

「今年の地価動向は？」

—平成31年地価公示価格の概要—

(株)谷澤総合鑑定所 専務取締役

不動産鑑定士 真里谷和美 氏

平成31年4月10日

大阪第一ホテルにて

【要約】

◆今年の地価公示を概観（新聞記事から）

- 地方圏住宅27年ぶり上昇。回復傾向全国に拡大。
- 訪日客増が追い風。オフィス需要も。
- 大阪、京都は地価上昇。黒門市場は44%。

◆大阪圏の対前年平均変動率

○大阪住宅地

- 大阪府は昨年の0.6%から今年は0.8%に。北大阪は0.4%から0.7%。東大阪はマイナス。南大阪は0%。堺市だけ1.2%から1.5%。

○大阪商業地

- ほとんどの地域でプラス幅が拡大。大阪府は6.5%。大阪府は10.6%
- 大阪市内で下落ポイントは13か所のみ。

○大阪府以外の大阪圏の対前年平均変動率

- ・大阪圏とは、大阪の中心部から 50 キロ圏をいう。
- ・大阪圏の京都市は住宅地 2.0%。商業地 13.4%。
- ・大阪圏内は住宅地、商業地ともほぼプラス。しかし圏外の外延部では下がっているところはある。

○住宅地変動率ベスト 10

- ・京都 6 ポイント入る。2 ポイントは昨年もベスト 10。大阪圏で一番上がっている京都。
- ・大阪 2 ポイント入る。1 位箕面の 19%と 7 位上町の 12%。
- ・神戸が JR 新駅で 2 ポイント入る。

○商業地変動率ベスト 10

- ・京都が強く、1 ポイント増の 5 ポイントに。2 ポイントは昨年もベスト 10 入り。
- ・大阪も好調で 5 ポイント入る。1 位は黒門市場の 44%。7 位は新大阪。9 位に入った江坂の価格は 162 万円。それでもバブル時の 10 分の 1。
- ・インバウンド、ホテル需要、オフィス需要の逼迫が背景。

◆全国の変動率ベスト 10

○住宅地順位

- ・昨年と同様、倶知安と沖縄が強い。倶知安 3 ポイント、沖縄 2 ポイント入る。
- ・1 位倶知安は昨年 31%、今年 50%。スノーリゾート地として海外からの人気が高い。
- ・名古屋が 5 ポイント。用途はマンション用地。10 位は戸建用地だが 23%の急騰。

○商業地順位

- ・1 位は昨年と同じ倶知安で 58%。50%以上の上昇はバブル以来。
- ・大阪 4 ポイント、京都 3 ポイント、沖縄 2 ポイント。10 位でも 38%の大幅上昇。
- ・大阪は、黒門市場が、昨年の「づぼらや」の 27%を上回る全国 2 位の 44%上昇。

○東京の商業地ベスト 5

- ・浅草が上位 3 位を占める。昨年は渋谷と銀座が、一昨年は銀座が上位 5 位まで独占。
- ・1 位は 34%アップ、3 位でも 24%アップ。浅草がインバンドで賑わいだしたのは 4、5 年も前から。なぜか今になって急高騰。
- ・銀座の「山野楽器」が日本一の 5720 万円。上昇率は、今年は 3%で圏外。

◆主要地域での地価比較

○梅田エリア

- ・芝田町と茶屋町が共に 4 割超え。バブル期の平成 4 年、茶屋町 1310 万円、芝田町 1690 万円。今は茶屋町が 581 万円、芝田町は 450 万円。再開発が早かった茶屋町が先に上がった。
- ・グランフロントは 1900 万円で大阪 2 位。2 年前までは 1 位。

○大阪トップ地の変遷

- ・平成元年は新阪急ビル。2 年は堂島の新山本ビル。3 年が価格ピークで新山本ビル 3500 万円。この時、東京は銀座の 3850 万円とその差は少ない。
- ・その後、平成 5 年にトップ地がナビオに移り、18 年まで大阪の最高地。平成 19 年第一生命ビルに移

り、24年までトップ。平成25年から29年まではグランフロント。その後は戎橋のクリサスに入れ替わる。

- ではなぜ最高価格地が変わっていったのか。バブル時は、相対的に価格水準の低い地点が選定されていた。バブル後は、名古屋がほぼ最高価格に近い地点に選定替えが進んだため、それに歩調合せ大阪の最高地点も変遷したものの。
- バブル時1位の新山本ビルは現時点では13位。これまでのトップ地のナビオは5位、第一生命は4位のランク地点。グランフロントは南に逆転されたこともあり、現在2位。

○ミナミエリア

- 価格1位の「クリサス心斎橋」は1980万円。今年は25%上昇。バブル時は、大阪と東京で差がなかったが、今は銀座5700万円の半分以下。
- 昨年以上昇率1位の「づぼらや」は今年も27%の上昇で650万円。
- 心斎橋の「旧ヤマハ店」、今年は1590万円。バブル時、「旧ヤマハ」の3000万円に対し「づぼらや」は2050万円だった。今は両地で、大きな価格差がついた。
- 「づぼらや」と「黒門（120万円）」も大きく差がついているが、今後、黒門は大きく上げていくのでは。

○京都エリア

- 京都東山のポイントは全国3位の43%の大幅アップ。
- 四条河原町が最高地で720万円。大阪と比べて相対的に安い。バブル時は3000万円で心斎橋と同じ価格だった。

○神戸エリア

- 三宮センター街が神戸の最高地で、612万円。25%アップ。
- 上昇率のトップは元町で28%と最高地を上回る上昇。

◆大阪府住宅地の状況

- 価格トップは福島で7.6%増の90万円。これはマンションのポイント。戸建の最高価格地である真法院は0.3%増の58万円とマンション用地と明暗が分かれる。
- 価格上位は全てマンション用地。5位の真法院だけ戸建て住宅地。
- トップ地の福島は容積率600%。1種で見れば坪50万円と割安。更なる上昇の可能性。
- 上昇率トップの箕面（19%）は、北大阪急行延伸による新駅予定地に近いため急騰。
- 上昇率2位（12%）の上町は65万円。容積率を勘案すれば上昇余地あり。
- 下落率トップ5は全て岬町。なかなか取引が成立しない実態。

◆今後の状況

- 大阪中心部を除いて人口減少は今後も続いていく。これは地価にマイナス要因。
- 訪日外国人数の増加、根強いホテル需要、最低水準のオフィス空室率、大型ビルの新規供給が少ない、等等の経済環境はプラス要因。

【本文】

1. はじめに

今回の地価公示の内容を細かく見ていくといろいろと特徴的な部分もありますので、支障のない範囲で、全体的にまた個別にできるだけ詳しくご説明していきたいと思っております。

2. 平成 31 年度の地価公示の概要

①新聞記事から今年の地価公示を概観する

では最初に、新聞記事から今年の地価を概観したいと思います。まず代表的な公的な地価の発表について触れておきます。

今年の地価公示は3月20日に発表されました。土地価格についての公的評価は年2回ありますが、その1つがこの「地価公示」で、1月時点での価格調査です。もう1つは7月時点調査の「都道府県地価調査」で、これは9月に発表されます。

今回発表があった地価公示は、全国26,000ポイントで土地価格を調査しています。これに対して地価調査は、全国21,578ポイントで価格調査を行っています。

この2つ以外に、相続税等を計算するための相続税路線価というのがありますが、これは国税庁が全国33万ポイントで1月1日時点での調査価格を7月1日に発表しています。

今回発表された地価公示の各紙の新聞発表記事を拾い上げて見ますと、ほぼほぼ全国的な地価の状況についてはおわかり頂けるかと思っております。

日本経済新聞の1面タイトルは「公示地価、4年連続上昇」。特徴的なのはその他各紙の「地方住宅地が27年ぶりに上昇」というものです。バブル以来ずっと下がっていたのが、やっと今回下げ止まったのです。日経以外は、ほとんど地方圏のことを1面に取り上げています。

気になるのは日経の「ピークの4割まで回復」とあるのですが、この4割の主語は一体何か紙面では読み取れません。よくよく読んでみると、全用途の全平均がピーク時から4割になったということのようですが、これは工業地や商業地も含めてのことですので、ポイントの数も変動しており、特徴としては、あまり意味はないかもしれません。

これを具体的に細かく見ると、全国の住宅地平均はピーク時の46%ですから、ほぼ4割です。しかし商業地の全国平均は27.5%ですから、ピーク時の3分の1以下しかまだ回復していません。これは、バブル時は商業地の上昇が極めて大きかったということでしょう。

大阪に限って見てみますと、住宅地はピーク時の29%です。全国平均の46%に対してみても大阪はまだまだ回復していません。バブルが大きかったという部分は勿論ありますが、大阪の回復は非常に鈍いといえます。

大阪の商業地に関して見てみるとバブルの15.5%です。ピーク時の6分の1以下です。ですから「4割まで回復」という記事は、大阪に限っては意味が無いのです。

日経新聞は、この他では「二極化が進む」、「高値警戒感」、「市況頭打ち」というサブタイトルを打っていますが、具体的に中身を見てみますと、東京を含めてマンション市況がこのところ頭打ちになっていますが、「海外マネーの取引額が、2017年以降大幅に減少している」といったことも、関係しているのではないかということです。

