

平成23年分
基準地価格の概要 - 大阪圏 - 2011.9

～ 東日本大震災の影響はどうあらわれたのか ～



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23年度 地価調査の概要

三大都市圏の平均では住宅地は -1.7%、商業地は -2.2%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縮小しました。

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。特に岩手県、宮城県、福島県の被災三県の下落が顕著です。一方、福岡市・熊本市・鹿児島市の一部では九州新幹線の開通の効果で上昇した地点も見られました。

地価公示との共通地点で半年毎の地価を見ると、東日本大震災のあった平成23年1～6月は、全国で下落率がやや拡大しました。東京圏及び名古屋圏は下落率が拡大し、大阪圏は縮小しました。

大阪圏の地域別変動率

(単位：%)

	住宅地		商業地	
	平成22年 H21.7.1～H22.7.1	平成23年 H22.7.1～H23.7.1	平成22年 H21.7.1～H22.7.1	平成23年 H22.7.1～H23.7.1
大阪府	3.6	2.0	6.5	3.0
大阪市	4.2	2.0	8.3	3.4
中心6区	3.5	0.7	10.6	3.8
北大阪	3.0	1.4	3.7	1.4
東大阪	3.9	2.3	4.5	3.0
南大阪	3.7	2.3	4.5	2.9
堺市	4.3	2.2	6.3	4.4
兵庫県(但し、大阪圏内に限る)	3.7	0.9	4.7	2.6
神戸市	3.3	1.0	4.1	2.5
東部4区	2.6	0.3	4.3	2.9
阪神地域	4.0	0.8	5.3	2.6
京都府(但し、大阪圏内に限る)	3.2	1.9	3.6	1.6
京都市	3.9	1.7	3.7	1.5
中心5区	4.3	1.5	3.9	1.3
その他	2.6	2.1	3.3	2.1
奈良県(但し、大阪圏内に限る)	3.5	2.4	3.8	2.7
奈良市	3.3	1.8	2.7	1.6
大阪圏	3.6	1.8	5.3	2.6

- (注) 1. 市区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。

上昇率・下落率上位市町村(大阪圏)

変動率上位 - 住宅地 -

(単位：%)

	1	2	3	4	
市町村	兵庫県 芦屋市	兵庫県 伊丹市	兵庫県 西宮市	大阪府 高石市	大阪府 泉大津市
率	+0.9	+0.0	0.2	0.4	0.5

変動率上位 - 商業地 -

(単位：%)

	1	2	3		5
市町村	大阪府 高石市	大阪府 藤井寺市	京都府 長岡京市	大阪府 泉佐野市	大阪府 豊中市
率	<u>0.0</u>	<u>0.4</u>	0.6	0.6	0.7

変動率下位 - 住宅地 -

(単位：%)

	1	2	3	4	5
市町村	大阪府 千早赤阪村	大阪府 豊能町	大阪府 河南町	奈良県 大淀町	大阪府 太子町
率	<u>7.0</u>	5.7	5.1	4.2	4.0

変動率下位 - 商業地 -

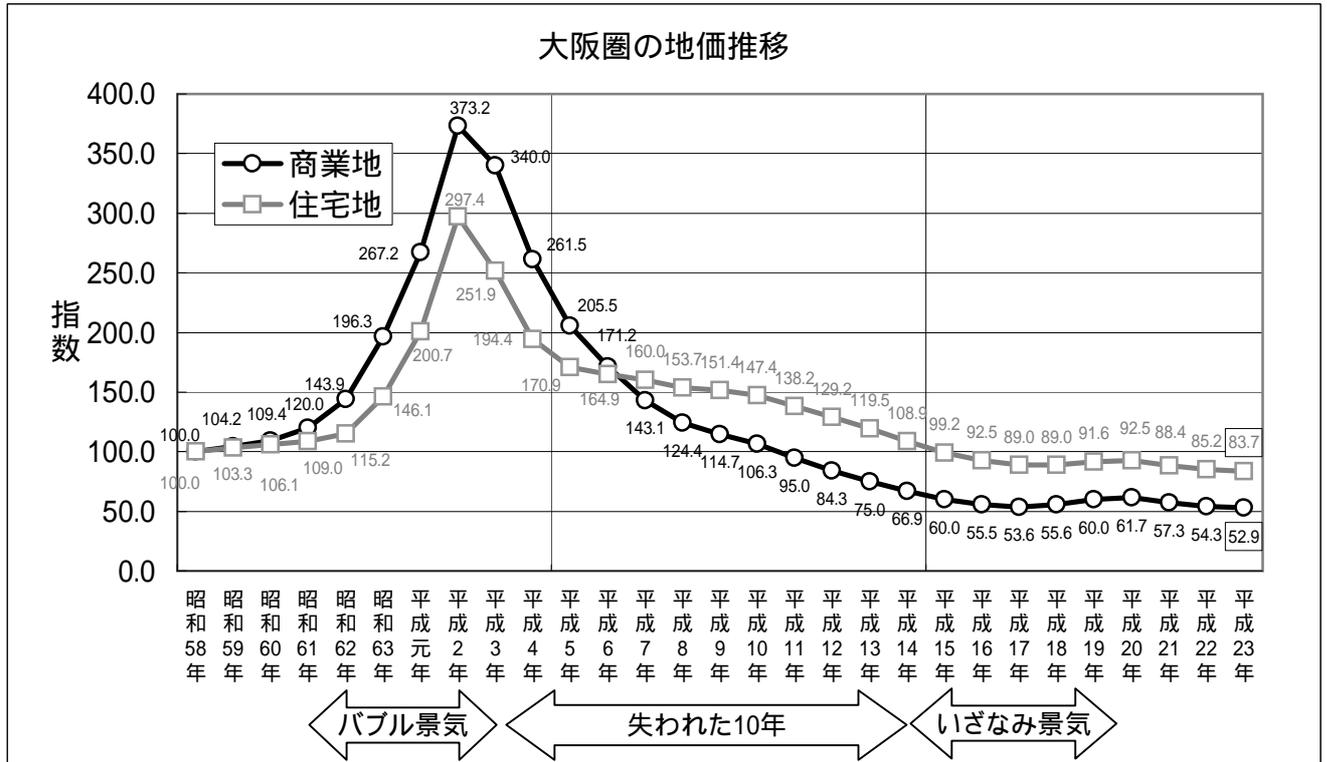
(単位：%)

