

平成 23 年 版 地 価 公 示

大阪市内

幹線道路沿いの公示価格

2011.4



東洋プロパティ株式会社

鑑定部

TEL 06 - 6228 - 6678

FAX 06 - 6228 - 8540

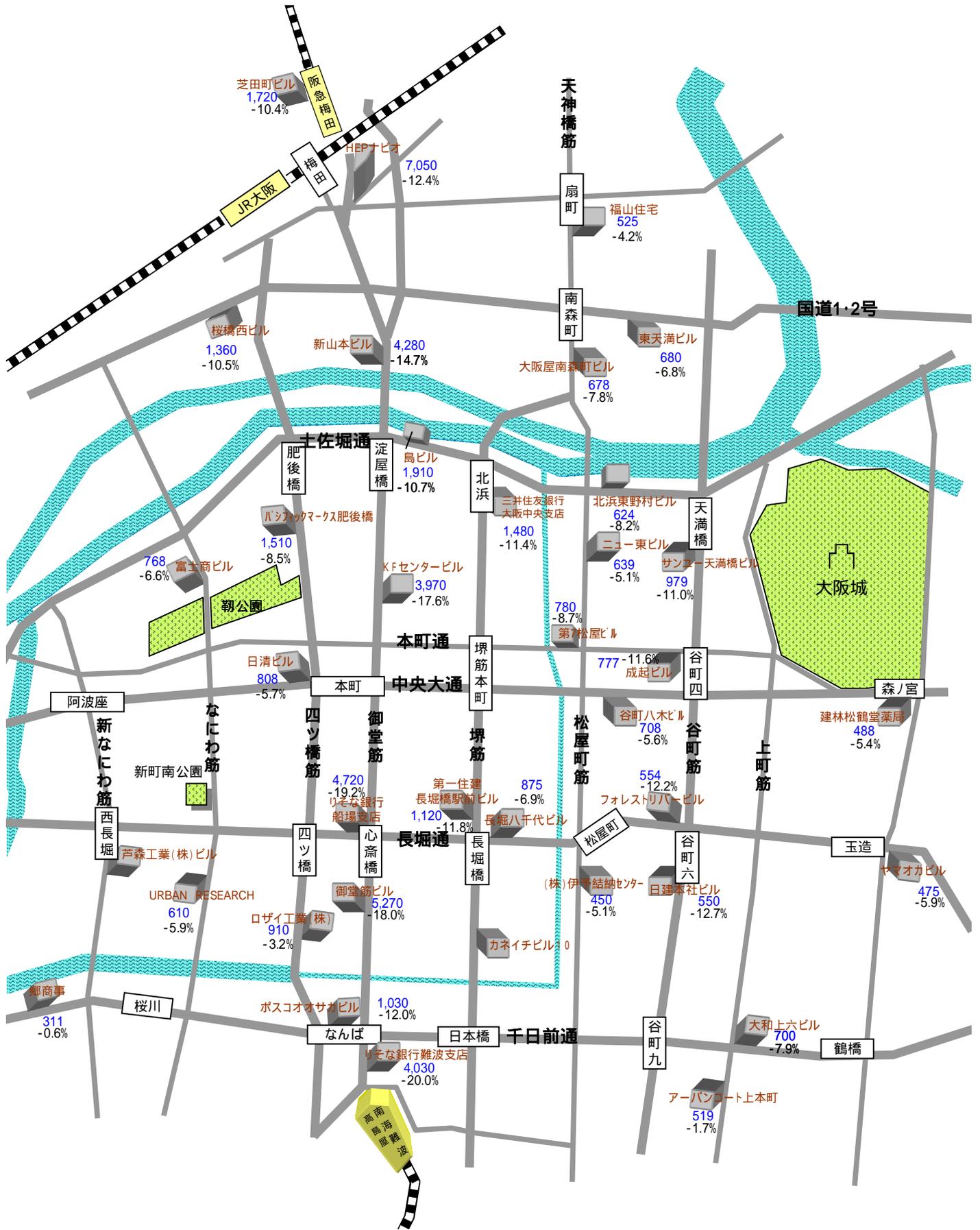
<http://www.toyopro.co.jp/>

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 | H21年 | H22年 | 変動率 | H23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 | 622 | - | - | - | - |
| なにわ筋 | 西区北堀江2-4-4 URBAN RESEARCH | 800 | 769 | 648 | -15.7% | 610 | -5.9% |
| 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 | 2,050 | 1,650 | -19.5% | 1,510 | -8.5% |
| | 西区南堀江1-2-14 ロザイ工業(株) | 800 | 1,120 | 940 | -16.1% | 910 | -3.2% |
| 御堂筋 | 北区芝田1-4-14 芝田町ビル | 600 | 2,340 | 1,920 | -17.9% | 1,720 | -10.4% |
| | 北区角田町7-10 HEPナビオ | 800 | 10,100 | 8,050 | -20.3% | 7,050 | -12.4% |
| | 北区堂島1-1-25 新山本ビル | 1000 | 6,440 | 5,020 | -22.0% | 4,280 | -14.7% |
| | 中央区難波3-6-11 リそな銀行難波支店 | 1000 | 6,340 | 5,040 | -20.5% | 4,030 | -20.0% |
| | 中央区備後町3-6-2 KFセンタービル | 1000 | 6,400 | 4,820 | -24.7% | 3,970 | -17.6% |
| | 中央区南船場4-4-21 リそな銀行船場支店 | 1000 | 7,740 | 5,840 | -24.5% | 4,720 | -19.2% |
| | 中央区西心斎橋1-4-5 御堂筋ビル | 1000 | 8,210 | 6,430 | -21.7% | 5,270 | -18.0% |
| 天神橋筋 | 北区天神橋3-8-6 福山住宅 | 600 | 630 | 548 | -13.0% | 525 | -4.2% |
| | 北区天神橋2-2-8 大阪屋南森町ビル | 600 | 852 | 735 | -13.7% | 678 | -7.8% |
| 堺筋 | 中央区高麗橋1-8-13 三井住友銀行大阪中央支店 | 800 | 2,080 | 1,670 | -19.7% | 1,480 | -11.4% |
| | 中央区南船場2-3-6 第一住建長堀橋駅前ビル | 800 | 1,570 | 1,270 | -19.1% | 1,120 | -11.8% |
| | 中央区島之内2-14-24 カネイチビル10 | 800 | 1,200 | 982 | -18.2% | - | - |
| 松屋町筋 | 中央区船越町2-3-1 ニュー東ビル | 800 | 814 | 673 | -17.3% | 639 | -5.1% |
| | 中央区瓦屋町1-7-19 (株)伊予結納センター | 600 | 565 | 474 | -16.1% | 450 | -5.1% |
| 谷町筋 | 中央区谷町1-5-6 サンユ-天満橋ビル | 800 | 1,350 | 1,100 | -18.5% | 979 | -11.0% |
| | 中央区谷町6-4-3 日建本社ビル | 600 | 720 | 630 | -12.5% | 550 | -12.7% |
| 上町筋 | 天王寺区上本町6-2-26 大和上六ビル | 800 | 935 | 760 | -18.7% | 700 | -7.9% |
| | 天王寺区上本町8-3-4 アーバンコート上本町 | 600 | 553 | 528 | -4.5% | 519 | -1.7% |

