13.9	3.4	-8.9	
	10-12	2.8	0.0	-1.3	-3.9	
	'18年1-3月	5.7	-2.2	-3.3	4.3	
	成約件数	'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	
4-6		5.0	7.4	12.5	-3.2	
7-9		13.9	-8.7	12.5	-17.7	
10-12		1.2	0.8	11.1	-5.1	
'18年1-3月		27.3	0.0	5.2	-2.1	

※ I:1～3月、II:4～6月、III:7～9月、IV:10～12月

大阪市中古戸建取引
9期連続増

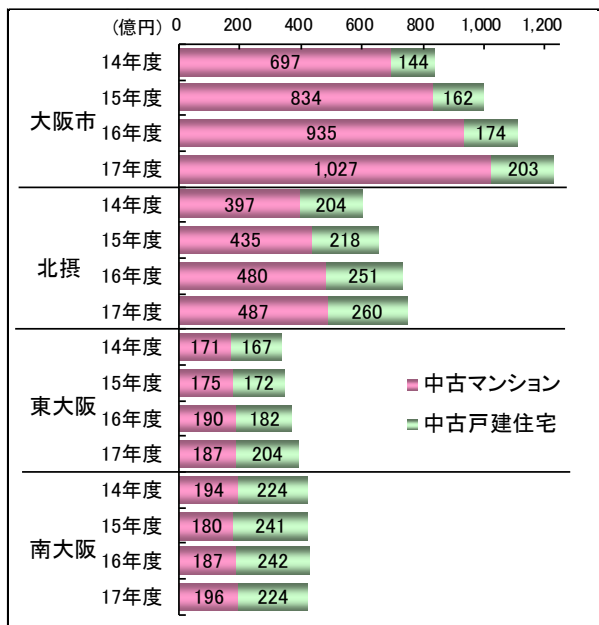
中古戸建市場では各エリアとも成約件数の増加が続いているが、特に大阪市は9期連続、東大阪は4期連続で前年比増となった。大阪市と北摂の成約件数は、1～3月期としては00年以降で最大の件数となっている。一方、最も件数の多い南大阪は5期連続で前年比減となり、戸建取引は頭打ちとなっている。(図表3)。

18年1～3月期の平均成約価格は北摂が2,693万円と最も高く、大阪市1,899万円、南大阪1,630万円、東大阪1,354万円の順となっている。大阪市の中古戸建価格は4期連続で前年比プラス、北摂も17年半ばまで上昇が続き、高額物件を中心に取引は堅調であった。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26.8%、東大阪エリアはマイナス20.9%の水準にあり、北摂(プラス6.1%)や南大阪(プラス5.3%)に比べて相対的に割安感がある。

17年度の中古取扱高は
大阪市が2ケタ増

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・戸建住宅ともに件数・価格の伸びが目立った大阪市と北摂エリアや、中古戸建取引が伸びた東大阪エリアで市場規模が拡大し、17年度は大阪市が前年比10.9%増、北摂エリアは同2.1%増、東大阪エリアは同5.4%増であったが南大阪エリアは同2.0%減であった。大阪市は全体の8割以上を占める中古マンションが前年比9.9%増、中古戸建は同16.6%増と、双方とも大幅に増加した。東大阪エリアも中古マンションは縮小したが、中古戸建は12.3%の2ケタ増となった。一方、南大阪エリアは中古マンションが前年比4.7%増となったものの、中古戸建市場は同7.2%減少した(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	'16年1-3月	18.9	2.1	5.8	-18.7
	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
	4-6	10.3	4.9	7.1	14.3
中古戸建住宅	7-9	15.6	-1.8	8.5	14.8
	10-12	5.6	-8.7	-11.6	-2.0
	'18年1-3月	8.9	11.0	-5.2	-5.4
	'16年1-3月	16.0	15.2	-2.8	0.7
	4-6	1.7	21.9	15.7	-12.9
	7-9	18.0	11.4	13.7	15.4
中古戸建住宅	10-12	17.9	14.8	-0.5	6.3
	'17年1-3月	-4.7	12.4	-3.2	-4.4
	4-6	14.9	11.1	21.9	4.0
	7-9	14.2	4.0	16.4	-25.0
	10-12	4.0	0.8	9.7	-8.8
	'18年1-3月	34.6	-2.2	1.8	2.0

