

# 不動産 投資 レポート

## 「新築マンション価格指数」でみる 関西圏のマンション市場動向 (2)

～タワーマンション価格は2005年対比で約2倍に上昇、足もとでは頭打ち感も。「駅近」の評価が高まる一方、「中心部までのアクセス」の評価はコロナ禍を契機に低下

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)

(03)3512-1861 e-mail: [tyoshida@nli-research.co.jp](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

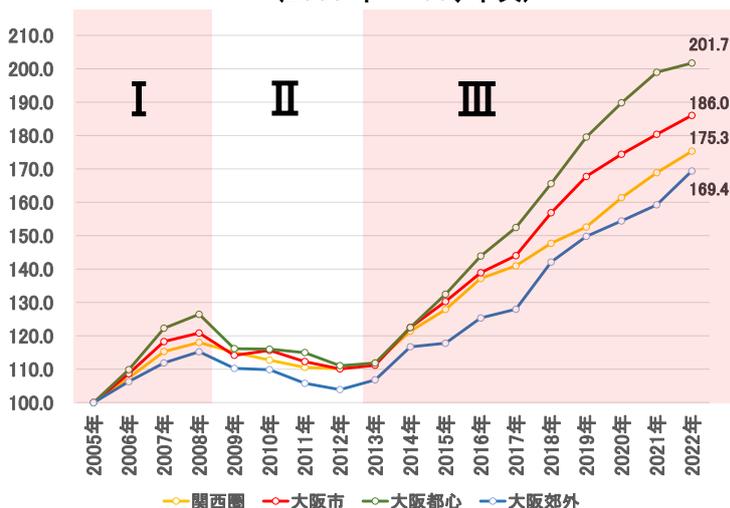
### 1. はじめに

[前回のレポート](#)<sup>1</sup>では、関西圏における新築マンション市場の需給環境を確認した後、新築マンションの販売データを用いて、品質調整をした「新築マンション価格指数」を作成し、その価格動向について述べた。

関西圏の新築マンション価格は、次の3つのフェーズに分類できる。1つ目は、「リーマンショック前までの価格上昇期」（以下、上昇フェーズⅠ）、2つ目は、「リーマンショック後の価格下落期」（以下、下落フェーズⅡ）、3つ目は、「アベノミクス以降の価格上昇期」（以下、上昇フェーズⅢ）、である。直近2022年の価格指数（2005年=100）は「175.3」となり、過去10年間で+59%上昇した（図表-1）。特に、大阪都心<sup>2</sup>は過去10年間で+82%上昇し、東京都心と同水準の伸びとなった。

本稿では、「新築マンション価格指数」のサブインデックスとなる「エリア別価格指数」と「タワーマンション価格指数」を算出し、その動向について解説する。また、新築マンション価格の決定構造が分析期間（2005年～2022年）においてどのように変化したかを確認する。

図表-1 「新築マンション価格指数」（関西圏・大阪市・大阪都心・大阪郊外）  
（2005年=100、年次）



（出所）ニッセイ基礎研究所

<sup>1</sup> 吉田資『[「新築マンション価格指数」でみる関西圏のマンション市場動向\(1\)](#)』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年8月16日

<sup>2</sup> 「大阪都心」：中央区・西区・北区・天王寺区・浪速区・福島区、「大阪郊外」：「大阪都心」を除く18区

## 2. 「エリア別価格指数」の算出

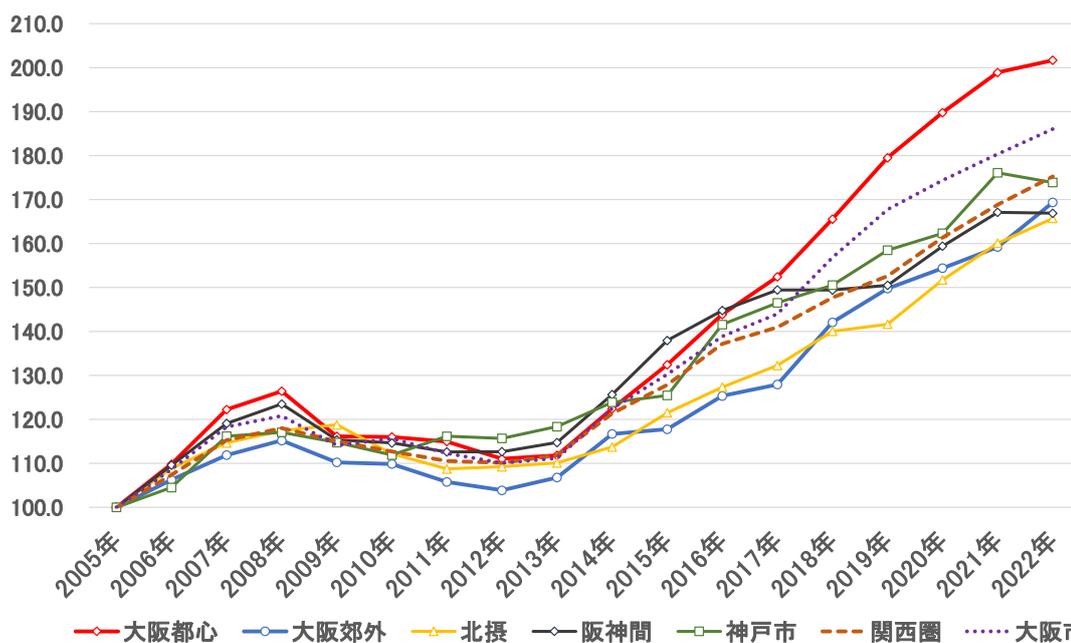
以下では、関西圏で新築分譲マンションの新規供給戸数が多い<sup>3</sup>5つのエリア（大阪都心・大阪郊外・北摂<sup>4</sup>・阪神間<sup>5</sup>・神戸市）を対象として（参考資料1）、「エリア別価格指数」を算出した<sup>6</sup>。

