

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 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	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 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	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