平成25年版

公示価格の概要 (大阪圏)

― デフレ脱却への期待 ―

2013.4

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/

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２５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24年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地△1.6%、商業地△2.1%となり、5年連続して、全ての用途で下落しています。

(1)	**全国平均**は5年連続の下落となりましたが、住宅地△2.7%（一昨年）→△2.3%（昨年）→△1.6%（本年）、商業地△3.8%（一昨年）→△3.1%（昨年）→△2.1%（本年）と下落幅が縮小が続いています。
(2)	**三大都市圏**も5年連続の下落となりましたが、住宅地△1.8%（一昨年）→△1.3%（昨年）→△0.6%（本年）、商業地△2.5%（一昨年）→△1.6%（昨年）→△0.5%（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21年連続しての下落となり、住宅地△3.6%（一昨年）→△3.3%（昨年）→△2.5%（本年）、商業地△4.8%（一昨年）→△4.3%（昨年）→△3.3%（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（昨年△1.2%→本年△0.9%へ改善）	商業地（昨年△1.7%→本年△0.5%へ改善）
全体	兵庫県の阪神間の優良住宅地で上昇が目立ちました。また、鉄道駅に近い利便性の高い地域は底堅く、遠隔地は下落が続く二極化が続いています。	再開発による商業集積が進む地域、都市中心部でのマンション開発等により上昇地点が増加しました。
大阪	**大阪市中央区、北区、天王寺区、福島区、阿倍野区、浪速区の6区**で**上昇**しました。（なお、西区には住宅地の地点が設定されていません。） その他の市区町村は**吹田市が横ばい**でしたが、その他は下落しました。	大阪市で大規模再開発の進む**北区、阿倍野区**、マンション需要が牽引する**福島区、西区、天王寺区**が**上昇**しました。 また、北摂で**吹田市、池田市**が**上昇**、**豊中市**が**横ばい**でした。
兵庫	神戸市**灘区、東灘区、芦屋市、西宮市、伊丹市**で**上昇**しました。 西宮市の96地点のうち7割弱（66地点）が、神戸市灘区の20地点のうち8割に当たる16地点が上昇する等、阪神間で好調です。	神戸市**灘区**、**芦屋市**が**上昇**、**東灘区**は**横ばい**でした。 中心商業地「三宮」を擁する**中央区**は**やや下落**しました。再開発の進む大阪梅田との都市間競争で苦戦していると考えられますが、再開発用地が高値で落札される事例も見られました。
京都	京都市**中京区**が人口増加を背景として**上昇**したほか、**下京区**が**横ばい**となりました。 向日市、京田辺市、長岡京市、大山崎町といった京都市近郊地域では下落したものの、小幅なものに止まりました。	東日本大震災からの観光産業の回復で**東山区**が、マンションやホテル需要で**上京区、下京区**が**上昇**しました。 大阪圏の商業地の上昇率上位10地点のうち4地点が京都市内で、大阪圏では早い立ち直りを見せています。 また、八幡市も昨年に引き続き上昇しています。

