

平成 24 年 版 地 価 公 示

大阪市内

幹線道路沿いの公示価格

2012.4



東洋プロパティ株式会社

鑑定部

TEL 06 - 6228 - 6678

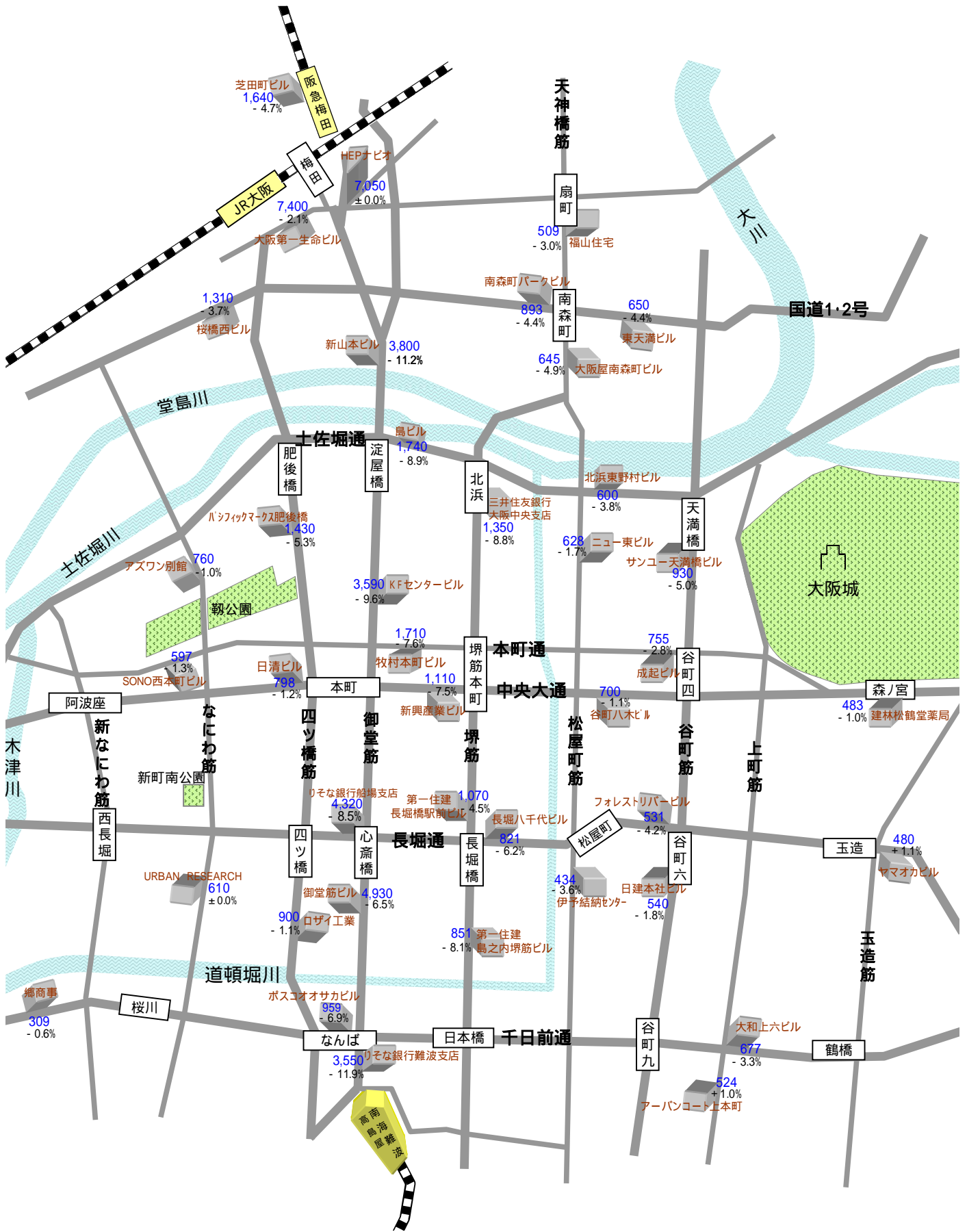
FAX 06 - 6228 - 8540

<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 / m²

	住居表示及び物件名	容積率	H22年	H23年	変動率	H24年	変動率	
JR 大阪駅前	北区梅田1-8-17 大阪第一生命ビル (BTMU大阪駅前支店)	1000	8,560	7,560	- 11.7%	7,400	- 2.1%	
筋 (南北方向)	なにわ筋	西区江戸堀2-2-1 アズワン別館	800	822	768	- 6.6%	760	- 1.0%
		西区北堀江2-4-4 URBAN RESEARCH	800	648	610	- 5.9%	610	± 0.0%
	四ツ橋筋	西区江戸堀1-10-8 ハンリックマークス肥後橋	800	1,650	1,510	- 8.5%	1,430	- 5.3%
		西区南堀江1-2-14 ロザイ工業	800	940	910	- 3.2%	900	- 1.1%
	御堂筋	北区芝田1-4-14 芝田町ビル	600	1,920	1,720	- 10.4%	1,640	- 4.7%
		北区角田町7-10 HEPナビオ	800	8,050	7,050	- 12.4%	7,050	± 0.0%
		北区堂島1-1-25 新山本ビル	1000	5,020	4,280	- 14.7%	3,800	- 11.2%
		中央区難波3-6-11 りそな銀行難波支店	1000	5,040	4,030	- 20.0%	3,550	- 11.9%
		中央区南船場4-4-21 りそな銀行船場支店	1000	5,840	4,720	- 19.2%	4,320	- 8.5%
		中央区西心斎橋1-4-5 御堂筋ビル	1000	6,430	5,270	- 18.0%	4,930	- 6.5%
		中央区備後町3-6-2 KFセンタービル	1000	4,820	3,970	- 17.6%	3,590	- 9.6%
	天神橋筋	北区天神橋3-8-6 福山住宅	600	548	525	- 4.2%	509	- 3.0%
		北区天神橋2-2-8 大阪屋南森町ビル	600	735	678	- 7.8%	645	- 4.9%
	堺筋	中央区高麗橋1-8-13 三井住友銀行 大阪中央支店	800	1,670	1,480	- 11.4%	1,350	- 8.8%
		中央区南船場2-3-6 第一住建 長堀橋駅前ビル	800	1,270	1,120	- 11.8%	1,070	- 4.5%
		中央区島之内1-22-22 第一住建 島之内堺筋ビル	800	-	926	-	851	- 8.1%
