

平成22年版
公示価格の概要 (大阪圏)
「先行きへの不安」と「市況回復への期待」 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/>

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22年地価公示の概要

全国的に地価下落の傾向が認められました。平成21年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地 4.2%、商業地 6.1%となり、2年連続して、全ての用途で下落しました。

- (1) 全国平均は2年連続の下落となり、住宅地 3.2%(昨年) 4.2%(本年)、商業地 4.7%(昨年) 6.1%(本年)と下げ幅が拡大しました。
- (2) 三大都市圏は2年連続の下落となり、住宅地 3.5%(昨年) 4.5%(本年)、商業地 5.4%(昨年) 7.1%(本年)と下げ幅が拡大しました。
- (3) 地方圏全体18年連続の下落となり、住宅地 2.8%(昨年) 3.8%(本年)、商業地 4.2%(昨年) 5.3%(本年)と下げ幅が拡大しました。

【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 全ての地点において下落し、平均は、前年 2.0% 本年 4.8%と下落幅が拡大しました。

宅 大阪府内は、すべての市区町村で下落しました。平均 4.8%は47都道府県中33位です。特に府東部は、四條畷市の 7.4%、交野市の 7.0%等、大きな下落を示しています。

兵庫県(大阪圏内)は、すべての市区町村で下落しました。平均 5.4%は47都道府県では、28位に該当します。前年は下落幅の小さかった、芦屋市及び西宮市のような住環境に優れた地域でも、本年は6%近い下落となりました。

京都府(大阪圏内)は、すべての市区町村で下落しました。平均 4.1%は47都道府県では23位に該当します。

商 全ての地点において下落し、平均は、前年 3.3% 本年 7.4%と下落幅が拡大しました。

業 大阪府内は、すべての市区町村で下落しました。平均 8.9%は47都道府県中46位です。大阪市中心6区では、平均で 13.8%と大きく下落しました。投資資金の撤退に加え、オフィス賃料の下落、空室率の上昇がはっきりと現れてきた結果といえるでしょう。

兵庫県(大阪圏内)は、すべての市区町村で下落しました。平均 6.7%は47都道府県では、37位に該当します。神戸市では平均で7.1%下落しました。特に、中央区の下落は大きく、10.0%と二桁の下落となっています。

京都府(大阪圏内)は、すべての市区町村で下落しました。平均 5.2%は47都道府県では25位に該当します。京都市の中心商業地である河原町では、2010年1月に宝飾品店の「寺内」が閉店し、2010年秋には「四条河原町阪急」の閉店が予定される等地盤沈下が目立ち、周辺地点の下落幅も2桁を超えました。一方で商業施設の出店が続く京都駅前では7%程度の下落にとどまりました。