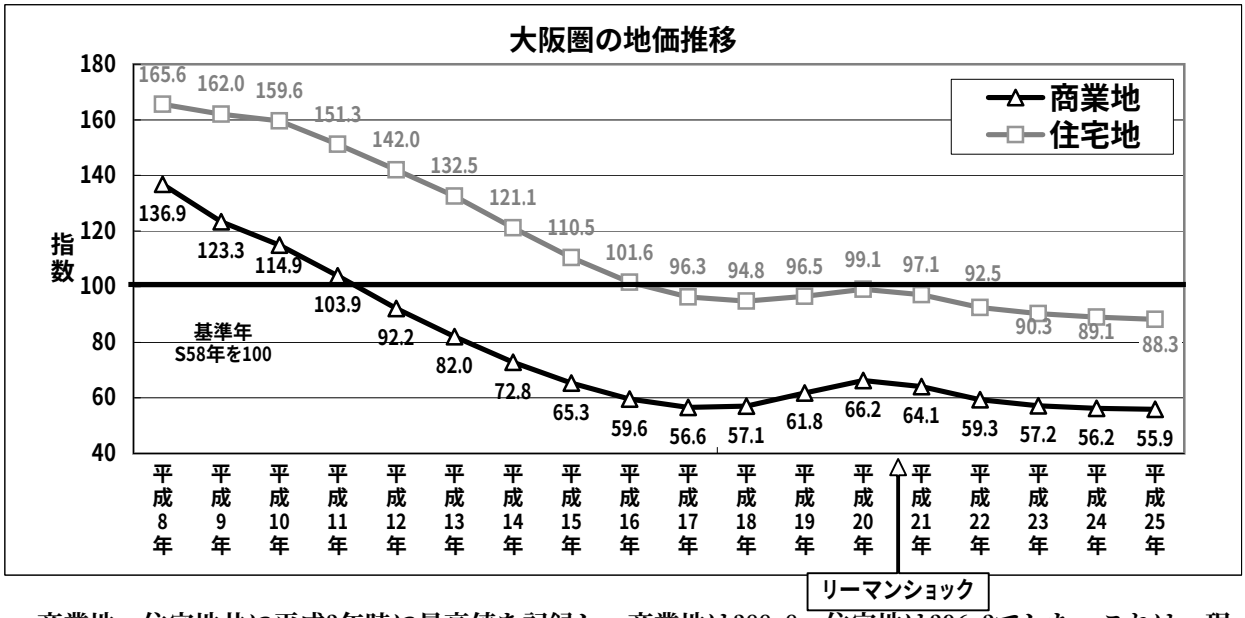
大阪圏の地域別対前年変動率　（単位：%）

地域別＼年度	住宅地 平成24年 H23.1.1～24.1.1	住宅地 平成25年 H24.1.1～25.1.1	商業地 平成24年 H23.1.1～24.1.1	商業地 平成25年 H24.1.1～25.1.1
大阪府	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 0.5
大阪市	▲ 1.4	▲ 0.6	▲ 2.4	▲ 0.1
中心6区	＋ 0.4	＋ 1.0	▲ 2.7	＋ 0.3
北大阪	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.1
東大阪	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 2.3	▲ 1.2
南大阪	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 2.2	▲ 1.3
堺市	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 2.8	▲ 1.6
兵庫県	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 1.4	▲ 0.7
神戸市	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 1.3	▲ 0.6
東部4区	± 0.0	＋ 0.3	▲ 1.4	▲ 0.4
阪神地域	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 1.5	▲ 0.8
京都府	▲ 1.4	▲ 1.0	▲ 0.4	± 0.0
京都市	▲ 1.4	▲ 0.9	▲ 0.3	＋ 0.2
中心5区	▲ 1.0	▲ 0.5	± 0.0	＋ 0.6
その他	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.9
奈良県	▲ 2.0	▲ 1.1	▲ 2.5	▲ 1.6
奈良市	▲ 1.5	▲ 0.3	▲ 1.3	▲ 0.5
大阪圏	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 1.7	▲ 0.5

(注)1. 市町村合併が発生した市区の平成24年変動率は、合併前の旧市町村の平成24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。