2022年の価格指数(2005年=100)は、大阪都心が「201.7」、神戸市が「173.9」、大阪郊外が「169.4」、阪神間が「166.9」、北摂が「165.7」となり、大阪都心のみ、関西圏(175.3)を上回る結果となった(図表-2)。

各フェーズにおける価格のピーク時期とボトム時期を確認すると(図表-2)、「上昇フェーズⅠ」では、大阪都心・大阪郊外・阪神間・神戸市が「2008年」に、その後、遅れて北摂が「2009年」にピークを付けた。

「下落フェーズⅡ」では、神戸市が「2010年」にいち早くボトムを付け、その後、北摂と阪神間が「2011年」に、大阪都心と大阪郊外が「2012年」にボトムを付けている。「上昇フェーズⅢ」では、大阪都心・大阪郊外・北摂が上昇基調を維持しているのに対して、阪神間と神戸市は「2021年」にいったんピークを迎えた可能性がある。

図表-2 「新築マンション価格指数」(大阪都心、大阪郊外、北摂、阪神間、神戸市、関西圏、大阪市)  
(2005年=100、年次)



	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	
大阪都心	100.0	109.9	122.3	126.4	116.1	116.0	115.0	111.0	111.8	122.5	132.5	143.9	152.4	165.6	179.5	189.8	198.9	201.7	
大阪郊外	100.0	106.3	111.9	115.2	110.2	109.9	105.8	103.9	106.8	116.7	117.8	125.3	127.9	142.1	149.8	154.4	159.2	169.4	
北摂	100.0	108.9	114.7	117.4	118.8	112.2	108.7	109.3	110.1	113.7	121.5	127.4	132.3	140.0	141.7	151.8	160.1	165.7	
阪神間	100.0	109.6	119.1	123.5	115.4	114.7	112.6	112.7	114.8	125.7	138.0	144.8	149.5	149.4	150.5	159.4	167.1	166.9	
神戸市	100.0	104.5	116.2	117.1	114.8	111.9	116.2	115.7	118.4	123.9	125.5	141.6	146.5	150.6	158.5	162.4	176.1	173.9	
関西圏																		175.3	
大阪市																			185.0

(出所)ニッセイ基礎研究所

<sup>3</sup> 不動産経済研究所によれば、新築分譲マンションの新規供給戸数(2005年～2022年)は、「大阪市」で約13.6万戸(関西圏の34%)、「北摂」で約5.3万戸(同14%)、「阪神間」で約3.7万戸(同10%)、「神戸市」で約4.6万戸(同12%)。

<sup>4</sup> 大阪府の以下の自治体: 「吹田市」・「豊中市」・「茨木市」・「高槻市」・「池田市」・「箕面市」・「摂津市」・「島本町」・「能勢町」・「豊能町」

<sup>5</sup> 兵庫県以下の自治体: 「尼崎市」・「西宮市」・「芦屋市」・「宝塚市」・「伊丹市」・「川西市」

<sup>6</sup> 作成手法は『「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向(1)』3章を参照されたい。

各フェーズ（Ⅰ～Ⅲ）における価格変動率をみると（図表-3）、「上昇フェーズⅠ」では、大阪都心（+26%）＞阪神間（+24%）＞北摂（+19%）＞神戸市（+17%）＞大阪郊外（+15%）の順に上昇率が大きい。続いて、「下落フェーズⅡ」では、大阪都心（▲12%）＞大阪郊外（▲10%）＞阪神間（▲9%）＞北摂（▲8%）＞神戸市（▲4%）の順に下落率が大きい。最後に、「上昇フェーズⅢ」では、大阪都心（+82%）＞大阪郊外（+63%）＞神戸市（+57%）＞北摂（+52%）＞阪神間（+48%）の順に上昇率が大きくなっている。

