

平成 22 年 版 地 価 公 示

大阪市内

幹線道路沿いの公示価格

2010.4



東洋プロパティ株式会社

鑑定部

TEL 06 - 6228 - 6678

FAX 06 - 6228 - 8540

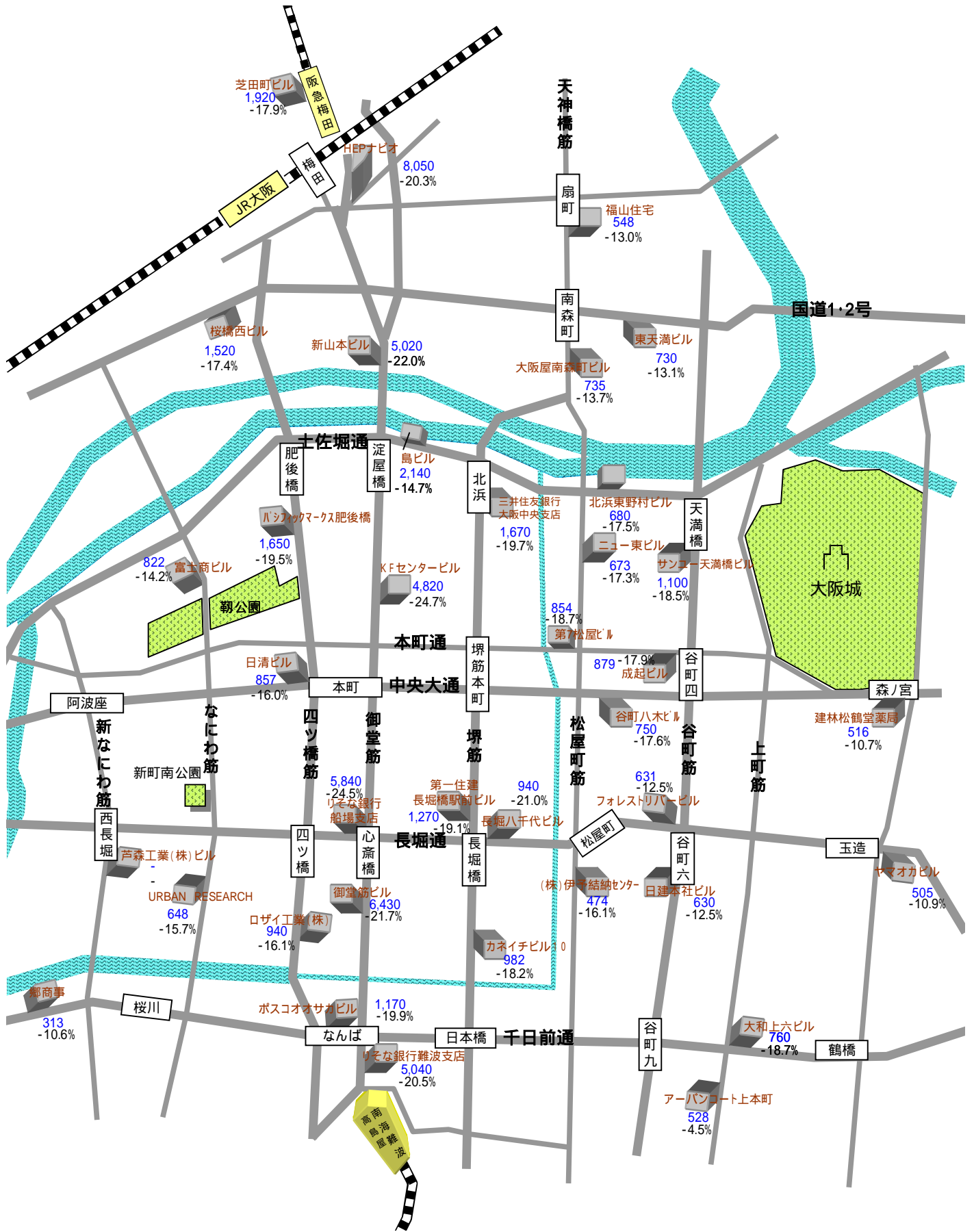
<http://www.toyopro.co.jp/>

大阪市内の幹線道路沿いの公示価格の推移

単位:千円/㎡

筋	住居表示及び物件名	容積率	H20年	H21年	変動率	H22年	変動率
新なにわ筋	西区北堀江3-10-18 芦森工業(株)ビル	600	668	622	-6.9%	-	-
なにわ筋	西区北堀江2-4-4 URBAN RESEARCH	800	833	769	-7.7%	648	-15.7%
四ツ橋筋	西区江戸堀1-10-8 パンフィックマークス肥後橋	800	2,220	2,050	-7.7%	1,650	-19.5%
	西区南堀江1-2-14 ロザイ工業(株)	800	1,220	1,120	-8.2%	940	-16.1%
御堂筋	北区芝田1-4-14 芝田町ビル	600	2,500	2,340	-6.4%	1,920	-17.9%
	北区角田町7-10 HEPナビオ	800	10,800	10,100	-6.5%	8,050	-20.3%
	北区堂島1-1-25 新山本ビル	1000	6,940	6,440	-7.2%	5,020	-22.0%
	中央区難波3-6-11 リそな銀行難波支店	1000	7,050	6,340	-10.1%	5,040	-20.5%
	中央区備後町3-6-2 KFセンタービル	1000	7,000	6,400	-8.6%	4,820	-24.7%
