

「大阪の地価動向について」

—平成30年度地価公示価格から—

(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30年4月11日

大阪第一ホテルにて

【要約】

◆大阪圏住宅地の対前年度平均変動率

- ・府下全体で0.1%上昇。
- ・大阪中心部、北摂、堺がプラス。平均変動率を押し上げた。
- ・東大阪はマイナス、南大阪はプラスマイナス0。

◆大阪圏商業地の対前年度平均変動率

- ・府下全体で5.0%から4.9%に。やや下落。
- ・大阪市は昨年の9.0%から今年は8.8%へ。やや下落
- ・堺が2.9%から4.6%へ。高い上昇率を示した。

◆大阪商業地の価格高順位

- ・キタとミナミが逆転。1位は戎橋北詰のクリサス心斎橋で1580万円/㎡。2位が梅田のグランフロン

トの 1500 万円/㎡。

- ・ 3位は昨年 4 位だった心齋橋の旧ヤマ

ハビル。1320 万円/㎡。

- ・ 4位が昨年 3 位だった梅田の第一生命ビルの 1080 万円/㎡。
- ・ 6 位から 10 位まではすべて御堂筋沿いのビル。
- ・ 全国 1 位は銀座 4 丁目の山野楽器店で 5550 万円/㎡。大阪とは坪と㎡位の差がついた。
- ・ 名古屋のトップは 1180 万円/㎡。都市圏別では大阪は東京に次いで 2 位を確保。
- ・ ただし地価調査では、名古屋は昨年 7 月時点で 1500 万円/㎡だった。大阪は 1450 万/㎡円位なので、名古屋に抜かれている。
- ・ 大阪で一番高いところは梅田の阪急百貨店だが、公示ポイントとしては最高地点は選定されない。

◆大阪商業地の上昇率順位

- ・ 上昇率 1 位は道頓堀の「つぼらや」で 25.7%アップ。上昇率全国 2 位。
- ・ 全国 1 位は北海道のニセコで 35.6%上昇。全国ベスト 10 には京都 3 ポイント、神戸 2 ポイントが入った。
- ・ 大阪 2 位は、価格 1 位のクリサス心齋橋で 22.5%アップ。5 位には価格 3 位の旧ヤマハビルで 20.%アップ。インバウンドの強いミナミに勢いがある。

◆大阪の商業地

- ・ 価格 1 位の「クリサス心齋橋」と上昇率 1 位の「つぼらや」は、極めて近いところにあるが、価格的には 1580 万円/㎡と 510 万円/㎡で、3 倍の開きがある。
- ・ 一昔前までは御堂筋が価格は高かったが、今は心齋橋の方が高い。
- ・ 御堂筋ポイントで一番高い御堂筋ビルと旧ヤマハビルは、共に昭和 60 年に選定されたが、当初は同価格。今は心齋橋 1320 万円/㎡、御堂筋 930 万円/㎡。大きく差が開いた。

◆東京の商業地

- ・ 順位は銀座 2 ポイントに、渋谷 3 ポイントが上位 5 位。
- ・ 上昇率 1 位の銀座 6 丁目は 16.9%アップ。昨年は 29.0%。
- ・ 銀座 4 丁目の山野楽器店が全国 1 位の 5550 万円/㎡。
- ・ バブル時 3900 万円/㎡で全国 1 位だった銀座ポイントは、今年は 9 位に位置し、2810 万円/㎡。
- ・ 渋谷の表参道の 2 ポイントは 16%弱の上昇。インバウンド絡みで賑わってきたので、近年新設されたもの。

◆大阪の住宅地～価格高順位

- ・ 天王寺の真法院が住宅地としては過去最高地点だったが、今は 4 位にランクダウン。0.3%しか上がっていない。マンションに比べ、戸建住宅地に勢いが無い。
- ・ マンションの人気は高く、1 位の福島ポイントは昨年新設されいきなりトップになった。84 万円/㎡、7.5%のアップ
- ・ 上位 5 地点のうち、真法院を除いて、すべてマンション用地。

- 地価公示は用途地域ではなく土地利用でポイントを選ぶ。商業地にあってもすべて住宅のマンション利用なら、住宅地としてのポイント表示になる。

◆大阪の住宅地～上昇率順位

- 上昇率ベスト5は全てマンション用地。大阪市内のポイントは全て用途地域としては、商業地内にある。
- 堺や桃山台が上位に顔を出した。地下鉄御堂筋線沿線の上昇傾向が強い。

◆大阪の住宅地～地価下落順位

- 岬、淡輪、千早赤阪は地価下落の常連となっている。
- バス圏と傾斜地は敬遠される。交野の私市、高槻の山手など。池田の伏尾台も。
- 狭山は近大病院の移転による影響が大きかったとの話も。

◆キタとミナミの価格逆転の理由

- キタと比べると、ミナミはインバウンド需要の勢いがより強い。
- 「グランフロント」は「クリサス」の20倍も大きいので、総額的に大きくは上昇しにくい。
- キタはオフィス主体で賃料上昇傾向にあるが、地価が3割も4割も上がる状況にはない。

◆地価比較

- バブル期の価格は梅田、御堂筋、心斎橋の順で、差はそれほどなかった。今は御堂筋と心斎橋が逆転。特に、ミナミの勢いが強い。
- 東京ではバブル期、銀座、丸の内はほぼ同価格だったが、今は大きく差が開いた。

◆地価上昇の背景

- 大阪府で人口が増加している地域は地価も上昇。人口減少地域は、地価も下落傾向。
- 大阪はインバウンド効果を大きく受けている。ホテル稼働率も全国1位。
- オフィスもグレードA、Bは殆ど空室がない。今後の供給もあまり見込めない。

【本文】

1. はじめに

この3、4年の地価動向は、要因的にはほとんど変わっていませんが、やや特徴的なことが起こっているのかなという部分を含めまして、これかから詳しくお話しさせていただきます。それは大阪のキタとミナミの逆転現象や去年の地価公示における名古屋と大阪の逆転、さらにはバブル時の大阪と東京の状況も含めた都心部における地価上昇の実態についてなどです。

まずは平成30年度の地価公示の概要というところから入っていきます。そして大阪の地価推移と都市間比較について、次いでその背景について解説してまいります。

背景の一番大きな要因はインバウンドですが、その他の要因としては人口減少と都心回帰という部分もあるかと思います。回帰と言いましては、都心へというだけではなく、郊外の住宅地においても、主要駅の駅前に回帰している現実がみられます。

今回の地価公示で、その他で特徴的なこととして、大阪圏の住宅地は当然ながら北摂圏が上がっているのですが、それ以外に堺市が大きく上がっています。その辺りのことも含めて、これからご説明していきます。

2. 平成30年度地価公示の概要

①地価公示とは

よくご存じの事とは思いますが、地価公示と地価調査というよく似た2つの公的価格がありますが、これはどこがどう違うかということから、お話しさせていただきます。

まずは観測地点数が違います。地価公示は全国で26000地点、地価調査は21675地点で価格調査を行っています。大阪府下には、地価公示ポイントは1715、地価調査ポイントは689あります。地価調査のポイント数だけみると、大阪はかなり少ない。これは財政的な問題から、地価調査のポイント数が絞られたということかと思いますが、ポイント数の人口比的な割合を示した充足率という指標で見れば、大阪は全国の中で、鹿児島に次いで2番目に低い都市になっています。

次は価格時点が違います。地価公示は1月1日時点の価格が3月下旬に発表されます。地価調査は7月1日時点の価格が9月下旬に発表されます。

この2つ以外で、新聞に大々的に地価の話が出るのは、国税庁が7月1日に発表する相続税路線価です。これは公示価格の8掛けですが、地価公示と違うのは、それぞれの都市の最高地を発表しています。