	1	2	3		5
市町村	奈良県 大和高田市	奈良県 五條市	奈良県 大淀町	奈良県 広陵町	奈良県 御所市
率	5.4	<u>4.8</u>	<u>4.6</u>	<u>4.6</u>	<u>4.5</u>

(注) 下線を付したものは、市区町村内に1地点のみの変動率を示す。

大阪圏の地価の推移

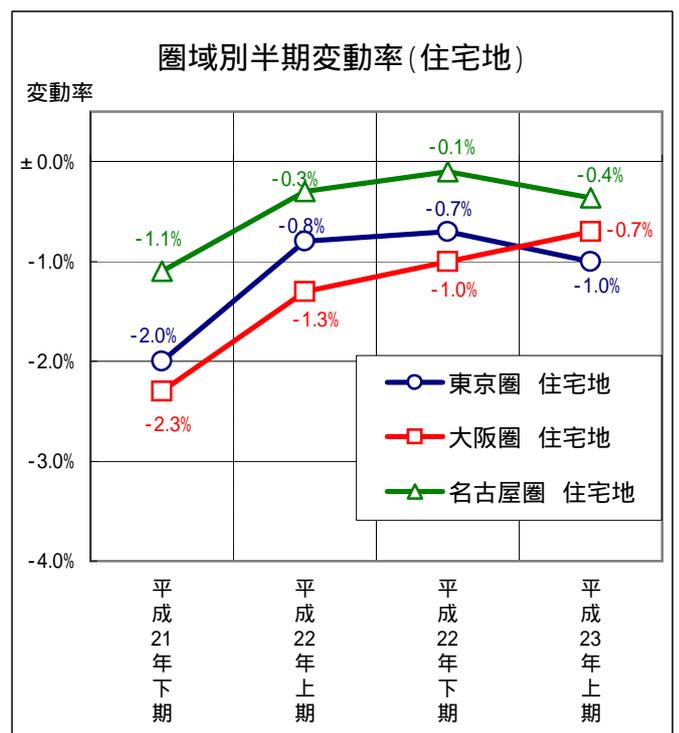
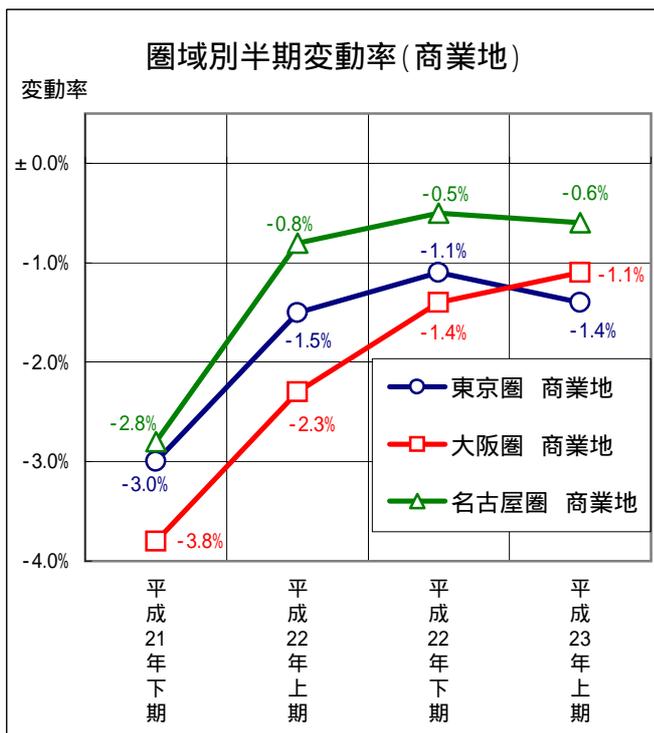
昭和58年の地価水準を100とした各年変動率を累積した指数の推移は下記の通りです。バブル後最低水準を更新し、バブル以前では住宅地は昭和55年頃、商業地は昭和47年頃（第一次オイルショックの一年前）の水準と推定されます。