大阪都心は、価格上昇期に最も大きく上昇し、価格下落期に最も大きく下落した。特に、「上昇フェーズⅢ」では2018年以降大幅に上昇し、通期（2005年～2022年）の上昇率が最大となった。

一方、北摂や神戸市は、価格下落期の下落率が小さく、価格上昇期の上昇率が小さい傾向にあり、相対的に価格ボラティリティの低いエリアだと言える。

図表-3 「エリア別価格指数」の変動率

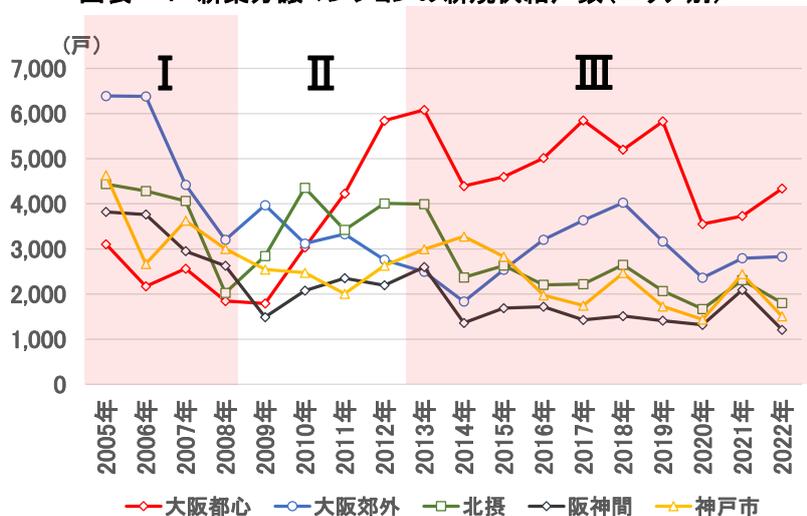
フェーズ		大阪都心	大阪郊外	北摂	阪神間	神戸市	関西圏	大阪市
上昇フェーズⅠ	※対2005年比	26%	15%	19%	24%	17%	18%	21%
下落フェーズⅡ	※対価格ピーク比	-12%	-10%	-8%	-9%	-4%	-7%	-9%
上昇フェーズⅢ	※対価格ボトム比	82%	63%	52%	48%	57%	59%	69%

（出所）ニッセイ基礎研究所

続いて、エリア別の新規供給戸数を確認する。まず、大阪都心は、「上昇フェーズⅠ」において減少した後、「下落フェーズⅡ」に大きく増加し、供給戸数が最も多いエリアとなった（2005年約3千戸⇒2008年約2千戸⇒2012年約6千戸）。その後、「上昇フェーズⅢ」では減少傾向にあるものの（2013年約6千戸⇒2022年約4千戸）、引き続き、市場シェア第1位を維持している。大阪都心では、リーマンショック以降、企業移転後のオフィス跡地に分譲マンションを建設する事例が増加している。

これに対して、その他のエリアは減少傾向にある。2005年と2022年を比較すると、大阪郊外は約6千戸から約3千戸に、北摂は約4千戸から約2千戸に、阪神間は約4千戸から約1千戸に、神戸市は約5千戸から約1千戸となり、この間、1/2～1/5の水準に減少している（図表-4）。

図表-4 新築分譲マンションの新規供給戸数（エリア別）

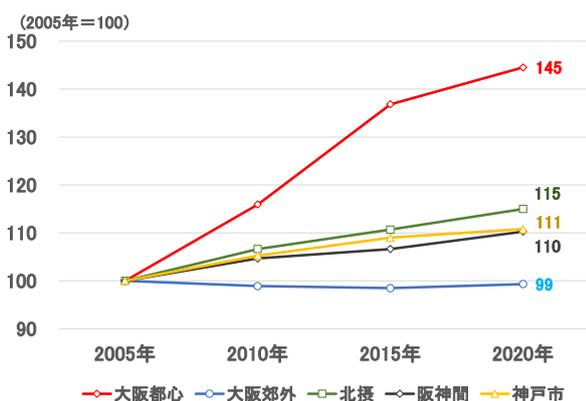


（出所）不動産経済研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所推計 ※ 赤網掛けは新築マンション価格上昇局面

次に、新築マンションの主な購入層である、「夫婦のみの世帯」（図表-5）と「未就学児がいる共働き世帯」（図表-6）の動向を確認すると、いずれのエリアも概ね増加基調にある。新規供給戸数が減少するなか、需給バランスの引き締まりが新築マンション価格上昇を下支えしていると考えられる。