先ほど地価公示ではキタとミナミが逆転したと申し上げたが、相続税路線価では、キタの最高地点は阪急百貨店前です。ミナミはクリサス心斎橋ではなく、そのビルの反対側のポイントで、御堂筋にも面したビルです。それぞれ公示ポイントとは若干違いますが、価格的には、まだキタとミナミは逆転していません。阪急百貨店前の方がまだ高い。

公的価格には、もう1つ固定資産税評価額というものがあります。これは公示価格の7掛けで評価されています。

ただし厳密に言うと、これらの価格は微妙に違います。相続税路線価は指定容積率を前提に評価しています。例えば、グランフロントのある地域は指定容積率は1000%ですので、相続税路線価では、この1000%を前提に評価しています。

しかしながらこの地域は、特定地区の指定がされていて、実際の容積は1600%まで割り増しされています。固定資産評価額と地価公示価格は、この割り増しされた1600%を前提に評価しています。また、地価公示地

は、個別の画地条件、例えば、角地なども考慮されている。

ですから同じ地点の価格でも、公表される価格は微妙に違う場合があるということです。

②大阪圏の地域別対前年平均変動率（資料1）

○住宅地

大阪府下の地価動向です。まず去年と今年の前年変動率を比較してみます。

大阪府全体の住宅地は、これまでプラスマイナス0%で推移していましたが、ようやく今年、プラス0.1%と上がりました。

地域ごとに見てみますと、大阪市内が0.5%から0.6%に、北大阪が0.3%から0.4%に。ただ、東大阪はマイナス0.4%からマイナス0.5%と下落率は拡大しました。南大阪は昨年マイナスからプラスマイナス0%になっています。この南大阪では、特に堺市がプラス0.6%から1.2%と大きく上昇率が拡大しています。

この堺市や大阪中心部、北摂圏の上昇が、平均変動率を押し上げたといえます。

ただ北摂圏でも全部が全部上がっているかと言いますと、能勢町、豊能町、摂津市、高槻市は去年からマイナスになっています。それ以外の各市は若干プラスです。

東大阪地域で言いますと、枚方市以外は守口市、寝屋川市等全て去年も今年もマイナスです。

南大阪についてはプラスマイナス0です。プラスになっているのは堺市、大阪狭山市、高石市、泉佐野市です。田尻町はプラスマイナス0%です。

この中では堺市が1.2%と大きく上がっています。高石は昔から人気のある住宅地です。泉佐野は、一部優良住宅地がインバウンドの関係で、閑空に勤める職員の職住接近的な寮なども含めて用地需要が上がっているということだと思います。

○商業地

商業地につきましては昨年の5.0%が、今年は4.9%ということで若干下がっています。その要因は、大阪府が昨年の9.0%が今年は8.8%と上昇率が縮小傾向にあることです。他の地域についてはプラス傾向が出ています。堺市が2.9%から4.6%へと周辺都市の中では極めて高い上昇率を示しています。

大阪府全体の上昇率は縮小しましたが、これは商業地の半分が大阪市内にあるからです。大阪府の商業地のポイント数は全部で357地点ありますが、その半分の169地点が大阪市内にあります。ですからどうしても大阪市の動向が、大阪府全体の動向を反映することになってしまいます。

③商業地の価格高順位（資料2）

次に、一番興味のあるところで、大阪市の商業地の価格順位をみていきます。キタとミナミが逆転したということですが、第1位は戎橋北詰の商業ビルクリサス心齋橋で、1580万円/㎡、上昇率は22.5%です。去年が35.1%でしたから、上昇率は大きく縮小しました。

2番目のグランフロントが1500万円/㎡、上昇率7.1%です。去年は18.6%でしたから、ここも上昇率が縮小しました。グランフロント7.1%、クリサス心齋橋22.5%ですから、ミナミの方に勢いがある、上に出ました。

第3位が旧心齋橋ヤマハビルです。この場所は今、再開発中です。このポイントは去年4番目だったので、順位を1つ上げました。

大阪第一生命ビルが、今回4番目に順位を下げました。ここも4.9%の上昇に対して、ヤマハ心齋橋の方は

20.0%ということで、3番目と4番目が逆転しました。

キタとミナミの勢いの差が、1番と2番、3番と4番を入れ替えたということでしょう。

5番目は、例年通りキタのナビオ阪急です。ここも7.6%と若干上昇率が弱い感じがします。

なお6位から10までは全て御堂筋沿いのポイントです。

ちなみに東京の1位は、銀座4丁目の山野楽器です。後程詳しくご説明しますが5550万円/㎡ですので、大阪とは坪と㎡の違いくらい差がついてしまっています。

名古屋の地価公示のトップは中村5-2の1180万円/㎡ですので、地価公示ベースでは都市圏別では、大阪は東京に次いで第2位という結果になっています。

ただし、地価調査では名古屋のトップ地(中村5-1)は、去年7月時点で1500万円/㎡でした。グランフロントが1460万円/㎡、クリサス心齋橋は1420万円/㎡でしたから、地価調査の段階では大阪は名古屋に抜かれてしまったということになります。

ところで、この名古屋の中村5-1は、なぜか地価調査だけのポイントで、公示地価のポイントにはなっていません。大阪については、グランフロント・クリサスともに公示・調査の共通地点になっていますが、東京・名古屋は違うポイントが選定されています。

地価調査においては、ポイントは各都道府県が選びますが、基本的な選定基準として、地域的に標準的な地点ということで選ばれます。だから、最高地点である大阪の阪急百貨店前とか、名古屋のポイントなどは「それはちょっと」ということがあるかと思います。

しかしながら「大阪には負けてない」という意味合いも込めて、そういうポイントを地価調査では選定されているのでしょうか。

この表にナビオ、第一生命、グランフロントとありますが、現在の最高価格地はグランフロントですが、その前は第一生命ビルでした。そしてその前がナビオだったのです。ではバブル時はどこだったかと言いますと、今では5位までのランクに入っていません。

なぜそんなポイントがバブル時の最高価格地だったのかということは、後程お話しします。これまでの大阪の最高地については、何度も変更されています。以前、ナビオ阪急が最高地だった時に名古屋に抜かれた。そこで第一生命にポイントを変えたのです。その第一生命もその後また名古屋に抜かれたので、今度はグランフロントに変えたという経緯があります。

大阪としては「名古屋に負けれない」ということで、良いとこ、高いところにポイントを変えてきたのですが、グランフロントに移っても、地価調査では名古屋に抜かれてしまったのです。

さらにポイントを変えとなると、後はもう阪急百貨店しかないのですが、それはなかなか難しいのです。それは、地価公示は“標準的なポイントを選びなさい”となっていて、最高価格地を選びなさいとは書いていないのです。それに、阪急百貨店の敷地にはビルが複数建っていて、公示ポイントの選定基準としては相応しくないのです。

このようにグランフロントに変わって、今はクリサス心齋橋が大阪のトップ地になりましたが、今後、名古屋は地価調査でいくら付けてくるのか、多少興味のあるところです。

④商業地の地価上昇率順位表(資料3)

次は、今年の上昇率順位表です。大阪1位は、道頓堀「づぼらや」のポイントで27.5%上昇、これは全国第2位です。

全国第1位は北海道の倶知安町で35.6%。オーストラリアを含めた欧米の方等がニセコで別荘地を買われているということで、当初50%超という話もあったのですが、さすがに“それは”ということで35.6%に抑えられました。

