

平成24年版

公示価格の概要 (大阪圏)

再開発とマンション需要が回復を主導

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/>

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24年地価公示の概要

全国的に地価下落の傾向が継続しましたが、三大都市圏、地方圏とも下落幅が縮小しました。平成23年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地 2.3%、商業地 3.1%となり、4年連続して、全ての用途で下落しています。

(1)	全国平均は4年連続の下落となりましたが、住宅地 4.2%(一昨年) 2.7%(昨年) 2.3%(本年)、商業地 6.1%(一昨年) 3.8%(昨年) 3.1%(本年)と2年連続して下落幅が縮小しました。
(2)	三大都市圏も4年連続の下落となりましたが、住宅地 4.5%(一昨年) 1.8%(昨年) 1.3%(本年)、商業地 7.1%(一昨年) 2.5%(昨年) 1.6%(本年)と全国平均同様下落幅が縮小しました。
(3)	地方圏全体は20年連続しての下落となり、住宅地 3.8%(一昨年) 3.6%(昨年) 3.3%(本年)、商業地 5.3%(昨年) 4.8%(本年) 4.3%(本年)と下落幅が縮小しましたが大都市圏に比べ回復が遅れています。

【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)

住宅地	<p>上昇地点が増加しましたが、全体としては下落し、平均は、前年 2.4% 本年 1.3%と下落幅は縮小しました。</p> <p>大阪府内は、中央区、北区、天王寺区、福島区、阿倍野区で上昇に転じました。平均 1.5%は47都道府県中下落幅の少ない方から8位です。</p> <p>兵庫県(大阪圏内)は、0.7%で、芦屋市、東灘区は上昇に転じました。兵庫県全体では平均 1.1%で、47都道府県では下落幅の少ない方から4位に該当します。</p> <p>京都府(大阪圏内)は、1.4%で、上京区が上昇に転じました。京都府全体では平均 1.7%で、47都道府県では下落幅の少ない方から9位に該当します。</p>
	<p>上昇地点が増加しましたが、全体としては下落し、平均は、前年 3.6% 本年 1.7%と下落幅は縮小しました。</p> <p>大阪府内は、阿倍野区が上昇に転じました。平均 2.1%は47都道府県中下落幅の少ない方から8位です。大阪市では平均で2.4%下落しました。大阪市中心部では御堂筋沿線を中心になお10%を超える下落をした地点が見られます。</p> <p>兵庫県(大阪圏内)は、-1.4%で、すべての市区町村で下落しました。兵庫県全体では平均 2.2%で、47都道府県では下落幅の少ない方から9位に該当します。神戸市では平均で1.3%下落しました。</p> <p>京都府(大阪圏内)は、0.4%で、中京区、下京区、八幡市は上昇に転じました。京都府全体では平均 1.1%で、47都道府県では下落幅の少ない方から2位に該当します。京都市では平均で0.3%下落しました。</p>

