

再開発、都市部けん引

大阪 住宅地の変動率は北摂で茨木、吹田、豊中、箕面の4市と島本町が上昇に転じた。商業地は大阪市で上昇が前年の4区から10区に増加し、市平均で2.2%上昇した。マンション需要などで北、福島、天王寺の3区が5%以上上昇した一方、商店街が低迷する西成、此花、大正の3区は3%以上の下落が続く。

京都 住宅地、商業地とも6年連続で下落した。住宅地は京都市で0.6%の下落。同志社大のキャンパス集約で学生が増えた上京区は1.6%上昇。左京区や右京区などで下落率が縮小した。商業地は京都市で0.8%上昇し、5年ぶりに上昇した。商業施設などの需要が堅調な中京区は1.7%、下京区は1.4%それぞれ上昇した。

兵庫 住宅地は神戸市が0.2%の上昇に転じ、尼崎、西宮、芦屋市の阪神南地域は2年連続で上昇した。一方で但馬と淡路は下落が目立つ。商業地は神戸、阪神南が各0.1%の上昇に転じ、上昇地点は昨年の4から20に増えた。このうち10地点は神戸市で、多くは駅に近い立地だ。

滋賀 全用途の平均変動率は5年連続でマイナスとなったが、下落率は3年連続で縮小した。市町別では全用途平均で大津市と守山市がプラスに転じた。昨年プラスとなった草津市と併せて県南部地域での上昇が目立つ。一方で、人口減少が続く県北部、利便性の乏しい地域での下落率が拡大、二極化が鮮明になった。

奈良 住宅地は奈良市、生駒市で変動率が上昇に転じた。両市とも近鉄沿線で大阪に通勤しやすく、環境の良い住宅地に需要が集まる。他の自治体でも下落幅はおおむね縮小している。商業地は近鉄奈良駅周辺の商店街を中心に上昇した。円安により外国人観光客が増えていることが一因だ。

和歌山 住宅地は23年、商業地も22年連続で下落したが、下落幅は2年連続で縮小した。和歌山市の東にある若出市は住宅地の上昇地点が目立った。道路交通の利便性が高くなり、和歌山市に比べ割安感があるからだ。2011年の大水害被災地や津波被害が想定されている県南部では10%を超える下落地点もあった。

市町別では神戸市が4.6%、京都市が6.0%、神戸市灘区がそれぞれ1.7%上昇したのが目立つ。大阪府地価調査代表幹事、大阪府不動産鑑定士の若崎周氏は「今回の調査から大阪、滋賀、奈良は上昇地点が前年より倍以上に増え、上昇地点がなかった和歌山県も5地点が上昇した」と分析する。

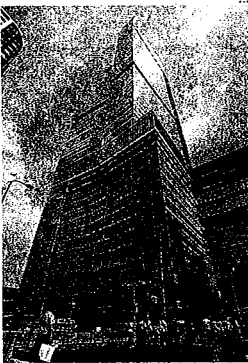
市町別では神戸市東灘区が2.0%、灘区が1.6%上昇し、京都市では上京区など3区が上昇した。奈良県でも生駒市や生駒市が上昇に転じた。逆に兵庫県本町など前年より下落率が大きくなくなった地域もある。和歌山県内は那智勝浦町や串本町などで10%超下落した地点もあった。

2府4県の商業地の最高価格地点

府県	地点	価格	変動率
大阪	大阪市北区梅田1-3-17(大阪第一生命ビル)	8,080	7.0
京都	京都市中京区烏丸通四条上る笋町689(京都御幸ビル)	2,530	2.0
兵庫	神戸市中央区三宮町1-5-1(銀泉三宮ビル)	3,560	0.0
滋賀	大津市梅林1-3-24	300	3.4
奈良	奈良市中筋町1-4	545	0.9
和歌山	和歌山市友田町5-50	438	43.7