またスルガ銀行の影響があったかと思うのですが、2018年のアパートへの融資額は6年ぶりに低調でし

た。融資も絞られているということで「高値警戒感」、「市況頭打ち」というような記事になったかと思えます。

あと「大阪湾岸注目再び」というタイトルですが、これは万博のことでしょうが、万博の開催が決まったのは昨年末ですので、価格的にはほとんど反映していないはずです。

ただ、これからはマインドも含めて万博開催の経済効果は非常に大きいでしょうから、“もうそろそろ頭打ちかな”と言いながら、大阪については景気の先行きはまだまだ良いのではないかということで、もう少し投資は続くのかなという見方です。

毎日新聞の「オフィス需要に注目」ということでいえば、大阪に関しては、ビルは空室が全くありません。それに伴って賃料も大幅に上昇しています。去年は、地価上昇にやや縮小傾向が見られたのですが、今年はまた再び拡大しています。それはその辺りの影響が出ているからだと思えます。

朝日新聞は「黒門市場は44%上昇」というタイトルですが、3年も4年も前からインバウンドで黒門が賑わっているというニュースは度々取り上げられていますので、“今頃やっと黒門”というようなニュアンスにどうしてもなってしまう。

実は3年前に、ここに公示ポイントを設定したのですが、狭いエリアであり、土地取引が表になかなか出てこなかったこともあって、上げることができなかった。去年も10%位しか上げていないのですが、今回は、香港資本が土地取引をしたという情報があって、その売買価格を勘案して、大幅に上げたということです。

今回の44%上昇は、多分に過去3年分の上昇分も入れた地価修正的な意味合いが含まれているかと思えます。ただ取引額は、今回付いた価格よりももっと高かったと聞いています。今後黒門がどう上がっていくか興味がある所です。

②大阪圏の地域別対前年平均変動率（資料1）

○大阪府の対前年平均変動率

ではこれから個別に詳しくみていきます。

「全国的にはプラスになりました。地方圏も上がってきました」ということですが、では大阪圏はどうかということで、まず大阪府を見ていきますと、住宅地は昨年の0.1%から今年は0.2%とわずかに上昇しました。大阪市内も昨年の0.6%から今年は0.8%に、北大阪も0.4%から0.7%へと上昇が拡大しています。

東大阪は依然としてマイナスですが、-0.5%から-0.4%ということで、マイナス幅は若干縮小しました。

ただ南大阪だけは若干様相が違っていて、全体では住宅地はプラスマイナス0ですが、南河内に限ってみるとマイナス0.7%ということで、東大阪よりも落ちています。ただ、堺だけは1.2%から1.5%へと上がっています。

なお南大阪でも泉州地域はプラス0.3%と、若干のプラスを示しています。

次に商業地を見ますと、ほとんどの地域でプラス幅が拡大しています。大阪市で10.6%。市内のポイントで下落しているところは13ポイントしかありません。市区町村でみてマイナスを記録したのは駒川商店街がある東住吉区だけです。ですから、それ以外の市区町村はプラスないしは横ばいでの推移です。下がっているポイントが無くなってきたということです。

○大阪府以外の大阪圏の対前年平均変動率（資料2）

地価公示の発表に際して、国交省は大阪圏とか東京圏とか名古屋圏という言い方をしますが、例えば大阪圏と言うことでいえば、大阪圏には大阪府だけではなく兵庫県、京都府、奈良県も入っています。この大阪圏といった場合の定義は、大阪の中心部から50キロ圏をその範囲とします。ですから兵庫県の北の方とか、京都府の北の方、奈良県の南の方といったどちらかという地価が下がっているような地域は、この中には入ってこないのです。

ですから、この表を見るときに注意しなければならないのは、例えば、この表では京都府の住宅地は1.1%になっていますが、実際は京都府全体でプラス0.8%です。あるいは京都府の商業地は、この表では11.2%となっていますが、実際は京都府全体では9.7%です。

ですから大阪圏ということで見ると、実際の京都府全体の平均ではなく、大阪圏の中の京都であり、奈良であり、兵庫であるということです。その点、注意していただきたいと思います。

ということで大阪50キロ圏では、ほとんどプラスになっています。京都や奈良の外延部では下がっている所もありますが、全体的に見れば、上昇が拡大していると思えます。

○住宅地変動率上位ベスト10（資料3）

大阪府全体で見ても見えない部分もありますので、次に都心部から50キロ圏を範囲とする大阪圏の住宅地について、変動率ベスト10でみていきます。

今年もベスト10に入り、去年もベスト10に入ったのは、3位の〈東山-4〉と5位の〈上京-3〉の京都の2つだけです。それ以外は全て今回変わりました。

京都はベスト10に1つ減って6ポイント入りました。相変わらず根強い人気があるということかと思えます。今回、大阪圏で一番上がったのは間違いなく京都です。

因みに2位の岡崎は15.3%、3位の東山高台寺は15.2%、4位の東山も14%という非常に高い上昇率です。なぜ高いのかと言うと、京都市内は住宅地なのか商業地なのかの区別がつかないというか、用途の多様性が非常に大きいのです。これが京都の特徴です。もっと言えば観光宿泊用途の可能性もあるということで、インバウンド関係でのホテルやゲストハウス需要も根強くあるのです。そういうことで、今回、京都はベスト10に6ポイントも入ってきていると思えます。

大阪は去年3ポイント入っていました。今年は2ポイントです。これも入れ替わっていて、箕面と上町です。

兵庫県は去年0だったのが今年2ポイント、8番目と10番目に入ってきましたが、これはJR麻耶駅ができたということで10%上がりました。

大阪、神戸については、後ほど改めてお話しします。

○大阪圏の商業地変動率上位順位（資料4）

次は大阪圏の商業地ベスト10です。京都が今年は5ポイント入りました。去年は4ポイントでした。大阪も去年の3ポイントから今回5ポイント入りましたので、大阪と京都でベスト10を全て占めました。結果、兵庫県は去年3ポイント入っていたのですが、今回0になりました。

去年と共通してベスト10に入っているのは、2番目の大阪の茶屋町と、3番目の京都の東山、5番目の京都の下京、6番目の東山の4つです。

大阪圏の1位については後ほどお話しますが、黒門市場の44.4%です。㎡120万円、坪換算で400万円です。

今までベスト10に入っていなかった芝田町が今回42.9%で4位に入っています。この他に目立つところとしては、今回大幅上昇した7番目の新大阪38%と9番目の江坂36%があります。

商業地に関して、今回特徴として言えるのは、御堂筋沿線の北と南で、南では中百舌鳥駅周辺や、北では新大阪、江坂、千里中央といった辺りが、大きく上昇したことかと思えます。

今回、江坂のポイントで162万円という価格になりましたが、バブル時、ここは1700万円の値が付いたところでした。ですから「上がった、上がった」と言っても、まだピーク時の10分の1しか回復していません。

今回も商業地がかなり大きく上がりましたが、上がった要因としては、黒門はインバウンドでしょうけれども、茶屋町や芝田町についてはもちろんインバウンドもあるでしょうが、やはり背景にオフィス需要の逼迫があって、それに伴って賃料も上がってきた結果、地価も大きく上がったということかと思えます。

同様に、新大阪や江坂が上がったのはホテル需要ということは当然ありますが、オフィス需要という背景があって、今回大きく上がってきたということです。

今回、大阪圏の商業地のベスト10はかなりの激戦で、10位でも上昇率は35.6%というかなりの高率です。平年ならば35%も上がれば1位になってもおかしくない数字です。ちなみに去年の10位は茶屋町で21%です。

兵庫県はインバウンドというよりは再開発要因で上げてきていますが、今回は京都と大阪がこれだけ上がってしまったので、兵庫の2ポイントははじき出されたということで、ベスト10には入っていません。

③全国の変動率上昇率順位

○住宅地変動率ベスト10（資料5）

次は全国での住宅地の変動率ベスト10です。

資料5を見てどう思われるかですが、相変わらず北海道の倶知安町が3ポイント入っていますが、倶知安には3ポイントしか無いのです。その3つすべてが上位に入っています。

1位の〈倶知安-3〉は、周辺すべてが外国人の別荘地で、スキーリゾート地みたいなところでした。ここ今年の上昇率は50%。去年が31%でした。今年また大きく上がりました。

その他で目立ったところとしては那覇が2ポイント入りしました。去年、沖縄は6ポイント入っていたのですが、今回は2ポイントということで、減ってはいるのですが、人口が増えているということと、インバウンドも含めて、また土地があまり広くないということもあって、今回2か所がベスト10入りしました。

上位が倶知安と沖縄なのですが、5位と7位から10位までの5ポイントで、名古屋が今回入ってきました。

7位の〈名古屋中-3〉は、去年はプラス4.5%だったのですが、それが今回24.3%と大きく上昇したのです。同様に8番目の〈名古屋東-8〉は、去年は3.5%でしたが、今年は23.2%。9位の〈名古屋中-4〉は昨年4%、今年23.1%。10位の〈名古屋中-1〉は、昨年2.1%、今年23%。どのポイントも去年は5%までの上昇率ですが、今年は大きく上がりました。

用途的に見ると7位、8位、9位はマンション用地です。10位は3階建ての一戸建て住宅です。

大きく上がった理由は、基本的にはマンションニーズの高まりということでしょう。

今回、名古屋が全国ベスト 10 の中に 5 ポイント入りました。

○商業地変動率ベスト 10 (資料 6)

