

平成22年分
基準地価格の概要 - 大阪圏 - 2010.10



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/>

基準地価格とは

各都道府県が7月1日時点の地価を調査し公表するもので、国土交通省が1月1日時点で公表する公示価格と同じ性格を持ち、土地取引の価格指標となります。

平成22年度 地価調査の概要

三大都市圏の平均では住宅地は -2.9%、商業地は 4.2%と昨年に引き続き下落しましたが、住宅地、商業地とも下落率は半減しました。理由としては、景気が厳しい状況ながら持ち直しを見せている時点における調査であること、都心部で住宅地需要が回復した地域が現れたこと、大都市の一部地域において収益用不動産の取得の動きが見られることなどが挙げられます。

一方、地方圏では、人口減少や中心市街地の衰退といった構造的な要因もあり、住宅地、商業地とも前回とほぼ同じ下落率を示しました。

大阪圏の地域別変動率

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	平成21年 H20.7.1～H21.7.1	平成22年 H21.7.1～H22.7.1	平成21年 H20.7.1～H21.7.1	平成22年 H21.7.1～H22.7.1
大阪府	4.5	3.6	8.6	6.5
大阪市	5.2	4.2	11.2	8.3
中心6区	6.2	3.5	13.3	10.6
北大阪	4.7	3.0	6.2	3.7
東大阪	5.4	3.9	5.6	4.5
南大阪	3.6	3.7	5.3	4.5
堺市	4.5	4.3	7.5	6.3
兵庫県(但し、大阪圏内に限る)	5.2	3.7	7.0	4.7
神戸市	5.1	3.3	8.1	4.1
東部4区	6.7	2.6	10.2	4.3
阪神地域	5.2	4.0	5.8	5.3
京都府(但し、大阪圏内に限る)	4.1	3.2	5.3	3.6
京都市	5.1	3.9	5.9	3.7
中心5区	5.9	4.3	6.3	3.9
その他	3.3	2.6	4.0	3.3
奈良県(但し、大阪圏内に限る)	3.6	3.5	3.7	3.8
奈良市	4.2	3.3	3.2	2.7
大阪圏	4.5	3.6	7.1	5.3

- (注) 1. 市区町村合併が発生した市区の平成21年変動率は、合併前の旧市町村の平成21年調査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、北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区の各区である。
 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。
 7. 大阪圏とは近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域である。

上昇率・下落率上位市町村(大阪圏)

変動率上位 - 住宅地 -

(単位：%)

市町村	1		2		4	
	京都府 大山崎町	京都府 向日市	大阪府 高石市	京都府 長岡京市	大阪府 泉大津市	
率	1.3	1.4	1.4	1.5	1.5	

変動率上位 - 商業地 -

(単位：%)

市町村	1		2		3		5	
	大阪府 高石市	大阪府 泉佐野市	大阪府 茨木市	奈良県 生駒市	大阪府 泉大津市	大阪府 貝塚市	大阪府 阪南市	
率	1.3	2.0	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	

変動率下位 - 住宅地 -

(単位：%)

市町村	1		3		4		5	
	大阪府 河南町	大阪府 千早赤阪村	大阪府 豊能町	大阪府 河内長野市	兵庫県 猪名川町			
率	7.3	7.3	6.4	5.9	5.8			

