

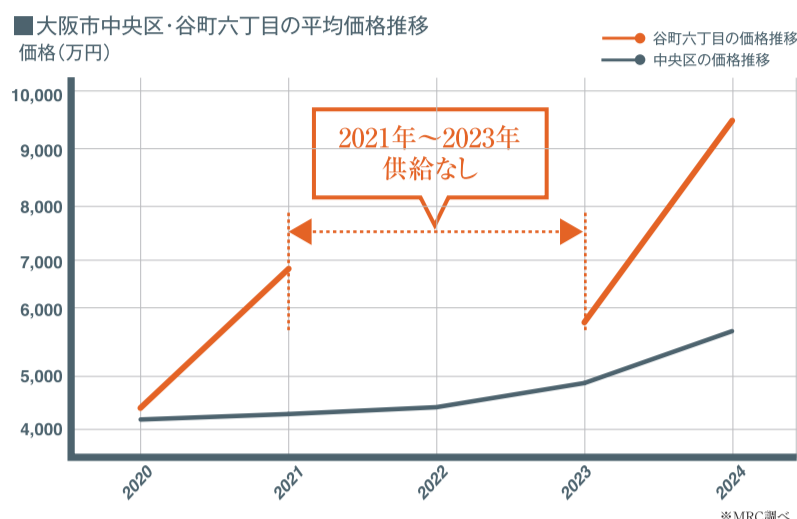
今後のマンション価格の展望①

谷町六丁目を中心としたエリアは、都心へ直通となる交通アクセスと、様々な生活利便施設が整う魅力の街。さらに難波宮公園で進む再開発や、建築費の上昇などが加わることで、周辺地域の分譲マンション価格は高騰しています。

マンションの価格は上昇の一途を辿ります

大阪市中央区・谷町六丁目の価格推移

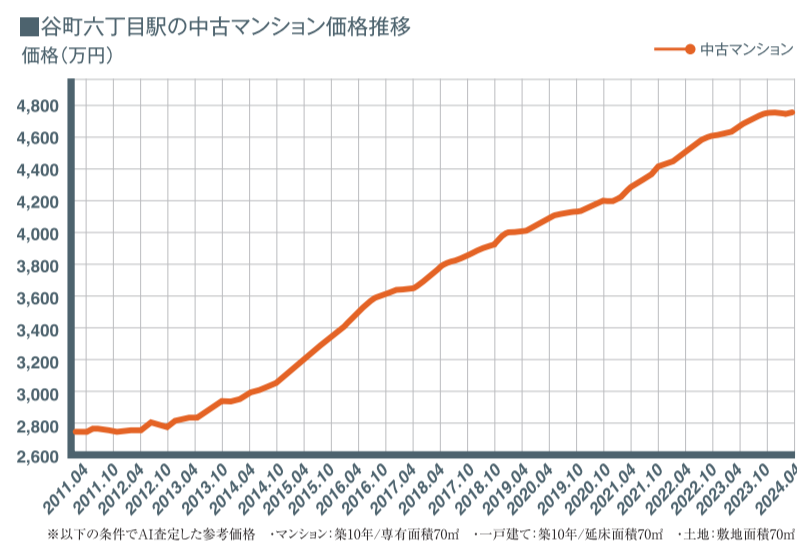
大都市における分譲マンション価格の上昇は著しいものになっていますが、大阪市中央区の平均価格の推移を見ると2014年が3,512万円であったものが、2024年には5,741万円にも達しています。また、Osaka Metro谷町線「谷町六丁目」駅周辺では、2013年が3,670万円であったものが、2024年には9,530万円まで上昇しています。



新築マンションの高騰を受け、中古価格も上昇

新築だけではない価格の上昇

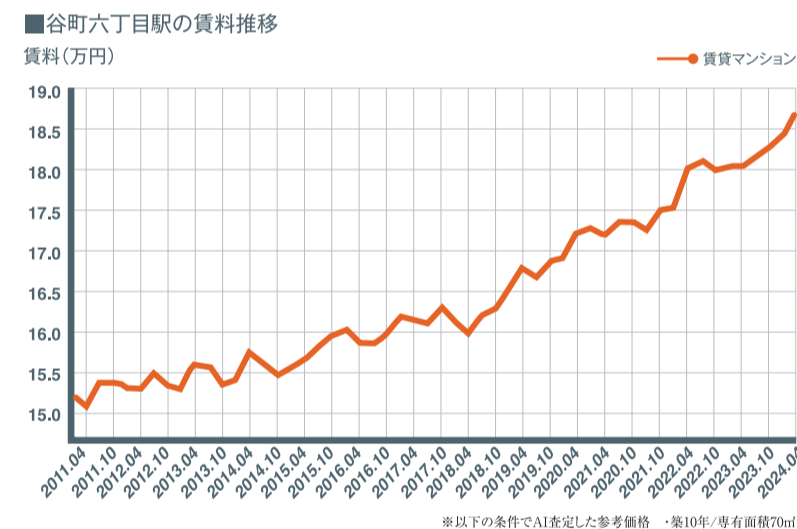
アクセスの良さに加え、商業施設など生活インフラがバランスよく整っているOsaka Metro谷町線「谷町六丁目」駅周辺では、新築マンションだけではなく、中古マンションの価格も年々上昇しています。これは、「リセールバリュー」の高さも示しており、新築マンションを購入して、将来売却する際にも有利な条件で取引できることを意味しています。



