平　成　25　年　版　地　価　公　示

大阪市内
幹線道路沿いの公示価格

2013.4

東洋プロパティ株式会社

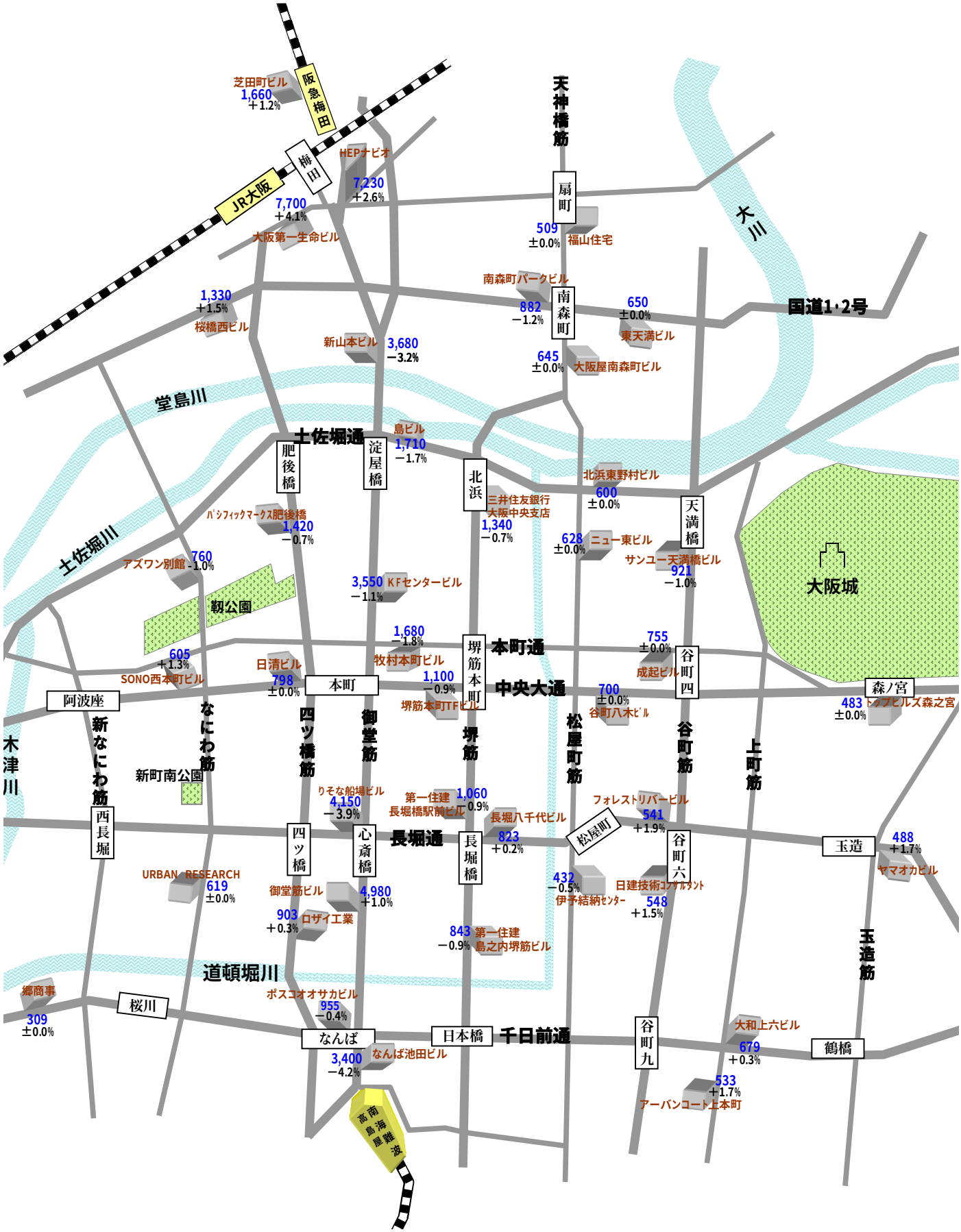
鑑定部

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／㎡

		住居表示及び物件名		容積率	H23年	H24年	変動率	H25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	7,560	7,400	－2.1%	7,700	＋4.1%
筋（南北方向）	なにわ筋	西区江戸堀2-2-1	アズワン別館	800	768	760	－1.0%	763	＋0.4%
		西区北堀江2-4-4	URBAN RESEARCH	800	610	610	±0.0%	619	＋1.5%
	四ツ橋筋	西区江戸堀1-10-8	ﾊﾟｼﾌｨｯｸﾏｰｸｽ肥後橋	800	1,510	1,430	－5.3%	1,420	－0.7%
		西区南堀江1-2-14	ロザイ工業	800	910	900	－1.1%	903	＋0.3%
	御堂筋	北区芝田1-4-14	芝田町ビル	600	1,720	1,640	－4.7%	1,660	＋1.2%
		北区角田町7-10	HEPナビオ	800	7,050	7,050	±0.0%	7,230	＋2.6%
		北区堂島1-1-25	新山本ビル	1000	4,280	3,800	－11.2%	3,680	－3.2%
		中央区難波3-6-11	なんば池田ビル	1000	4,030	3,550	－11.9%	3,400	－4.2%
		中央区南船場4-4-21	りそな船場ビル	1000	4,720	4,320	－8.5%	4,150	－3.9%
		中央区西心斎橋1-4-5	御堂筋ビル	1000	5,270	4,930	－6.5%	4,980	＋1.0%
		中央区備後町3-6-2	ＫＦセンタービル	1000	3,970	3,590	－9.6%	3,550	－1.1%
	天神橋筋	北区天神橋3-8-6	福山住宅	600	525	509	－3.0%	509	±0.0%
		北区天神橋2-2-8	大阪屋南森町ビル	600	678	645	－4.9%	645	±0.0%
	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	1,350	－8.8%	1,340	－0.7%
		中央区南船場2-3-6	第一住建長堀橋駅前ビル	800	1,120	1,070	－4.5%	1,060	－0.9%
		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%	843	－0.9%
	松屋町筋	中央区船越町2-3-1	ニュー東ビル	800	639	628	－1.7%	628	±0.0%