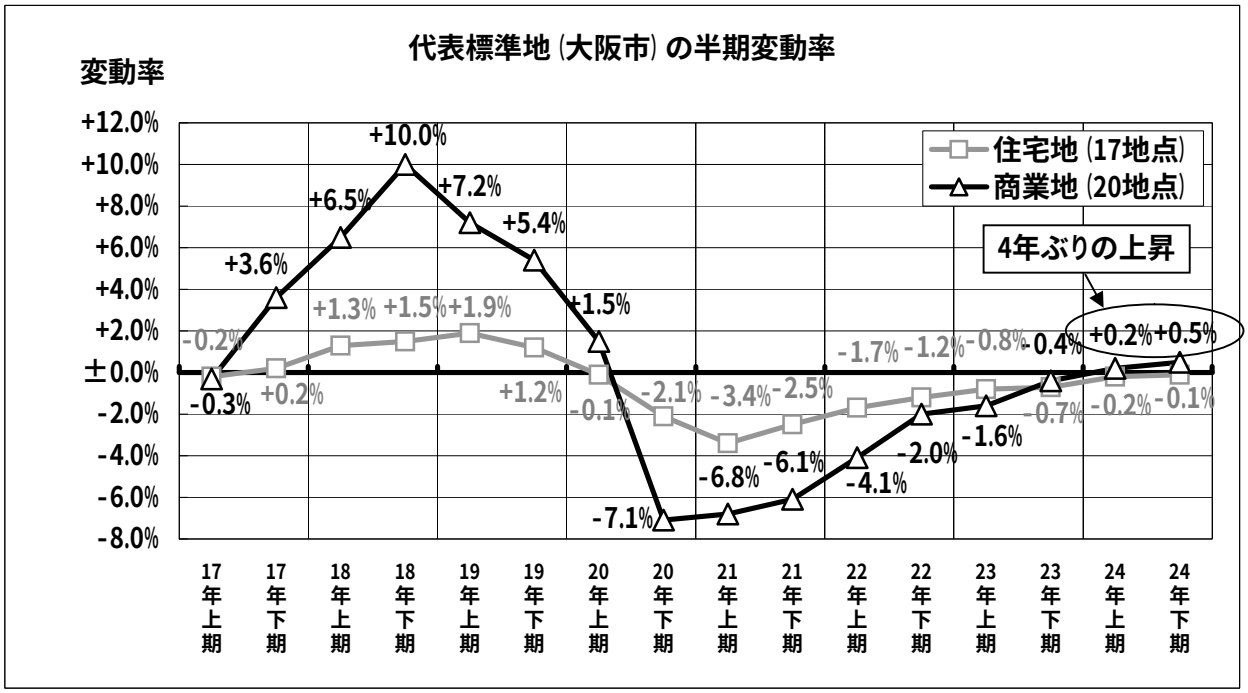
〔大阪圏の地価の推移〕

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25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〕

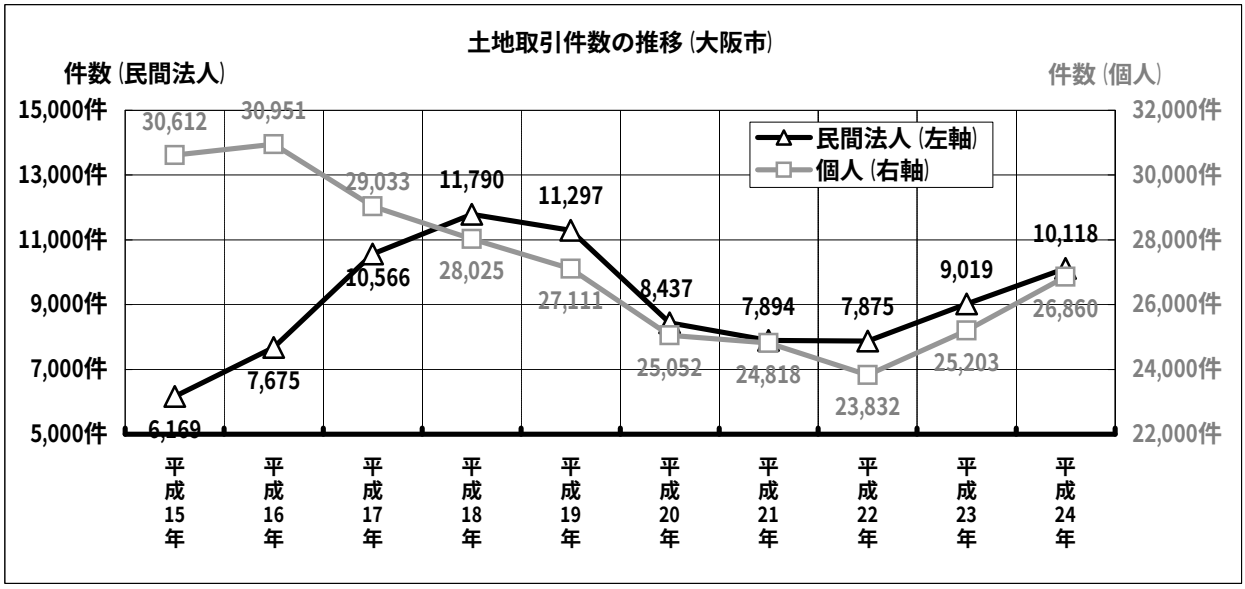


・大阪市における代表標準地（地価公示と地価調査の共通地点）の半期変動率の推移を見ると、平成24年は**商業地で4年振りに上昇**しており、全体資料とやや異なる結果が出ました。これは代表標準地が都心に近い地域に比較的多く設定されているためと考えられます。

