

## 今後のマンション価格の展望②

大阪市を中心とした都心エリアのマンション価格高騰は、全国的な価格上昇の要因の一つと考えられている存在。これには、建材価格の高騰などに加えて、大阪市ならではの土地不足と人件費問題が大きく影響していると考えられます。

— 大阪市の都心部の初月販売契約の平均価格は、1億円超えに!?! —

### ■ 大阪市は地価が上昇傾向

大阪市は周辺他地域と比較して、もともと地価は高めでした。しかし、ここ10年間はその状況がさらに明確となり、10年前に比べて約2倍に上昇。都心への回帰現象・マンションの購買意欲の高まりなどが、その要因と考えられます。



※出典:「国土交通省」のデータに基づき土地代データが算出

### ■ 大阪市内初月販売契約の平均価格は1億円超

2025年5月時点の大阪市内初月販売契約の平均価格は1億円を突破し、軒並み高騰を続けています。

※都心部(北区、中央区、西区、天王寺区、浪速区、福島区)

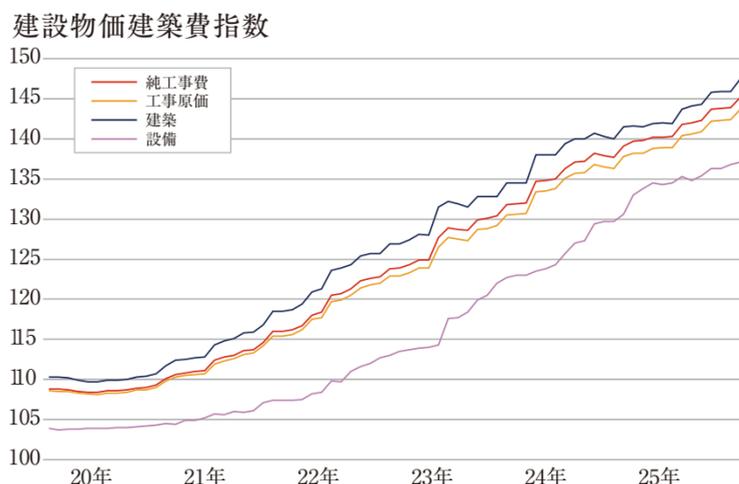
※MRC調べ

都心部をはじめとした大阪市内のマンション価格の高騰は周辺地域に波及。JR「京橋」駅周辺におけるマンション価格にも大きな影響を与えています。

— 地価上昇が頭打ちになったとしても!?! —

### ■ 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。



— 金利は今後とも不透明です —

### ■ 金利は、今後さらに上昇する可能性も

2025年12月に日本銀行による追加利上げ決定により、2026年には金利上昇が反映され、適用金利が上昇しています。多くの銀行が住宅ローンの新規貸出分の基準金利を見直しており、今後の上昇も不透明な状況です。

借入金	金利	毎月返済額	総返済額
4,000万円	1%	約10.2万円	約4,285万円
	1.5%	約11.1万円	約4,662万円
	2%	約12.0万円	約5,060万円
5,000万円	1%	約14.1万円	約5,920万円
	2%	約16.6万円	約6,957万円

総返済額の差

約380万円

約780万円

約500万円

約1,030万円

※基準金利を1%とし、金利は35年間一定として計算

| まとめ |

大阪市都心部の価格高騰により、  
周辺の主要エリアにも需要が流れ、地価上昇へつながっています。  
建築費の高騰も日本及び世界的な問題であり、  
5年・10年と長い目で見るとわかりませんが、  
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れます。