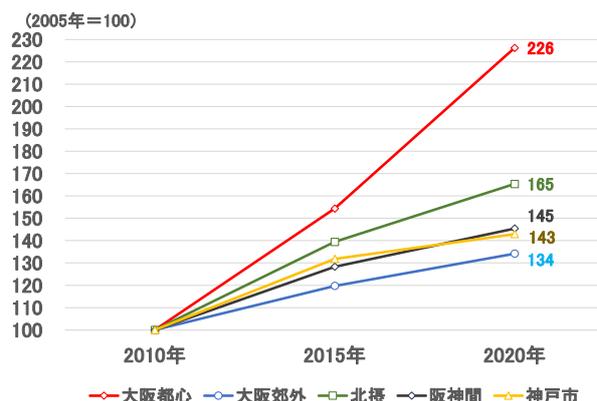
特に、大阪都心では、2005年から2020年にかけて「夫婦のみの世帯」が+45%増加、「未就学児がいる夫婦世帯」が2005年から2020年にかけて+126%増加し、他のエリアと比較して突出して増加しており、大阪都心の大幅な価格上昇の一因と推察される。

図表-5 エリア別の「夫婦のみの世帯」  
(2005年=100)



(出所)総務省「国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-6 「未就学児がいる共働き世帯」数  
(2010年=100)



(出所)国立研究開発法人建築研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

### 3. 「タワーマンション価格指数」の算出

本章では、「タワーマンション価格指数<sup>7</sup>」を作成し、市場動向を確認する。総務省「国勢調査」によれば、関西圏の高層分譲マンションに居住する世帯<sup>8</sup>は、2005年の約11.2万世帯から2020年の23.8万世帯に倍増した。関西圏において、「タワーマンション」を含む15階建て以上の高層分譲マンションに居住する世帯が大きく増加している。

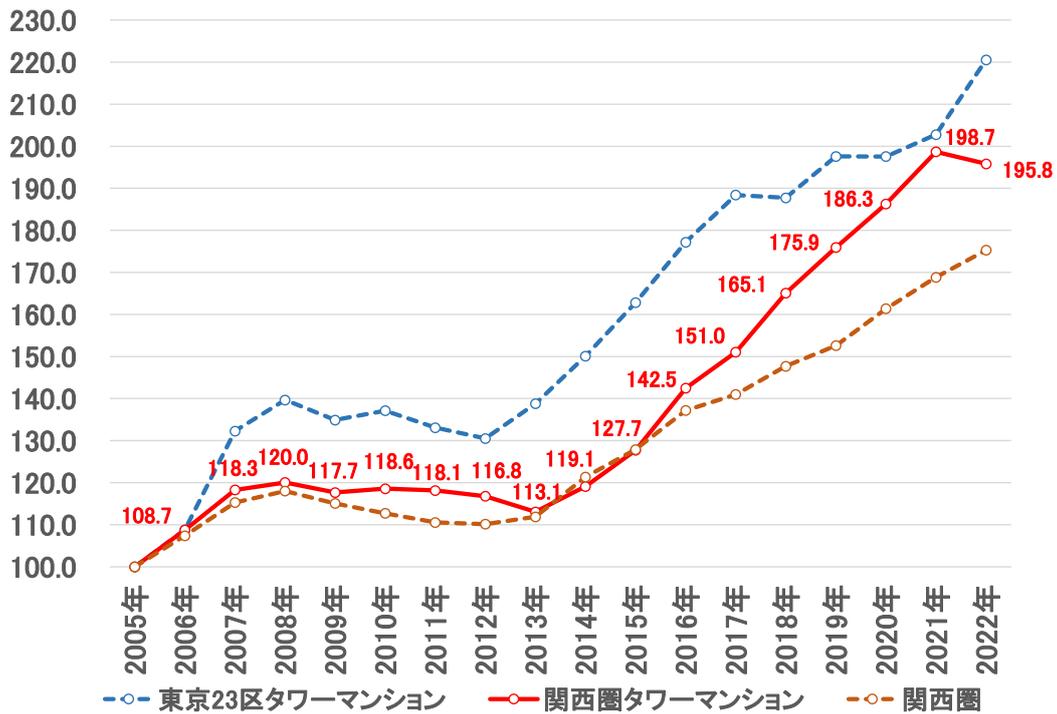
「関西圏タワーマンション価格指数」は、2015年まで「関西圏」の価格指数とほぼ同水準で推移していたが、2016年以降、大幅に上昇し、2021年に「198.7」に達した。2022年の価格指数は「195.8」となり、関西圏(175.3)を大きく上回る結果となった(図表-7)。