去年は、この「づぼらや」が41.3%で全国1位でしたが、全国ベスト10の中に5ポイントが大阪でした。今年は、全国ベスト10のうち大阪は道頓堀の1つだけですが、京都で3ポイント、神戸で2ポイント入っています。それ以外では名古屋が2ポイント、札幌が1ポイントです。

なお、京都はインバウンド関連で、ホテル需要が旺盛です。またマンション需要も根強い地域です。神戸の2ポイントは再開発要因と言われています。

大阪圏をみてみますと、宗右衛門町のクリサス心齋橋が22.5%で、価格的には最高地ですが、上昇率では大阪で2番目です。キタで頑張っているのが、大阪北5-16の茶屋町のポイントで21%上昇。ここは去年も30.6%上昇しています。上昇率は縮小していますが、キタでは唯一ベスト5に入っています。

その他では、インバウンドの影響を受けて4位に日本橋のポイントが入りました。ここは去年6番目でした。旧ヤマハ心齋橋も同率の20.0%で、ランクインしています。

特徴としては北区が12.1%、中央区が13.0%と高い上昇率になっています。浪速区は相対的に価格が低いということもあって、上昇率は12.5%と、比較的高い上昇率になっています。特に中央区に隣接する地域では高い上昇値を示しています。

ただ今年は、大阪中心部は去年大きく上がった反動もあって、上昇率が高い地点や価格が高いところでは全て縮小気味で、そろそろ頭打ち感が出てきているのかなというところです。

大阪全体を見てみますと、中間価格帯の100万円/㎡から200万円/㎡台のところが上がっています。具体的には、周辺部では北摂や堺。大阪市内では西区、福島区、浪速区といったところが価格差を是正するというのか、割安感もあって、上昇率がアップしている傾向があります。逆に、高いところは今申し上げたように縮小傾向ということです。

というようなことですが、これまでの金融緩和に伴って相当買われた資産が、オリンピックを待たずに2019年あたりから売りに転ずるのではないかとといった情報も飛びかっているようですが、今年がその節目になるのではないかとこの見方もあります。

⑤商業地の主なポイント

主なポイントをキタとミナミに分けて、少し見ていきます。

キタの最高価格地はグランフロントで7.1%上昇ですが、面積が10,571㎡と非常に大きいということがあって、上昇率としてはなかなか高くないのです。グランフロントが5%上がると、ミナミの最高地のクリスタ心齋橋がまるまる買えてしまいます。そういう関係がありますから、どうしても需要が限定され、そういう観点から大きく変動しにくいのです。こういうこともあって、今回キタとミナミが逆転しました。

キタでは、比較的小粒で投資しやすいということで茶屋町が21%上昇しています。また阪急梅田駅の反対側の芝田町のポイントでは17.5%上昇で10位につけています。手頃なものはそれなりに上がっているということです。

その一方で、ミナミはインバウンド効果が大きく、各ポイントで20%以上上がっています。心齋橋、道頓堀、浪速そして日本橋のポイントが、今回上昇率1位、2位、4位、5位と上位を占めています。

ミナミはクリサス心齋橋が価格1位で1580万円/㎡、変動率2位です。道頓堀の「づぼらや」が変動率1

位の27.5%ですが、価格は510万円/㎡と、クリサス心齋橋の目と鼻の先の極めて近いところにあるにもかかわらず3倍くらい開いています。

「こんなに近いのに、この価格差はどうなの」とよく言われます。実際バブル時は3割くらいしか差がなかった。1993年のバブル時、心齋橋の旧ヤマハビル（中央5-23）は3000万円/㎡で、その時、づぼらや（中央5-19）は2050万円/㎡でした。ほぼ7掛けです。同じ率で行きますと、ヤマハビルは今年1320万円/㎡ですから、その7掛けとするとずぼらやは1000万円/㎡近くあってもいいのですが、半分の510万円/㎡です。ですからもう少し上がってもいいのかなという言い方もできなくはないということです。

ところで一昔前は、御堂筋の方が価格は高かったのです。最近では心齋橋筋の方が高い。中央5-18の御堂筋ビルは、まさに御堂筋沿いのポイントですが、このポイントと旧ヤマハビル（中央5-23）は、1985年（昭和60年）に選定されたのですが、その時は同じ価格でした。それが今ではヤマハ心齋橋は1320万円/㎡、御堂筋ビルは930万円/㎡と、差が開いています。

この数十年の間に、大阪の商業地のあり方が変わってきた一つの証左かと思います。

確かに、心齋橋もバブルがはじけた後は、昔の老舗街から大きく様変わりしました。パチンコ屋が並んだり、最近ではファストファッション系だったり、あるいはドラッグストアだったり、「銀座、心齋橋」と言われた時代からは、随分と変わってきています。それがさらに近年のインバウンドの影響で、大きく変わってきています。

ここで具体的にミナミのポイントの中央5-18の御堂筋ビルの価格が、公表されている取引事例価格と比べてみて、どうなのかを検証してみます。

それは「プライムスクエア心齋橋」と「ブラダ大阪心齋橋店」の2つですが、共に御堂筋ビルのすぐ近くの御堂筋沿いのビルです。

公表値として、ブラダが4700万円/㎡、プライムが2400万円/㎡となっています。建付け地で現状のビルを前提とした価格ですが、すぐ近くのビルにも関わらず御堂筋ビルと比べると倍くらい差があります。

地価公示ポイントの御堂筋ビルは、御堂筋の西側なので若干価格は落ちると思うのですが、その公示価格が今回930万円/㎡ということで、「このポイントの上昇率はこれでいいのか」という疑問もあります。取引額がこんなに高く出ているのに、この程度の価格でいいのかという意見です。これについては地価公示の分科会でいろいろ議論があって、「4割くらい上げよう」と言う意見もありました。

ここで価格順位表をもう一度見ていただきたいのですが1番目クリサス心齋橋、2番目がグランフロント、3番目が心齋橋、4番目が第一生命ビル、5番目がHEPナビオ、6番目に930万円/㎡で御堂筋ビルがきます。これ皆さんどう思われます。

このポイントは丁度心齋橋オーパのすぐ南にあります。このポイントとナビオ阪急を比べた場合、「どちらを買いますか、選びますか」ということです。この辺が議論になりました。

確かに取引額としては高い。しかし特殊な取引であるということも事実です。賃料も高いし、テナントを呼び込んできたいろいろなノウハウも含めて、高い取引価格になっているのです。ですからこれらを反映させるとプライムが2400万円/㎡、ブラダが4700万円/㎡という取引価格になってくるのですが、その間をとって3000万円/㎡として、御堂筋の西側だから控えめに見て2000万円/㎡としても、これはもう大阪のトップ地の価格になってしまいます。

議論としては、「このポイントを大阪のトップにするというのはどうだろうか。やはり格としては梅田ではないか」という見方です。やはり梅田ブランドは強いものがあります。ナビオや第一生命、さらに心齋橋より

も、ミナミの御堂筋のオーパの南側のポイントが、上に行くのはどうかということになります。

これだけの取引事例があることはあるのですが、大阪における位置付けの議論の中で、御堂筋のポイントの中だけでは一番高いものの、やはり梅田や心齋橋の方が上位にくるのではないかとということで、今回は6位が相当と判断したということです。

ただ今後どうなるか。これだけ取引事例が出てきていますし、インバウンドはまだまだ続くでしょう。ナビオや第一生命の上昇率は一桁台ですが、こちらは二桁台です。ですから、この上昇率があと1年2年続くと、こちらでも逆転してベスト5に入ってしまうかもしれません。

