平成24年分

基準地価格の概要 - 大阪圏 - 2012.9

～ 堅調なマンション需要と縮小するオフィス街 ～

TOYO PROPERTY

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24年度　地価調査の概要

三大都市圏の平均では住宅地は -0.9%（前年 -1.7%）、商業地は -0.8%（前年 -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。

地方圏の平均は住宅地は -3.2%（前年 -3.7%）、商業地は -4.1%（前年 -4.8%）で、住宅地、商業地とも下落率は縮小しました。被災地では宮城県が大きく下落幅を縮小させましたが、人件費や資材の高騰等で復興需要は鈍っているようです。

地価公示との共通地点で半年毎の地価を見ても、三大都市圏、地方圏とも、昨年後半（平成２３年７～１２月）より今年前半（平成２４年１～６月）の方が下落率は縮小しています。

大阪圏の地域別変動率

（単位：%）

	住宅地		商業地	
	平成23年 H22.7.1～H23.7.1	平成24年 H23.7.1～H24.7.1	平成23年 H22.7.1～H23.7.1	平成24年 H23.7.1～H24.7.1
大　阪　府	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 3.0	▲ 0.9
大　阪　市	▲ 2.0	▲ 1.0	▲ 3.4	▲ 0.6
中心６区	▲ 0.7	＋ 0.6	▲ 3.8	▲ 0.1
北　大　阪	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 1.4	▲ 0.6
東　大　阪	▲ 2.3	▲ 1.4	▲ 3.0	▲ 1.4
南　大　阪	▲ 2.3	▲ 1.3	▲ 2.9	▲ 1.5
堺　市	▲ 2.2	▲ 0.9	▲ 4.4	▲ 2.1
兵庫県（但し、大阪圏内に限る）	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 2.6	▲ 1.2
神　戸　市	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 2.5	▲ 1.0
東部４区	▲ 0.3	＋ 0.5	▲ 2.9	▲ 0.9
阪 神 地 域	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 2.6	▲ 1.4
京都府（但し、大阪圏内に限る）	▲ 1.9	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 0.6
京　都　市	▲ 1.7	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 0.2
中心５区	▲ 1.5	▲ 0.2	▲ 1.3	± 0.0
そ　の　他	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 2.1	▲ 1.6
奈良県（但し、大阪圏内に限る）	▲ 2.4	▲ 1.4	▲ 2.7	▲ 1.7
奈　良　市	▲ 1.8	▲ 0.2	▲ 1.6	▲ 0.6
大　阪　圏	▲ 1.8	▲ 1.0	▲ 2.6	▲ 1.0

（注）1. 市区町村合併が発生した市区の平成23年変動率は、合併前の旧市町村の平成23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		5		
市町村	兵庫県 芦屋市	兵庫県 西宮市	大阪府 吹田市	兵庫県 伊丹市	大阪府 豊中市	兵庫県 宝塚市	奈良県 奈良市
率	+1.1	+0.5	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.2

変動率上位－商業地－　（単位：%）

	1	2			5	
市町村	兵庫県 芦屋市	大阪府 高石市	京都府 精華町	大阪府 貝塚町	京都府 京都市	大阪府 豊中市
率	+0.6	0.0	0.0	0.0	▲ 0.2	▲ 0.2

変動率下位－住宅地－　（単位：%）

	1	2	3		5
市町村	大阪府 千早赤阪村	大阪府 豊能町	奈良県 御所市	京都府 南丹市	奈良県 吉野町
率	▲ 4.4	▲ 4.1	▲ 3.0	▲ 3.0	▲ 2.9