大阪圏の地域別対前年変動率

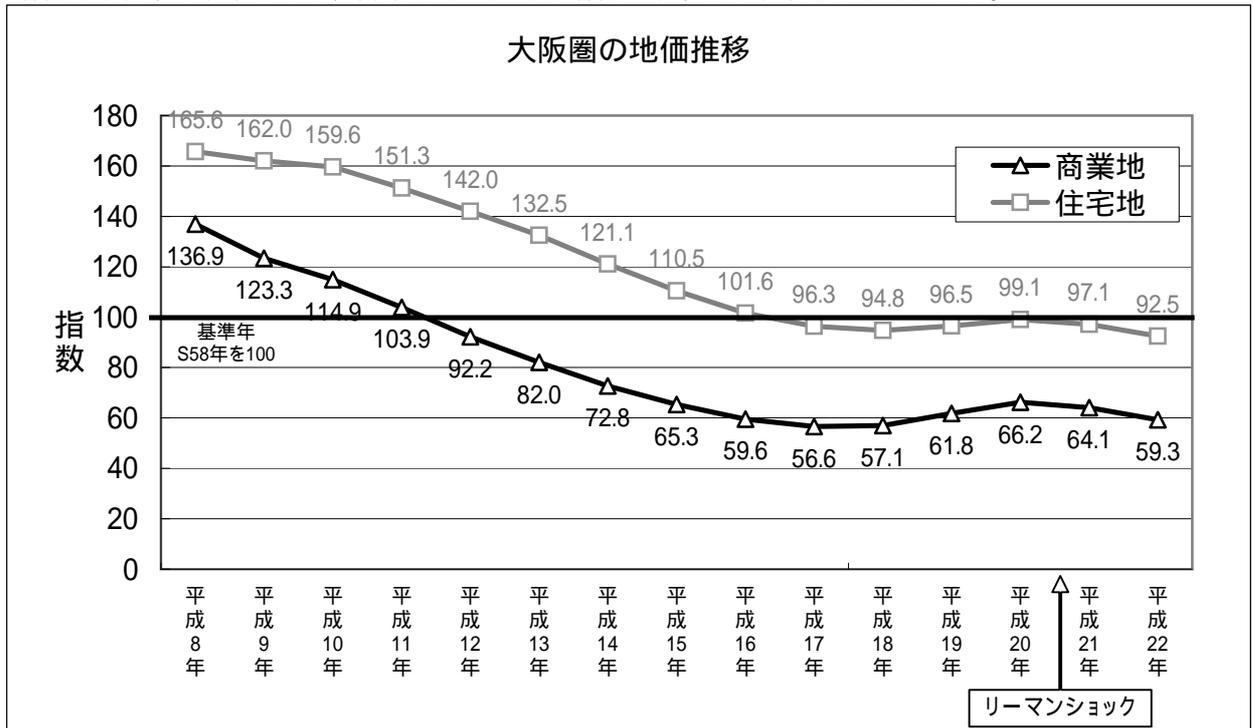
(単位：%)

地域別	年度	住 宅 地		商 業 地	
		平成21年	平成22年	平成21年	平成22年
		H20.1.1～21.1.1	H21.1.1～22.1.1	H20.1.1～21.1.1	H21.1.1～22.1.1
大阪府		1.9	4.8	3.8	8.9
大阪市		2.2	5.6	5.3	11.7
中心6区		3.0	6.4	6.3	13.8
北大阪		2.7	4.0	3.2	4.7
東大阪		1.8	5.9	1.0	6.1
南大阪		1.4	4.4	1.4	5.3
堺市		1.9	5.0	2.0	8.2
兵庫県		2.1	5.4	2.9	6.7
神戸市		2.2	5.3	3.4	7.1
東部4区		2.7	5.6	4.3	8.5
阪神地域		2.0	5.4	2.4	6.2
京都府		2.3	4.1	3.3	5.2
京都市		2.9	4.9	3.5	5.5
中心5区		3.2	5.3	4.4	5.8
その他		1.5	3.2	1.9	4.1
奈良県		2.1	4.5	1.9	4.6
奈良市		2.3	4.8	1.0	3.8
大阪圏		2.0	4.8	3.3	7.4

- (注)1. 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。
 2. 北大阪とは、豊中市、吹田市、摂津市、池田市、箕面市、茨木市、高槻市、島本町、豊能町、能勢町、東大阪とは、枚方市、寝屋川市、交野市、守口市、門真市、四條畷市、大東市、東大阪市、八尾市、柏原市、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。
 3. 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。
 4. 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。
 5. 京都市の中心5部とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区である。