私どもの価格決定の際の大きな議論になったポイントの一つです。

⑥東京の商業地上昇率順位（資料4）

では東京の上昇率はどうなのか。資料4を見ていただきますと、すべて15～16%台の上昇率です。率は大阪より10%くらい低い印象を受けます。

トップ5に入っているポイントは、去年までは全て銀座でしたが、今回は銀座は1位と3位だけで、その代り渋谷が3ポイント入ってきています。銀座の1位ポイントは16.9%。去年が29.0%でしたから、上昇率としては大きく縮小しています。この銀座の伸び率が頭打ちになったということで、渋谷がトップ5に顔を出してきたということかと思えます。

東京23区内における商業地の区別平均でも、渋谷区が9.2%で上昇率1位になっています。銀座のある中央区は8.4%で2位でした。

○銀座エリアの地価公示

では東京を代表する上昇率が高い所、価格の高い所をピックアップしてみます。

銀座エリアですが、三越の向いにある山野楽器（中央5-22）が最高価格地で5550万円/㎡。バブル時の東京の最高地の価格が3900万円/㎡でしたので、「超えた、超えた」と新聞は報道していましたが、実は超えている訳ではありません。

からくりを説明しますと、バブル時の東京の最高地は、今年は9位にランクインしている中央5-18というポイントです。その当時は、山野楽器店に公示ポイントがなかったのです。仮にあったとすれば7000万円/㎡か8000万円/㎡という値が付いていたでしょう。

このバブル時の最高地は、山野楽器のすぐ北側に丸の内線銀座駅がありますが、その駅前にあるポイントで、バブル時3900万円/㎡でした。今年の価格は2810万円/㎡ですので、まだその当時の数字にはなっていません。

○渋谷エリアの地価公示

先ほど、東京で上がっているベスト5のうち3ポイントが渋谷だと申し上げましたが、渋谷駅前1ポイントと原宿表参道の2ポイントです。

上昇率5位の原宿の渋谷5-33というポイントは2015年に新設されました。4位の渋谷5-26という原宿のポイントは去年新設されたものです。共にポイントとしては比較的新しいところです。

なぜこのポイントが出来たかと言うと、それはやはりインバウンド絡みで、原宿には相当人が集まってきているのです。それを反映させるため2015年と2017年に新設された訳です。今回共に15%台の上昇率ですから、率としてはそれほど高く無いのですが、他でそれ以上に上がっているところがないということで、原宿が

入ったということかと思えます。

また、いま渋谷駅周辺はいたるところで再開発事業が進んでいます。建て替えや再開発要因で、渋谷駅前の渋谷5-12ポイントは今回16.8%上昇しました。去年が12.6%でしたから、上昇率の拡大があって、今回ランクに入ってきました。

⑦大阪の住宅地～高価格地順位（資料5）

大阪の住宅地に戻ります。資料5が大阪の住宅地の価格トップ5です。過去、大阪の最高地は天王寺の真法院というポイントだったのですが、今年は0.3%で、ここ数年ほとんど上がっていません。いくら良い住宅地であっても、今は戸建てよりマンションの方が人気が高いので、価格的にはどうしても頭打ちになってしまっています。

真法院以外のポイントは全てマンションです。それも最近できたばかりのポイントです。

2014年くらいからマンションを中心として、価格が上昇してきたということもあって、それを反映するポイントをどんどん新設しています。福島-7というポイントも昨年新設されました。ここがいきなりトップ地になり、今年も引き続き2年連続でトップになりました。この福島-7はマンションですから、土地利用としては住宅地ですが、場所的には商業地域にあります。

地価公示は、用途地域ではなくて土地利用でポイントを選びますので、商業地にあっても、完全なマンションでの利用の場合は、住宅地としてのポイント表示になります。ただしマンションでも、例えば一階に店舗が入っていると商業地表示になります。

そういう意味では、大阪中心部にあるタワーマンションは商業地にありながら、住宅地としてデビューしたという形です。商業地で利用するよりマンション利用の方がいいということで、たまたまマンションにしているわけです。ですから、ほぼ商業地の水準で評価されますので、価格的にはかなり高くなります。

⑧大阪の住宅地～地価上昇率順位（資料6）

資料6は、住宅地の上昇率ベスト5です。全て10%かそれに近い上昇率です。すべてマンションです。上昇率1位の西区の北堀江は商業地内にあるポイントです。2位の北区紅梅町もそうです。

今回の上昇率で特徴的なのは3位の堺市北区の北花田町と、4位の吹田市の桃山台です。共にマンション用地ですが、タワーマンションを中心とした都市回帰ブームが郊外に波及していった特徴的なポイントになるかと思えます。

堺北-16は今回3位ですが、去年は16位でした。ですから突然上がってきました。吹田-9の桃山台も、今回同率3位ですが、去年はランク外の11位でした。

なぜ今回急に上がったのかはなかなか分析しがたい部分があります。マンション適地が少なくなっているということもあるかと思えます。特に堺の北花田は、御堂筋の沿線ということで、位置的には大阪から地下鉄（大阪メトロ）で繋がっています。言ってみれば大阪市堺区というような位置づけになるかと思えます。

この堺は、北区を中心に大きく上がっています。今回急に上がったということで、若干意外性があるのですが、過去を遡ってみれば、堺は政令指定都市であり、昔は北摂あたりより堺の方が住宅地としては価格が高かったのです。今は完全に逆転されていますが、少し見直されてきたのかなと言う印象はあります。

今申しあげたようにマンション需要の周辺部への波及と、駅前回帰ということの象徴的なポイントになるかと思えます。

⑨大阪の住宅地～地価下落順位（資料7）

それほどご興味がないかとは思いますが。大阪府全体で「上がった、上がった」と言っている中、下がっている所はまだまだ下がっています。

都心から遠い岬町や千早赤阪村は、バブル崩壊以後20年以上地価が下がり続けています。

都心からも駅からも遠いということで、需要も弱く下がり続けていますが、今年は交野の私市がマイナス5.7%で、下落率順位1位になりました。

私市のこの辺りは名前に「山手」と付いているわけですから、昔の新興住宅です。4番目の大阪狭山も名前に大野台と「台」という字が付いています。これらに共通しているのは駅から遠いということは勿論、住宅地としては傾斜地になります。特に私市は、近くに商業施設もほとんどありません。

一般的に、住宅地として人気が無いのはバス圏と傾斜地です。バブルまでは、一般サラリーマンはそういう所しか買えなかったのですが、今は駅近でも買えるようになりました。結果、そういう所が敬遠されてしまうのです。

住民も高齢化していますので、駅から遠い山手の住宅地は、生活するのに大変です。

大阪狭山は、評価した人に話を聞きますと、近大附属病院が移転したことも大きかったという説明でした。バス圏、高齢化、さらに病院の移転ということで、今回大きく下がったかと思えます。

大阪狭山は、住民の高齢化とバス圏ということで人気がなくなってきていることは確かだと思います。去年は池田の伏尾台で、その傾向がはっきりしています。

高槻の山手の住宅地もだんだん下がってきています。高槻市は平均でも住宅地はマイナスです。山手の住宅地の下落傾向が影響しているかと思われそうです。

能勢とか豊能に行きますと、人口減に伴って、店舗は撤退する、またガソリンスタンドも閉鎖して、1店舗もない。そういう状況でガソリン入れるのに10分も15分走らなければならない。

先ほど申し上げた池田の伏尾台では、府立高校さえ閉鎖予定になりました。そのような人口減の影響が周辺部にも出てきています。1位から4位にも、そのような傾向が出てきているように思われます。その象徴的なポイントだと思います。