大阪圏の地域別対前年変動率

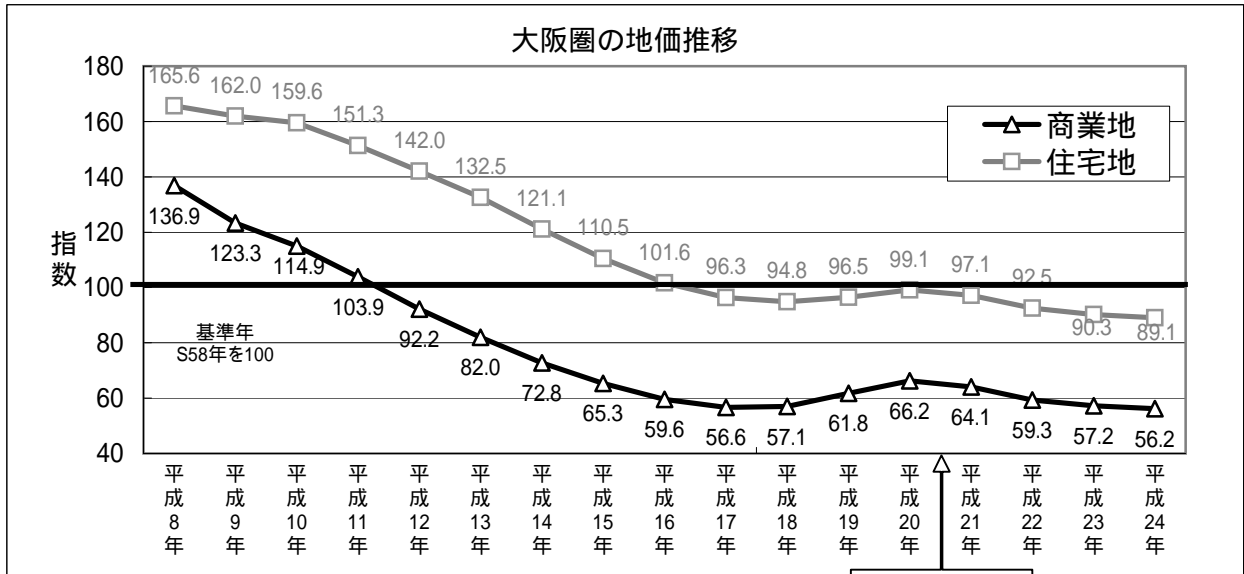
(単位：%)

地域別	年度	住宅地		商業地	
		平成23年 H22.1.1～23.1.1	平成24年 H23.1.1～24.1.1	平成23年 H22.1.1～23.1.1	平成24年 H23.1.1～24.1.1
大阪府		2.6	1.5	4.6	2.1
大阪市		2.9	1.4	5.9	2.4
中心6区		1.8	+ 0.4	7.0	2.7
北大阪		2.2	0.7	2.7	0.6
東大阪		2.8	2.0	3.0	2.3
南大阪		2.7	1.8	3.3	2.2
堺市		2.9	1.6	5.5	2.8
兵庫県		1.9	0.7	3.0	1.4
神戸市		1.8	0.7	2.3	1.3
東部4区		1.0	± 0.0	2.4	1.4
阪神地域		2.0	0.7	3.8	1.5
京都府		2.3	1.4	1.3	0.4
京都市		2.6	1.4	1.2	0.3
中心5区		2.9	1.0	0.9	± 0.0
その他		2.0	1.4	2.6	1.0
奈良県		2.9	2.0	3.4	2.5
奈良市		2.9	1.5	1.9	1.3
大阪圏		2.4	1.3	3.6	1.7

- (注)1. 市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年公示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、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。
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。

