

平成21年分
基準地価格の概要 - 大阪圏 - 2009.9



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21年度 地価調査の概要

三大都市圏の平均では住宅地は -5.6%、商業地は -8.2%と平成17年以来、4年ぶりに下落に転じました。各都市圏のほぼ全地点が下落しましたが、特に都心部を中心に大きな下落を示しました。一方、都心商業地について地価公示との共通地点における半期毎の変動率を見ると、下落基調が後半鈍化した地点も比較的多く見られました。

全国平均では、住宅地は -4.0%、商業地は -5.9%と下げ幅が拡大しました。

大阪圏の地域別変動率

(単位：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成20年 H19.7.1~H20.7.1	平成21年 H20.7.1~H21.7.1	平成20年 H19.7.1~H20.7.1	平成21年 H20.7.1~H21.7.1
大阪府	0.8	4.5	4.4	8.6
大阪市	0.6	5.2	5.4	11.2
中心6区	0.6	6.2	7.5	13.3
北大阪	1.3	4.7	4.0	6.2
東大阪	0.2	5.4	2.1	5.6
南大阪	0.9	3.6	3.5	5.3
堺市	1.9	4.5	5.5	7.5
兵庫県(但し、大阪圏内に限る)	1.9	5.2	2.2	7.0
神戸市	0.9	5.1	2.0	8.1
東部4区	2.9	6.7	3.3	10.2
阪神地域	2.8	5.2	2.4	5.8
京都府(但し、大阪圏内に限る)	0.6	4.1	1.2	5.3
京都市	0.6	5.1	1.7	5.9
中心5区	1.3	5.9	1.8	6.3
その他	0.7	3.3	0.2	4.0
奈良県(但し、大阪圏内に限る)	0.3	3.6	0.2	3.7
奈良市	1.3	4.2	1.0	3.2
大阪圏	1.0	4.5	2.8	7.1

(注) 平成19年変動率は、市町村合併前の旧市町村の平成19年調査の地点から再集計したもの。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 大阪圏とは近畿圏整備法で定められた既成都市区域と近郊整備区域を指し、JR大阪駅から半径約50kmの地域である。

上昇率・下落率上位市町村(大阪圏)

変動率上位 - 住宅地 -

(単位：%)

市町村	1		2		3		4	
	京都府 長岡京市	京都府 向日市	大阪府 岬町	大阪府 高石市	大阪府 大阪狭山市	奈良県 明日香村	奈良県 王寺町	
率	1.6	1.8	2.1	2.4	2.4	2.4	2.4	

変動率上位 - 商業地 -

(単位：%)

市町村	1		2		4	
	奈良県 斑鳩町	京都府 八幡市	奈良県 香芝市	大阪府 高石市	奈良県 宇陀市	
率	1.6	2.3	2.3	2.6	2.6	

変動率下位 - 住宅地 -

(単位：%)

市町村	1		2		3		4		5	
	大阪府 豊能町	大阪府 門真市	大阪府 寝屋川市	兵庫県 猪名川町	大阪府 守口市					
率	8.0	7.9	7.8	7.5	6.9					