中古物件の成約上位駅
で価格上昇、取引減も

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月期から前年比で13期連続の拡大となった。中古戸建の取扱高は大阪市と東大阪エリアが4連続で拡大し、北摂も17年10～12月期まで8期連続で拡大した。府内における大阪市の取扱シェアは44%に上り、中古マンションに取引の集中化が進むとともに、比較的安価な中古戸建取引も大幅な伸びが目立つ。

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(2017年4月～2018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・千里中央、市営地下鉄谷町線・都島、北大阪急行線・桃山台、京阪本線・香里園、JR東海道線・千里丘などの各駅が上位に挙げられた。10位の市営地下鉄谷町線・天神橋筋六丁目を除く9駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

ただ、10駅中5駅の成約件数は前年比で減少し、千里中央、桃山台、千里丘の3駅は前年比で2ケタ減となり、従来からの主力エリアでも中古マンション取引の減少が目立った。上記の3駅は成約価格と㎡単価が上昇し、これらの各商圈では高額物件の取引が平均価格を押し上げたとみられる。今回新たにランクインした天神橋筋六丁目は、成約価格・㎡単価・専有面積が前年比プラスで築浅化が進むなど、高額物件の取引が拡大した様子がうかがえる。

中古戸建の成約件数TOP10には、JR東海道線・高槻、京阪本線・

図表5 沿線駅別成約件数TOP10 (2017年4月～2018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	千里中央	166	-11.7	3,275	5.2	40.8	7.1	80.5	-0.5	20.5	0.4
2	大阪市谷町線	都島	138	3.0	2,748	-1.5	35.8	-2.3	75.6	0.2	23.4	1.8
3	北大阪急行南北線	桃山台	130	-10.3	2,579	1.8	33.4	5.8	75.4	-3.6	24.4	1.0
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	117	5.4	1,839	0.5	24.6	0.2	72.2	0.8	24.2	1.8
5	JR東海道本線	千里丘	99	-15.4	2,325	3.8	30.8	5.2	74.2	-2.0	18.0	-1.6
6	JR東海道本線	茨木	99	3.1	2,193	1.2	29.7	3.7	71.9	-1.7	27.7	0.5
7	泉北高速鉄道	光明池	95	14.5	1,337	-12.7	16.8	-9.5	77.7	-3.2	25.8	2.6
8	JR東海道本線	高槻	94	-6.9	3,086	11.1	41.1	10.3	74.3	1.1	21.7	-0.0
9	大阪市御堂筋線	江坂	91	-7.1	2,602	1.0	38.0	1.5	67.5	-1.2	22.5	2.4
10	大阪市谷町線	天神橋筋六丁目	89	27.1	3,679	14.9	52.2	13.3	70.2	3.7	13.4	-2.8

■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	108	-3.6	2,738	12.0	146.9	9.8	112.1	1.8	25.8	1.2
2	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	74	-22.9	1,262	0.0	80.4	-1.2	89.5	-4.4	29.3	-0.4
3	阪急電鉄京都線	高槻市	66	3.1	2,044	-0.3	88.8	2.9	93.1	-1.1	25.6	-0.7
4	京阪電気鉄道京阪線	大和田	59	73.5	1,115	-14.0	62.7	-2.7	82.1	-8.3	30.7	3.5
5	京阪電気鉄道京阪線	香里園	58	-4.9	1,950	18.1	122.7	28.1	106.0	1.0	27.6	5.0
6	阪急電鉄京都線	茨木市	58	26.1	2,686	5.4	101.7	-11.2	102.3	-1.9	20.4	-4.6
7	南海電鉄高野線	北野田	53	-11.7	1,465	1.8	110.9	10.3	89.8	0.9	29.1	1.2
8	南海電鉄高野線	初芝	51	-7.3	1,563	17.7	99.2	-5.9	92.2	2.8	29.1	-2.6
9	JR大阪環状線	大正	51	6.3	1,498	2.8	55.7	-3.6	92.4	-0.6	27.7	0.9
10	泉北高速鉄道	深井	50	-16.7	1,429	-4.3	96.8	-2.1	90.7	-0.9	28.0	3.5