		中央区瓦屋町1-7-19	伊予結納ｾﾝﾀｰ	600	450	434	－3.6%	432	－0.5%
	谷町筋	中央区谷町1-5-6	サンユー天満橋ビル	800	979	930	－5.0%	921	－1.0%
		中央区谷町6-4-3	日建技術ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ	600	550	540	－1.8%	548	＋1.5%
	上町筋	天王寺区上本町6-2-26	大和上六ビル	800	700	677	－3.3%	679	＋0.3%
		天王寺区上本町8-3-4	アーバンコート上本町	600	519	524	＋1.0%	533	＋1.7%
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	934	893	－4.4%	882	－1.2%
		北区曽根崎新地2-3-3	桜橋西ビル	800	1,360	1,310	－3.7%	1,330	＋1.5%
		北区東天満1-7-17	東天満ビル	800	680	650	－4.4%	650	±0.0%
	土佐堀通	中央区北浜3-1-18	島ビル	800	1,910	1,740	－8.9%	1,710	－1.7%
		中央区北浜東1-22	北浜東野村ビル	800	624	600	－3.8%	600	±0.0%
	本町通	西区西本町2-1-34	SONO西本町ビル	600	605	597	－1.3%	605	＋1.3%
		中央区本町3-2-8	牧村本町ビル	800	1,850	1,710	－7.6%	1,680	－1.8%
		中央区内本町1-2-6	成起ビル	800	777	755	－2.8%	755	±0.0%
	中央大通	西区西本町1-5-9	日清ビル	800	808	798	－1.2%	798	±0.0%
		中央区久太郎町2-4-27	堺筋本町TFビル	1000	1,200	1,110	－7.5%	1,100	－0.9%
		中央区農人橋2-1-30	谷町八木ビル	800	708	700	－1.1%	700	±0.0%
		中央区森ノ宮中央1-16-19	トップヒルズ森之宮	600	488	483	－1.0%	483	±0.0%
	長堀通	中央区南船場1-11-9	長堀八千代ビル	800	875	821	－6.2%	823	＋0.2%
		中央区安堂寺町2-2-8	フォレストリバービル	800	554	531	－4.2%	541	＋1.9%
		天王寺区玉造元町2-31	ヤマオカビル	600	475	480	＋1.1%	488	＋1.7%
	千日前通	浪速区幸町3-7-11	郷商事	600	311	309	－0.6%	309	±0.0%
		中央区難波2-3-7	ポスコオオサカビル	1000	1,030	959	－6.9%	955	－0.4%


