

商業地 6年ぶり上昇

大阪圏1.4% マンション押し上げ



大阪府の商業地は6年ぶりに上昇し、1.9%

▼大阪

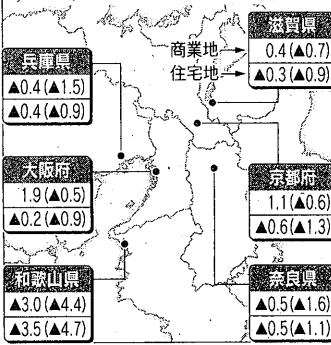
大阪圏の商業地は調査地点の5割超に当たる315地点が上昇し、上昇地点の割合は前年の3倍以上に増えた。上昇率は13年より1.9%改善した。大阪、京都市中心部のマンション需要が地価を下支えする。住宅地は交通利便性などで二極化が進んだ。

マンション建設が続く「あべのハルカス」周辺(18日、大阪市天王寺区)

再開発効果も波及 奈良は下落続く 公示地価

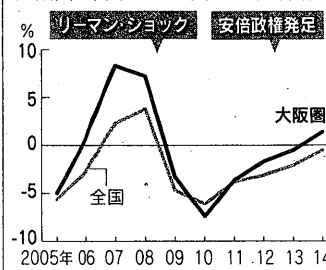
国土交通省が18日発表した公示地価(1月1日時点)は大阪圏(大阪府、京都府南部、兵庫県南部、奈良県の主な地域)の商業地が1.4%上昇と、6年ぶりに上昇した。都心部の旺盛なマンション需要が地価を押し上げた。住宅地は0.1%下落と6年連続のマイナスだが、下落率は2013年より縮小した。大型再開発や景気の回復基調が地価にも波及してきた。(一面参照)

近畿2府4県の商業地・住宅地の変動率(前年比・%、▲はマイナス、カッコ内は2013年)



大阪圏の商業地は調査地点の5割超に当たる315地点が上昇し、上昇地点の割合は前年の3倍以上に増えた。上昇率は13年より1.9%改善した。大阪、京都市中心部のマンション需要が地価を下支えする。住宅地は交通利便性などで二極化が進んだ。

大阪圏の商業地は全国より早く回復



上回る水準が続く。その中で不動産投資信託(REIT)の動きが活発になっている。ユニクロの旗艦店、心斎橋店が入るビルは13年10月、日本リテールファンド投資法人が223億円で購入した。リーマン以降の大阪都心の取引総額では最高水準とされる。ある不動産鑑定士は「カネ余りで不動産市場に資金が流れ込み、金利上昇前に購入しようとする動き」と指摘する。

▼京都・滋賀

住宅地は0.2%下落。6年連続の下落だが、率は4年続いて縮小した。

京都府、滋賀県も商業地が6年ぶりにプラスに転じた。住宅地も4年連

2府4県の商業地の最高価格地点の価格と変動率

府県	最高価格地点	価格 変動率	
		価格	変動率
大阪	大阪市北区大深町4の20(グランフロント大阪南館)	9,150	8.0
京都	京都市下京区四條通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,370	5.0
兵庫	神戸市中央区三宮町1の7の5	3,000	2.0
奈良	奈良市中筋町1の4	548	2.0
和歌山	和歌山市友田町5の50	438	▲1.4
滋賀	大津市梅林1の3の24	306	5.2

(注)価格は1平方メートル当たり、千円。変動率は2013年比で▲はマイナス

▼奈良

奈良、兵庫、和歌山のピンクセンターや自動車販売店などの商業集積が急速に進んでいる。住宅地は前年に20だった上昇地点が69まで増えた。環境や利便性の良い住宅地に需要が集中している。

3県は商業地、住宅地とも下落が続く。奈良県は住宅地、商業地ともに6年連続の下落。ただ、10年にはいずれも4%台だった下落率は縮小傾向にある。先行きについては西都不動産研究所(奈良県生駒市)の竹村牧所長は「4月以降は需要が減るが、年末にかけやや持ち直すのではないか」と分析する。

大阪圏の商業地は調査地点の5割超に当たる315地点が上昇し、上昇地点の割合は前年の3倍以上に増えた。上昇率は13年より1.9%改善した。大阪、京都市中心部のマンション需要が地価を下支えする。住宅地は交通利便性などで二極化が進んだ。

▼兵庫・和歌山

兵庫県はリーマン・ショック後の09年以降下落が続くが、下落率は縮小した。地域別では13年に上昇に転じた阪神間南部の住宅地に加え、神戸市の住宅地と商業地、阪神間南部の商業地がそれぞれ上昇した。但馬など中山間部では下落に歯止めがかかっていない。

和歌山県は商業地、住宅地とも23年連続で下落した。下落率は3年連続で縮小。商業地は和歌山市内の3カ所が上昇し、住宅地は南海トラフ地震の津波被害を受けている高台などで動きが出てきている。ただ、不動産鑑定士の泉屋勉氏は「利便性の高い地点で下げ止まり傾向にある程度」と指摘した。