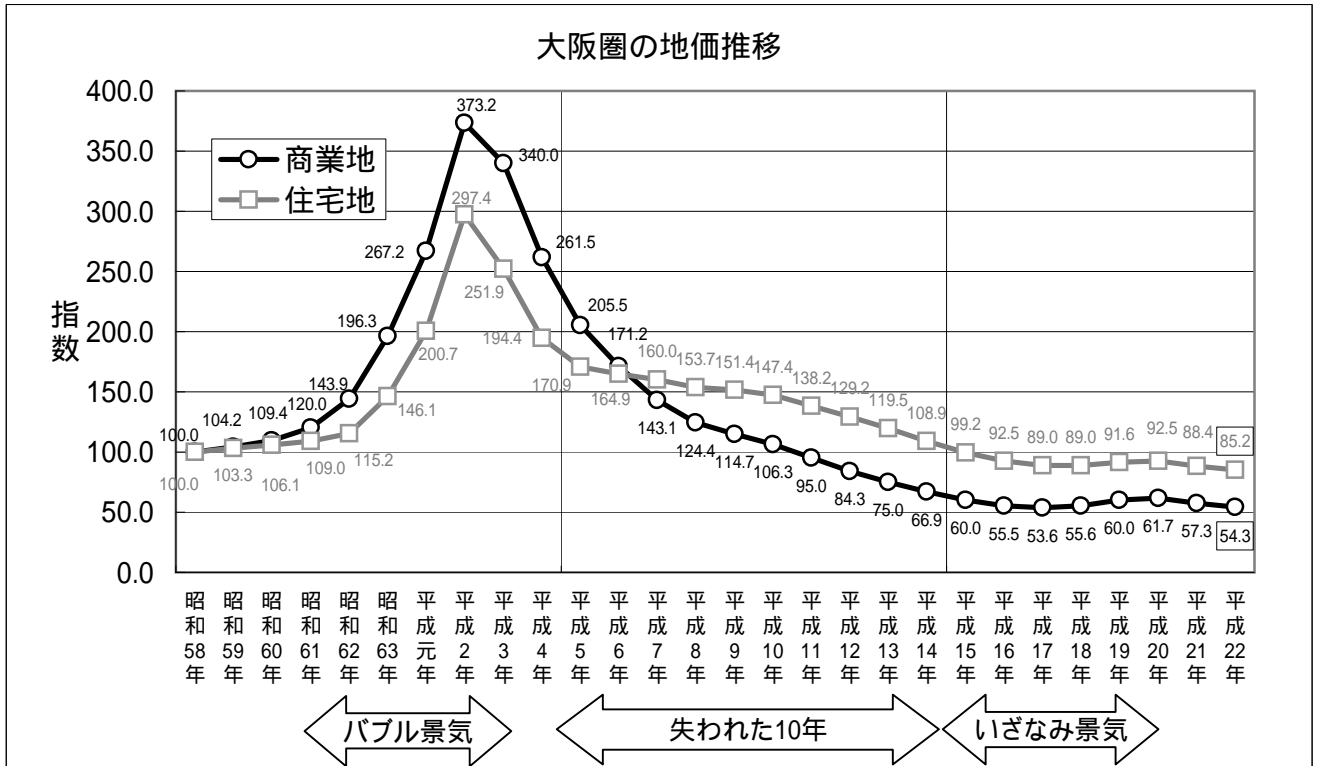
変動率下位 - 商業地 -

(単位：%)

市町村	1		2		3		4	
	大阪府 大阪市	大阪府 吹田市	大阪府 堺市	大阪府 柏原市	兵庫県 猪名川町	奈良県 大和高田市		
率	8.3	6.8	6.3	6.2	6.2	6.2		

大阪圏の地価の推移

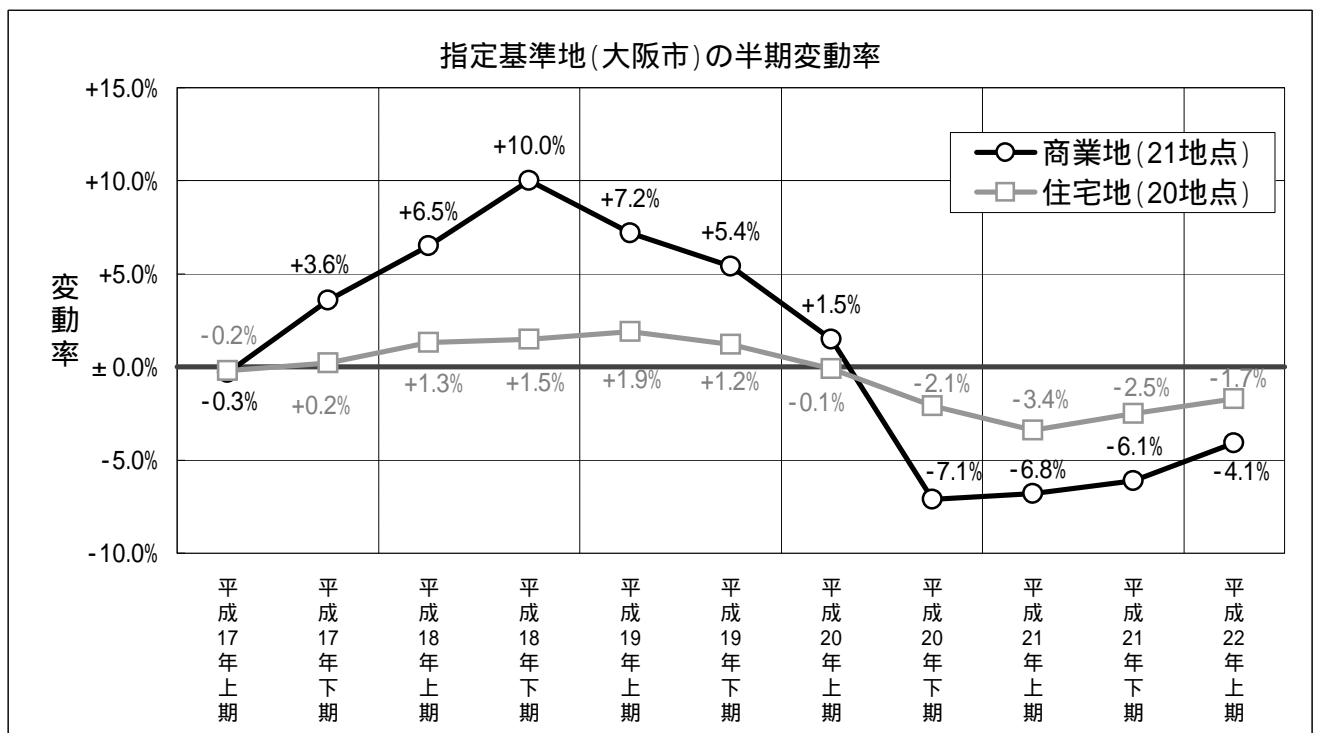
昭和58年の地価水準を100とした各年変動率を累積した指数の推移は下記の通りです。バブル以前では住宅地は昭和56年頃、商業地は昭和47年～48年頃の、バブル後の直近では住宅地は平成17～18年頃、商業地は平成18～19年頃の水準と推定されます。