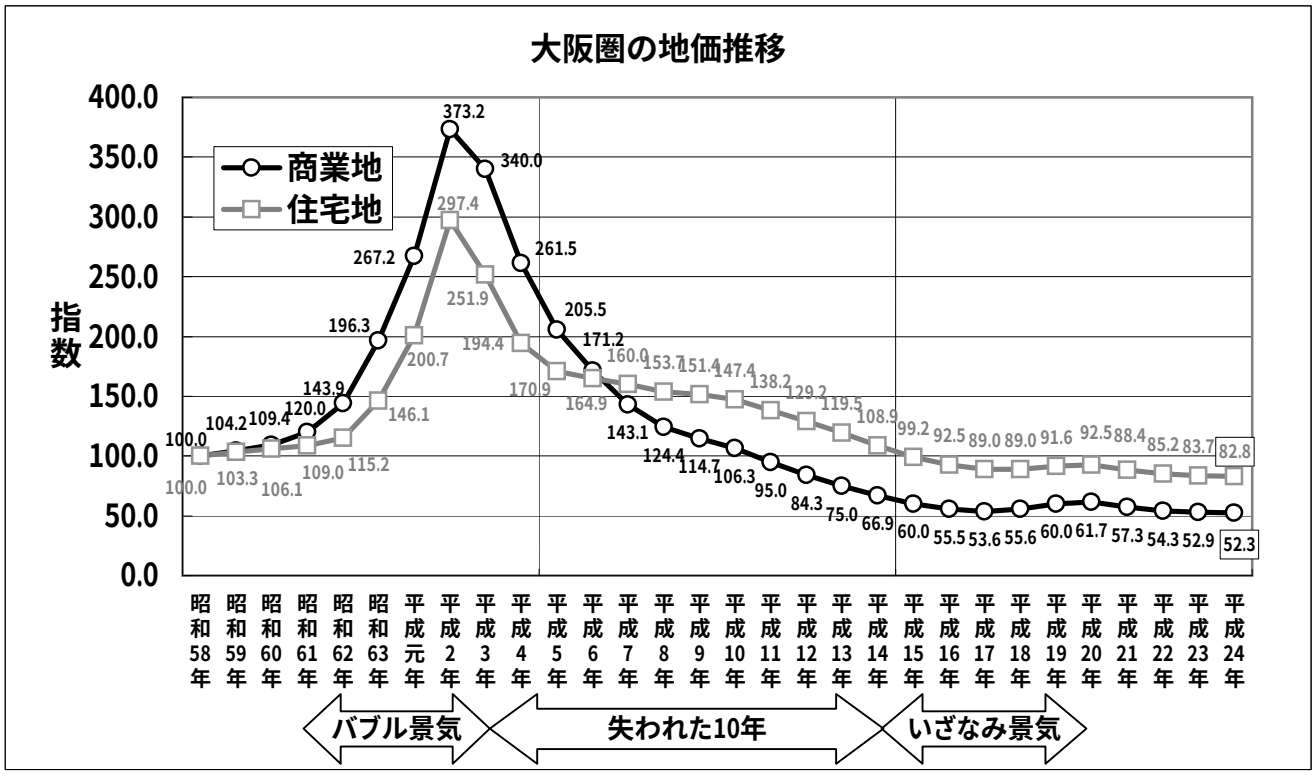
変動率下位－商業地－　（単位：%）

	1	2		4	5
市町村	奈良県 五條市	奈良県 大和高田市	奈良県 広陵町	奈良県 大淀町	奈良県 御所市
率	▲ 4.6	▲ 4.0	▲ 4.0	▲ 3.8	▲ 3.4