	松屋町筋	中央区船越町2-3-1 ニュー東ビル	800	673	639	- 5.1%	628	- 1.7%
		中央区瓦屋町1-7-19 伊予結納センター	600	474	450	- 5.1%	434	- 3.6%
	谷町筋	中央区谷町1-5-6 サンユー天満橋ビル	800	1,100	979	- 11.0%	930	- 5.0%
		中央区谷町6-4-3 日建本社ビル	600	630	550	- 12.7%	540	- 1.8%
上町筋	天王寺区上本町6-2-26 大和上六ビル	800	760	700	- 7.9%	677	- 3.3%	
	天王寺区上本町8-3-4 アーバンコート上本町	600	528	519	- 1.7%	524	+ 1.0%	
通り (東西方向)	国道1・2号	北区西天満5-1-3 南森町パークビル	800	1,020	934	- 8.4%	893	- 4.4%
		北区曾根崎新地2-3-3 桜橋西ビル	800	1,520	1,360	- 10.5%	1,310	- 3.7%
		北区東天満1-7-17 東天満ビル	800	730	680	- 6.8%	650	- 4.4%
	土佐堀通	中央区北浜3-1-18 島ビル	800	2,140	1,910	- 10.7%	1,740	- 8.9%
		中央区北浜東1-22 北浜東野村ビル	800	680	624	- 8.2%	600	- 3.8%
	本町通	西区西本町2-1-34 SONO西本町ビル	600	648	605	- 6.6%	597	- 1.3%
		中央区本町3-2-8 牧村本町ビル	800	2,200	1,850	- 15.9%	1,710	- 7.6%
		中央区内本町1-2-6 成起ビル	800	879	777	- 11.6%	755	- 2.8%
	中央大通	西区西本町1-5-9 日清ビル	800	857	808	- 5.7%	798	- 1.2%
		中央区久太郎町2-4-27 新興産業ビル	1000	1,340	1,200	- 10.4%	1,110	- 7.5%
		中央区農人橋2-1-30 谷町八木ビル	800	750	708	- 5.6%	700	- 1.1%
		中央区森ノ宮中央1-16-19 建林松鶴堂薬局	600	516	488	- 5.4%	483	- 1.0%
	長堀通	中央区南船場1-11-9 長堀八千代ビル	800	940	875	- 6.9%	821	- 6.2%
		中央区安堂寺町2-2-8 フォレストリバービル	800	631	554	- 12.2%	531	- 4.2%
		天王寺区玉造元町2-31 ヤマオカビル	600	505	475	- 5.9%	480	+ 1.1%
	千日前通	浪速区幸町3-7-11 郷商事	600	313	311	- 0.6%	309	- 0.6%
		中央区難波2-3-7 ボスコオオサカビル	1000	1,170	1,030	- 12.0%	959	- 6.9%