各フェーズ(I~III)における価格変動率について、「東京23区タワーマンション」と比較すると(図表-8)、「上昇フェーズI」では、「関西圏タワーマンション」は+20%上昇し、「東京23区タワーマンション」の上昇率(+40%)の半分程度に留まった。「下落フェーズII」では、「関西圏タワーマンション」は▲6%下落し、「東京23区タワーマンション」の下落率(▲7%)と同水準であった。また、「上昇フェーズIII」では、「関西圏タワーマンション」は+76%上昇し、「東京23区タワーマンション」の上昇率(+69%)を上回った(図表-8)。

<sup>7</sup> 建築基準法において、高さ60mを超える建築物については、特殊な構造計算が必要とされ、国土交通大臣による認定が必要と定められている。高さ60mを超えるのが概ね20階以上であることから、一般的に、20階建て以上のマンションは「超高層マンション」と呼称される。そこで、階建て20階以上のマンションを「タワーマンション」と定義し、価格指数を作成した。

<sup>8</sup> 「持ち家」でかつ「15階建て以上の共同住宅」に居住する世帯

図表-7 「タワーマンション価格指数」(2005年=100、年次)



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-8 「タワーマンション価格指数」の変動率

フェーズ		関西圏タワーマンション	東京23区タワーマンション	関西圏
上昇フェーズⅠ	※対2005年比	20%	40%	18%
下落フェーズⅡ	※対価格ピーク比	-6%	-7%	-7%
上昇フェーズⅢ	※対価格ボトム比	76%	69%	59%

(出所)ニッセイ基礎研究所

タワーマンションは、実需層による購入に加えて、その資産性に着目した国内外の投資資金が流入している。三菱地所レジデンスが関西圏のタワーマンション購入者に行ったアンケートによれば、「購入目的」について、「自己居住用」が55.1%、「セカンドハウス」が21.4%、「投資用」が19.7%であった。また、近年は円安進行に伴い、大阪都心のタワーマンションを海外の個人富裕層が購入する事例が増えている<sup>9</sup>。観光客として関西を訪れ、エリアとしての魅力を肌で感じた上で、タワーマンションを購入するケースも多いようだ<sup>10</sup>。

関西圏におけるタワーマンションの新規供給戸数を確認すると、2013年以降、減少傾向で推移しており、2013年の約5千戸から2022年の約2千戸へ大幅に減少した。また、「タワーマンション」の新規供給戸数に占める割合は、2013年の23%をピークに低下し10%台前半で推移している(図

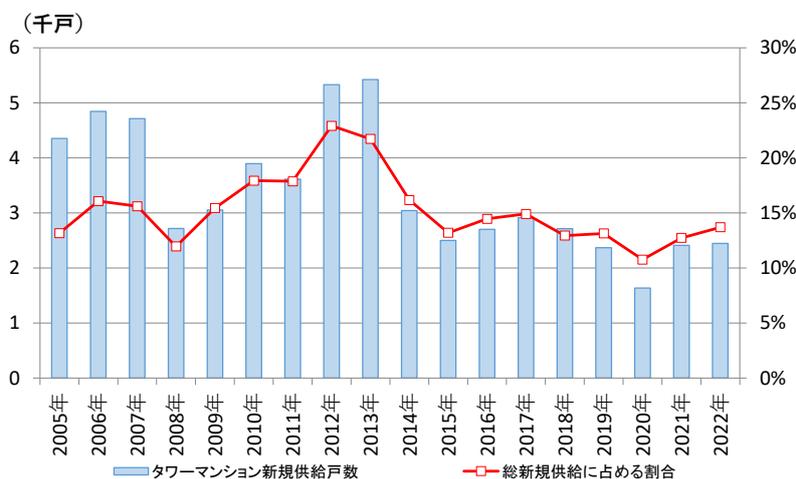
<sup>9</sup> 日本経済新聞「大阪で都心高層マンション「爆買い」路線価、近畿は2年連続上昇「買える限界近い」指摘も」2017/7/3

<sup>10</sup> 日本経済新聞「タワマンの波、ミナミも 大阪キタの競争激化で 外国人富裕層も」2023/6/23

表-9)。

関西圏では、タワーマンションの新規供給戸数が減少傾向にあり、良好な需給環境を背景に、タワーマンション価格は2005年対比で約2倍に上昇した。一方、2022年は「195.8」（前年比▲1%）となり9年ぶりに下落した。アベノミクス以降、関西圏のタワーマンション価格は東京23区を上回るペースで上昇した反動もあって、足もとで頭打ちした可能性があり、今後の動向を注視したい。

図表-9 タワーマンションの新規供給戸数(関西圏)