⑩キタとミナミの地価の推移（資料8）

では次に、キタとミナミの地価の推移をみていきます。

キタはグランフロント（北5-28）、ミナミはクリサス心齋橋（中央5-2）です。共に2013年に、キタとミナミを代表するポイントとして新設されました。新設された当初の価格は、グランフロント847万円/㎡、心齋橋が605万円/㎡でした。

ですから当初は、グランフロント100に対して心齋橋71.4と約3割の格差がありました。それが2015年くらいまでは同じような地価動向を示していたのですが、2016年頃からインバウンド需要で心齋橋がどんどん追いついていった。去年7月時点ではまだ逆転はしていなかったのですが、今年の公示ではとうとうグランフロント1500万円/㎡に対して心齋橋1580万円/㎡と逆転しました。

先ほどの上昇率順位表を見て頂いたらお分かりのように、キタとミナミでは勢いが全然違います。「この傾向は今後どうなりますか」と、マスコミによく聞かれたのですが「当分は続くだろう」とお話しています。今後大きく下がる要因がないのです。政府も目標6000万人としています。まだまだ訪日客が伸びるという見方

になれば、その傾向は続くということになります。

先ほどご紹介したように3番目が心齋橋、4番目が第一生命と、3位と4位も今年逆転しています。

この逆転の主な要因は、ミナミエリアにおけるインバウンド需要の勢いが特に強いということ。キタもその効果が無いわけではないのですが、ミナミの方がその影響をより強く受けているのです。

それと先ほども申したようにグランフロントは1万㎡以上あります。クリサスは約500㎡で、規模が20倍も違うのです。だからグランフロント10600㎡に1500万円を掛けますと1590億円になります。これに対してクリサス心齋橋は、1580万円に500㎡掛けても80億円にしかなりません。グランフロントが5%上がるだけで、クリサス心齋橋が1個買えるのです。

それとグランフロントは大半がオフィスですので、3割も4割もの上昇率にはならないのです。オフィス賃料がそこまで上がっていません。確かに空室率も改善し、賃料も上がってきていますが、賃料の上昇率だけで、そこまでは上りません。上がっても一桁台がやっとです。

それともう一つ付け加えると、グランフロントが出来た2013年当時、オフィスはほとんど埋っていなかった。そんな状態で1、2年は低空飛行したのです。そういうこともあってなかなか伸びきれなかった。

でもそのグランフロントも、今は空室率がほとんどないレベルまで来ています。賃料も上がってきています。ただ利回りからみた収益ベース的にはほぼ限界に来ていることもあって、来年以降どうなるかという、先ほどの東京の同じような趨勢というか、上昇率は縮小傾向になるとみています。

3. 大阪の地価推移と都市間比較（資料9）

○梅田、御堂筋、心齋橋&銀座、丸の内

資料9の上段は梅田、御堂筋、心齋橋の地価の関係です。下段は銀座と丸の内の関係です。1991年（平成3年）はバブルのピーク時、2008年（平成20年）はファンドバブル時、そして今年を並べて比較してみました。

バブル時、梅田は3500万円/㎡、銀座が3850万円/㎡、丸の内が3800万円/㎡。「大阪、頑張っているな」という印象を受けますが、実はこの大阪の最高地は大阪北5-2で、堂島の御堂筋沿いのポイントです。ここは現在大阪では11番目に位置します。バブル時、現在1位のグランフロントはまだありません。

この1991年当時3500万円/㎡だったこのポイントの今年の価格は488万円/㎡です。これとグランフロントの1500万円/㎡と比べれば、その差は約3倍です。ですから、当時グランフロントのポイントがあれば、3500万円/㎡を3倍した1億円/㎡を超えていたということになります。

ではなぜそんな低いポイントが選ばれたのかということです。それは、あの頃は何としてもバブルを抑え込みたかった。監視区域を設けるなど価格抑制に必死になっていました。それであえて少し低めのポイントを最高地に選んだ可能性があります。

まともに一番高いポイントを選ぶと、当時大阪市内でも売り希望が1億5千万円/㎡とか2億円/㎡とか言われていましたから、当然そのようなものになってしまう。しかしそんな高いポイントは選べないという話になって、価格的に低めのポイントにしたと推測されます。

その後、土地価格が落ち着いてきたので、少しずつ良いところに変えていって、今ではグランフロントになったのです。

当然、東京も同様の理由で、銀座も丸の内もポイントは今とは違います。当時東京で1番は、銀座ポイントの中央5-18です。このポイントも、今年は9番目です。それが、その当時の最高地で3850万円/㎡でした。

丸の内は、千代田区5-19で3800万円/㎡になっていますが、ここは2009年に廃止されました。ですから同

じポイントではありませんが、時系列的には丸の内における最高価格地の今年の価格は3570万円です。

ここで銀座と丸の内を比較しますと、バブル時はほぼ似たような価格水準になっています。2008年は銀座の方が上ですが、その後、2012年段階では、銀座と丸の内は同じ水準でした。それがその後のインバウンドの影響で、銀座が大きく伸びていった。結果、銀座の5550万円/㎡に対し、丸の内は3570万円/㎡と、大きく差がついてしまいました。

次に、大阪の御堂筋と心斎橋を比較してみます。

御堂筋のポイントは、大阪中央5-18。先ほどご紹介したオーパ向かいの御堂筋ビルです。心斎橋もこれまで何度も出てきた旧ヤマハビルです。これらのポイントは昭和61年（1985年）に同時に新設されています。

1985年新設時は、共に1020万円/㎡。御堂筋も心斎橋も同じ価格でのスタートです。その後は御堂筋が常に価格上位にいました。それが2014年に逆転。今は心斎橋1320万円/㎡に対し、御堂筋930万円/㎡。3割の開きが出ています。もともと同じだったものが、今は心斎橋が上という評価になっています。

大阪は心斎橋、東京は銀座ということで、共にインバウンドの影響をより大きく受けたところが一番になっています。

それと、東京も大阪も昔と今とでは最高価格地が違うということです。今年の9番目と11番目のポイントが、当時の1番です。これを置き換えて、今年の地価はいくらかと計算すると、新聞が「バブル時の価格を超えた」と言いますが、実際はそうではないのです。

ですから「バブっているのか」という質問がよく来るのですが、基本的には、今は高い取引のほとんどがリートやファンドであって、収益価格的な裏付けで売買されているのがほとんどだと思います。その利回りも今は相当低くなっていて、限界水準を超えているのではという議論もあるほどです。

ただ金利はバブル時とは全然違います。今の金利はただみたいなのです。そういう意味では、投資利回りは低くなっています。

確かに一部高層マンション等を含めて、バブっているケースは東京などで散見されますので、その辺が今後どうなるか。これからの経緯を見て行きたいと思います。

4. 地価上昇の背景

①人口減少と都心回帰（資料10）

ではなぜ地価上昇が起きているのか、その背景について考察してみます。まずは人口減少と都心回帰です。

「大阪府のエリア別人口推移《資料10》」で、人口の増減で見ますと、一番上が大阪市です。つまり大阪府が大阪府域では一番人口が増えているのです。そこで今年一番地価が上がった地域はどこかと言いますと、大阪市です。プラス0.6%。

2番目の北大阪エリアまでは人口増が見られます。地価も大阪市と同様で、ほぼプラスで続いています。北大阪地域の住宅地はプラス0.4%です。

人口推移で3番目にランクされるのが大阪府全域ですが、府全体ではすでに人口減少が始まっています。今回、地価は府全域でプラス0.1%になったのですが、人口減が続いているということで、そろそろ分かれ目になるかもしれません。