賃料の相場も上昇中

賃貸住宅の家賃も上昇中

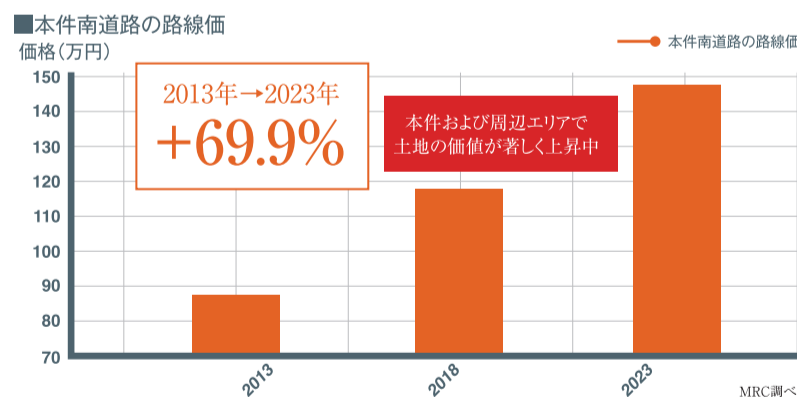
マンションの分譲価格の高騰にとどまらず、経済全体の物価上昇の波が家賃にも波及し始めています。特に、Osaka Metro谷町線「谷町六丁目」駅周辺標準的な賃貸マンションの家賃は、直近の3年間で8.2%ほど上昇。これにより、借りるより買うという、将来資産として残る分譲マンションを選択する方の大きな動機となっているようです。



さらに拍車をかけるように地価も上昇中

現地周辺過去10年の路線価

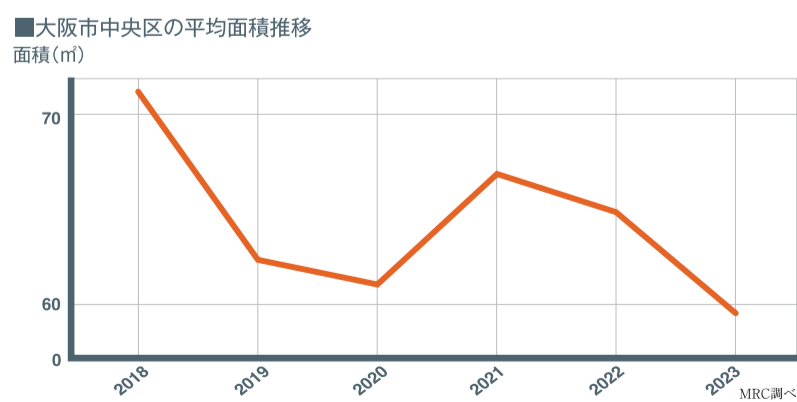
毎年1月1日を評価時点として、毎年7月1日に国税庁より発表される路線価。現地の南側の道路の路線価の推移は、過去10年で69.9%の上昇となっています。これは、周辺エリアの過去10年間の上昇率28.5%と比べてもかなり高く、資産性が高いエリアと言われているようです。



地価上昇に伴い専有平均面積が縮小

大阪市中央区の平均面積推移

マンションの平均専有面積は景気動向や地価推移の影響を大きく受けて変動します。バブル崩壊やリーマンショックにより地価が大きく下落した時には専有面積は拡大しましたが、近年のような地価上昇期には専有面積が一気に縮小。インバウンドや都心回帰によるマンション需要が高い大阪市中央区などは、今後もこの傾向が続くようです。