次は全国の商業地のベスト 10 です。去年とは大分入れ替わりしました。1 位の〈倶知安町 5-1〉は去年と一緒に。上昇率 58.8%です。50%以上の上昇率はバブル時以来です。大阪で 45%上げましたけれども、それ以上の 58.8%です。去年が 35.6%でしたので、倶知安町は毎年毎年大きく上がっていています。

ベスト 10 内で去年と共通しているのは、この 1 番目の倶知安、4 番目の京都の〈東山 5-7〉と 8 番目の〈東山 5-9〉の 3 ポイントです。それ以外は、全部入れ替わりしました。

今回、京都が 3 ポイント入りましたが、共通しているのは 2 ポイントで、1 ポイントは新しいところです。

沖縄が今回 2 ポイント入ってきています。去年 2 ポイント入っていた愛知と兵庫は共に 0 になりました。兵庫と愛知が圏外となって、沖縄が入ってきました。

大阪は去年、縮小傾向だったのですが、今回は昨年より 1 ポイントから 4 ポイントへ大幅に増えました。顔ぶれは随分変わってきましたが、今回大きく上がっています。

今年は、全国 10 位で大阪の 38.2%ですから、4 割位上がらないと、ランク入りしない状況になっています。去年の 10 位は 24.6%ですから、今年はそれ以上の大きな率で上がっているということになります。

○東京の商業地上昇率順位 (資料 7)

全国順位を見ていただくとお分かりのように、最近東京は入ってきません。東京は今どうなのかということで、東京都のベスト 5 を取り上げてみました。

東京都の商業地ベスト 5 の一番は〈台東 5-4〉の浅草です。2 位、3 位も同じく浅草のポイントです。

去年はベスト 5 に渋谷が 3 つ、銀座が 2 ポイント入っていました。その前の年は銀座がベスト 5 全て占めました。インバウンドの影響が非常に大きかったということです。

去年渋谷が 3 ポイント入ったのは、再開発が集中したことが大きく影響した結果です。

今回、浅草が大きく高騰したのですが、その理由としては、インバウンドという事でしょう。確かに浅草は浅草寺を含めて東京で一番日本を感じられるところですが、ただ「なぜ今なのか」という疑問は残ります。

大阪でもインバウンドが地価を押し上げだしたのは 2016 年位で、この時心齋橋で 45%上昇しました。それ以降、多少鎮静化はしてきていますが、いまなお上がっています。今年は心齋橋、戎橋に変わって黒門が出てきたということです。

逆に東京から「黒門、なぜ今頃なの」と言われかねないのですが、黒門はエリアが狭いので、なかなか地価上昇を検証する取引事例が発生しなかったという事情があります。

それに対して浅草は、もっと範囲も広いし、実際ホテルが土地をかなり買っています。去年も駅前にアパホテルができました。また大阪のミナミと同じようにドラッグストアが付近の用地を買い漁っていますので、地価はどんどん上がっています。問題は上がったのはもっと前じゃないのですかという疑問がわきます。

ちなみに浅草で去年一番上がったところは上昇率 13.1%です。2 番目が 10.3%、3 番目が 9.5%です。ですから、数字的には去年になって突然上がってきたように見えます。具体的ポイントについては、地図

にプロットしたもので後程ご説明します。

以上が、全国ランキングから特徴的なところを見てみました。

④全国主要地域での地価プロット図

○梅田エリアでの地価プロット図（資料8）

もう一度大阪に戻ります。

大阪北の梅田エリアでコアなポイントを4つ上げました。芝田町と茶屋町ですが、両地点とも上昇率が4割越えて大きく上がったので取り上げました。

芝田町と茶屋町では、どちらが上なのか。どう思われます。今は明らかに茶屋町が上で581万円。芝田町は450万円です。少し昔まで遡って比較しますと、茶屋町のポイントは、平成4年に出来たのですが、ピーク時1310万円でした。芝田町のポイントは昭和62年に出来たのですけれども、同じく平成4年価格は1690万円です。ですから昔は芝田町の方が上だったのです。

ただその後、茶屋町の開発があって、阪急梅田東側の商業集積が続いていったということと、インバウンドでその辺りに物販店舗の収益性が高まり逆転したのです。

では芝田町の方はどうかと言うと、ヨドバシカメラが出店して以降、その付近の開発の進展や、あるいはグランフロントの開発、梅田第二期計画で、今は盛り返ってきて、公示価格も大きく上がってきたという見方をしています。

今回上昇率としては、黒門を除くと、北の梅田周辺部が大きく上がっています。

またグランフロントは、価格的には大阪第2位のポイントです。2013年にできたポイントですが、2年前に北と南が逆転するまでは大阪第1位でした。

○大阪トップ地の推移

資料8のプロット図には、HEPナビオを入れているのですが、それはここが過去の大阪の最高地だったことがあるからです。

そこで大阪のこれまでのトップ地の推移を申し上げますと、平成元年は東梅田の阪神デパート裏の新阪急ビルが大阪の最高地でした。それが平成2年のバブルピーク時には、最高地が梅田から消え、御堂筋のずっと南側の淀屋橋に近い堂島にある新山本ビルに変わったのです。

そこに移った翌平成3年に、ここがピークを付けて、大阪一の3500万円でした。すなわち3500万円が大阪のピーク時の価格です。その時東京は3800万円でしたので、それに匹敵する位の高価格をつけたのです。

その後、最高地は平成5年にHEPナビオに移り、平成18年まで13年間ずっと大阪における最高地を続けました。

平成19年になって、大阪駅前の第一生命ビルに最高地が移り、平成24年まで6年間ここが大阪のトップを続けました。その後平成25年にグランフロントに移りました。

因みに、グランフロントは去年7.1%しか上昇していません。それに対してミナミは30%上げました。

○ミナミエリアでの地価プロット図（資料9）

次に、大阪ミナミの代表的なポイントを4つあげました。大阪1位の「クリサス心齋橋」、戎橋北詰のポ

イントで1980万円です。去年22.5%、今年は25.3%上昇です。「もうそろそろ天かなあ」という見方がある中で、今回も大きく上がりました。インバウンドはまだまだ強いということでしょうか。ただ東京銀座の5700万円と比較すると、4割もいきません。

昔バブル時、大阪が3500万円の値を付けた時、東京は3800万円でした。それから見るとまだ随分安いのではないかということですが、今はバブル時と違って、収益という裏付けが要りますので、今年はぎりぎり2000万円を超えないところで止まっています。

プロット図の下の「づぼらや」は、去年27.5%で上昇率トップ地です。今年も27.5%上昇して650万円です。右下が黒門市場で、今年の大阪の上昇率トップ地です。

道頓堀の「づぼらや」と昔から比較されているのが心齋橋の「旧ヤマハ店」です。今はもう建て替えられてドラッグストアが入っていますが、ここが心齋橋を代表するポイントで1590万円です。それに対して道頓堀は650万円です。“この価格差はどうなの”ということも議論されています。

というのは、このヤマハ心齋橋は、バブル時の平成3年、3000万円付けています。その時の「づぼらや」は2050万円でした。つまり当時は大体7掛けだったのですが、それが今では半分以下なのです。

道頓堀はインバウンドが入ってくる前まで、停滞していた期間が長かった。その間、心齋橋は今のインバウンドというよりファストファッション系の店舗が数多く進出してきて、価格的に大きく上がっていったのです。

ですから道頓堀は大きく出遅れたのです。今はインバウンドで、各店舗予約が取れない状況にあります。が、当時は今ほどではなかったということです。

収益的に見ても、道頓堀は飲食が中心ですので、物販でどんどん売ると比べれば、幾ら回復したといっても限界があります。その辺が、心齋橋と道頓堀で大きく差が開いた原因とも考えています。

この「づぼらや」と黒門も同様に大きな差が付いていますので、今後、黒門はもっともっと上げていくのではないかという気がしますが、こちらもインバウンド頼みのところがあります。

○銀座エリアでの地価プロット図（資料10）

次は、東京銀座エリアですが、今回、この銀座エリアがベスト10に入らなかったのも、取り上げてみました。

銀座は〈中央5-22〉の山野楽器が価格5720万円で、日本一のポイントです。ただ上昇率は低めの3.1%。去年が9.9%、その前はかなり高くて25.9%でした。

因みに2年前の銀座は全てのポイントで2割台でしたので、東京のベスト5は全て銀座でした。

去年、銀座はベスト10に2ポイント入っていましたが、そのうち一番上昇率の大きかったのが銀座の〈中央5-2〉で、上昇率16.9%でした。今年は7.2%で、大幅に縮小しています。

プロット図の一番上の〈中央（都）5-13〉は地価調査での価格です。なぜ地価調査ポイントを揚げたのかと言うと、このポイントは唯一バブル時に登場したポイントだからです。

東京のバブルは平成2年、3年ですが、その当時から今も残っているポイントは数少ないのです。日本一の山野楽器のポイントも平成14年に出来たポイントです。

この〈中央（都）5-13〉は、平成3年のバブル時3800万円でした。これが去年7.7%アップで4190万円の価格を付け“ようやくバブル越えた”と話題になりました。

大阪でも東京でも“バブルを越えた”とはなかなか言いきれないのですが、このポイントだけは、唯一

バブルを越えました。

東京は、大阪と比べてバブルがはじけた後の回復が早かったということと、その後のファンドバブルさらにはその後のインバウンド効果ということもあって地価も大きく上がっていったのです。それでバブル越えのポイントも出てきたということです。