(出所)長谷工総合研究所および不動産経済研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所推計

#### 4. 新築マンション価格の決定構造の変遷

最後に、「新築マンション価格指数」の算出に際して、各年度のデータを用いて推計<sup>11</sup>を行った結果を活用して、関西圏の新築マンション価格の決定構造（2005年～2022年）がどのように変化したかを確認する。

以下では、(1)「最寄り駅までのアクセス時間」、(2)「住居の広さ」、(3)「中心部までのアクセス時間」に対する評価が、関西圏の新築マンション価格に対してどのような影響を及ぼしているのか、東京23区<sup>12</sup>と比較しながら確かめたい。

##### 4-1 「最寄り駅までのアクセス時間」に対する評価～「駅近」の評価が高まる

「最寄り駅までの徒歩所用時間」の回帰係数の符号は、分析期間中、一貫してマイナスとなっている（図表-10）。これは、最寄り駅までの徒歩所用時間が長くなる（短くなる）につれて、新築マンション価格（坪単価）が下落（上昇）することを意味する。

各フェーズ（Ⅰ～Ⅲ）における回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズⅠ」は、上下動を繰り返しながら概ね同水準で推移していた。しかし、「下落フェーズⅡ」以降、係数の値は2009年の▲0.8%<sup>13</sup>から2022年の▲2.0%となり、マイナス幅が拡大した。これは、リーマンショック以降、新築マンションの価格評価が最寄り駅から遠いとより低く、駅近だとより高くなる傾向にあることを示唆している。東京23区の係数（2009年▲1.7%⇒2022年の▲2.1%）と比較すると、マイナス幅が大き

<sup>11</sup> 推計式は『「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向(1)』3章を参照されたい。

<sup>12</sup> 『「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向(3)』を参照されたい。

<sup>13</sup> 当該物件から最寄り駅までの徒歩所用時間が1分増加した場合、新築マンション価格(坪単価)が▲1.6%下落する。

く拡大しており、関西圏では「駅近」志向がより高まった可能性がある。

また、「最寄り駅までのバス所用時間」の回帰係数の符号はマイナスで（図表-11）、「徒歩所用時間」と比較して係数の値が一貫して大きい（平均：徒歩▲1.5%・バス▲3.9%）。バス便を前提とした新築マンションは、「徒歩所用時間」以上に、駅までのアクセス時間が価格評価に影響を及ぼしている。また、東京23区と同様、係数のマイナス幅が拡大しており、マンションの価格評価が最寄り駅から時間がかかると、より厳しくなる傾向にあることを示唆している。

図表-10 「最寄り駅までの徒歩所用時間」の回帰係数(1分増加あたりの価格変化)



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-11 「最寄り駅までのバス所用時間」の回帰係数(1分増加あたりの価格変化)



(注)関西圏は2015年に、東京23区は2014年と2021年にバス便を利用する物件はなし  
(出所)ニッセイ基礎研究所

「駅近」の新築マンションの価格評価が高まった要因として、前述の通り、共働き世帯の増加が挙げられる。共働き世帯は、①通勤時間の短縮、②生活利便性（仕事帰りの食事や買い物）、③保育園等の送迎などを勘案して、「駅近」物件を志向する傾向があるとされる。

加えて、老後の生活利便性（通院や買い物など）を重視するシニア層による購入増加も要因として挙げられよう。関西圏の高齢化率（65歳以上の人口が総人口に占める割合）は、2005年の20%から2020年の28%へ増加し、首都圏<sup>14</sup>と比較して高齢化が進んでいる。リクルート調査によれば、関西圏の新築マンション購入世帯に占めるシニアカップル世帯（世帯主年齢が50才以上の夫婦のみの世帯）の割合は、4%（2013年）から10%（2022年）へと倍増している。

#### 4-2 「住居の広さ」に対する評価 ～アベノミクス以降、「広さ」へのプライオリティが低下

「住居の専有面積」の回帰係数の符号は、分析期間中、一貫してプラスとなっている（図表-12）。これは、住居が広くなる（狭くなる）につれて、新築マンション価格（坪単価）が上昇（下落）することを意味する。

各フェーズ（I～III）における回帰係数の推移をみると、「上昇フェーズI」と「下落フェーズII」では、上下動を繰り返しながら概ね同水準で推移していた。その後、「上昇フェーズIII」は、2013年