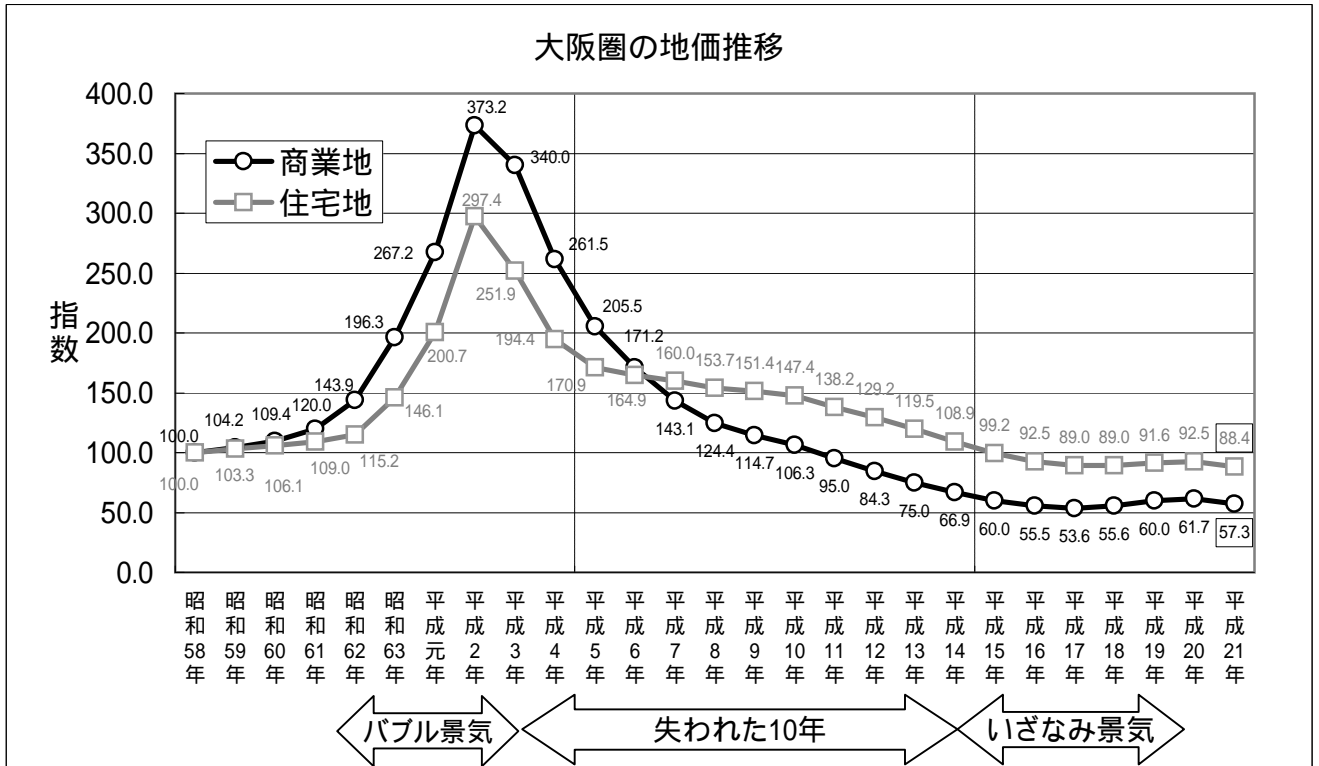
変動率下位 - 商業地 -

(単位：%)

市町村	1		2		3		4		5	
	大阪府 大阪市	大阪府 吹田市	兵庫県 神戸市	大阪府 堺市	兵庫県 猪名川町					
率	11.2	11.0	8.1	7.5	7.4					

大阪圏の地価の推移

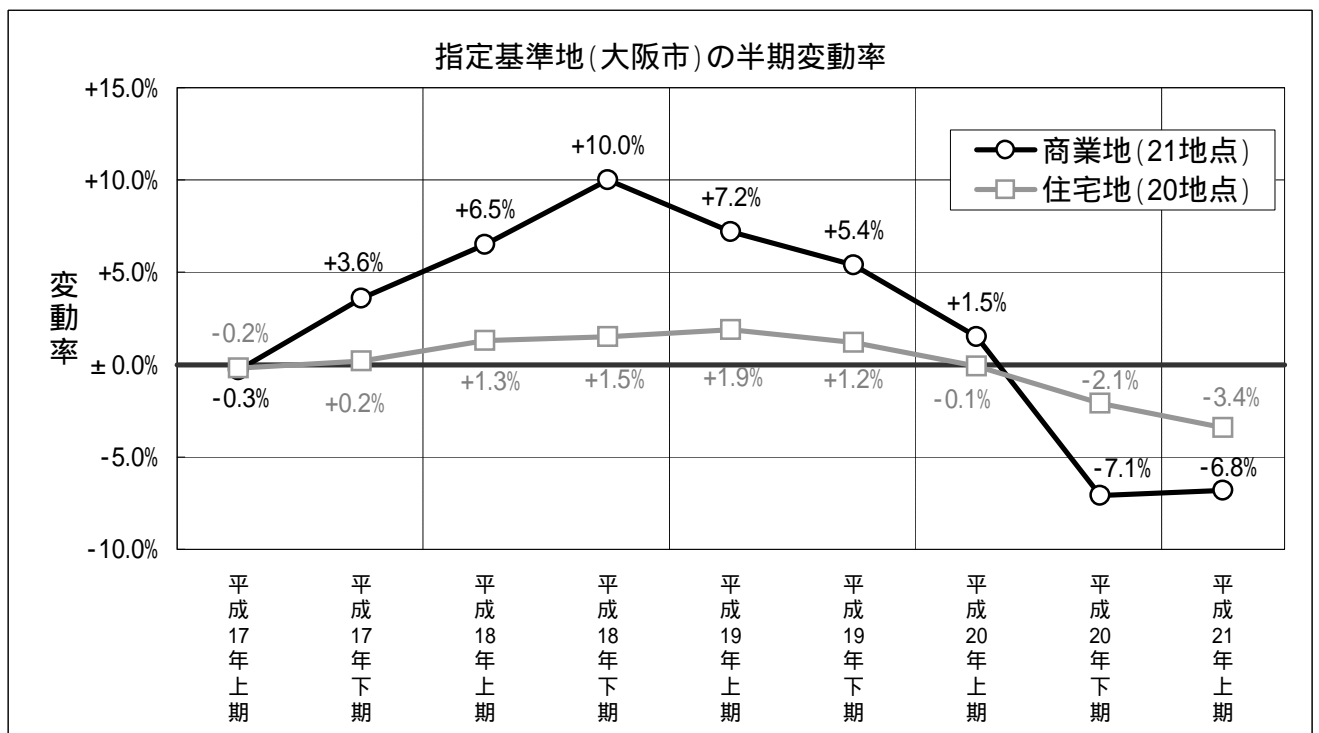
昭和58年の地価水準を100とした各年変動率を累積した指数の推移は下記の通りです。バブル以前では住宅地は昭和55年～56年頃、商業地は昭和47～48年頃の、バブル後の直近では平成17～18年頃、商業地は平成18～19年頃の水準と推定されます。