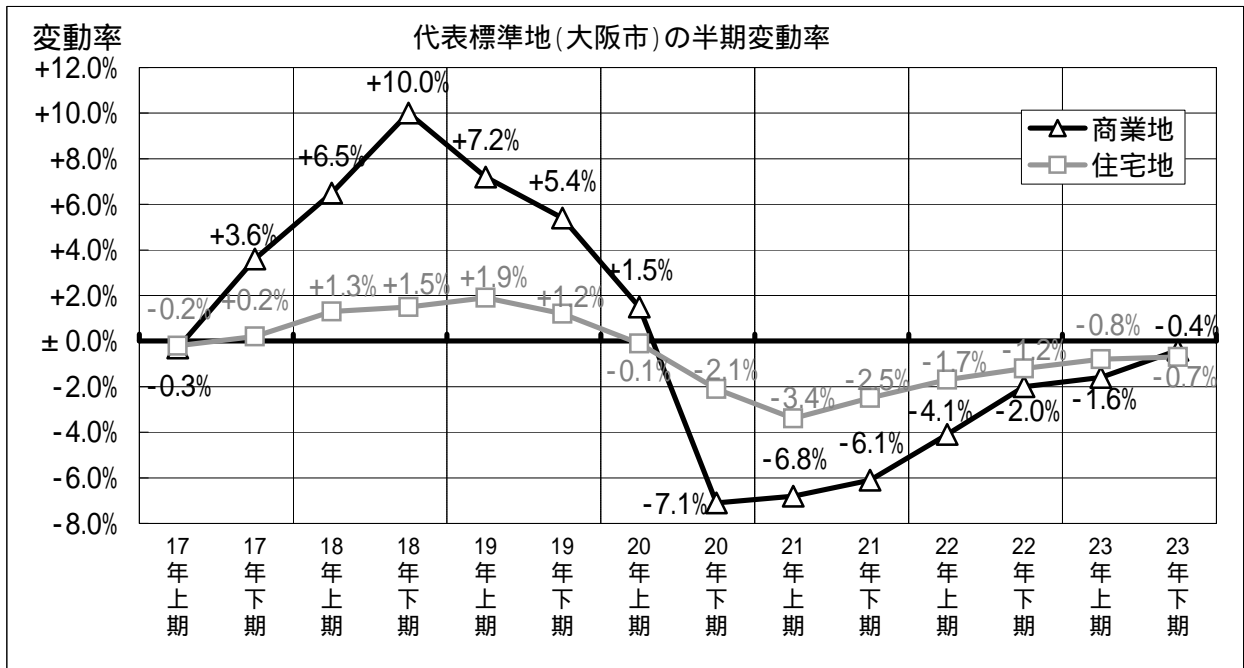
〔大阪圏の地価の推移〕

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55～56年の水準となり、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24年)と比較すると、商業地は約6.9倍、住宅地は約3.3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〕

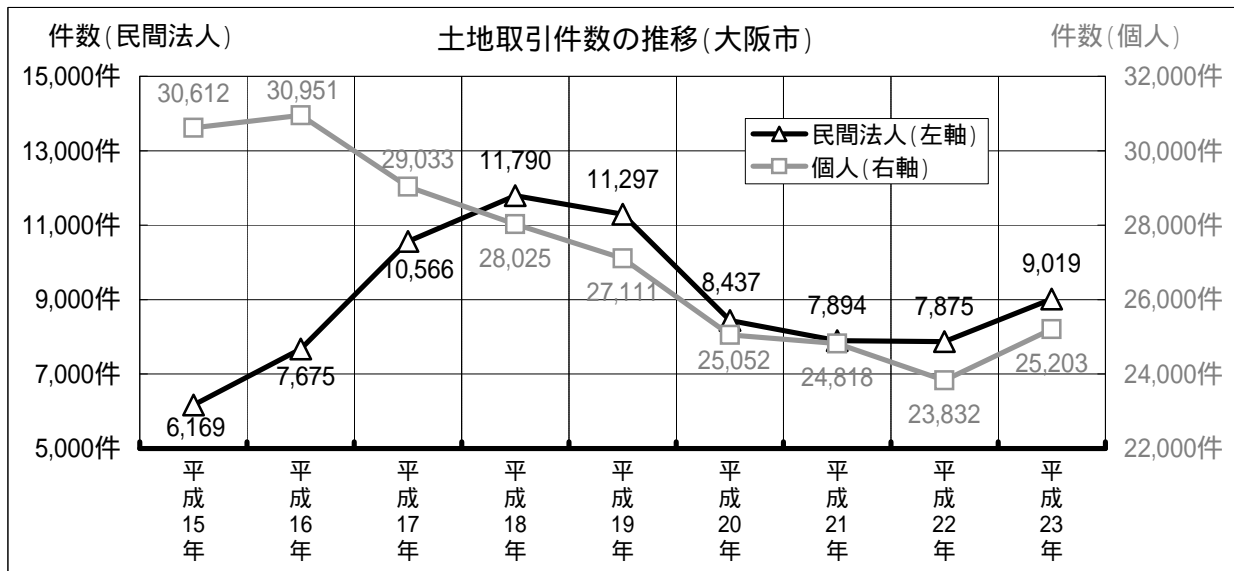


・平成17年～18年にかけて力強く地価は上昇してきましたが、平成19年に入って地価上昇率は低下傾向を示し、平成20年には下落に転じました。商業地においては、リーマンショックがあった20年下期が最も大きな下落幅を示し、その後、緩やかに縮小する傾向にあります。

3. 商業地における変動率上位・下位ポイント(大阪圏)