4番目は泉州地域です。人口減少は続いています。東大阪や南河内地域に比べるとまだ人口減が少ないということと、堺の地価が上昇したということもあって、泉州地域全体では地価は平均でプラス0.2%です。

ただ落ちているところは落ちています。泉州で地価が上がっているのは高石、堺、泉佐野ぐらいです。それ

以外の各市は軒並み下がっています。人口減のところは地価も下落しているということです。

その下が東大阪地域です。ここは完全に人口減少地域です。地価も、地域全体平均でマイナス 0.5%です。

一番人口が減っているのが南河内地区です。人口減少も大変大きいのですが、地価も他地域に比べても非常に大きな下落を示しています。住宅地マイナス 0.7%です。

②エリア別人口推移と地価の関連（資料 11）

次にエリア別人口推移と地価の関連性を調べた資料をご覧ください。

大阪市は北-1 の住宅地を選んでいますが、都心 6 区を中心に人口が増加しており、地価も上昇傾向にあります。人口も地価も共に上昇傾向で推移しています。

南河内地区では、人口が減っています。代表的なポイントとして羽曳野-1 という住宅地を選んでいますが、この羽曳野-1 というポイントは、羽曳野の中では唯一プラスマイナス 0%のところ。それ以外は全部下がっています。南河内地区は羽曳野も含めて、地価は人口減と比例して低下しています。

③大阪における人口の将来動向（資料 12）

次は人口の将来動向です。一番上の表の西区、天王寺区、北区、浪速区は 2010 年から 2015 年まででプラスになった区ですが、その先の 2015 年以降 2030 年までも人口増が続くと予想されています。

大阪市の西区にはなかなか良い住宅地は無いのですが、マンションポイントで今年の公示はプラス 10.5%です。天王寺区はプラス 1.8%、北区がプラス 4.5%、浪速区がプラス 7.6%です。人口増が続くであろうと思われる地域は、比較的高い地価の上昇率を形成しています。

真ん中の表は、2015 年以降に人口が減少する地域です。福島、中央、高槻、茨木の各地です。地価は、福島は梅田に近接しているということもあって今年はプラス 4.2%。中央区もプラス 3.6%です。しかし、高槻ではすでにマイナス 0.3%、茨木市はプラス 0.6%です。

すでに人口減少が始まっていて、なおかつ 2015 年以降もっと大きく減るだろうという代表的なポイントとして堺、岸和田、豊中、東大阪を上げました。

この中で堺市は、今のところ地価はプラス 1.2%ですが、堺市北区が 4.6%に対して、南区はマイナス 0.3%です。堺市は、地域によって差が大きく出てきています。

岸和田は、地価はずっと下がっています。今年もマイナス 0.3%です。

豊中は、北摂では人気があるということもあって、人口減にはなっているのですが、地価はプラス 1.0%です。東大阪は、地価はマイナス 0.3%。すでに人口ともども減少傾向に入っています。

④インバウンド効果（資料 13、14）

次の資料は訪日外国人数の推移です。去年は 2869 万人です。上昇率はこの 2 年は縮小傾向になってきています。遡ってみますと、2015 年は 47%増加でしたが、その後は 20%前後の伸びで、伸び自体は減ってきています。

では大阪はどうかと見ますと、延べ宿泊者数は毎年伸びています。そのうちの外国人比率も伸びて、2017 年は 35.2%にまで達しています。

このニーズは今後も続くといわれていて、ホテルの需要予測をシンクタンクが分析されていますが、この 1、2 年かなり新設されましたが、それでもまだ見込み的には足りないようです。

足りなければ郊外に流れていく部分もあるでしょうし、民泊利用もあるでしょう。この民泊については、データがありませんので分析できませんが、ビジネスホテルに限って調べてみますと、大阪の主要なビジネスホテルの稼働率は 85.9%です。これは全国 1 位の稼働率を誇っています。ホテルが足りていないのか足りているのかというのは微妙ですが、高い稼働率を示していることに間違いありません。

⑤大阪のオフィスマーケット等

大阪のオフィスマーケットのデータをみますと、大阪市内はグレードA、グレードBを含めて、賃料は微増です。空室率はこのところどんどん下がってきて、特にグレードAは0.3%と部屋がない状況になっています。ということで、オフィス環境は収益価格的にはかなり改善していつているかと思われます。

今後の供給も、今のところ大阪市内では 2019 年、2020 年はほとんど無い状況です。供給がかなり先細りなっているということで、今後もオフィスは厳しい状況で、貸す側にとっては良い状態が続くかと思われます。

最後に、金利と不動産のキャップレートの推移を見てみますと、ずっと下がってきています。これが地価を押し上げていると言えます。このことを逆に言うと、金利が上がると、土地の価格は止まってしまう。そういう可能性は十分にあるということです。

(終わり)

資料1 主な市等の用途別平均変動率

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 29 年 H28 . 1 . 1 }	平成 30 年 H29 . 1 . 1 }	平成 29 年 H28 . 1 . 1 }	平成 30 年 H29 . 1 . 1 }
	H29 . 1 . 1	H30 . 1 . 1	H29 . 1 . 1	H30 . 1 . 1
大阪府	0.0	0.1	5.0	4.9
大阪市	0.5	0.6	9.0	8.8
中心6区	3.4	3.8	12.8	12.1
北大阪	0.3	0.4	2.3	2.6
東大阪	△ 0.4	△ 0.5	0.0	0.4
南大阪	△ 0.1	0.0	1.0	1.7
堺市	0.6	1.2	2.9	4.6

(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。

資料2 平成30年地価公示 商業地(価格高順位表・大阪府)

[商業地]

(円/m²) (円/m²) (%)

順位	標準地番号	平成29年価格	平成30年価格	変動率	所在地	住居表示
1	※大阪中央5-2	12,900,000	15,800,000	22.5	大阪府中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」(クリサ心斎橋)
2	※大阪北5-28	14,000,000	15,000,000	7.1	大阪府北区大深町207番外	「大深町4-20」(グランフロント大阪南館)
3	大阪中央5-23	11,000,000	13,200,000	20.0	大阪府中央区心斎橋筋2丁目39番1	「心斎橋筋2-8-5」(旧ヤマハ心斎橋店)
4	※大阪北5-29	10,300,000	10,800,000	4.9	大阪府北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」(大阪第一生命ビル)
5	大阪北5-1	9,570,000	10,300,000	7.6	大阪府北区角田町12番1外	「角田町7-10」(HEPヒーオ)

※は地価調査との共通地点

・大阪の最高価格地点は、戎橋北詰の商業ビル「クリサ心斎橋」。地価は1,580万円/m²(坪約5,200万円)。

・キタエリアの高価格帯の地点では上昇率が縮小したことや、ミナミアリアがインバウンド需要の影響を強く受けていることから、大阪の商業地トップ地点がキタからミナミへ逆転した(詳細は、後述の「大阪府商業地トップ地点の逆転」参照)。

資料3 平成30年地価公示 商業地(地価上昇率順位表・大阪府)

[商業地]		(円/m ²)	(円/m ²)	(%)	所在地	住居表示
順位	標準地番号	平成29年価格	平成30年価格	変動率		
1	大阪中央5-19	4,000,000	5,100,000	27.5	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	「道頓堀1-6-10」 (づぼらや)
2	※大阪中央5-2	12,900,000	15,800,000	22.5	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」 (クリス心齋橋)
3	大阪北5-16	3,330,000	4,030,000	21.0	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	浪速5-3	730,000	876,000	20.0	大阪市浪速区日本橋4丁目3番7外	「日本橋4-7-20」 (永和信用金庫)
4	大阪中央5-23	11,000,000	13,200,000	20.0	大阪市中央区心齋橋筋2丁目39番1	「心齋橋筋2-8-5」 (旧ヤマハ心齋橋店)