○東京における地価上昇率ベスト3（資料11）

次は、東京における地価上昇率のベスト3のプロット図です。すべて浅草で、図の一番上の（台東5-28）で上昇率2位、24.9%、価格106万円です。図の真ん中が3位の〈台東5-5〉で24.8%、136万円。去年は9.5%でした。図の一番下〈台東5-4〉が上昇率1位の34.7%、価格373万円です。去年は13.1%。

地図を見て頂ければお分かりかと思いますが、田原町駅前には去年アパホテルが開業しましたが、この辺りはホテルやドラッグストアの進出が極めて多い場所です。

また浅草の仲見世商店街では、去年の10月に家賃を今年の1月から16倍に上げるというニュースが出ていました。通常、家賃を16倍に上げるという事はあり得ないのですが、そういう通告が出たので、“これではもう商売はやっていられない”という声がしきりです。

似たような現象は心齋橋や黒門などでも当然起きていると思いますが、16倍というのはびっくりします。これまでは下町ということもあって、随分家賃が安かったのでしょうかけれど、今後はそうはいかないという事でもかもしれません。

浅草はインバウンドで客数も大きく増えたということで、家賃の値上げもさることながら、地価も大きく上がってきました。

○京都エリアのプロット図（資料12）

次は京都です。京都では3ポイントピックアップしました。〈東山5-7〉が京都の上昇率1位です。全国でも3番目の43.6%です。〈下京5-1〉のみずほ銀行四条支店が、京都の最高価格地で720万円。大阪と比べるとまだ随分と安い。〈下京（府）5-5〉は地価調査での最高価格地で、価格は550万円です。

大阪は北も南も最高地は、公示価格と地価調査は共通ポイントですが、京都は別になっています。

公示価格で今回720万円ついたトップ地〈下京5-1〉のバブル時の平成3年の価格は3000万円の値がついていました。

平成3年に3000万円と言うと、大阪の心齋橋の旧ヤマハビルも同じ年、3000万円でした。京都は、平成3年から20何年かの間ずっと価格が下がって行って、その後少し上がったのですが、この5年間は全然上がっていない。

結果、京都は720万円、心齋橋は1590万円と、平成3年に同じ3000万円のポイントが、今では倍も開いてしまったのです。

実はバブル時は、大阪よりも京都の方がよりバブっていたのです。というのは、京都は中心商業地のゾーンが狭いということもあって、投資マネーが集中すると、一気に上がってしまうという特性があります。

今回も東山の八坂神社手前のポイントで43%上げましたが、そこは価格的にはまだかなり低いところです。価格トップ地の四条でも、今回2割しか上げていないのです。去年も2割です。一昨年も2割です。この数年2割しか上げてこなかったのです。その間、大阪は3割、4割と上がっていききましたので、倍くらいの差が付いてしまった。

今回やっと4割上げたのですが、大阪も4割上がっていますので、その差は埋まりません。しかし京都は、これから上がっていく可能性は大いにあると思います。

○名古屋エリアのプロット図（資料13）

次は名古屋です。名古屋の最高価格地は、地価調査価格ポイントの〈中村（県）5-1〉の大名古屋ビルヂングで1,620万円です。公示価格の最高地は〈中村5-2〉の名鉄百貨店の1,230万円です。名古屋も、最高地が地価公示と地価調査では違うのです。

地価調査のこのポイントは2016年に新設されましたが、ここに新ポイント設置した結果、大阪は2017年に負けてしまったのです。当時、大阪の最高地はグランフロントで1,460万円。これに対して大名古屋ビルヂングは1,500万円を付けました。40万円差で名古屋が上位となりました。

因みに、去年のグランフロントは1,620万円、名古屋のこの地価調査地も1,620万円と同じ価格でした。

今回グランフロントは1,900万円に上げていますから、今年7月の地価調査で名古屋はどれだけの価格になるか興味がある所です。

○神戸エリアのプロット図（資料14）

神戸ですが、三宮センター街の〈中央5-5〉が価格1位です。ここは地価公示と地価調査で共通ポイントですが、今年は612万円、25%上がりました。去年の地価調査では550万円ですので、神戸の最高地と京都の最高地が同じ価格でした。

今回、神戸の上昇率のトップ地は、元町の大丸の向かいにある〈中央5-13〉というポイントですが、これが28.2%上昇しています。

⑤大阪府住宅地の地価公示の概要

○住宅地の高価格順位表（資料15）

ここからまた大阪に戻ってご説明します。

この資料は、大阪の住宅地の価格順位表です。

トップ地は〈福島-7〉の90万5千円です。昔からのポイント地の天王寺の「真法院」は58万2千円で、5位にまで下がってしまいました。

なお1位から4位までのポイントは全てマンション用地です。これらの地域はマンション需要があるということで、10%近く上がっています。

これに対して戸建ての最高地は「真法院」ですが、ここは0.3%とほとんど上がっていませんが、売り希望は上がって来ています。

1位の福島のポイントは、容積率600%の商業地内にあるポイントです。1種あたりで考えると坪50万円ということなので、まだ安いといえるかもしれません。もっと上がる余地はあるでしょう。2番目のポイントでも1種あたりでみれば坪60万円くらいです。

一方、全国でみると、一番高いところは東京「港-4」の赤坂1丁目のポイントですが、ここは434万円です。容積400%なので、1種でみれば坪360万円くらいの値が付いています。これに比べると、大阪はまだまだ安いということになります。

○住宅地上昇率のトップ5（資料16）

次は大阪の住宅地上昇率のトップ5です。〈箕面-11〉が上昇率トップで、19.3%と大きく上がりました。北大阪急行が延伸する新駅に近いということが、主な要因です。

2番目は〈中央-3〉の上町1丁目の12.1%。この地点は近くで高い入札があったポイントで、今回その影響もあって上がりました。

その他では、堺が今回も引き続き堅調に上がっています。

○住宅地下落率のトップ5

次は下落率順位表です。揃いもそろって全て岬町でマイナスです。岬町に関しては、取引がほとんど成立しないので、実勢を把握しがたいという側面があります。

地方圏が上がってきていると初めにお話しましたが、全国的に見れば、まだ地方圏の半分はマイナスが続いています。取引が成立しない市町村が全国には山ほどあります。

⑥キタとミナミの地価水準比較（資料17）

次にキタとミナミの地価水準をグラフに表しました。先ほど言いましたように2017年時点で、グランフロントとクリサス心齋橋が逆転しました。クリサスが公示ポイントになったのは2013年で、この時グランフロントと比べて3割くらいの価格差がありました。それが年を追うごとに縮まって、2016年辺りからインバウンドで急激に差を詰めていって、一気に逆転しました。

グランフロントの方も、オフィス賃料が上がってきたということがあって、近年盛り返しています。今年もクリサス心齋橋1980万円、グランフロント1900万円ということで、ほとんど差はありません。

来年はどうかは分かりません。インバウンドが続くようであれば、まだまだ上がるかと思いますが、ただお互いいい線まで来ているのでどうなるのかなということです。

⑦大阪と東京の価格比較（資料18）

次は、大阪の中心地3地点と東京の銀座、丸の内をバブル期、フェードバブル期、そして今年を比較したものです。

バブル期の1991年、梅田が3500万円、御堂筋が3400万円、心齋橋が3000万。その時、銀座が3850万円、丸の内が3800万円だった。その後、東京と大阪は大きく価格差が付いてしまい、銀座は今年5720万円まで上がってしまいました。

大阪だけに限ってみても、梅田と心齋橋は1900万円と1980万円拮抗していますが、御堂筋は1100万円と少し水を開けられています

東京においても銀座と丸の内は、昔はほぼ同じだったのですが、年々銀座が優位になってきています。丸の内は、まだバブル期の価格を超えていません。

⑧大阪の人口減少と都心回帰（資料19、20）

次は大阪府内のエリア別の人口推移です。人口が増えているエリアは大阪市、北大阪。減っているところは南河内、東大阪市、泉州です。大阪府全体では減少局面に入っていますが、北大阪と大阪市内が若干上がっていますので、これらの影響を受けて、平均すれば大阪府全体では0.2%のプラスになりました。

大きく下がっているところもあって、南河内ではマイナス 0.7%です。

この傾向は将来的にも続いていくものと考えられます。

ただ、人気エリアの豊中も近年人口減少傾向にありますし、近年人口が増加している高槻とか茨木といったところも、将来的には下がる見込みです。

3. 終わりに

今申し上げたように、大阪における人口推移からみれば、一部の都心地域しか増加が見られませんので、この点からみれば地価にいい影響はないということになります。

しかし、訪日外国人客数まだまだ増えるでしょうし、結果ホテルの需給も逼迫しています。さらには大阪市内のオフィス空室率を見れば、最低水準で推移しています。その一方で今後大阪に建つ大型ビルはあまりないという予測です。建つのはホテルばかりで、事務所は 2020 年まで待たなければならないという状況です。ということで、どれもこれも好調さを伺わせる数値が見られます。

こういった経済環境は、当然今後の地価にも反映してくるでしょうねということで、今日のお話を終了させていただきます。

(終わり)