（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

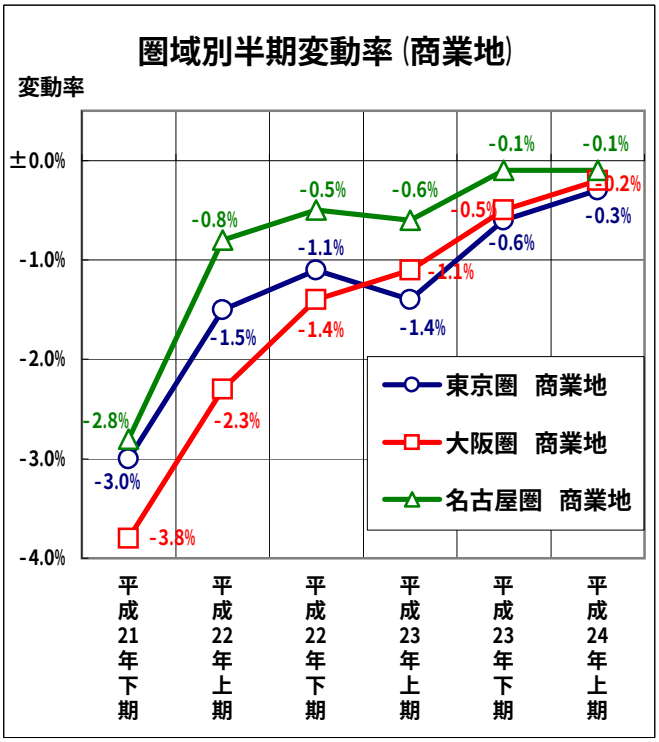
昭和58年の地価水準を100とした各年変動率を累積した指数の推移は下記の通りです。バブル後最低水準を更新し、バブル以前では住宅地は昭和55年頃、商業地は昭和47年頃（第一次オイルショックの一年前）の水準と推定されます。

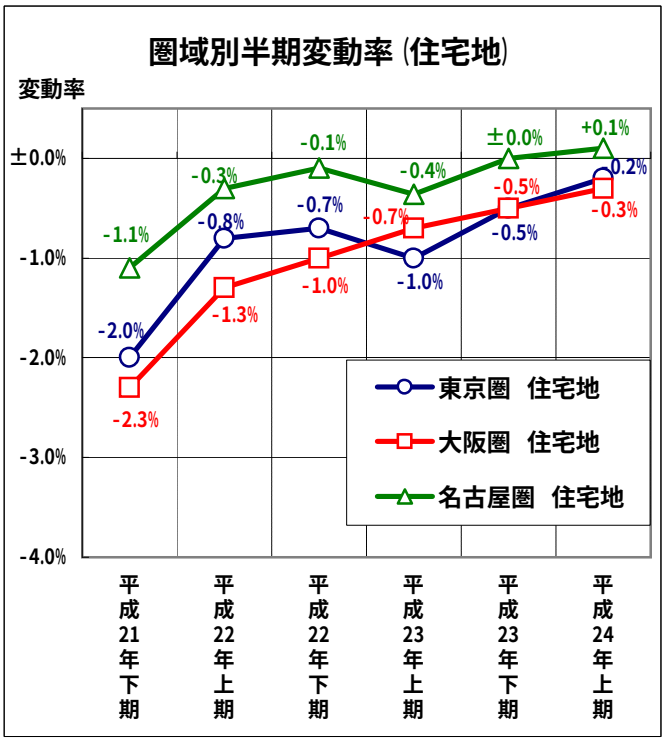


（注）景気の名称は俗称です。直近の景気拡大期（上記のいざなみ景気、平成14年2月～平成19年10月）については定まった名称はありません。また、いわゆる「失われた10年」の期間中でも景気拡大期（平成5年～9年：カンフル景気、平成11年～12年：ＩＴ景気）と後退期（第１次～３次平成不況）があります。

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のようになります。直近の変動率を見ると、**三大都市圏では商業地、住宅地ともに下落幅は縮小**し、特に**名古屋圏では住宅地がわずかに上昇**しました。





変動率順位（大阪圏）

〔変動率上位〕

		基準地番号	所　　在	変動率(%)	備考
住宅地	1	芦屋－4	芦屋市大原町	＋4.7	
	2	上京－3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町	＋3.2	
	3	奈良－5	奈良市右京4丁目	＋2.5	

		基準地番号	所　　在	変動率(%)	備考
商業地	1	東山5－1	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側	＋3.6	
	2	東山5－3	京都市東山区新門前通大和大路東入西之町	＋3.3	
	3	下京5－8	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町	＋3.0	