※は地価調査との共通地点

- ・地価上昇率1位は、インバウンドの強い影響を受けた道頓堀の「づぼらや」の土地。年間27.5%の地価上昇率は全国で2位。
- ・都心部を中心に、商業性に優れた地域やインバウンド需要等がある地域で、地価が上昇している。

資料4 平成30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29年公示価格 円/㎡	平成30年公示価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5-2	東京都	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』 (銀座尾張町TOWER)	24,900,000	29,100,000	16.9
2	渋谷5-12	東京都	渋谷区道玄坂2丁目213番 『道玄坂2-29-19』 (関口ビル)	10,700,000	12,500,000	16.8
3	中央5-4	東京都	中央区銀座3丁目3番1 『銀座3-7-1』 (G3-TCビル)	13,600,000	15,800,000	16.2
4	渋谷5-26	東京都	渋谷区神宮前4丁目26番43外 『神宮前4-26-18』 (原宿ピアザビル)	18,500,000	21,400,000	15.7
5	渋谷5-33	東京都	渋谷区神宮前1丁目13番5 『神宮前1-13-11』 (大西ビル)	14,400,000	16,600,000	15.3

・東京の地価上昇率ランキングでは、昨年の1位～5位はすべて銀座であったが、今年は1位と3位のみ。
渋谷駅を中心した再開発により、渋谷駅周辺の地点(渋谷5-12)がランク入りし、
また、近年新設された、原宿の表参道沿いの繁華性の極めて高い地点(渋谷5-26、33)がランク入りしている。

・東京23区における商業地変動率についても、渋谷区は9.2%であり、23区内で1位である(中央区は8.4%で2位)。

資料5 平成30年地価公示 住宅地(価格高順位表・大阪府)

[住宅地]

(円/m²) (円/m²) (%)

順位	標準地番号	平成29年価格	平成30年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪福島-7	782,000	841,000	7.5	大阪市福島区福島3丁目13番2	「福島3-1-55」
2	天王寺-6	640,000	680,000	6.3	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	568,000	616,000	8.5	大阪市北区紅梅町125番	「紅梅町6-6」
4	※天王寺-2	578,000	580,000	0.3	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
4	大阪中央-3	550,000	580,000	5.5	大阪市中央区上町1丁目15番2	「上町1-15-15」

※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、昨年新設されたポイント。住宅地として、2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。

資料6 平成30年地価公示 住宅地(地価上昇率順位表・大阪府)

[住宅地]

(円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	標準地番号	平成29年価格	平成30年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪西-1	455,000	503,000	10.5	大阪市西区北堀江4丁目7番	「北堀江4-13-5」
2	大阪北-3	568,000	616,000	8.5	大阪市北区紅梅町125番	「紅梅町6-6」
3	堺北-16	174,000	188,000	8.0	堺市北区北花田町3丁23番10	---
3	吹田-9	250,000	270,000	8.0	吹田市桃山台2丁目4番2	「桃山台2-4-45」
5	大阪北-4	366,000	394,000	7.7	大阪市北区本庄東2丁目15番9外	「本庄東2-15-8」

・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」。

・堺市北区は、中百舌鳥駅近くの地点を中心に、地下鉄御堂筋沿線に立地し利便性に優れるほか、旧来からの住環境の良好な住宅地を有しており、選好性が強い地域。

資料7 平成30年地価公示 住宅地(地価下落率順位表・大阪府)

[住宅地]

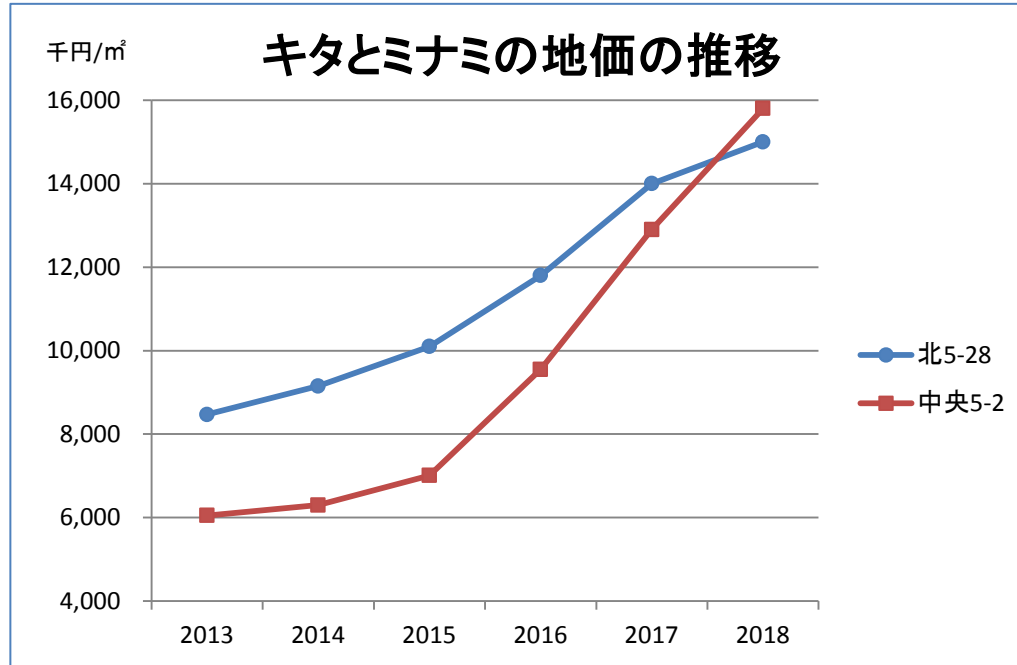
順位	標準地番号	(円/m ²) 平成29年価格	(円/m ²) 平成30年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	※交野-4	106,000	100,000	△ 5.7	交野市私市山手4丁目2116番85	「私市山手4-11-20」
2	東大阪-49	62,500	59,000	△ 5.6	東大阪市五条町1457番4	「五条町10-11」
3	高槻-34	69,000	66,000	△ 4.3	高槻市柱本3丁目200番3外	「柱本3-7-14」
4	※大阪狭山-2	98,000	94,000	△ 4.1	大阪狭山市大野台1丁目2017番102	「大野台1-29-11」
5	岬-7	23,500	22,600	△ 3.8	岬町多奈川谷川2206番2外	---
5	岬-1	23,600	22,700	△ 3.8	岬町淡輪1694番85	---
5	岬-10	34,400	33,100	△ 3.8	岬町淡輪3764番96	---
5	千早赤阪-1	31,900	30,700	△ 3.8	千早赤阪村大字小吹68番199	---

※は地価調査との共通地点

- ・郊外の住宅地、特に交通利便性が悪いバス圏の住宅地は、依然として下落率が高い。
- ・交野-4は、駅には近いが周辺に店舗等の利便施設が少なく、坂道かつ画地規模も大きいため、下落率が高くなっている。

出典:大阪府 都市整備部 用地課 地価調整グループ

資料8 クリサス心齋橋(中央5-2)及びグランフロント大阪(北5-28)の価格推移



■主な逆転要因

① ミナミアリアにおけるインバウンド需要の勢い

2017年に大阪府内を訪れた外国人客数は前年度比18%増(前年は31%増であり伸び率は鈍化)の1,111万人となり、初めて1,000万人を突破。

② 物件規模の違い

グランフロント大阪(北5-28)の画地規模約10,600㎡に対し、クリサス心齋橋(中央5-2)は約500㎡。

■今後の動向

インバウンド拡大が背景にあるミナミに対して、キタはオフィス主体であるという特性上、今後もこの逆転傾向は続くものと推測される。

資料9 バブル期・ファンドバブル期との比較

(千円/㎡)