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「宝曆町鑑」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)

[参考] 幹線道路沿いの代表標準地の半期動向

地価公示と都道府県地価調査と共通する評価地点を「代表標準地」と言います。

地価公示は毎年1月1日の価格を、都道府県地価調査は毎年7月1日時点の価格を表示するので、半年毎の変動を見ることが出来ます。

単位: 千円 / m²

			住居表示及び物件名	容積率	H22年 1月1日	H23年 7月1日	半期 変動率	H24年 1月1日	半期 変動率
JR 大阪駅前			北区梅田1-8-17 大阪第一生命ビル (BTMU大阪駅前支店)	1000	7,560	7,400	- 2.1%	7,400	± 0.0%
筋	堺筋	中央区高麗橋1-8-13	三井住友銀行 大阪中央支店	800	1,480	1,400	-5.4%	1,350	- 3.6%
	谷町筋	中央区谷町6-4-3	日建本社ビル	600	550	540	-1.8%	540	± 0.0%
通り	本町通	西区西本町2-1-34	SONO西本町ビル	600	605	597	-1.3%	597	± 0.0%
	中央大通	中央区農人橋2-1-30	谷町八木ビル	800	708	700	-1.1%	700	± 0.0%
	長堀通	天王寺区玉造元町2-31	ヤマオカビル	600	475	475	0.0%	480	+ 1.1%

[平成24年地価公示の概要]

平成24年の地価公示によると、幹線道路沿いの公示価格は総じて下落幅は縮小しながらもなお下落傾向が継続しており、特に御堂筋は大阪駅前地区を除いて大きな下落が続いています。また、堺筋も御堂筋と同様に大きく下落しました。

全体の傾向としては価格の高い地点ほど下落率が大きな傾向が認められます。一方、周辺部に位置する価格の低い地点は下落幅が小さく、反転上昇した地点も見られました。

再開発の進む大阪駅前地区はほぼ下げ止まり、1年通期でやや下げた「大阪駅前第一生命ビル」も平成23年下半期で見ると変動率が±0.0%と下げ止まっています。

また、本稿では記載していませんが、心齋橋商店街の地点は+1.1%と上昇し、戎橋商店街の地点は±0.0%と下げ止まりました。

これらの動きは、商業地の需要を「店舗」、「オフィス」、「マンション」と区分すると分かりやすくなるのではないのでしょうか。

すなわち、価格帯が高額でも、心齋橋商店街等の「店舗」需要の旺盛な地域や、周辺部の「マンション」事業の採算ラインまで地価が下落した地域は下げ止りを示した一方、価格帯が高額で、「オフィス」需要が主体の御堂筋、堺筋は大きく下落したと分析できます。

また、大阪駅前地区は、特に駅の利便性が高く、大阪北ヤードの再開発が進捗中であり、「店舗」、「オフィス」、「マンション」の需要がそれぞれ期待される地域といえます。