

平成23年版

# 公示価格の概要 (大阪圏)

「底打ちの兆し」の直後に大震災が発生

2011.4

---



**東洋プロパティ株式会社**  
**鑑定部**

TEL 06-6228-6678

FAX 06-6228-8540

<http://www.toyopro.co.jp/>

## 1. 公示価格とは？

国土交通省が毎年公表する1月1日時点の全国の土地価格。国や自治体が用地を取得する価格や、土地取引の判断基準となります。

## 2. 平成23年地価公示の概要

全国的に地価下落の傾向が継続しましたが、三大都市圏、地方圏とも下落幅が縮小しました。平成22年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地 2.7%、商業地 3.8%となり、3年連続して、全ての用途で下落しています。

- (1) 全国平均は3年連続の下落となりましたが、住宅地 4.2%(昨年) 2.7%(本年)、商業地 6.1%(昨年) 3.8%(本年)とリーマンショック以降で初めて下落幅が縮小しました。
- (2) 三大都市圏も3年連続の下落となりましたが、住宅地 4.5%(昨年) 1.8%(本年)、商業地 7.1%(昨年) 2.5%(本年)と全国平均同様下落幅が縮小しました。
- (3) 地方圏全体は19年連続しての下落となり、住宅地 3.8%(昨年) 3.6%(本年)、商業地 5.3%(昨年) 4.8%(本年)と下落幅が縮小しましたが大都市圏に比べ縮小幅はわずかでした。

### 【大阪圏】(JR大阪駅を中心とする半径約50キロの範囲の地域)

**住宅地** 一部上昇地点が現れましたが、全体としては下落し、平均は、前年 4.8% 本年 2.4%と下落幅は縮小しました。

**大阪府内**は、すべての市区町村で下落しました。平均 2.6%は47都道府県中下落幅の少ない方から14位です。

兵庫県(大阪圏内)は、1.9%で、すべての市区町村で下落しました。兵庫県全体では平均 2.0%で、47都道府県では下落幅の少ない方から7位に該当します。芦屋の一等住宅地2地点が反転上昇しました。

京都府(大阪圏内)は、2.3%で、すべての市区町村で下落しました。京都府全体では平均 2.5%で、47都道府県では下落幅の少ない方から13位に該当します。

**商業地** 一部上昇地点が現れましたが、全体としては下落し、平均は、前年 7.4% 本年 3.6%と下落幅は縮小しました。

**大阪府内**は、すべての市区町村で下落しました。平均 4.6%は47都道府県中下落幅の少ない方から25位です。大阪市では平均で5.9%下落しました。大阪市中心部では御堂筋沿線を中心になお10%を超える下落をした地点が見られます。

兵庫県(大阪圏内)は、3.0%で、すべての市区町村で下落しました。兵庫県全体では平均 3.2%で、47都道府県では下落幅の少ない方から11位に該当します。神戸市では平均で2.3%下落しました。

京都府(大阪圏内)は、1.3%で、すべての市区町村で下落しました。京都府全体では平均 1.9%で、47都道府県では下落幅の少ない方から5位に該当します。京都市では平均で1.2%下落しました。なお、京都市では6地点が反転上昇しています。