■資料1 大阪圏の地域別対前年平均変動率

大阪圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成30年	平成31年	平成30年	平成31年
	H29.1.1	H30.1.1	H29.1.1	H30.1.1
	H30.1.1	H31.1.1	H30.1.1	H31.1.1
大阪府	0.1	0.2	4.9	6.5
大阪市	0.6	0.8	8.8	10.6
中心6区	3.8	4.0	12.1	14.0
北大阪	0.4	0.7	2.6	5.8
東大阪	△ 0.5	△ 0.4	0.4	0.9
南大阪	0.0	0.0	1.7	2.3
堺市	1.2	1.5	4.6	6.3

- (注) 1. 大阪市の中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。
 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。

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料2 大阪圏の地域別対前年平均変動率

第10表 大阪圏の地域別対前年平均変動率

(変動率：%)

	住 宅 地		商 業 地	
	平成30年	平成31年	平成30年	平成31年
	H29.1.1 }	H30.1.1 }	H29.1.1 }	H30.1.1 }
	H30.1.1	H31.1.1	H30.1.1	H31.1.1
兵庫県	0.2	0.3	3.6	4.4
神戸市	0.3	0.4	5.5	6.1
東部4区	2.1	2.1	8.2	8.8
阪神地域	0.1	0.3	1.6	2.6
京都府	0.6	1.1	7.7	11.2
京都市	1.3	2.0	9.1	13.4
中心5区	2.5	3.6	10.5	14.3
その他	△ 0.2	△ 0.1	1.5	1.7
奈良県	△ 0.5	△ 0.5	0.4	0.9
奈良市	0.4	0.5	2.9	5.1
大阪圏	0.1	0.3	4.7	6.4

- (注) 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。

出典：国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料3 平成31年地価公示 住宅地(変動率上位順位表 ・大阪圏)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	大 阪 圏 ・ 住 宅 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円/㎡	平成31年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	箕面－11	大阪府	箕面市白島2丁目350番6外 『白島2－19－9』	140,000	167,000	19.3
2	左京－3	京都府	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	360,000	415,000	15.3
3	東山－4	京都府	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榊屋町353番5	330,000	380,000	15.2
4	東山－3	京都府	京都市東山区正面通大和大路東入茶屋町527番16	250,000	285,000	14.0
5	上京－3	京都府	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	527,000	600,000	13.9
6	東山－1	京都府	京都市東山区栗田口三条坊町2番5外	315,000	354,000	12.4
7	大阪中央－3	大阪府	大阪府中央区上町1丁目15番2 『上町1－15－15』	580,000	650,000	12.1
8	灘－10	兵庫県	神戸市灘区灘北通8丁目3番9 『灘北通8－3－18』	262,000	290,000	10.7
9	上京－5	京都府	京都市上京区新鳥丸通下切通シ上る新鳥丸頭町191番3	430,000	475,000	10.5
10	灘－6	兵庫県	神戸市灘区灘南通3丁目17番3 『灘南通3－3－15』	255,000	280,000	9.8

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料4 平成31年地価公示 商業地(変動率上位順位表 ・大阪圏)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	大 阪 圏 ・ 商 業 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円/㎡	平成31年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	大阪中央5-24	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
2	大阪北5-16	大阪府	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』 (エスパシオン梅田ビル)	4,030,000	5,810,000	44.2
3	東山5-7	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,950,000	2,800,000	43.6
4	大阪北5-13	大阪府	大阪市北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』 (芝田町ビル)	3,150,000	4,500,000	42.9
5	下京5-17	京都府	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番 (プルミエール生島)	590,000	823,000	39.5
6	東山5-9	京都府	京都市東山区三条通大橋東入三町目35番7外 (GOZAN HOTEL)	690,000	959,000	39.0
7	淀川5-8	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』 (新大阪第一生命ビル)	1,230,000	1,700,000	38.2
8	東山5-6	京都府	京都市東山区宮川筋四条下る宮川筋1丁目216番 (日宝リバーサイドビル)	805,000	1,100,000	36.6
9	吹田5-2	大阪府	吹田市豊津町14番10 『豊津町14-10』 (丸萬ビル)	1,190,000	1,620,000	36.1
10	東山5-5	京都府	京都市東山区清水5丁目130番7 ((株) 村上幸)	500,000	678,000	35.6

出典：国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料5 平成31年地価公示 住宅地(変動率上位順位表 ・全国)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	住 宅 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円/㎡	平成31年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	倶知安－3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	倶知安－1	北海道	虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那覇－19	沖縄県	那覇市おもろまち3丁目6番11 『おもろまち3－6－20』	270,000	351,000	30.0
4	倶知安－2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中－5	愛知県	名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5－1－20』	571,000	720,000	26.1
6	那覇－3	沖縄県	那覇市天久1丁目7番14外 『天久1－7－21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中－3	愛知県	名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2－12－9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋東－8	愛知県	名古屋市東区泉1丁目502番 『泉1－5－26』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中－4	愛知県	名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3－8－1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中－1	愛知県	名古屋市中区正木1丁目902番1 『正木1－9－2』	244,000	300,000	23.0

出典：国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料6 平成31年地価公示 商業地(変動率上位順位表 ・全国)

(価格：円／㎡、変動率：%)

順位	商 業 地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円／㎡	平成31年公示価格 円／㎡	変動率 %
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外 (三井生命)	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪府	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪府	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』 (エスパシオン梅田ビル)	4,030,000	5,810,000	44.2
4	東山5-7	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪府	大阪市北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』 (芝田町ビル)	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	沖縄県	那覇市前島3丁目1番8外 『前島3-1-15』 (大同生命ビル)	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都府	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番 (プルミエール生島)	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都府	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外 (GOZAN HOTEL)	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	沖縄県	那覇市久茂地3丁目1番1 『久茂地3-1-1』 (日本生命那覇ビル)	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪府	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』 (新大阪第一生命ビル)	1,230,000	1,700,000	38.2

出典：国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料7 平成31年地価公示 商業地(地価上昇率順位表・東京)

順位	東京圏・商業地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成30年公示価格 円/㎡	平成31年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』 (弘隆ビル)	2,770,000	3,730,000	34.7
2	台東5-28	東京都	台東区浅草2丁目52番11 『浅草2-34-11』 (二天門浅草ビル)	849,000	1,060,000	24.9
3	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』 (蔵田フラッツ西浅)	1,090,000	1,360,000	24.8
4	新宿5-9	東京都	新宿区西新宿2丁目6番 『西新宿2-6-1』 (新宿住友ビルディング)	10,200,000	12,200,000	19.6
5	江東5-17	東京都	江東区豊洲3丁目1番54 『豊洲3-2-24』 (豊洲フォレシア)	1,500,000	1,730,000	15.3

・TOP5入り常連の銀座は、今年はずいにランク外となり、台東区のポイントがTOP3を独占することとなった。これらはいずれも「浅草」エリアに存し、取引件数の増加やインバウンド需要等が主な上昇の要因として挙げられる。

・なお、23区全体では、7.9%上昇(6.4%上昇)。全ての区で上昇が続いており、渋谷区を除く全ての区で上昇幅が昨年より拡大した。渋谷区においても、9.0%上昇(9.2%上昇)と依然として高い上昇率を示している。

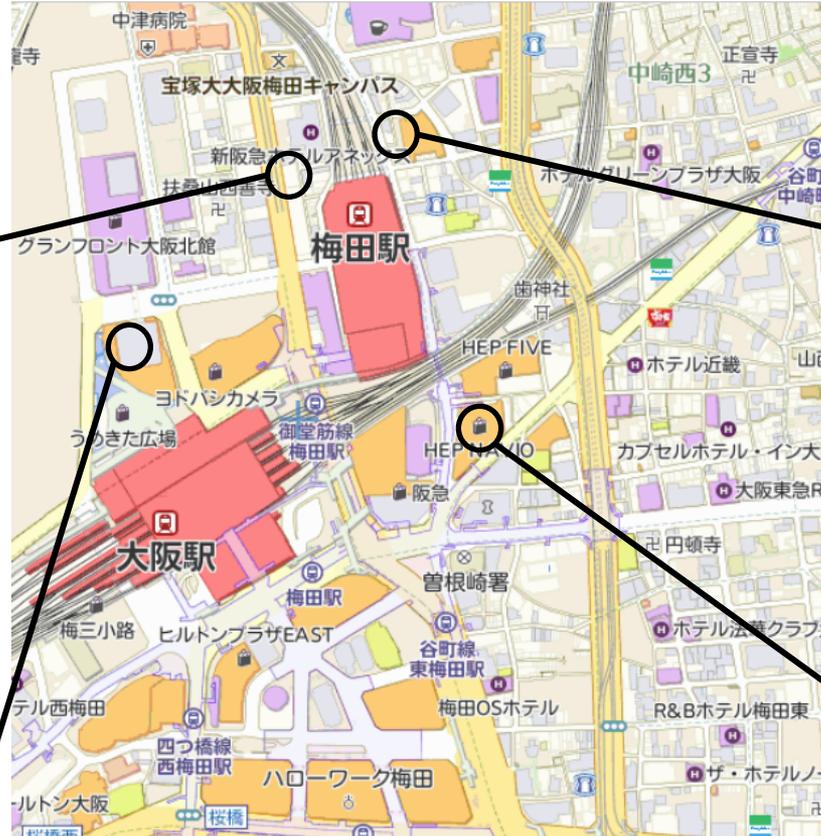
1. 平成31年度地価公示の概要

■資料8 平成31年地価公示 プロット図(梅田エリア)※抜粋

大阪北5-13
芝田町ビル
公示価格
4,500,000円 /㎡(+42.9%)