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
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
2017年 区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市福島区	大阪市西区	大阪市淀川区	大阪市都島区	堺市	豊中市	大阪市浪速区	茨木市
発売戸数	2,018 戸	1,467 戸	1,057 戸	972 戸	731 戸	590 戸	519 戸	484 戸	445 戸	443 戸
平均価格	5,052 万円	4,110 万円	3,726 万円	2,423 万円	2,573 万円	1,830 万円	3,547 万円	4,470 万円	1,892 万円	4,138 万円

資料：㈱不動産経済研究所

大阪府の新築マンション 発売戸数 12.7%増

寝屋川、大和田、香里園、阪急京都線・高槻市などの各駅が上位に入った。4位の京阪大和田と阪急茨木市、JR大正を除く7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4駅にとどまり、京阪寝屋川市など3駅は前年比で2ケタの大幅減であった。成約価格は6駅で前年比プラス、土地面積と建物面積は6駅が前年比でマイナスとなり、前年より総じて住戸規模が小さく安価な物件を求める動きがみられた。

17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3年連続で1位となり、大阪市中央区が16年に続いて2位に、福島区が7位から3位に浮上した。順位の変動はあったものの都島区と茨木市を除く顔ぶれは前年と同じで、大阪市北区や福島区、都島区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8,726戸で前年比4.9%増となったほか、大阪府全体も13,097戸で同12.7%増加した。府全体に占める上位10都市のシェアは66.6%と前年に比べて4.9ポイント縮小し、上位都市の占有率は16年に続き低下した。