(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。

三大都市圏における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、三大都市圏における半期毎の動向は概ね下記ようになります。直近の変動率を見ると、大阪圏では商業地、住宅地ともに下落幅は縮小しましたが、東日本大震災の影響で東京圏・名古屋圏では下落幅が拡大しています。



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	芦屋 - 3	芦屋市川西町	+ 1.9	
2	芦屋 - 4	芦屋市大原町	+ 1.9	
3	芦屋 - 5	芦屋市西山町	+ 1.6	

商業地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)	備考
1	中京5 - 6	京都市中京区室町通三条下る烏帽子屋町	+ 2.0	通りのブランド力向上
2	中京5 - 1	京都市中京区寺町通夷川上る西側久遠院前町	+ 0.5	通りのブランド力向上

〔変動率下位〕

住宅地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)	備考
1	千早赤阪 - 1	千早赤阪村大字森屋	7.0	
2	河内長野 - 7	河内長野市日東町	6.5	
3	伏見 - 7	京都市伏見区桃山町和泉	6.4	

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(御堂筋沿い)	14.3	全国では4位
2	中央5 - 6	大阪市中央区南船場3丁目(長堀通り沿い)	10.6	
3	北5 - 8	大阪市北区西天満6丁目(曽根崎通り沿い)	9.7	

結び

平成23年9月20日に地価調査の発表がありました。本年3月の東日本大震災の影響を織り込んだ調査としては初めてのものとなります。発表によると、三大都市圏では下落幅が縮小し、一部底入れの動きも見られました。一方、震災の前後を含む平成23年上半年期の動きを見ると、東京圏・名古屋圏の下落幅は拡大しており、地価回復への楽観的な見方は後退しました。

今回の調査では、現地への立ち入りが出来ない等の理由により調査を取り止められた地点が93地点ありました。岩手県陸前高田市、宮城県石巻市の津波被害が大きな地域及び福島県の原発事故の周辺地域の86地点(被災三県の約7%にあたる地点)、並びに千葉県浦安市の液状化の激しい地域の7地点です。

東京圏では湾岸部を中心に住宅需要が低迷し、内陸部の住宅地の引き合いが多くなっています。東京都心部の商業地は消費低迷・外国人の退去等の影響で周辺地域よりも落ち込みが大きくなりました。

物件の選択基準にも変化が見られ、住宅ではタワーマンションの人氣が落ち、オフィスは耐震性・発電設備等を備えた災害に強い建物が好まれる等、安全性をより重視する傾向が見られます。

今後、震災の復興需要等によって地価回復のシナリオに戻れるかどうかは、原発事故の影響や欧州の通貨危機の懸念の高まりもあって不透明な状況です。円高や電力不足による産業空洞化、原発の風評被害による外国人観光客の減少はすでに顕在化しています。また、円高は海外投資家の視点からみた日本の不動産価格を割高にするため、外資の日本不動産への投資が減退する要因となります。その他、平成24年には雇用延長されていた団塊世代が65歳に達するため、彼らの引退に伴うオフィス需要の減少も懸念されています。

大阪圏は震災の影響はほとんど見られず、震災後も下落幅は縮小しました。一方、リスク分散による企業の大阪回帰が一部で期待されていましたが、地価に影響を与える程の動きにはなりません。

商業地では、大阪中心部の不振が続いています。下落率全国上位4位となった本町の地点は、大都市圏に限れば下落率1位となります。また、**大阪圏の最高価格(大阪市北区梅田1丁目「大阪第一生命ビル」)**は**6.9%下落し、横ばいであった名古屋圏の最高価格(名古屋市中村区名駅4丁目「名古屋ビルディング」)**に**初めて並ばれました(7,400千円/㎡)**。名古屋圏におけるトヨタをはじめとする中核企業の強さが際立ちます。

その他、京都市中京区では室町通り・寺町通りという「通りのブランド力」によって店舗・マンション需要が堅調な地域で上昇に転じた地点が現れました。

住宅地では、阪神間の高級住宅地、マンション需要の強い都心部が強い動きを見せています。大阪市内では北区、福島区が横ばいとなりました。兵庫県では**芦屋市の住宅地が上昇した**ほか、伊丹市が横ばい、西宮市、神戸市東灘区・灘区は下落率0.2%とほぼ横ばいとなりました。

以上