

大阪、伸び率全国首位

商業地3.6%、訪日客増で基準地価

ミナミに1・2位地点

近畿2府4県が16日発表した2015年7月1日時点の基準地価は、大阪の商業地が3年続いて上昇し、上昇率は3.6%と全国道府県の中で1位だった。訪日客(インバウンド)増加で店舗や宿泊施設の不動産需要が拡大した。商業地は京都、滋賀でも上昇。一方、住宅地は大阪のみ横ばいで、ほかの5府県は下落が続いた。人口減少や高齢化を背景に住宅用地は依然、郊外を中心に需要が伸び悩んでいる。

大阪府の商業地の上昇は2年ぶり。上昇率が全国1位になったのは、2位の地点は大阪市中央区の南船場と難波で訪日客急増のミナミにある。

	商業地	住宅地
大阪府	3.6(2.2)	0.0(0.0)
京都府	▲0.8(▲1.3)	▲0.9(▲0.9)
兵庫県	1.6(0.6)	▲0.4(▲0.5)
奈良県	▲0.1(▲0.4)	▲0.7(▲0.8)
和歌山県	▲2.3(▲3.0)	▲2.3(▲3.0)
滋賀県	0.2(0.5)	▲0.5(▲0.4)

(注)%, カッコ内は2014年、▲はマイナス



大阪府の商業地の上昇は2年ぶり。上昇率が全国1位になったのは、2位の地点は大阪市中央区の南船場と難波で訪日客急増のミナミにある。

地点	価格	上昇率
大阪 大阪市北区大深町4-20(グランフロント大阪南館)	11,000	15.8
兵庫 神戸市中央区三宮町1-5-1(銀泉三宮ビル)	3,800	4.1
京都 京都市下京区四條通柳馬場西入立売中之町92(アオキビル)	3,000	12.8
奈良 奈良市中筋町1-4	572	3.1
和歌山 和歌山市友田町5-50	438	0.0
滋賀 大津市梅林1-3-24	324	2.5

(注)価格は1平方メートル当たり、千円。上昇率は%、2014年比

不動産鑑定士の真里谷(まりや)和美氏は上昇傾向について「訪日客のほかホテル開発業者とマンション開発業者が用地を取り合った」と話す。

京都府の商業地は1.6%の上昇。2年連続。京都市の上昇率は3.8%。京都でもインバウンド効果は顕著で、上昇率の最高地点は観光客が多い祇園だった。

奈良県の商業地は0.2%の上昇。大津、草津市など京阪神間を通勤先とする住民が多い県南部のJR駅周辺で上昇地点が目立った。

滋賀県の商業地は0.2%の下落と横ばいに近づいた。訪日客が多い奈良市中心部が上昇した。和歌山県も4年連続で下落率が縮小。上昇地点が4カ所(14年は2カ所)に増えた。

住宅地は大阪府が0.0%と2年連続で横ばいだった。住宅地は人口減により需要が先細りし、交通が便利で環境の優れた地域だけが上昇している。

京都府の住宅地は0.05億円。14年1年間の1.88億円をすでに上回り、13年の3.67億円に近づいた。

米不動産サービス「ピーアー」の調査によると、歩道拡幅の工事が進む四條通では、商業地の最高価格地点である「アオキビル」が前年比12.8%も上昇した。歩きやすさが視していく」と話す。

京五輪まで訪日客の増加基調は続くのではないかと(不動産鑑定士)と見方がある一方、大阪市内のホテル「ヴィアイン心斎橋」を9月末に取得するオリックス不動産の運用会社は「今後のリスク要因として注視していく」と話す。

にぎわう街高まる価値

膨らんだ買い物物袋を両手に掲げ、にぎやかに訪心斎橋筋の商店街の最も繁華な南北1丁目(長堀通一丁目前通)は大丸心斎橋店や免税品店などが並び、大阪府の商業地の地価上昇率1、2位の地点はこの両端に位置する。

難波の「ECS第32ビル」は飲食店が中心で、細い道を挟んでビックカメラ、アディダスの店舗が入る。同店は来月、より人通りが多い心斎橋筋

不動産関係者は「次の入居者の賃料は15~20%上がります」と予測する。地価の上昇は、収益性が高まったことが不動産投資信託(REIT)など投資マネーも注目を集めている。

不動産証券化協会によると、2015年1~8月にREIT(上場銘柄)が取得した大阪市内の商業施設の資産額は2



大阪府内の商業地で最も上昇率が高かった、にぎやかな心斎橋ビル(大阪市中央区)

日客が行き交う。大阪、心斎橋筋の商店街の最も繁華な南北1丁目(長堀通一丁目前通)は大丸心斎橋店や免税品店などが並び、大阪府の商業地の地価上昇率1、2位の地点はこの両端に位置する。

難波の「ECS第32ビル」は飲食店が中心で、細い道を挟んでビックカメラ、アディダスの店舗が入る。同店は来月、より人通りが多い心斎橋筋

不動産関係者は「次の入居者の賃料は15~20%上がります」と予測する。地価の上昇は、収益性が高まったことが不動産投資信託(REIT)など投資マネーも注目を集めている。

不動産証券化協会によると、2015年1~8月にREIT(上場銘柄)が取得した大阪市内の商業施設の資産額は2