大阪北5-28 (北(府)5-2)
グランフロント大阪南館
公示価格
19,000,000円 /㎡(+26.7%)
調査価格
16,200,000円/㎡ (+11.0%)



大阪北5-16
エスパシオン梅田ビル
公示価格
5,810,000円 /㎡(+44.2%)



大阪北5-1
HEPナビオ
公示価格
11,100,000円 /㎡(+7.8%)



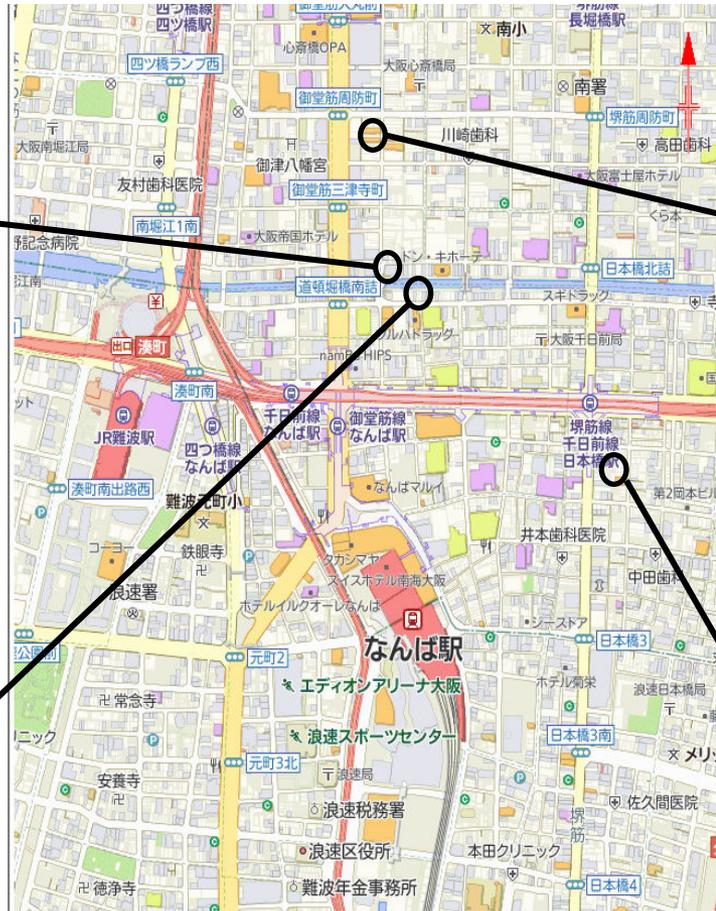
1. 平成31年度地価公示の概要

■資料9 平成31年地価公示 プロット図(心齋橋・日本橋エリア)※抜粋

大阪中央5-2(北(府)5-3)
クリサス心齋橋
公示価格
19,800,000円/㎡ (+25.3%)



大阪中央5-19
づぼらや
公示価格
6,500,000円 /㎡(+27.5%)



大阪中央5-23
旧ヤマハ心齋橋店
公示価格
15,900,000円 /㎡(+20.5%)

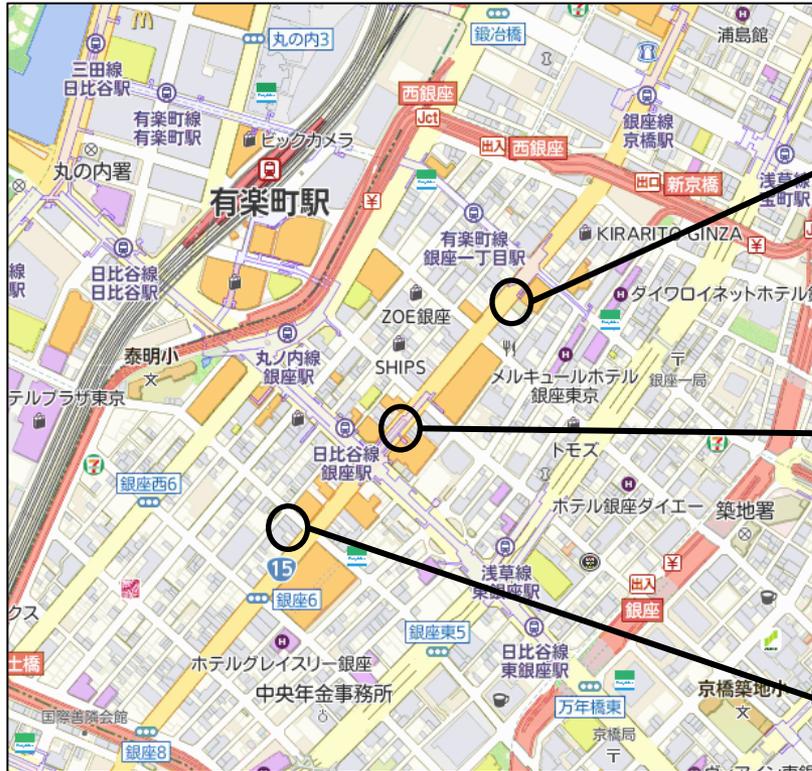


大阪中央5-24 黒門市場
公示価格
1,200,000円 /㎡(+44.4%)



1. 平成31年度地価公示の概要

■資料10 平成31年地価公示 プロット図(銀座エリア)※抜粋



中央(都)5-13
明治屋銀座ビル
調査価格
41,900,000円/㎡ (+7.7%)



中央5-22
山野楽器銀座本店
公示価格
57,200,000円/㎡ (+3.1%)



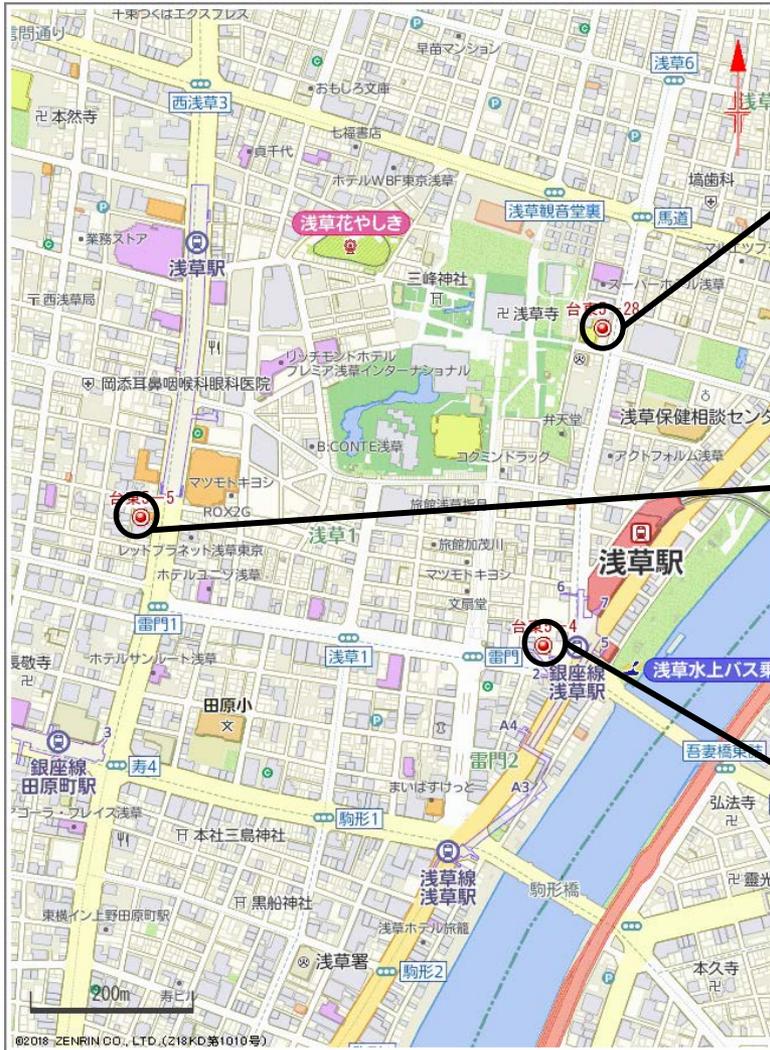
中央5-2
銀座尾張町TOWER
公示価格
31,200,000円/㎡ (+7.2%)



出典:国土交通省「平成31年地価公示発表資料」

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料11 平成31年地価公示プロット図(浅草エリア)※抜粋



台東5-28
二天門浅草ビル
公示価格
1,060,000円/㎡ (+24.9%)



台東5-5
ローソン台東西浅草2丁目店
公示価格
1,360,000円/㎡ (+24.8%)