「谷町六丁目」駅周辺エリアでは、新築・分譲そして賃貸と、住宅経費は上昇の一途。この状況は今後も継続されると思われます。



※掲載の内容は、「ボレスター谷町六丁目」の今後の価格や資産価値の上昇・維持・売却・賃貸時の確実性や利益を保証するものではありません。

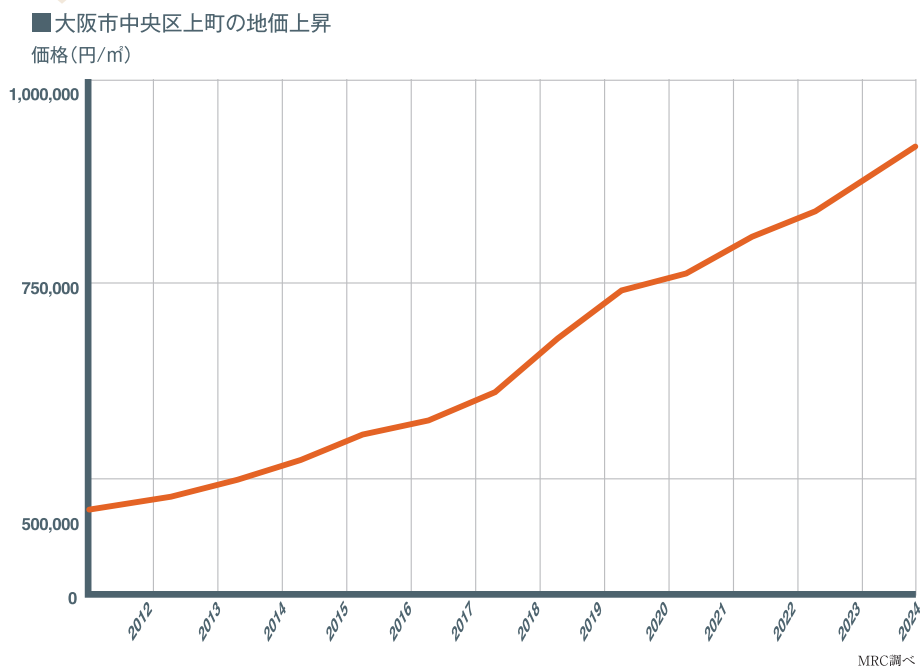
今後のマンション価格の展望②

中央区を中心とした都心エリアのマンション価格の高騰は、建材価格の高騰などに加えて、インバウンドの高まりにより、土地活用としてマンションだけではなくホテル建設の比重が大きくなることで、マンションの希少性が一層高まっていることなどが挙げられます。

上昇を続ける大阪市中心部の地価

大阪市中心部の地価が上昇

一般の土地の取引価格に対する指標となる公示地価や基準地価を見ても、大阪市中心部の地価がここ10年間で大きく上昇していることがわかります。近年の都心への回帰現象や、都心であっても良好な生活環境を舞台に暮らしたいという、マンションの購買意欲の高まりなどがその一因として挙げられます。



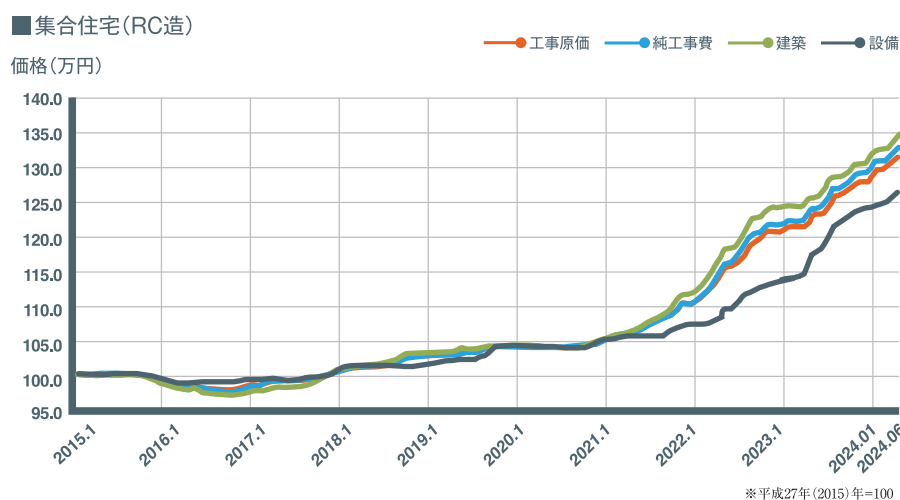
限られた資源である土地。とりわけ、大阪市中心部など、都心エリアでの地価の上昇や、それに伴うマンション価格の高騰は、今後も継続していくものと思われます。



地価の上昇だけでなく、建築費も上昇中

価格上昇の理由は建築費!?

近年、マンション価格は上昇傾向が見られます。これは、人件費と、オイル・各種材料費値上げなどの工事原価上昇により生じている現象です。これらは日本及び世界的な問題であり、今後すぐに以前の状態に戻ることは難しいと考えられます。



金利も今後は不透明です

今後は金利上昇の可能性も

現在、住宅ローンの金利は上昇傾向にあるとされています。日銀の金融政策に影響を受ける変動金利は、2024年9月にメガバンクなどが短期プライムレートを0.15%引き上げたことにより10月以降の借入れ金利が上昇する可能性が高く、固定金利も今後上昇すると見込まれています。

借入金	金利	毎月返済額	総返済額	総返済額の差
5,000万円	1%	約14.1万円	約5,900万円	約500万円 約1,000万円
	1.5%	約15.3万円	約6,400万円	
	2%	約16.5万円	約6,900万円	
7,000万円	1%	約19.7万円	約8,200万円	約800万円 約1,500万円
	1.5%	約21.4万円	約9,000万円	
	2%	約23.1万円	約9,700万円	

※基準金利を1%とし、金利は35年間一定として計算

首都圏の価格高騰により、地価上昇は全国の大都市圏にも波及しています。大阪・関西万博の会場建設やインバウンドによるホテルの建設ラッシュなどによる建築費の高騰もあり、今後すぐにマンション価格が極端に安くなることは難しいと思われます。



※物件資産価値や地価の向上、金利の上昇を確約する資料ではございません。