	中央区南船場4-4-21 リそな銀行船場支店	1000	8,400	7,740	-7.9%	5,840	-24.5%
	中央区西心斎橋1-4-5 御堂筋ビル	1000	8,790	8,210	-6.6%	6,430	-21.7%
天神橋筋	北区天神橋3-8-6 福山住宅	600	670	630	-6.0%	548	-13.0%
	北区天神橋2-2-8 大阪屋南森町ビル	600	912	852	-6.6%	735	-13.7%
堺筋	中央区高麗橋1-8-13 三井住友銀行大阪中央支店	800	2,230	2,080	-6.7%	1,670	-19.7%
	中央区南船場2-3-6 第一住建長堀橋駅前ビル	800	1,710	1,570	-8.2%	1,270	-19.1%
	中央区島之内2-14-24 カネイチビル10	800	1,290	1,200	-7.0%	982	-18.2%
松屋町筋	中央区船越町2-3-1 ニュー東ビル	800	885	814	-8.0%	673	-17.3%
	中央区瓦屋町1-7-19 (株)伊予結納センター	600	605	565	-6.6%	474	-16.1%
谷町筋	中央区谷町1-5-6 サンユウ天満橋ビル	800	1,450	1,350	-6.9%	1,100	-18.5%
	中央区谷町6-4-3 日建本社ビル	600	805	720	-10.6%	630	-12.5%
上町筋	天王寺区上本町6-2-26 大和上六ビル	800	947	935	-1.3%	760	-18.7%
	天王寺区上本町8-3-4 アーバンコート上本町	600	558	553	-0.9%	528	-4.5%