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	大阪北５－２９	大阪市北区梅田1丁目	＋ 4.1	「大阪第一生命ビルディング」
	2	中京５－２１	京都市中京区笹屋町	＋ 3.7	「永和御池ビル」
	3	中京５－１	京都市中京区中之町	＋ 3.1	
下位	1	大阪中央５－３６	大阪市中央区難波３丁目	▲ 4.2	御堂筋沿い「なんば池田ビル」
	2	大和高田５－１	大和高田市片塩町	▲ 4.2	
	3	大阪中央５－４１	大阪市中央区南船場４丁目	▲ 3.9	御堂筋沿い「りそな船場ビル」

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



2年連続で取引件数が回復し、民間法人取引は平成17年のミニバブルの入り口近くの水準になりました。なお、上記取引件数には区分所有建物（マンション）の取引が含まれ、個人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21日に発表した平成25年1月1日時点の公示地価によると、5年連続の下落となりましたが、全体として下げ幅は縮小し、上昇地点数は昨年の546地点から2008地点（約2万6千地点中）に増加し、三大都市圏はこのうち約7割（1349地点）を占めています。

特に三大都市圏で改善が顕著に見られました。前回も好調だった「住宅需要」に加え、今回は「オフィス市況の回復」が加わった事が特徴でしょう。

特に東京圏でこの動きは顕著で、事業継続計画（ＢＣＰ）を重視する企業の移転ニーズで**耐震性を備えた優良ビルへの需要**が高まり、新築ビルの平均賃料が上昇の傾向にあります。移転の理由も、コスト削減から業績好調による増床目的へと、ＩＴ企業を中心にポジティブなものへ変化しているようです。一方、性能の劣るビルは空室を埋めるため賃料を下げる動きも見られます。

また、東京スカイツリー開業による墨田区・台東区の商業地の上昇にみられるように、**大規模再開発に伴う地価上昇**もみられました。

投資資金を見ると、4年ぶりにゴールドマンサックスが日本不動産への投資を再開し、5年ぶりにＲＥＩＴが新規上場する等、**外資の日本市場へ回帰、ＲＥＩＴの復活**の動きがありました。

現政権は昨年12月の発足のため、本年の地価公示には「アベノミクス」の効果はほとんど反映されていませんが、デフレ脱却への期待から、足元では不動産に投資資金が集まっているようです。

住宅需要は「現在の低金利」と「今後の景気浮揚による金利の先高感」、「来年4月の消費税増税」等もあり、住宅取得の意欲は高く、デベロッパーも用地取得を増やしています。

関西でも下落率は縮小し、上昇地点が増加しましたが、住宅需要・再開発への期待が中心です。オフィス市況を俯瞰すると、大型再開発ビルの新規供給を消化しきれず、空室率や賃料の動きが東京圏に比べ低調であり、経済好転のオフィス需要への波及はもう少し先になりそうです。

大規模再開発が進む「うめきた」の「グランフロント大阪」、「あべの」の「あべのハルカス」では開業前から期待が先行し、地価が上昇しています。ただし、本年4月開業する「グランフロント大阪」においても、一般オフィス部分については近隣より4割高いとされる賃料設定もあり、入居率は3月初旬で2割程度と低いようで、9割稼動には5年程度かかかるとの意見もあります。

なお、「グランフロント大阪」には今回、公示地点が新たに設定され、大阪圏における最高価格地点（847万円/㎡）となっています。

堂島～難波にかけての御堂筋は下げ幅は縮小したものの、中央区難波3丁目の地点が大阪圏における下落率1位になる等、下落基調が続き、周辺地域ではオフィス用地からマンション用地への変化が継続しています。一方、高級ブランド店が集積する心斎橋筋は引き続き上昇しました。

なお、新聞報道によると、御堂筋において淀屋橋～本町までの高さ制限の緩和、御堂筋南部の沿道での住宅建設解禁の動きがあるようで、実現すれば地価を支える要因となりそうです。

以上