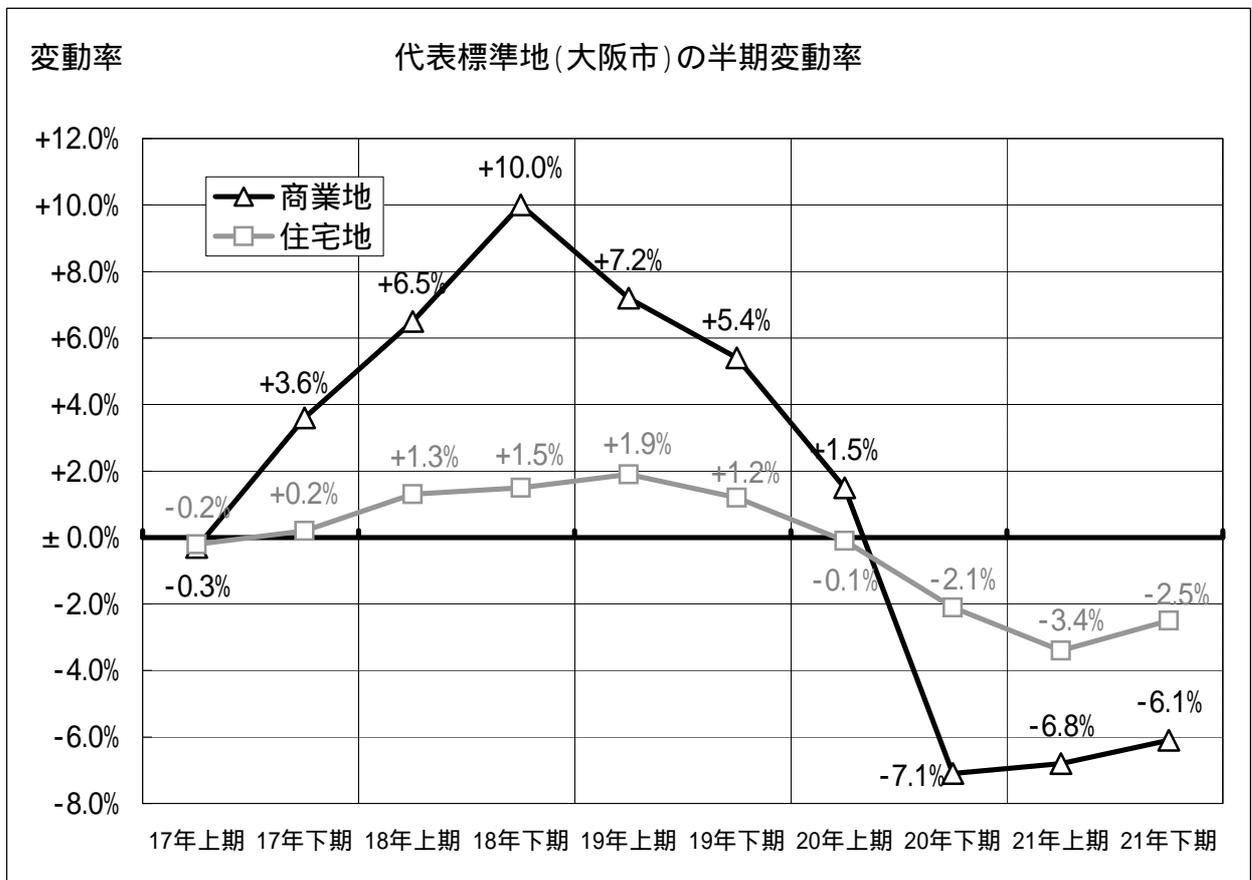
〔大阪圏の地価の推移〕

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年後半の水準となり、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22年）と比較すると、商業地は約6.55倍、住宅地は約3.2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 宅 地	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)
	1	西京 - 6	京都市西京区川島権田町	0.4
	2	長岡京 - 5	京都府長岡京市東神足	0.6
	3	長岡京 - 1 1	京都府長岡京市城の里	0.6

商 業 地	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)
	1	右京 5 - 4	京都市右京区嵯峨天龍寺造道町	0.5
	2	向日 5 - 1	京都府向日市寺戸町久々相	1.2
	3	香芝 5 - 1	奈良県香芝市瓦口	1.6

4. 変動率下位ポイント（大阪圏）

住 宅 地	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)
	1	長田 - 2	神戸市長田区西山町 4 丁目	13.1
	2	長田 - 1 2	神戸市長田区宮丘町 2 丁目	12.7
	3	長田 - 9	神戸市長田区檜川町 2 丁目	11.7
	4	長田 - 1 7	神戸市長田区大日丘町 1 丁目	11.6
	5	長田 - 3	神戸市長田区鹿松町 3 丁目	11.0

商 業 地	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)
	1	大阪中央 5 - 1	大阪市中央区備後町 3 丁目	24.7
	2	大阪中央 5 - 4 1	大阪市中央区南船場 4 丁目	24.5
	3	大阪中央 5 - 4 0	大阪市中央区本町 3 丁目	23.9
	4	大阪北 5 - 2	大阪市中央区堂島 1 丁目	22.0
	5	大阪中央 5 - 1 8	大阪市中央区西心斎橋 1 丁目	21.7

5. 結び

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は是非ご相談ください。