阪急梅田
JR大阪
梅田
芝田町ビル
1,660
＋1.2%
HEPナビオ
7,230
＋2.6%
7,700
＋4.1%
大阪第一生命ビル
天神橋筋
扇町
509
±0.0%
福山住宅
大川
南森町パークビル
882
−1.2%
南森町
650
±0.0%
東天満ビル
645
±0.0%
大阪屋南森町ビル
国道1・2号
1,330
＋1.5%
桜橋西ビル
新山本ビル
3,680
−3.2%
堂島川
土佐堀通
肥後橋
淀屋橋
島ビル
1,710
−1.7%
北浜
北浜東野村ビル
600
±0.0%
三井住友銀行
大阪中央支店
1,340
−0.7%
628
±0.0%
ニュー東ビル
天満橋
サンユー天満橋ビル
921
−1.0%
パシフィックマークス肥後橋
1,420
−0.7%
土佐堀川
760
アズワン別館 -1.0%
3,550 KFセンタービル
−1.1%
大阪城
靭公園
1,680
−1.8%
堺筋本町
本町通
755
±0.0%
605
＋1.3%
SONO西本町ビル
日清ビル
798
±0.0%
本町
牧村本町ビル
1,100
−0.9%
中央大通
成起ビル
谷町四
700
±0.0%
谷町八木ビル
森ノ宮
483
±0.0%
トップビルズ森之宮
阿波座
堺筋本町TFビル
木津川
新なにわ筋
なにわ筋
四ツ橋筋
御堂筋
堺筋
松屋町筋
谷町筋
上町筋
新町南公園
りそな船場ビル
4,150
−3.9%
第一住建
長堀橋駅前ビル
1,060
0.9%
長堀八千代ビル
フォレストリバービル
541
＋1.9%
西長堀
四ツ橋
心斎橋
長堀通
長堀橋
松屋町
823
＋0.2%
谷町六
玉造
488
＋1.7%
ヤマオカビル
URBAN RESEARCH
619
±0.0%
御堂筋ビル
4,980
＋1.0%
432
−0.5%
伊予結納センター
日建技術コンサルタント
548
＋1.5%
903
＋0.3%
ロザイ工業
843
−0.9%
第一住建
島之内堺筋ビル
玉造筋
道頓堀川
郷商事
309
±0.0%
桜川
ポスコオオサカビル
955
−0.4%
なんば
日本橋
千日前通
谷町九
大和上六ビル
679
＋0.3%
鶴橋
3,400
−4.2%
なんば池田ビル
533
＋1.7%
アーバンコート上本町
南海難波
高島屋

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「宝暦町鑑」に、「東西のすぢハ通りと云、南北の筋ハ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、堺筋ハ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／㎡

		住居表示及び物件名		容積率	H24年 1月1日	H24年 7月1日	半期 変動率	H25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	7,400	7,550	＋2.0%	7,700	＋2.0%
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	1,350	1,340	－0.7%	1,340	±0.0%
	谷　町　筋	中央区谷町6-4-3	日建本社ビル	600	540	545	＋0.9%	548	＋0.6%
通り	本　町　通	西区西本町2-1-34	SONO西本町ビル	600	597	600	＋0.5%	605	＋0.8%
	中 央 大 通	中央区農人橋2-1-30	谷町八木ビル	800	700	700	±0.0%	700	±0.0%
	長　堀　通	天王寺区玉造元町2-31	ヤマオカビル	600	480	485	＋1.0%	488	＋0.6%

[平成25年地価公示の概要]

平成25年の地価公示によると、幹線道路沿いの公示価格は上昇地点が大幅に増加し、全体ではほぼ横ばい（△0.1%）、下落地点の多かった御堂筋を除くとやや上昇（＋0.2%）しました。
御堂筋を軸とする中心地で比較的大きく下落しましたが、周辺部は上昇した地点が数多く見られました。
また、再開発の進む大阪駅前地区は上昇に転じ、「大阪駅前第一生命ビル」の上昇率（＋4.1%）は大阪圏の商業地で1位です。
また、心斎橋商店街の地点は＋2.5%、戎橋商店街の地点も＋2.0%と上昇しました。
なお、JR大阪駅の北側に本年4月下旬に開業の「グランフロント大阪」に新たに地価公示地点が設定され、大阪圏の最高地価地点はこちらに移り（847万円/㎡）、中央区の最高価格地点も、新地点が心斎橋筋と宗右衛門町通との交差点角地に設定され、こちらに移っています。（6,050千円/㎡）
大阪市の重心の移動を反映した変更と言えるでしょう。

その他、前回に続き都心でのマンション建設需要は旺盛で、都心部でのマンション適地の払底が都心商業地における地価上昇の要因となりました。一方、商業地でもマンションへの転換が期待できない地域や梅田・心斎橋等に対抗できない既存商店街は下落が継続しています。