

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