(注)価格は1平方メートルあたり、千円、変動率は%、2012年比で、はマイナス

近畿の商業地の地価上昇は再開発がけん引している。大阪府阿倍野区で日本一の高層ビル「あべのハルカス」が2014年春の全面開業を目指して工事が進む。近鉄百貨店は今年6月、店舗の一部を先行開業。奈良県など利用客も多く、阿倍野・天王寺地区は大阪・営団の八百屋恒のにぎわいがサービス業、大塚駅前複合施設「ア



「あべのハルカス」周辺では地価が上昇(大阪府阿倍野区)

新商業施設に高い期待

「意識して同業者を集めたのではなく、進出意欲が強い業種が集まった(八百屋恒)」。オフィスビル開発は少ないが、近鉄百貨店などを訪れる客は似ている。4月にJR大阪駅前の複合施設「ア」を売り出した。掛は「一年間は軒並み横ばいにとどまっていた。JR西日本の三宮駅ビル、阪急電鉄三宮駅の再開発計画が持ち上がった。三宮再開発の期待感が(地価に)反映するのはまだ先」(不動産鑑定士の小林照幸氏)。三宮中心部で唯一上昇したのが、マンション開発用地的な「マンション」開発用地的な近の地点だった。

近畿の商業地の地価上昇は再開発がけん引している。大阪府阿倍野区で日本一の高層ビル「あべのハルカス」が2014年春の全面開業を目指して工事が進む。近鉄百貨店は今年6月、店舗の一部を先行開業。奈良県など利用客も多く、阿倍野・天王寺地区は大阪・営団の八百屋恒のにぎわいがサービス業、大塚駅前複合施設「ア

女性向け美容関連6カ所、不動産の相談窓口を持つ事務所が4カ所、学習塾2カ所などが入居する。そのうちの1棟を手

ランフロント大阪」が開業した。駅北側のヨドバシカメラの高層ビル構想、駅南側の阪神梅田本

一方、神戸市の三宮周辺は軒並み横ばいにとどまっていた。JR西日本の三宮駅ビル、阪急電鉄三宮駅の再開発計画が持ち上がった。三宮再開発の期待感が(地価に)反映するのはまだ先」(不動産鑑定士の小林照幸氏)。三宮中心部で唯一上昇したのが、マンション開発用地的な「マンション」開発用地的な近の地点だった。

基準地価

近畿2府4県が19日発表した7月1日時点の基準地価は大阪府の商業地の平均変動率が2008年以来5年ぶりに上昇に転じ、他府県の商業地、住宅地も軒並み下落率が鈍化した。大阪府中心部など大規模開発が進む都市部で上昇傾向が表れる一方、人口減少が加速する地方は下落が続く。全体のおよそ3分の2の地点は今回も下落し、地価上昇の波及力は弱い。(一面参照)

商業地 大阪、伸び率全国1位

商業地は2府4県で上昇14.9(前年は52)、横ばいが12.4(同86)、下落が34.8(同46)。大阪府は上昇地点が66と、下落の54を上回った。平均変動率は1.1%上昇し、伸び率で全国1位。商業地の上昇率

「あべのハルカス」周辺では地価が上昇(大阪府阿倍野区)

の全国上位10地点のうち大阪が6地点を占めた。市区町村別では、JR大阪駅北側のうめきた、再開発や高層マンションの開発の影響で大阪市北区が6.4%、福島区が5.3%上昇。大阪府以外では御堂筋線の江坂駅周

辺が上昇した大阪府吹田市が4.6%、京都市中京区、神戸市灘区がそれぞれ1.7%上昇したのが目立つ。

大阪府地価調査代表幹事、大阪府不動産鑑定士の若崎周氏は「今回の調査から大阪、滋賀、奈良は上昇地点が前年より倍以上に増え、上昇地点がなかった和歌山県も5地点が上昇した」と分析する。

市町別では神戸市東灘区が2.0%、灘区が1.6%上昇し、京都市では上京区など3区が上昇した。奈良県でも生駒市や生駒市が上昇に転じた。逆に兵庫県本町など前年より下落率が大きくなくなった地域もある。和歌山県内は那智勝浦町や串本町などで10%超下落した地点もあった。

点
検
近畿地価
上