注) 景気の名前は俗称です。直近の景気拡大期(上記のいざなぎ景気、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」の間でも景気拡大期(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。

大阪市の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、大阪市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、商業地の下落幅は依然大きいものの、前期に比べやや縮小しました。一方、住宅地の下落幅はやや拡大しました。



変動落率上位ポイント(大阪圏)

〔変動率上位〕

住宅地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)
1	木津川 - 7	京都府木津川市木津雲村	0.7
2	亀岡 - 1	京都府亀岡市古世町	1.0
2	向日 - 4	京都府向日市鶏冠井町	1.0
4	亀岡 - 5	京都府亀岡市北古世町	1.0
5	王寺 - 1	奈良県北葛城郡王寺町久度	1.1

商業地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)
1	長田 5 - 3	神戸市長田区腕塚町	1.0
2	伏見 5 - 4	京都市伏見区深草直違橋	1.5
3	斑鳩 5 - 1	奈良県生駒郡斑鳩町興留	1.6
4	長田 5 - 2	神戸市長田区大橋町	1.7
5	垂水 5 - 1	神戸市垂水区平磯	1.8

〔変動率下位〕

住宅地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)
1	長田 - 7	神戸市長田区西山町	12.4
2	灘 - 5	神戸市灘区篠原北町	10.4
3	枚方 - 2 9	枚方市宗谷	9.8
4	左京 - 1 0	京都市左京区下鴨夜光町	9.4
5	伏見 - 3	京都市伏見区深草大亀谷万帖敷町	9.1

商業地 -

	基準地番号	所 在	変動率(%)
1	中央 5 - 1 2	大阪市中央区南久宝寺町（御堂筋センタービル）	25.3
2	中京 5 - 5	京都市中京区河原町通三条下る（あじびる）	25.3
3	中央 5 - 1 7	大阪市中央区南船場（りそな心斎橋ビル）	22.0
4	北 5 - 1	大阪市北区梅田（大阪第一生命ビル）	21.2
5	吹田 5 - 1	吹田市江坂町（ファサード江坂ビル）	20.0

結び

平成21年9月17日発表の地価調査によると、大阪圏は住宅地、商業地共に4年ぶりに下落に転じました。特に、前年まで地価上昇を牽引してきた都心部や優良住宅地が大きく下落しました。市町村別で見ると、商業地ではオフィスの多い大阪市（-11.2%）、吹田市（-11.0%）の、住宅地では大企業の城下町で中小企業が多い寝屋川市（-7.9%）、門真市（-7.8%）の下落が目立ちます。

地価下落の要因としては、これまで不動産に積極的に資金を投じてきた「投資ファンドの撤退」の影響が大きいとされますが、実体経済の冷え込みも「ビルの空室率の上昇」や「賃料の下落」などの形で影響を及ぼしています。

気になるのは今後の動向ですが、東京圏では6割強の地点が前半（平成20年下期）よりも後半（平成21年上期）の下落率が縮小しており、底打ちの兆しが見られるといわれています。一方、大阪圏では下落率が縮小した地点は2割程度に止まっており、東京圏と比較すると底打ちは遅れ気味といえそうです。ただ、大阪市内の商業地に限れば下落率が縮小した地点は5割となります。

上述のように、一部に底打ちの兆しがみられますが、地価が回復するには牽引役が未だ不在でありしばらく不透明な情勢が続くそうです。

地価の決定要因が多様化し、地価の把握が困難になる一方、減損会計の導入等、不動産の適正な価格を知る必要性がますます高まっています。不動産の鑑定評価は是非、弊社鑑定部をご利用下さい。