注) 景気の名前は俗称です。直近の景気拡大期(上記のいざなぎ景気、平成14年2月～平成19年10月)については定まった名称はありません。また、いわゆる「失われた10年」の期間中でも景気拡大期(平成5年～9年:カンフル景気、平成11年～12年:IT景気)と後退期(第1次～3次平成不況)があります。

大阪市の指定基準地の半期変動率の推移

地価調査による年間変動率は前項の通りですが、大阪市における半期毎の動向は概ね下記のようになりません。直近の変動率を見ると、商業地、住宅地ともに下落幅は縮小しました。



変動率順位(大阪圏)

〔変動率上位〕

住宅地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)	備考
1	向日 - 4	向日市鶏冠井町大極殿	0.5	
2	長岡京 - 5	長岡京市奥海印寺谷田	0.6	
3	垂水 - 8	神戸市垂水区川原3丁目	0.6	
4	垂水 - 16	神戸市垂水区五色山7丁目	0.6	
5	高石 - 2	高石市東羽衣2丁目	0.7	

商業地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)	備考
1	奈良5 - 2	奈良市東向南町(東向商店街内)	+2.1	全国では4位
2	中京5 - 10	京都市中京区烏丸通四条上る笋町(京都御幸ビル)	+2.0	全国では5位
3	中京5 - 1	京都市中京区寺町通夷川上る西側久遠院前町	±0.0	
3	中京5 - 7	京都市中京区間之町通竹屋町上る大津町	±0.0	
3	下京5 - 8	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町	±0.0	

〔変動率下位〕

住宅地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)	備考
1	茨木 - 11	茨木市山手台5丁目	12.3	全国では6位
2	河内長野 - 7	河内長野市日東町	9.9	
3	左京 - 3	京都市左京区岩倉長谷町	9.7	
4	長田 - 7	神戸市長田区西山町4丁目	9.1	
5	河内長野 - 12	河内長野市小山田町	9.0	

商業地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)	備考
1	中央5 - 12	大阪市中央区南久宝寺町3丁目(御堂筋センタービル)	24.5	全国でも1位
2	中央5 - 9	大阪市中央区高麗橋1丁目(三井住友銀行大阪中央支店)	19.1	全国では3位
3	中央5 - 17	大阪市中央区南船場3丁目(りそな心齋橋ビル)	18.3	全国では4位
4	中央5 - 2	大阪市中央区南本町4丁目(東亜ビル)	17.3	全国では8位
5	中央5 - 3	大阪市中央区東心齋橋2丁目(玉屋町VIPビル)	16.3	全国では10位

結び

リーマンショックからほぼ2年が経過しました。

平成22年9月21日発表の地価調査によると、大阪圏は住宅地(3.6%)、商業地(5.3%)と、2年連続して下落しました。下落の幅は昨年より縮小していますが、東京圏(住宅地3.0%、商業地4.1%)、名古屋圏(住宅地1.3%、商業地2.9%)と比べると、大阪圏の出遅れが際立ちます。

大阪市中央区、特に繊維問屋の集積する本町・船場地区には下落率上位地点が集中しました。これには、アジア各国との競合による繊維産業の不振の影響が指摘されます。また、伊藤忠商事大阪本社の本町から梅田への移転(来夏予定)に象徴されるように、北区の梅田地区への流出も加速しています。

京都では、最高価格地点が交代しました。河原町通にある従来の最高価格地点が12.3%と下落したのに対し、1km弱西方の四条通の地点が+2.0%と上昇したためです。上昇した地点の周辺は、金融街ですが、高級ブランド店等の女性をターゲットとした店舗の出店が相次ぎ、賑わいを増しています。

都市間の競争ばかりでなく、都市内部での地域間の競争も激しくなっていることが伺われます。

足元を見ると、住宅市場は、金利の低下、地価下落に伴う値ごろ感の増大に加え、「住宅取得時の贈与税の非課税枠拡大」や「住宅ローン減税延長」等の手厚い住宅政策の効果もあって、需要は比較的堅調です。地域によっては開発業者間での用地取得競争が激しくなっています。

一方、オフィス市場は、オフィスの供給過剰が解消されていない上、今後も大阪北ヤードや阿倍野等で大規模再開発も控えており、苦戦が続くそうですが、投資資金の不動産回帰の動きが一部に見られます。

地価の決定要因が多様化し、地価の把握が困難になる一方、会計制度・税制の変更等、不動産の適正な価格を知る必要性がますます高まっています。不動産の鑑定評価は是非、弊社鑑定部をご利用下さい。