2. 特徴的な地域動向

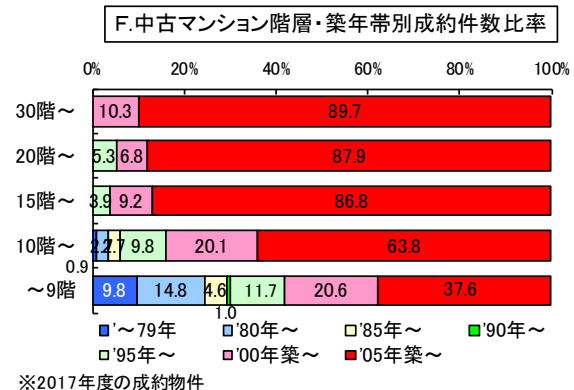
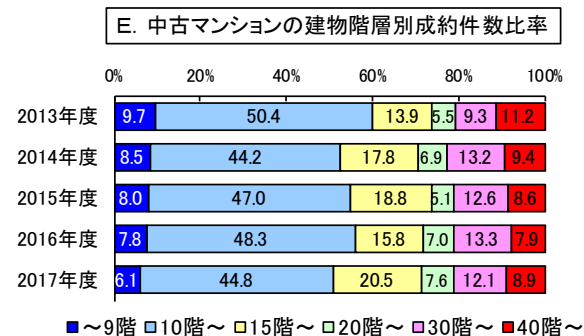
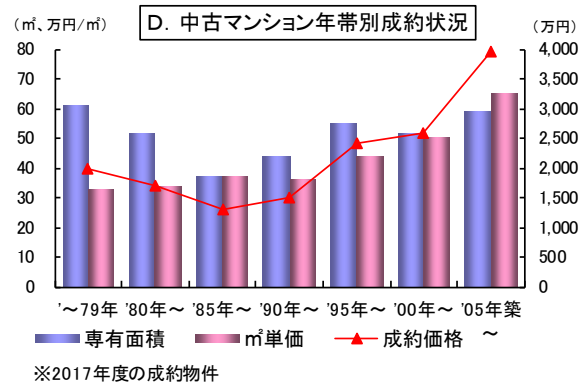
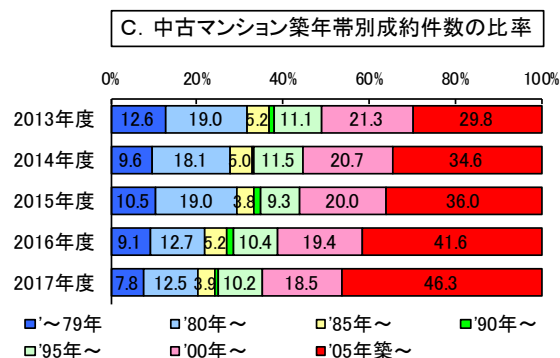
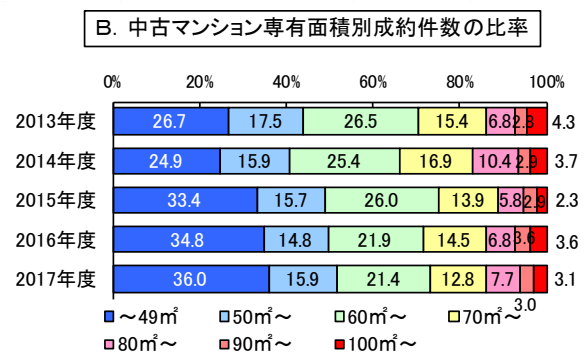
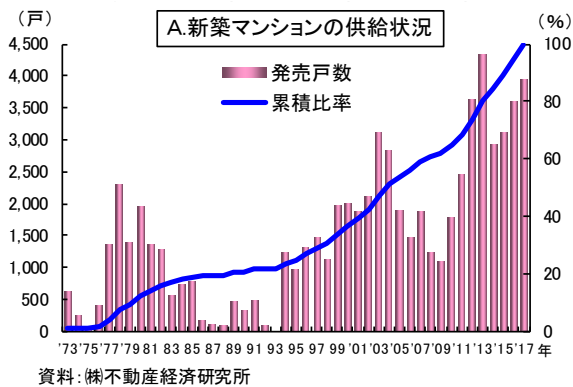
直近1年間の成約件数の伸び率上位都市のなかで、特に活発な取引がみられたエリアをみると、中古マンションでは大阪市中央区や浪速区が、中古戸建では大阪市都島区や旭区、守口市・門真市などの動きが目立った。そこで、今回はこれらの区市に隣接するエリアとして、中古マンションでは大阪市北区を、中古戸建では大阪市鶴見区と大東市を加えたエリアを取り上げ、築年数や面積帯などの売れ筋について紹介する。

大阪市都心では築浅・高層マンション取引拡大

大阪市北区・中央区・浪速区の都心エリアでは70年代からマンション供給が行われ、バブル期に減少した後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、特に2001年以降はタワーなどの大規模マンション供給が盛んとなった。73年以降建築のマンションストックは累計で6.8万戸に及ぶが、2001年以降の供給ストック数は全体の64%近くに上る(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、2005年築以降の比率が拡大している。17年度と同築年帯のシェアは46.3%を占め年々伸びている。当該エリアの17年度の中古マンション成約件数は前年比で13.9%増加したが、05年築以降の物件は27.2%増加し、築浅物件が取引増加の牽引役となった。