	順位	標準地番号	所 在	変動率(%)	備考
上位	1	阿倍野5-4	大阪市阿倍野区旭町1丁目	+ 3.0	商業施設「キューズモール」開業
	2	中京5-10	京都市中京区龍池町	+ 2.6	御池通(烏丸御池交差点付近)
	3	八幡5-1	京都府八幡市欽明台西	+ 2.6	量販店「コストコ」開業
下位	1	大阪中央5-36	大阪市中央区難波3丁目	11.9	御堂筋
	2	大阪北5-2	大阪市北区堂島1丁目	11.2	御堂筋
	3	大阪中央5-1	大阪市中央区備後町3丁目	9.6	御堂筋

4. 【参考】大阪市における民間法人、個人の土地取引件数の推移



平成23年は民間法人、個人ともに取引件数が回復傾向にあったことが確認できます。なお、上記取引件数には区分所有建物(マンション)の取引も含まため、個人の取引の相当数はマンション需要と思われます。

5. まとめ

国土交通省が3月22日に発表した平成24年1月1日時点の公示地価によると、4年連続の下落となりましたが、全体として下げ幅は縮小傾向にあり、上昇地点数は昨年の193地点から546地点に増加しました。

被災地以外の地域は、東日本大震災の影響から脱しつつあるようです。

特に三大都市圏では**堅調な住宅需要**を背景に住宅地を中心に地価の下げ止まりが認められました。中でも自動車関連企業の回復により「名古屋は底を打った」と評価されています。住宅需要については低金利政策や住宅減税政策に一定の効果があったと考えられます。

一方、商業地は一部で海外投資家の回帰、防災の観点からハイグレードビルへの人気の高まりも見られるものの、オフィスや店舗といった**本来の商業用途での需要は弱い**状況です。東京では平成24年にオフィスの大量供給が見込まれており、賃料回復は平成25年になると考えられています。

また、中心商業地の外縁部の商業地では、マンション事業の採算が取れる水準に価格が下落したため、**商業地のマンション用地への転用**が相次ぎ、かえって地価が上昇した地点が増加しました。

その他、個別の動きでは、九州新幹線全通の効果による博多駅前の上昇(+5.9%)、東京電機大学のキャンパス移転による足立区千住旭町の上昇(+7.3%)等、**再開発等に伴う動き**が目立ちました。

関西でも 堅調な住宅需要 旧来の商業地の衰退 商業地のマンション用地への転用 再開発に伴う地価の押し上げ効果 は同様に見られました。

住宅地は、大阪市では都心に近く利便性の高い地域(北区、天王寺区、福島区、中央区、阿倍野区)が選好され、上昇に転じました。芦屋市等の阪神間の優良住宅地等も上昇しています。

オフィスの多い大阪市中央区の商業地は、心齋橋筋商店街と戎橋筋商店街の2地点を除いて下落しました。特に御堂筋は下落幅が大きく、6.5%~11.9%でした。高水準のオフィスの空室率、募集賃料の低下等、需要不足に伴う収益力低下が顕著に影響していると考えられます。

平成25年にはJR大阪駅北側の「グランフロント大阪」等の供給が続き、大阪市のオフィスの需給バランスの回復は東京よりさらに遅れると予想されています。

かつては「面」的な広がりを持っていた大阪市のオフィス街ですが、それが御堂筋という「線」になり、現在は梅田(大阪駅)周辺の「点」に集約されつつあるという指摘もあります。

再開発に伴う動きを見ると、大型商業施設「あべのキューズモール」の開業により阿倍野区は商業地が+0.9%と上昇に転じました。大阪駅周辺も百貨店の増床や大阪北ヤードの再開発への期待から地価が下げ止まり、HEPナビオ前の地点は変動率±0.0%と横ばいになりました。

商業地のマンション用地転用に伴う地価上昇は関西でも同様で、京都市中央区・下京区の商業地が上昇したほか、大阪市でも西区、福島区等で個別に商業地の上昇地点が見られました。

足元を見ると、オフィスの需給バランスは懸念されますが、昨年後半の半期動向を見ると、前半よりも概ね改善しており、大阪市における土地取引件数の回復が確認される等、市場には明るさが戻りつつある様です。

以上