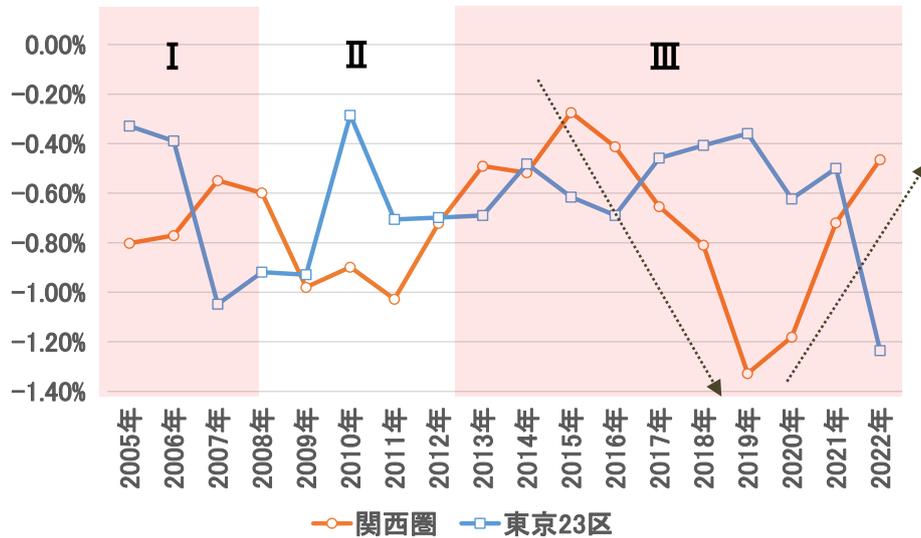
<sup>14</sup> 首都圏の高齢化率は18%（2005年）から25%（2020年）、中京圏は19%（2005年）から27%（2020年）に増加。



て、在宅勤務の浸透等に伴い、子育て世代が郊外部に移住する動きもあり<sup>21</sup>、中心部までのアクセス時間に対する評価が低下した可能性がある。

コロナ禍において、マイナス幅が拡大した東京 23 区と反対の動きを示しており、中心部へのアクセスに対する評価についても引き続き注視したい。

図表-13 「最寄り駅から都市の中心部までの所用時間」の回帰係数  
(1 分増加あたりの価格変化)



(出所)ニッセイ基礎研究所

## 5. おわりに

本稿では、2回にわけて、関西圏の新築マンション市場を概観した。関西圏の新築マンション価格は、良好な需給環境が継続するなか、過去 10 年間で+59%上昇した。特に、大阪都心では+82%上昇し、東京都心と同水準の伸びとなった。

一方、タワーマンション価格は 2005 年対比で約 2 倍に上昇したものの、2022 年は 9 年ぶりに下落となった。東京 23 区を上回るペースで上昇してきた反動から足もとで頭打ち感も見られる。

また、今後は需給バランスの緩和によって、現在の「価格上昇フェーズ」が転換期を迎える可能性がある。不動産経済研究所によれば、関西圏で 2023 年以降に完成予定のタワーマンションは約 1.7 万戸となる見通しであり<sup>22</sup>、過去 5 年間の新規供給数 (約 1.2 万戸) の約 1.4 倍に達する。

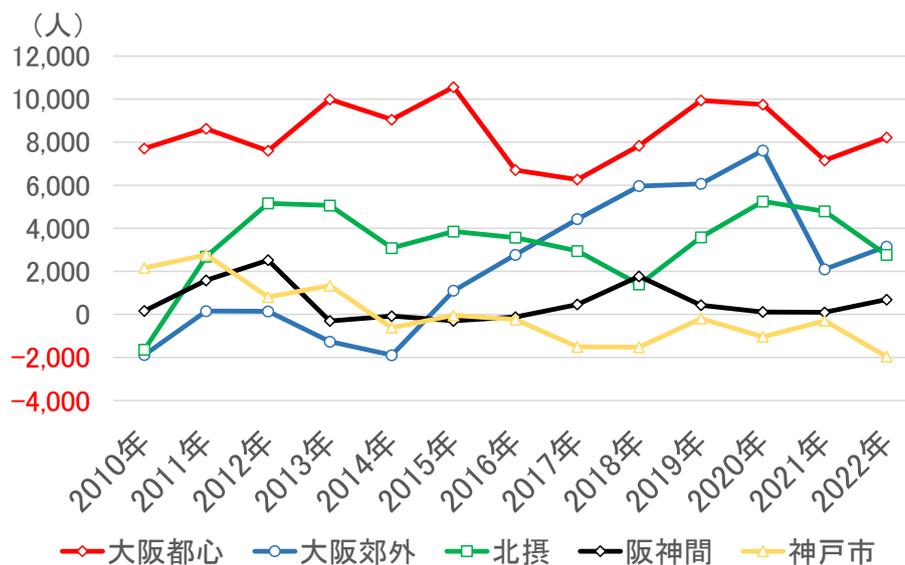
需要面に関しても、転入超過数をエリア別に確認すると、大阪都心が+8,223 人 (2019 年対比▲1,714 人)、大阪郊外が+3,156 人 (同▲2,907 人)、北摂が+2,764 人 (同▲820 人)、阪神間が+691 人 (同+260 人)、神戸市が▲1,955 人 (同▲1,768 人) と、阪神間以外のエリアはコロナ禍前の水準に至っておらず、回復が遅れている (図表-14)。また、長期金利の上昇に伴う住宅ローン金利への影響も懸念される。今後の人口動態や金利動向次第では購入意欲が減退し、マンション価格が下落に転じる可能性に注意する必要がある。