大阪圏の地域別対前年変動率

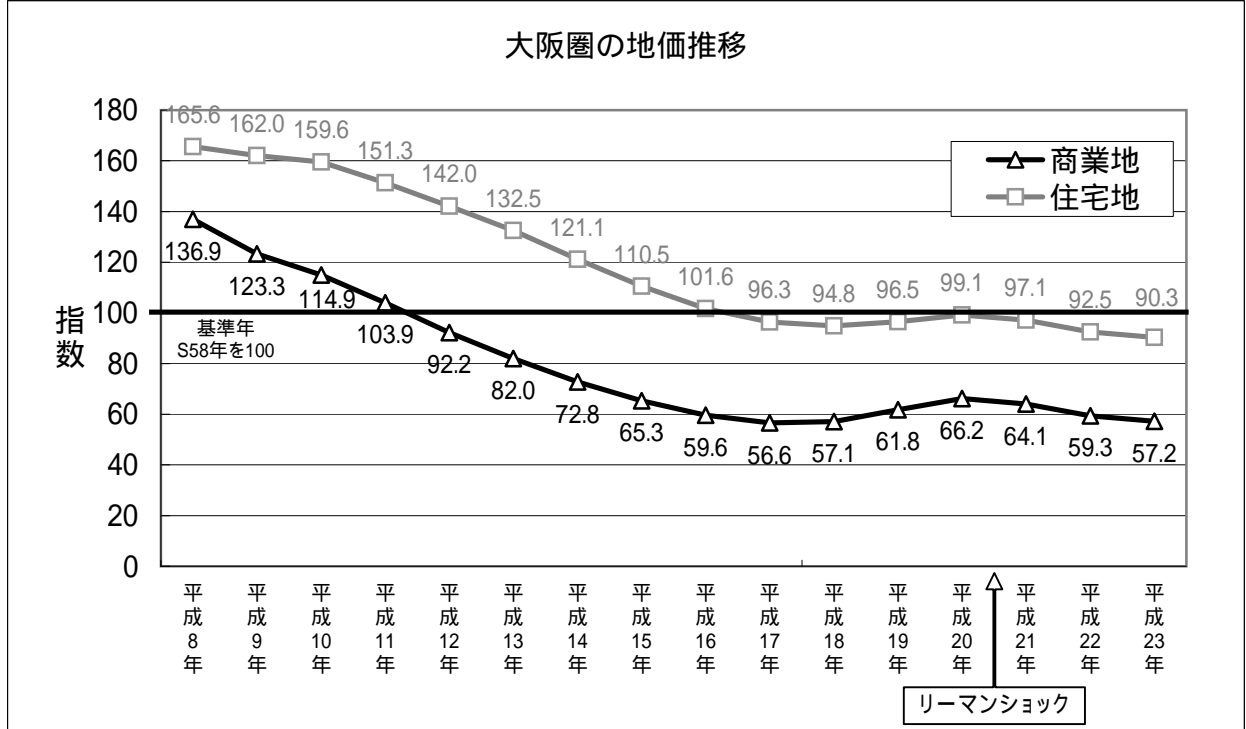
(単位：%)

地域別	年度	住宅地		商業地	
		平成22年	平成23年	平成22年	平成23年
		H21.1.1～22.1.1	H22.1.1～23.1.1	H21.1.1～22.1.1	H22.1.1～23.1.1
大阪府		4.8	2.6	8.9	4.6
大阪市		5.6	2.9	11.7	5.9
中心6区		6.4	1.8	13.8	7.0
北大阪		4.0	2.2	4.7	2.7
東大阪		5.9	2.8	6.1	3.0
南大阪		4.4	2.7	5.3	3.3
堺市		5.0	2.9	8.2	5.5
兵庫県		5.4	1.9	6.7	3.0
神戸市		5.3	1.8	7.1	2.3
東部4区		5.6	1.0	8.5	2.4
阪神地域		5.4	2.0	6.2	3.8
京都府		4.1	2.3	5.2	1.3
京都市		4.9	2.6	5.5	1.2
中心5区		5.3	2.9	5.8	0.9
その他		3.2	2.0	4.1	2.6
奈良県		4.5	2.9	4.6	3.4
奈良市		4.8	2.9	3.8	1.9
大阪圏		4.8	2.4	7.4	3.6

- (注)1. 市町村合併が発生した市区の平成22年変動率は、合併前の旧市町村の平成22年公示の地点から再集計したものである。  
 2. 大阪市の中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。  
 3. 北大阪とは、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町、東大阪とは、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四條畷市、交野市、南大阪とは、大阪市、北大阪、東大阪を除くその他の大阪府である。  
 4. 神戸市の東部4区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区である。  
 5. 阪神地域とは、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町である。  
 6. 京都市の中心5区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区である。