通り	住居表示及び物件名	容積率	H20年	H21年	変動率	H22年	変動率
国道1・2号	北区曾根崎新地2-3-3 桜橋西ビル	800	1,950	1,840	-5.6%	1,520	-17.4%
	北区東天満1-7-17 東天満ビル	800	895	840	-6.1%	730	-13.1%
土佐堀通	西区江戸堀2-2-1 富士商ビル	800	1,050	958	-8.8%	822	-14.2%
	中央区北浜3-1-18 島ビル	800	2,670	2,510	-6.0%	2,140	-14.7%
	中央区北浜東1-22 北浜東野村ビル	800	890	824	-7.4%	680	-17.5%
本町通	中央区内本町1-2-6 成起ビル	800	1,160	1,070	-7.8%	879	-17.9%
	中央区本町橋2-23 第7松屋ビル	800	1,130	1,050	-7.1%	854	-18.7%
中央大通	西区西本町1-5-9 日清ビル	800	1,110	1,020	-8.1%	857	-16.0%
	中央区農人橋2-1-30 谷町八木ビル	800	990	910	-8.1%	750	-17.6%
	中央区森ノ宮中央1-16-19 建林松鶴堂薬局	600	613	578	-5.7%	516	-10.7%
長堀通	中央区南船場1-11-9 長堀八千代ビル	800	1,350	1,190	-11.9%	940	-21.0%
	中央区安堂寺町2-2-8 フォレストリバービル	800	774	721	-6.8%	631	-12.5%
	天王寺区玉造元町2-31 ヤマオカビル	600	570	567	-0.5%	505	-10.9%
千日前通	浪速区幸町3-7-11 郷商事	600	370	350	-5.4%	313	-10.6%
	中央区難波2-3-7 ポスコオオサカビル	1000	1,630	1,460	-10.4%	1,170	-19.9%



大阪市内の中心商業地には東西の街路を「町」又は「通」とし、南北を「筋」とする区別が見られます。先日発表されました地価公示の内「通」・「筋」に面した公示地を整理し、一覧表にまとめました。

主要幹線道路沿いの価格バランスを考える「物差し」になるかと考えております。

- 通・筋の由来 -

本来は一つづきに続いている道路、またはその方向・方角などの意で、通・筋ともに街路名に添えて用いる。大阪では「宝暦町鑑」に、「東西のすぢ八通りと云、南北の筋八其まゝ筋の字を付く。たとへば高麗橋筋は東西の筋なれば高麗橋通と書、堺筋八南北のすぢ故堺筋と書類也」とあり、一部の例外を除いて、大阪城から出て川口に至る東西の道を通、これに交差する南北の街路を筋と呼ぶ例で、現在の都市計画道路の愛称にも、この方式を採用している。

(大阪府地名大辞典より)

[平成22年地価公示の概要]

国土交通省が3月18日に発表した平成22年1月1日時点の公示地価によると、全国的に地価の下げ幅は拡大し、上昇地点数は、わずか7地点(2万7410地点中)と地価公示制度開始(昭和45年)以来、最少となりました。特に三大都市圏での下落は顕著であり、特に中心商業地は平均で2桁を超える下落率を示しました。

しかしながら、昨年を上半期と下半期に分けて比較すると、下半期の下げ幅は上半期よりも縮小しており、地価下げ止まりの兆しと捉えられています。

東京圏も前述のように公示地価は大きく下落しましたが、賃料下落に伴って新規の賃借需要が回復しつつあるとの民間の調査結果が既に出ており、市況改善の様子が伺われます。東京圏に限れば、秋口が底で来春には反転するとの見方もあります。

一方、大阪圏に対しては悲観的な意見が多い様です。大阪市では、本年(平成22年)から平成24年にかけて大量の新築オフィスビルの供給が見込まれていますが、民間調査によれば、中心商業地における新築ビルの空室率が平均で40%を超えるなど、現状でも供給過剰の状態です。加えて、東京への本社・本店の移転(最近では日清食品、大林組等)、大阪支店の機能縮小等、オフィス需要は落ち込んだままです。

大阪圏でも、半期別に分析すると地価の下げ幅の縮小は確認できますが、東京圏や名古屋圏と比較すると弱い動きとなっています。

弊社鑑定部は社内に不動産仲介部門も併設されているメリットを生かし、市況の変化にすばやく対応いたします。また、不動産評価に留まらず、鑑定評価の立場から見た不動産の有効活用についての提言等にも対応いたしますので、不動産に関することについては東洋プロパティ株式会社に是非ご相談ください。