<sup>21</sup> 日本経済新聞 「ベッドタウン、育児世代戻る——大阪・吹田、医療機関が充実、京都・福知山、2地域居住も増(データで読む地域再生)」2022/02/19

<sup>22</sup> ただし、新築マンションの新規供給戸数の先行指標となる「住宅着工戸数(関西圏、2022 年)」は約 2.3 万戸と、過去 5 年間平均(約 2.4 万戸)を下回った。したがって、当面は限定的な新規供給の継続が見込まれる。

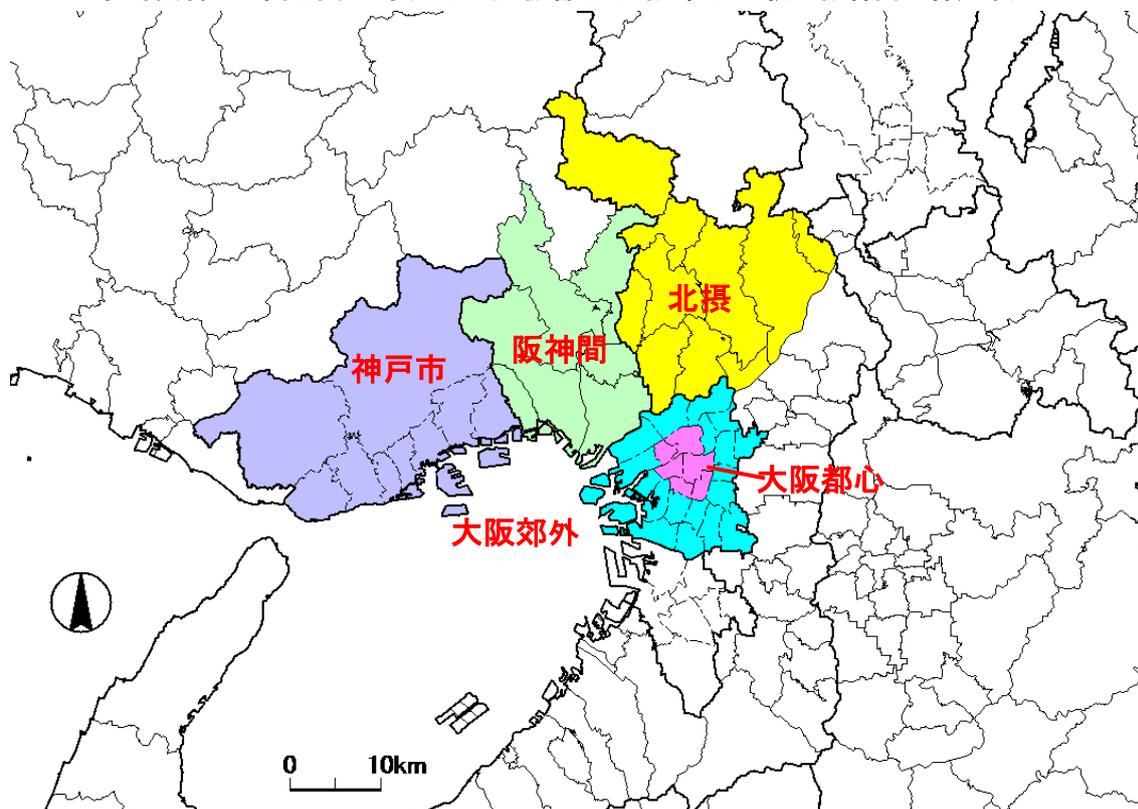
また、本稿では、①「駅近」への評価が急速に高まったこと、②アベノミクス以降、「住居の広さ」に対するプライオリティが低下したこと、③コロナ禍を契機に「中心部へのアクセス」への評価が低下したことを、確認した。関西圏では、首都圏以上に、消費者の新築マンションに求める機能や評価目線が大きく変化しており、マンション開発事業者は、ライフスタイルや消費者ニーズの変化に対応した事業戦略の策定が求められることになりそうだ。

図表-14 エリア別転入超過数(日本人・関西圏)



(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」もとにニッセイ基礎研究所作成

参考資料1 関西圏 主要エリア(大阪都心・大阪郊外・北摂・阪神間・神戸市)



(出所)ニッセイ基礎研究所

(ご注意)本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。