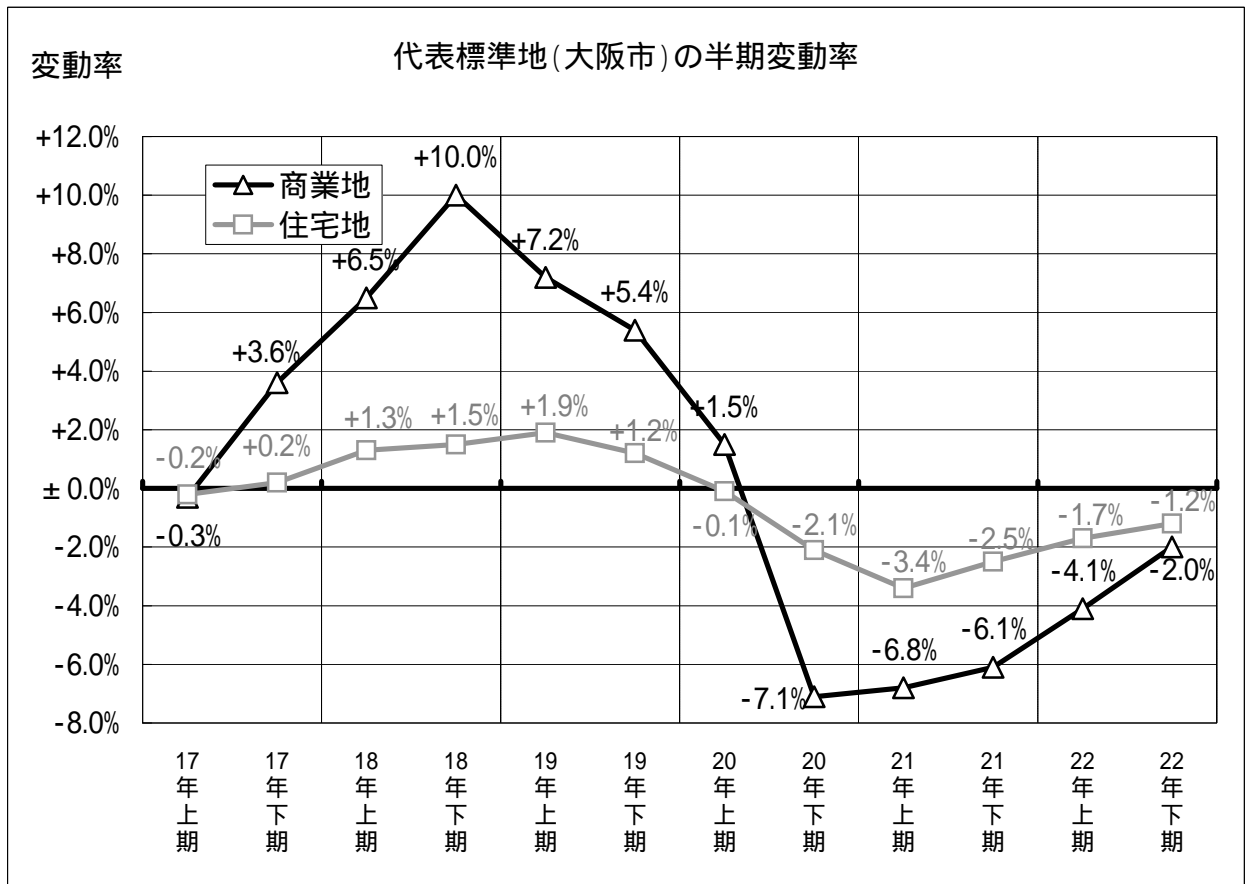
〔大阪圏の地価の推移〕

昭和58年の地価水準を100とした各年変動率を累積した指数の推移は下記の通りです。住宅地については昭和56年前半の水準となり、商業地については昭和47年中頃の水準となっています。



・商業地、住宅地共に平成3年時に最高値を記録し、商業地は388.8、住宅地は296.2でした。これは、現在（平成23年）と比較すると、商業地は約6.8倍、住宅地は約3.3倍の水準になります。

〔大阪市内における代表標準地の半期変動率〕



・平成17年～18年にかけて力強く地価は上昇してきましたが、平成19年に入って地価上昇率は低下傾向を示し、平成20年には下落に転じました。商業地においては、リーマンショックがあった20年下期が最も大きな下落幅を示し、その後、緩やかに縮小する傾向にあります。