図表7 大阪市北区・中央区・浪速区の成約状況



様々なタイプ選択可能な
大阪市旭区～門真市等

17年度における05年築以降の平均成約価格は3,949万円、㎡単価は64.9万円、専有面積は59.0㎡で、他の築年帯に比べて住戸規模は大差ないが価格水準は大幅に高い。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。

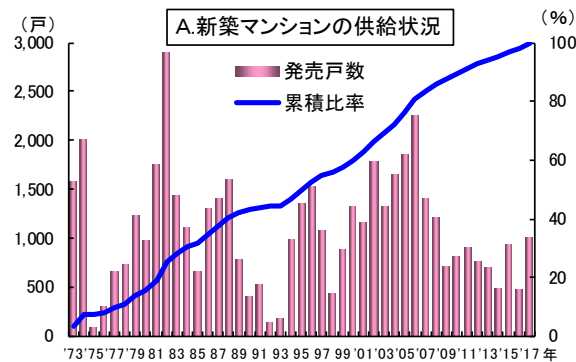
ただ、建物階数別の取引シェアをみると20階未満が7割以上を占め、シェアが拡大した15階建以上の物件では05年築以降が8割以上を占める。近年取引が伸びている築浅物件の過半数は、15階建以上の中古マンションが中心となっている。

次に、大阪市旭区・都島区・鶴見区・大東市・守口市・門真市の動きをみると、当該エリアも70年代よりマンション供給は盛んに行われ、73年以降建築の新築マンションストックは累計4.9万戸で、特に80年前後と00年代に供給のピークがみられる。このため、中古マンションにおける築年帯別のシェアも17年度は70年代以前築が29.1%、00年以降築も29.1%となっており、双方合わせて6割近くを占める。

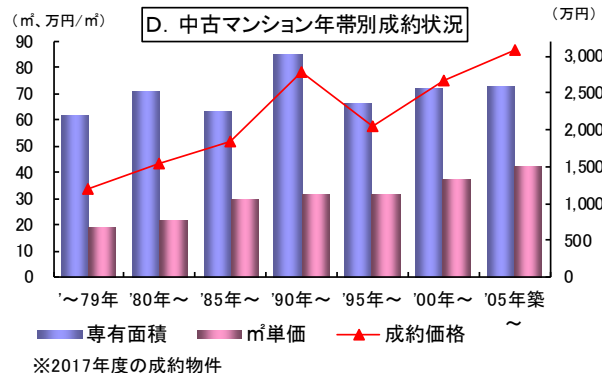
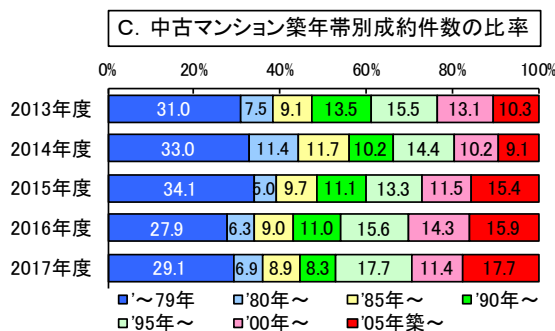
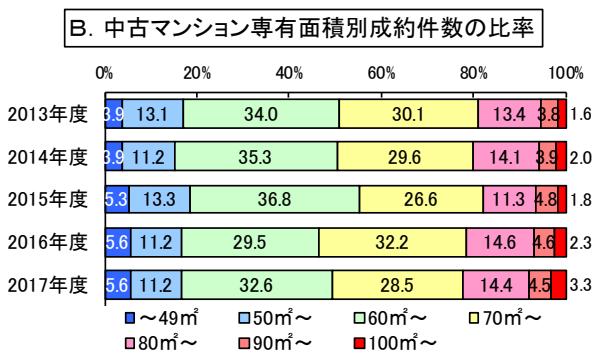
70年代の平均成約価格は1,192万円と専有面積は62.0㎡と、安価なファミリータイプで独自の需要をつかんでいる。同様に2千万円を下回る80年代の専有面積は60～70㎡台だが、最も高額な05年築で