| 通り | 住居表示及び物件名 | 容積率 | H21年 | H22年 | 変動率 | H23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 | 1,840 | 1,520 | -17.4% | 1,360 | -10.5% |
| | 北区東天満1-7-17 東天満ビル | 800 | 840 | 730 | -13.1% | 680 | -6.8% |
| 土佐堀通 | 西区江戸堀2-2-1 富士商ビル | 800 | 958 | 822 | -14.2% | 768 | -6.6% |
| | 中央区北浜3-1-18 島ビル | 800 | 2,510 | 2,140 | -14.7% | 1,910 | -10.7% |
| | 中央区北浜東1-22 北浜東野村ビル | 800 | 824 | 680 | -17.5% | 624 | -8.2% |
| 本町通 | 中央区内本町1-2-6 成起ビル | 800 | 1,070 | 879 | -17.9% | 777 | -11.6% |
| | 中央区本町橋2-23 第7松屋ビル | 800 | 1,050 | 854 | -18.7% | 780 | -8.7% |
| 中央大通 | 西区西本町1-5-9 日清ビル | 800 | 1,020 | 857 | -16.0% | 808 | -5.7% |
| | 中央区農人橋2-1-30 谷町八木ビル | 800 | 910 | 750 | -17.6% | 708 | -5.6% |
| | 中央区森ノ宮中央1-16-19 建林松鶴堂薬局 | 600 | 578 | 516 | -10.7% | 488 | -5.4% |
| 長堀通 | 中央区南船場1-11-9 長堀八千代ビル | 800 | 1,190 | 940 | -21.0% | 875 | -6.9% |
| | 中央区安堂寺町2-2-8 フォレストリバービル | 800 | 721 | 631 | -12.5% | 554 | -12.2% |
| | 天王寺区玉造元町2-31 ヤマオカビル | 600 | 567 | 505 | -10.9% | 475 | -5.9% |
| 千日前通 | 浪速区幸町3-7-11 郷商事 | 600 | 350 | 313 | -10.6% | 311 | -0.6% |
| | 中央区難波2-3-7 ポスコオオサカビル | 1000 | 1,460 | 1,170 | -19.9% | 1,030 | -12.0% |



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23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23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縮小し、昨年わずか7地点だった上昇地点数は193地点に増加しました。上昇地点のほとんどは三大都市圏に所在する地点であり、それ以外では、九州新幹線の開通した福岡、鹿児島等で上昇地点が見られました。

住宅地では、デベロッパーの強気の用地取得が地価を牽引し、東京都中央区、千葉県浦安市、名古屋市熱田区・緑区等、反転上昇した市区町村もあります。

大阪市内については、下げ幅は昨年より縮小したものの、御堂筋沿線を中心に10%を超える大きな下落が続いています。これは、梅田地区へのオフィス流出に起因すると考えられており、「御堂筋プレミアム」の剥落を指摘されています。

また、各沿線の最高価格地点の比較を行うと、「堺筋」を「四ツ橋筋」が逆転したことが確認できます。どちらの沿線も下落していますが、中之島等の開発が進む四ツ橋沿線の下落幅が相対的に小さかったため、逆転することとなりました。

全体的に下げ幅の縮小が見られ、底打ちの兆候ともみられた今回の地価公示ですが、発表直前の3月11日に東北関東大震災が発生したため、地価にマイナスの影響があるのではないかと危惧されています。

既に資材については、需給逼迫により値上がりしているとみられ、資材の値上がり分の最終価格への転嫁が難しいことから、用地購入に当てられる費用が減少する可能性を指摘されています。

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は是非ご相談ください。

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。