### 3. 変動率上位ポイント（大阪圏）

住	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)	備考
宅 地	1	芦屋 - 1 1	芦屋市船戸町	0.8	芦屋市の高級地
	2	芦屋 - 5	芦屋市月若町	0.6	芦屋市の高級地

商	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)	備考
業 地	1	下京 5 - 3	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町	3.8	全国では 8 位
	2	中京 5 - 2 1	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町	3.1	

### 4. 変動率下位ポイント（大阪圏）

住	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)	備考
宅 地	1	茨木 - 2 4	茨木市山手台 3 丁目	10.1	郊外の住宅団地
	2	河内長野 - 2 0	河内長野市加賀田	9.5	
	3	左京 - 3 6	京都市左京区八瀬秋元町	9.0	郊外の集落

商	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)	備考
業 地	1	大阪中央 5 - 3 6	大阪市中央区難波 3 丁目	20.0	全国でも 1 位
	2	大阪中央 5 - 4 1	大阪市中央区南船場 4 丁目	19.2	全国でも 2 位
	3	大阪中央 5 - 1 8	大阪市中央区西心斎橋 1 丁目	18.0	全国では 4 位

### 5. 結び

国土交通省が3月18日に発表した平成23年1月1日時点の公示地価によると、3年連続して地価は下落しました。一方、全体として下げ幅は縮小傾向にあり、上昇地点数は、昨年7地点から193地点に増加しました。特に住宅地については、都心部でマンション用地取得の動きが見られ、東京都中央区、千葉県浦安市、名古屋市緑区等、上昇に転じた市区町村もあります。

このように底打ちの兆しの見られた地価ですが、3月11日に発生した東北関東大震災の影響が懸念されています。今回の地価公示自体、「無意味なデータ」となったという意見すらあります。

今回の震災は、地震、津波、原発の3つの災害リスクを顕在化させました。震災の直接の被害による生産力の低下が企業業績を悪化させ、地価へ影響する可能性があると共に、災害の危険性が需要者の選好性に影響を与える可能性もあります(阪神大震災時には活断層の存在がクローズアップされました。)。特に「フクシマ」は、「スリーマイル」、「チェルノブイリ」と並ぶ原発事故の発生場所として世界的に知られることとなったため、心理的な影響が同地の産業、ひいては地価へも長期的な影響を与えるかもしれません。

災害リスクを避けるため、「IKEA」、「H&M」等の外資系企業の一部は関西方面に本社機能を見移しました。また、大阪府の橋下知事は、今回の震災を受けて、埋立地に立地するWTCへの大阪府庁移転を再検討するとの発言を行っています。

被災の状況が異なるため参考にならないかもしれませんが、平成7年1月の阪神大震災の当時を振り返ってみましょう。

財団法人日本不動産研究所の調査によると、震災を挟んだ平成6年9月～平成7年3月の半年間で神戸市の地価は全用途平均で15.3%下落したと推定されています。これは同期間における六大都市の全用途平均より7ポイント以上大きな下落でした。(六大都市とは、東京都区部、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市を指します。)

住宅の賃料については、震災直後には物件が枯渇したため、2倍に跳ね上がりましたが、1年後には元に戻っています。また、復興が進むにつれて一時的に住宅再建の需要が高まりましたが、地価を押し上げる程の影響はありませんでした。むしろ官民挙げて住宅を供給したため、民間賃貸住宅は供給過剰により賃料低下とともに空き家も目立つようになりました。

住宅復興の動向を見ると、まず最初の1年は「持家」の再建が、やや遅れて「貸家」の建設が活発になり、マンションを中心とした「分譲」は平成8年度に建築件数のピークに達しています。そして、震災から7年後の平成14年には、住宅供給公社は売れ残りの分譲マンションの値下げを行いました。この時点で単純な需給面においての住宅復興は一区切りついたといえるでしょう。

最後に、このたび東北関東大震災で被災された方々に心よりお見舞い申し上げますとともに、亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げ、一日も早い被災地の復旧を祈念いたします。