図表8 大阪市旭区・都島区・鶴見区・大東市・守口市・門真市の成約状況

■中古マンションの動向

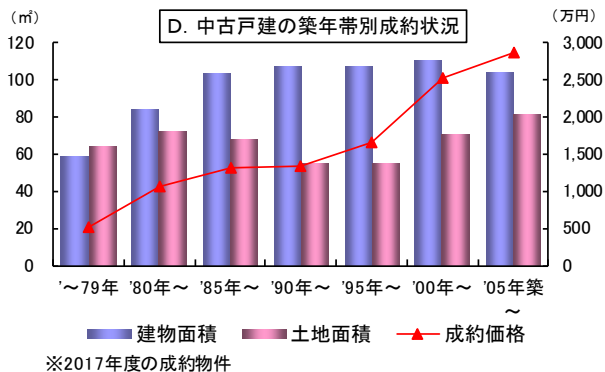
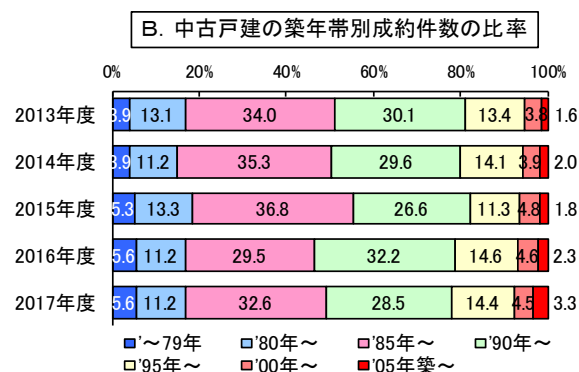
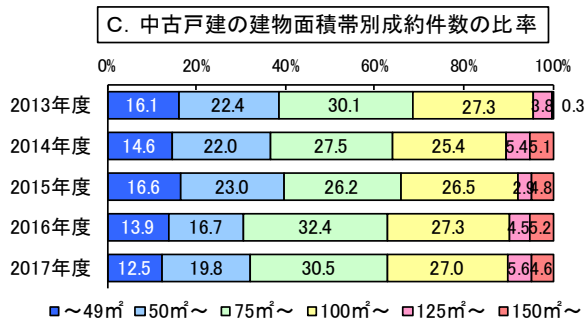
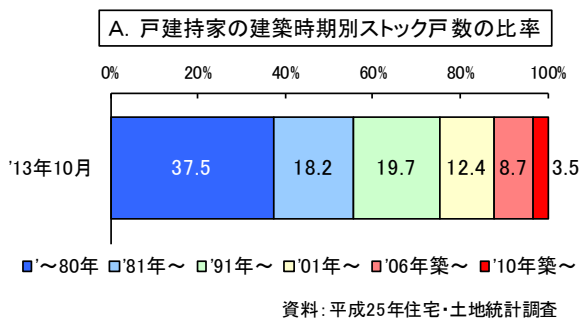


資料：(株)不動産経済研究所



※2017年度の成約物件

■中古戸建住宅の動向



も成約価格は 3,094 万円で 70 ㎡を超えており、ファミリータイプを中心に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)。

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過半数を占めるが、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。17 年度の中古戸建の成約件数は前年比で 19.1%増加したが、特に 80 年代築の取引が伸びた。

比較的シェアが高い 80 年代後半築の平均価格は 1,313 万円、土地面積は 67.5 ㎡、建物面積は 103.6 ㎡と狭小・安価な物件に対する人気根強いことがわかる。80 年代後半以降築の建物面積は 100 ㎡を超えるが、各築年帯とも土地面積は 100 ㎡未満と小規模な敷地の中古戸建取引が一般的となっている。最も高い 05 年築以降の物件でも平均価格は 2,867 万円と、同築年帯の中古マンション価格より安価で値頃感がある。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。