

利便性重視で都心回帰



高層ビルや建設中のマンションが並ぶ北浜周辺(写真上、大阪市)と、高齢者が増え、店頭の目立つ場所に手押し車が並ぶ玩具店(同下、兵庫県川西市)



勢い強かったニュータウン
同市中央部の丘陵地を切り開いたニュータウン

金融・証券街として知られる北浜地区(大阪市中央区)では、都心回帰の影響で分譲マンションの販売が好調だ。不動産経済研究所(東京)によると、1~5月に同区で売り出された分譲マンションの契約率は80.7%。好調の目安とされる70%を大きく上回った。

同研究所の担当者は「外国人投資家や転売を目的にしたシニア層の購入も目立つ」と指摘する。北浜地区の最高路線価は北浜3丁目の御堂筋で320万円。前年から4.6%上昇し、伸び率は府内平均の0.3%を大幅に上回っている。「もし手放すことにな

る阪急不動産(大阪市)の担当者は「大阪の中心部に数十分移動できるアクセスの良さと、再開発への期待から30~40代の家族連れの人気を集めている」と分析する。一方、同じベッドタウンでも人口流出などが進む地域では、路線価の伸び悩みが目立つ。大阪・梅田から電車で約20分の兵庫県川西市。最高路線価は横ばいの37万円(同市栄町・阪急川西能勢駅前)だった。

近畿の2014年分の最高路線価の上位10位

順位	地点	価格	変動率
1	大阪市北区角田町御堂筋	7,560	6.2(4.7)
2	大阪市中央区難波5丁目南海難波駅前	4,700	3.1(1.3)
3	大阪市北区大深町JR大阪駅北側	4,370	14.1(93.4)
4	大阪市中央区北浜3丁目御堂筋	3,200	4.6(▲1.0)
5	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	2,640	4.8(0.0)
6	京都市中京区河原町通四条上る米屋町	2,570	4.5(0.0)
7	神戸市中央区三宮町1丁目三宮センター街	2,400	1.7(▲1.3)
8	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目あべの筋	1,860	20.8(35.1)
9	大阪市西区江戸堀1丁目四つ橋筋	1,260	6.8(0.0)
10	大阪市天王寺区悲田院町谷町筋	1,170	10.4(10.4)

(注)1平方メートル当たり、単位は千円、%、カッコ内は前年変動率、▲はマイナス

「多田クリンハイツ」(1966年に分譲開始)は、全体の40.3%が65歳以上(今年3月末時点)。人口もピーク時の85年(うから)割近く減った。坂の多さやアクセスな

ない。寂しいけど、これが現実」とこぼす。不動産鑑定士の若崎周氏は「利便性が高い地域に人気が集まるのは自然な流れ。二極化の傾向は今後も続く」と話す。

再開発、けん引役 郊外ベッドタウンは苦戦

二極化鮮明

同研究所の担当者は「外国人投資家や転売を目的にしたシニア層の購入も目立つ」と指摘する。北浜地区の最高路線価は北浜3丁目の御堂筋で320万円。前年から4.6%上昇し、伸び率は府内平均の0.3%を大幅に上回っている。「もし手放すことにな

る阪急不動産(大阪市)の担当者は「大阪の中心部に数十分移動できるアクセスの良さと、再開発への期待から30~40代の家族連れの人気を集めている」と分析する。一方、同じベッドタウンでも人口流出などが進む地域では、路線価の伸び悩みが目立つ。大阪・梅田から電車で約20分の兵庫県川西市。最高路線価は横ばいの37万円(同市栄町・阪急川西能勢駅前)だった。

国税庁が1日公表した2014年分の大坂の路線価は、府全体で6年ぶりの上昇に転じた。都心回帰の進む大阪市内ではマンション販売が好調で、新たな再開発事業が路線価上昇の一段のけん引役となっている。郊外のベッドタウンでも一部で伸びを見せる地域はあるものの、人口流出や高齢化が止まらずに低迷する。かつての「ニュータウン」も増え、二極化が際立つ。(1面参照)

路線価

標準宅地の対前年変動率の平均値(▲はマイナス)

	2014年分	2013年分
全 国	▲0.7	▲1.8
北 京	▲0.6	▲2.3
海 州	▲4.0	▲5.3
道 府	▲1.7	▲4.0
青 森	2.4	1.7
手 城	▲4.8	▲5.2
山 形	▲2.2	▲3.3
福 島	0.8	▲1.6
茨 城	▲2.6	▲3.8
栃 木	▲2.6	▲3.6
群 馬	▲3.3	▲4.1
埼 玉	0.1	▲1.3
埼 野	▲2.0	▲2.6
長 野	▲2.4	▲2.9
千 葉	0.1	▲1.1
東 京	1.8	▲0.3
神 奈	0.8	▲0.2
山 梨	▲3.1	▲3.5
山 梨	▲0.9	▲1.4
山 梨	▲2.4	▲3.2
山 梨	▲2.9	▲3.8
山 梨	▲1.8	▲2.2
山 梨	▲1.1	▲1.5
山 梨	1.2	0.1
山 梨	▲1.9	▲2.3
山 梨	▲0.1	▲0.8
山 梨	▲0.2	▲1.1
山 梨	0.3	▲0.8
山 梨	▲0.8	▲1.3
山 梨	▲0.7	▲1.2
山 梨	▲3.4	▲4.4
山 梨	▲4.2	▲4.5
山 梨	▲2.8	▲3.4
山 梨	▲1.0	▲1.8
山 梨	▲1.5	▲2.5
山 梨	▲3.2	▲4.3
山 梨	▲3.3	▲5.8
山 梨	▲3.9	▲4.8
山 梨	▲2.7	▲2.8
山 梨	▲3.6	▲6.2
山 梨	▲0.6	▲1.6
山 梨	▲3.9	▲4.3
山 梨	▲2.1	▲3.0
山 梨	▲1.0	▲1.9
山 梨	▲1.9	▲2.9
山 梨	▲1.5	▲1.9
山 梨	▲2.3	▲3.1
山 梨	0.0	▲0.6