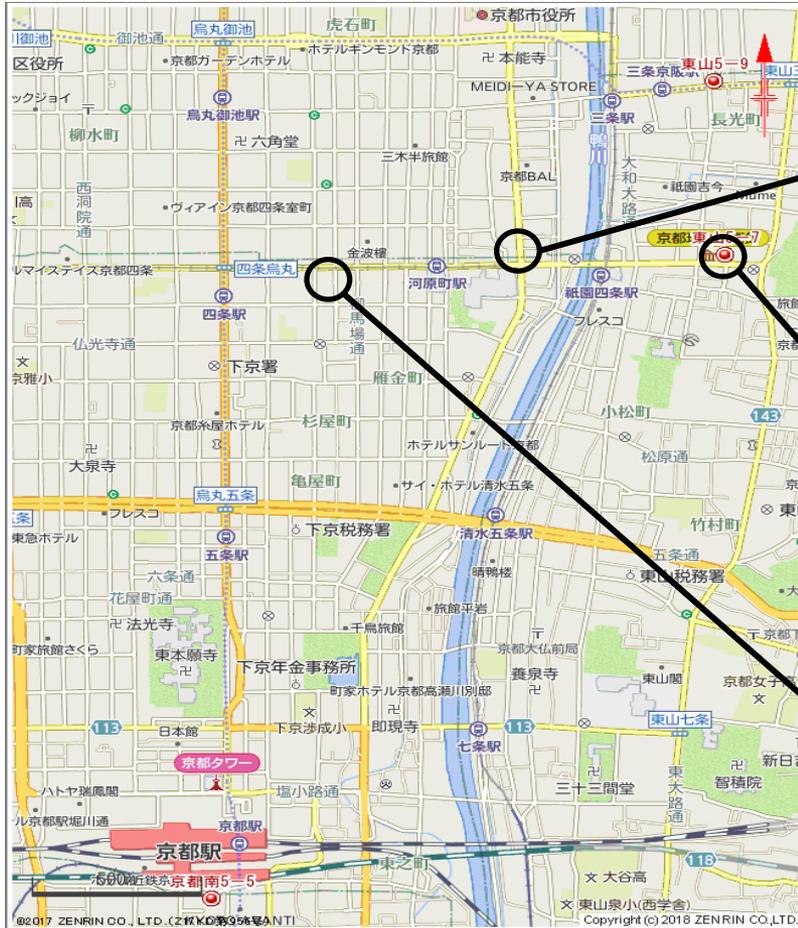
台東5-4
弘隆ビル
公示価格
3,730,000円/㎡ (+34.7%)



出典:国土交通省「平成31年地価公示発表資料」

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料12 平成31年地価公示 プロット図(京都エリア)※抜粋



下京5-1
みずほ銀行四条支店
公示価格
7,200,000円/㎡ (+20.0%)



東山5-7(東山(府)5-1)
豊田愛山堂
公示価格
2,800,000円/㎡ (+43.6%)



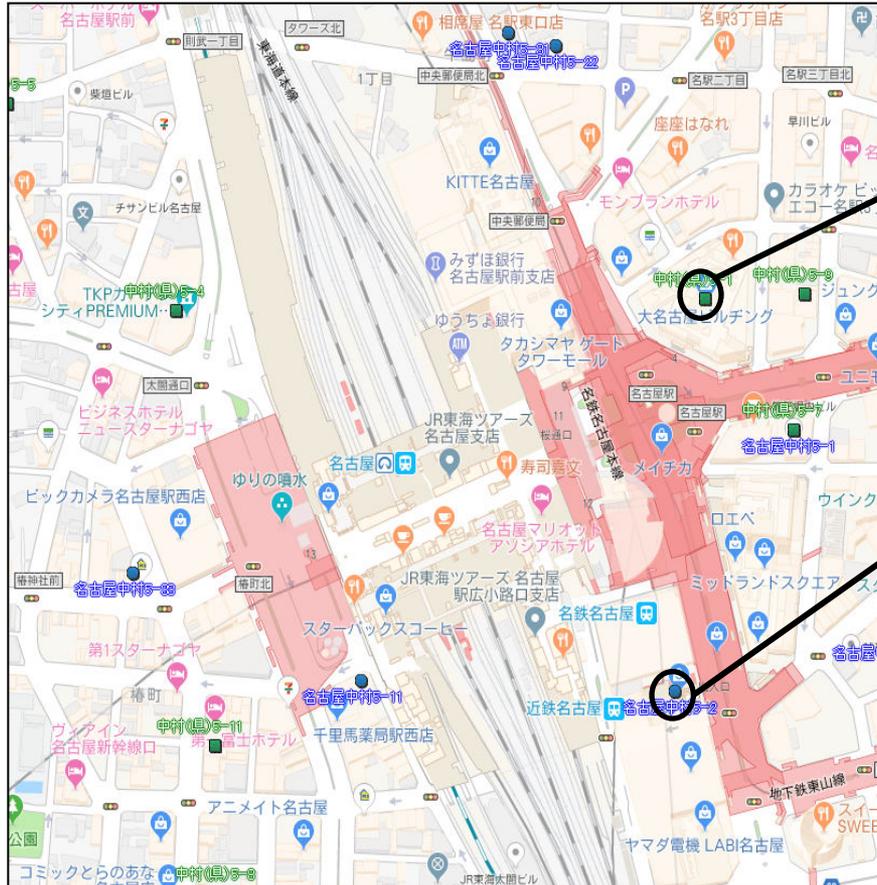
下京(府)5-5
青木ビル
調査価格
5,500,000円/㎡ (+17.0%)



出典:国土交通省「平成31年地価公示発表資料」

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料13 平成31年地価公示 プロット図(名古屋エリア)※抜粋



中村(県)5-1
大名古屋ビルヂング

調査価格
16,200,000円/㎡ (+8.0%)



名古屋中村5-2
名鉄百貨店

公示価格
12,300,000円/㎡ (+4.2%)



出典:国土交通省「平成31年地価公示発表資料」

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料14 平成31年地価公示 プロット図(神戸エリア)※抜粋



神戸中央5-5 (中央(県) 5-11)
Style Plaza (三宮センター街)
公示価格
6, 120, 000円/㎡ (+24.9%)



中央(県) 5-5
CRSX-WEST
神戸市中央区三宮町1-4-2
調査価格
2, 700, 000円/㎡ (+24.4%)



出典:国土交通省「平成31年地価公示発表資料」

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料15 平成31年地価公示 住宅地(価格高順位表・大阪府)

[住宅地]

順位	標準地番号	(円/m ²) 平成30年価格	(円/m ²) 平成31年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	大阪福島-7	841,000	905,000	7.6	大阪市福島区福島3丁目13番2	「福島3-1-55」
2	天王寺-6	680,000	730,000	7.4	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	「上汐4-4-25」
3	大阪北-3	616,000	668,000	8.4	大阪市北区紅梅町125番	「紅梅町6-6」
4	大阪中央-3	580,000	650,000	12.1	大阪市中央区上町1丁目15番2	「上町1-15-15」
5	※天王寺-2	580,000	582,000	0.3	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」

※は地価調査との共通地点

- ・大阪福島-7は、高層マンションの立地を想定し、一昨年新設されたポイント。住宅地として、3年連続で大阪の最高価格地。
- ・戸建住宅地としては、天王寺-2の真法院の標準地が最高価格地であるが、上昇率は0.3%に留まる。

1. 平成31年度地価公示の概要

■資料16 平成31年地価公示 住宅地(地価上昇率順位表 ・大阪府)

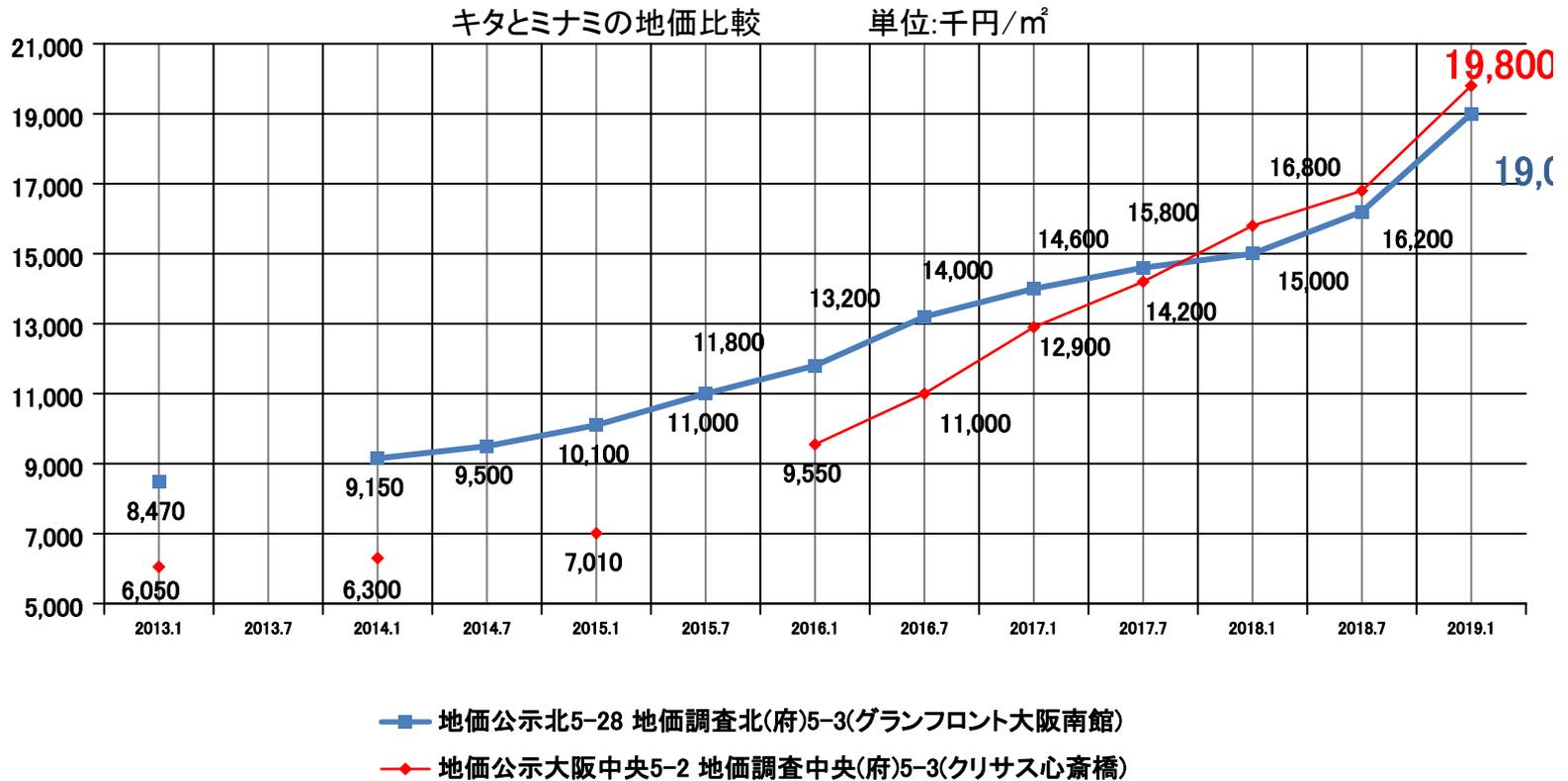
[住宅地]