〔変動率下位〕　　注）同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第２位以下の四捨五入によるもの。

		基準地番号	所　　在	変動率(%)	備考
住宅地	1	川西－12	川西市東畦野3丁目	▲ 6.5	
	2	川西－16	川西市鼓が滝3丁目	▲ 6.3	
	3	川西－13	川西市見野2丁目	▲ 6.3	

		基準地番号	所　　在	変動率(%)	備考
商業地	1	中京5－5	京都市中京区河原町通三条下る2丁目山崎町	▲ 7.7	河原町通に面する
	2	尼崎5－1	尼崎市塚口町1丁目	▲ 6.0	
	3	南丹5－3	南丹市日吉町田原東雲	▲ 5.0	

◇ 結び

平成24年9月19日に地価調査の発表がありました。発表によると、三大都市圏では下落幅が縮小し、三大都市圏全体で商業地は下落率0.8%、住宅地とも下落率0.9%と、2008年秋のリーマンショック以来の下落基調にようやく底打ちの兆しが見られました。住宅ローン減税等の政策や消費税増税前の駆け込み需要に支えられた住宅需要やＲＥＩＴ等の投資マネーの流入が地価を支えています。

将来予想される南海トラフ地震で津波被害の予想が明らかにされ、被害が大きいとされる高知県、和歌山県等の沿岸部で大きく下落しました。一方、東北の被災地では津波被害の無かった高台が高騰しています。

地方圏では、下落幅は縮小したものの、人口減少や中心市街地の衰退に加え、有力工場の閉鎖・撤退により回復の足取りは重いものとなっています。その中で、九州新幹線効果やＲＥＩＴ資金の流入が続く福岡市、平成26年に北陸新幹線が開通予定の金沢市等の一部の地点は上昇しています。

東京圏は外国人観光客の回帰、消費の回復により震災の落ち込みから回復しつつあります。オフィス需要はＢＣＰ（事業継続性）がキーワードで、耐震性能・発電設備の双方を備えた物件が人気です。また、5月に開業した東京スカイツリー付近では押上駅周辺の地点で9.8%上昇しました。

名古屋圏はトヨタ等の製造業の業績回復により三大都市圏で最も低い下落率でしたが、沿岸部に近い市区町村は下落が目立つ結果となりました。

大阪圏も下落幅が縮小し、市区町村によっては上昇しています。

大阪市では商業地が4区（天王寺区:1.3%、福島区:1.2%、北区:0.5%、西区:0.5%）が上昇しました。しかしながら梅田地区以外の地点はほぼマンション需要による上昇と考えられており、オフィス（職場）のマンションへの置き換えが進展しつつある状況です。

昨年軒並み10%以上下落した御堂筋は、本年は4%以下の下落に収まり、梅田地区との競争では弱気な見方が主流ですが、「大阪の商業地の下げ止まりの象徴」とする見解も現れています。路面店では心斎橋と本町の中間において高級外車ディーラーが相次いで3店舗出店し、オフィス需要でもこれまで御堂筋では珍しかった業態（人材派遣、レンタルオフィス運営等）が流入する等の新たな動きが見られ、『御堂筋のステータス』自体はまだ根強い事が伺われます。

大阪市の住宅地は3区（天王寺区:1.3%、福島区:0.7%、阿倍野区:0.3%）が上昇しました。

ところで、今回、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」)が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」)に抜かれた事が比較的大きく報道されましたが、これは『基準地として選ばれた地点』内での最高価格の話なので、大阪の梅田地区が名古屋駅前地区に劣るという事を意味しません。実際、路線価を見れば、大阪で最も高額な地点（路線）は「阪急百貨店うめだ本店」の南側で、名古屋で最も高額な地点（路線）は、名古屋駅の東側である事が確認でき、「阪急百貨店うめだ本店」の方が路線価評価で㎡当たり94万円高額です。また、商業地の広がりにも明確に差があります。

以上