順位	標準地番号	(円/m ²) 平成30年価格	(円/m ²) 平成31年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	箕面-11	140,000	167,000	19.3	箕面市白島2丁目350番6外	「白島2-19-9」
2	大阪中央-3	580,000	650,000	12.1	大阪府中央区上町1丁目15番2	「上町1-15-15」
3	大阪西-1	503,000	551,000	9.5	大阪府西区北堀江4丁目7番	「北堀江4-13-5」
4	大阪北-3	616,000	668,000	8.4	大阪府北区紅梅町125番	「紅梅町6-6」
5	堺北-9	180,000	195,000	8.3	堺市北区新金岡町2丁目5番9	「新金岡町2-5-25」
5	豊中-10	300,000	325,000	8.3	豊中市寺内1丁目143番	「寺内1-4-5」

- ・住宅地として、地価上昇率が高いのは、大阪市内や郡部を除く北大阪エリアなど「利便性に優れる徒歩圏内の住宅地」。
- ・新駅の影響を受けた「箕面」がトップ、そのほか「堺北」や「豊中」等、御堂筋沿線に立地し利便性に優れる住環境の良好な住宅地を有する地域がランクインしている。

資料17 キタとミナミの地価水準比較

- クリサス心齋橋19,800千円/㎡ グランフロント大阪19,000千円/㎡
- 南高北低の状態が続くものの、両者は拮抗している。



出典: 平成31年地価公示データより作成

■資料18 バブル期・ファンドバブル期との比較

(千円/㎡)

		1991	2008	2019
梅田	価格 (千円/㎡)	35,000	15,000	19,000
	指数	100.0	42.9	166.7
御堂筋	価格 (千円/㎡)	34,000	8,790	11,000
	指数	100.0	25.9	32.4
心斎橋	価格 (千円/㎡)	30,000	5,930	19,800
	指数	100.0	19.8	66.0

梅田:大阪北5-28

御堂筋:大阪中央5-18

心斎橋:大阪中央5-2

		1991	2008	2019
銀座	価格 (千円/㎡)	38,500	39,000	57,200
	指数	100.0	101.3	148.6
丸の内	価格 (千円/㎡)	38,000	34,700	36,800
	指数	100.0	91.3	96.8

銀座:最高価格地

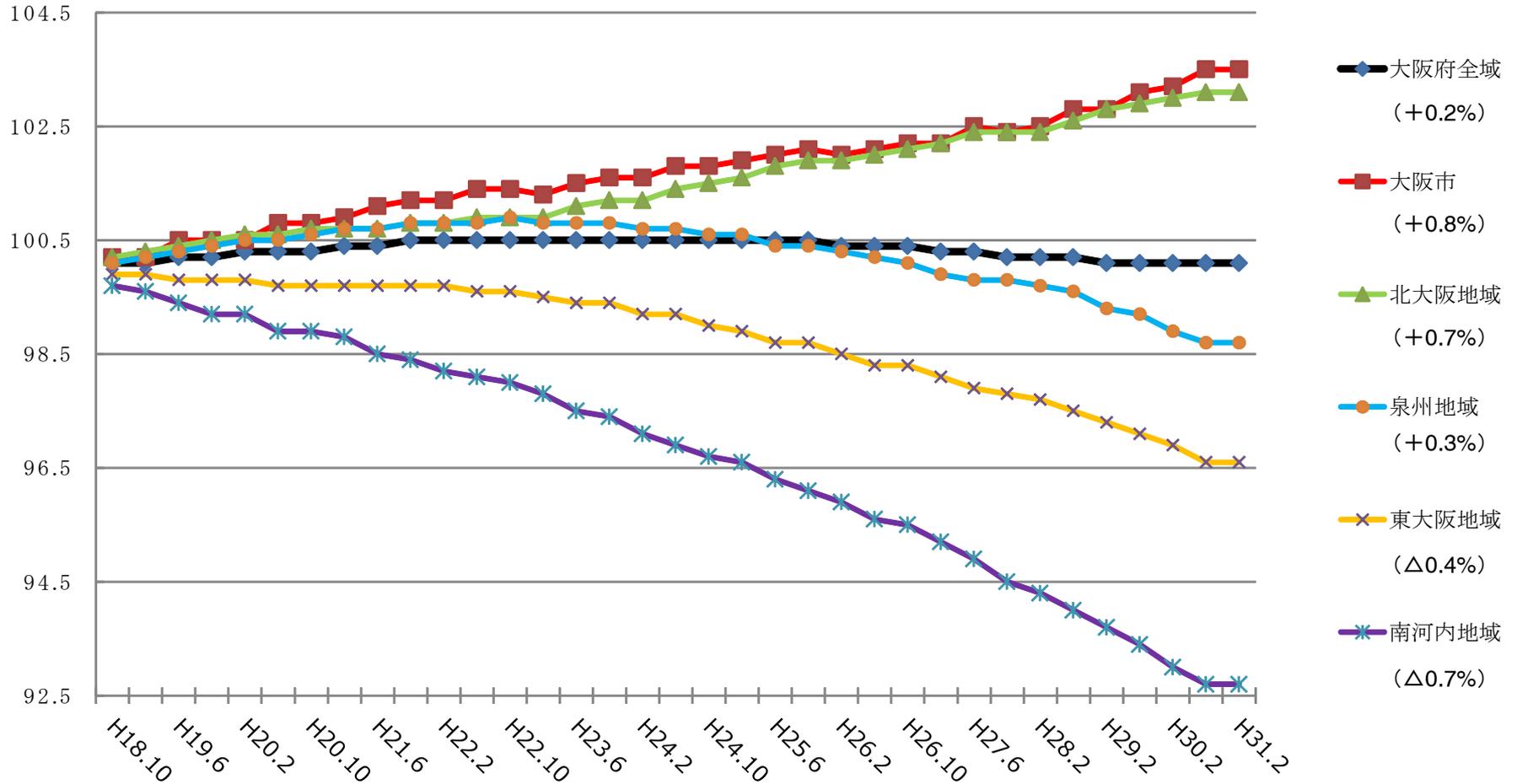
丸の内:丸の内エリアにおける最高価格地

3. 地価上昇の背景について

資料19 人口減少と都心回帰

大阪府エリア別人口推移

※()内は、平成31年の住宅地の対前年平均変動率



大阪府公表資料に基づき作成

3. 地価上昇の背景について

■資料20 大阪府エリア別人口推移予測

○近年増加傾向にあり、今後も増加が予想されるエリア

	2010	2015	2030	2010～2015	2015～2030
大阪市 西区	83,058人	87,083人	90,866人	+4.8%	+4.3%
大阪市 天王寺区	69,775人	73,512人	76,843人	+5.4%	+4.5%
大阪市 北区	110,392人	116,950人	123,002人	+5.9%	+5.2%
大阪市 浪速区	69,775人	73,512人	76,843人	+5.4%	+4.5%

○近年増加傾向にあるが、今後は減少が予想されるエリア

	2010	2015	2030	2010～2015	2015～2030
大阪市 福島区	67,290人	67,845人	65,340人	+0.8%	△3.7%
大阪市 中央区	78,687人	80,314人	78,829人	+2.1%	△1.8%
高槻市	357,359人	358,819人	339,695人	+0.4%	△5.3%
茨木市	274,822人	278,174人	270,234人	+1.2%	△2.9%

○近年減少傾向にあり、今後も減少が予想されるエリア

	2010	2015	2030	2010～2015	2015～2030
堺市	841,966人	841,587人	791,607人	△0.05%	△5.9%
岸和田市	199,234人	195,882人	178,566人	△1.7%	△8.8%
豊中市	389,341人	387,855人	361,283人	△0.4%	△6.9%
東大阪市	509,533人	498,667人	439,492人	△2.1%	△11.9%