		1991	2008	2018
梅田	価格 (千円/㎡)	35,000	11,400	15,000
	指数	100.0	32.6	42.9
御堂筋	価格 (千円/㎡)	34,000	8,790	9,300
	指数	100.0	25.9	27.4
心斎橋	価格 (千円/㎡)	30,000	5,930	13,200
	指数	100.0	19.8	44.0

梅田:大阪北5-28

御堂筋:大阪中央5-18

心斎橋:大阪中央5-23

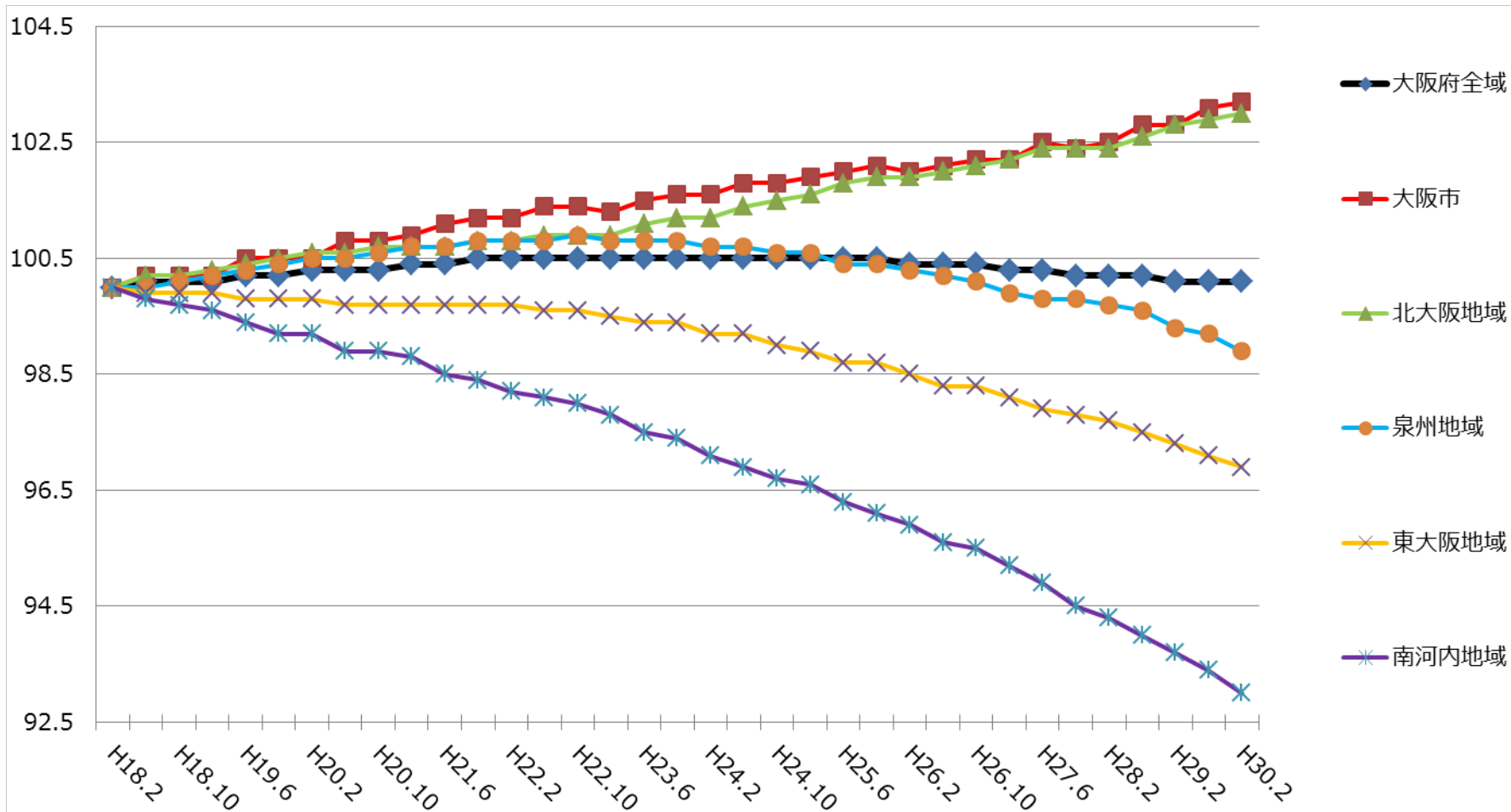
		1991	2008	2018
銀座	価格 (千円/㎡)	38,500	39,000	55,500
	指数	100.0	101.3	144.2
丸の内	価格 (千円/㎡)	38,000	34,700	35,700
	指数	100.0	91.3	93.9

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

出典:国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室

資料10 阪府エリア別人口推移



大阪府公表資料に基づき作成

資料11 大阪府エリア別人口推移と地価との関連性

(指数:平成18年=100)



- ・大阪市は、都心6区を中心に人口が増加しており、地価も上昇傾向にある。
- ・大阪南エリアは継続して人口が減少しており、地価も人口減少と比例して低下している。

大阪府公表資料に基づき作成

資料12 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

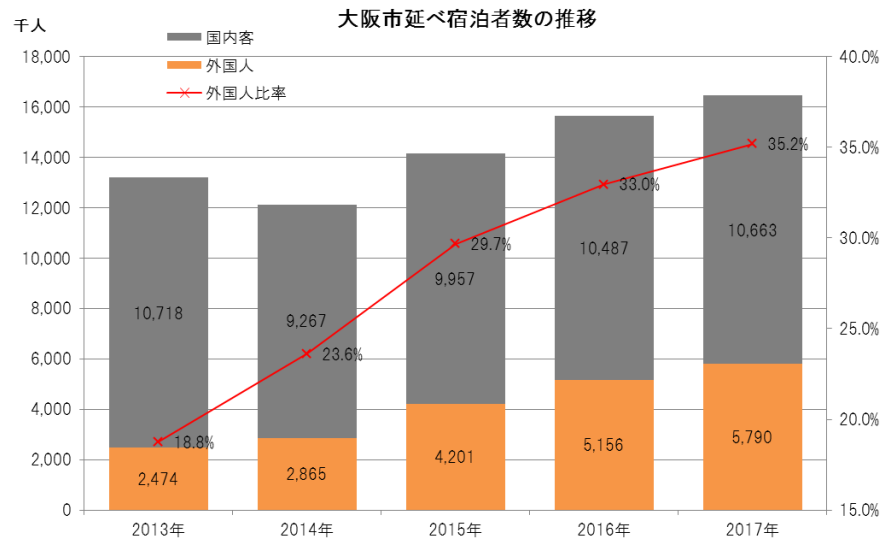
	2010	2015	2030	2010～2015	2015～2030
堺市	841,966人	841,587人	791,607人	△0.05%	△5.9%
岸和田市	199,234人	195,882人	178,566人	△1.7%	△8.8%
豊中市	389,341人	387,855人	361,283人	△0.4%	△6.9%
東大阪市	509,533人	498,667人	439,492人	△2.1%	△11.9%

出典：国立社会保障・人口問題研究所公表資料に基づき作成

資料13 訪日外客数及び延べ宿泊者数の推移



出典：日本政府観光局

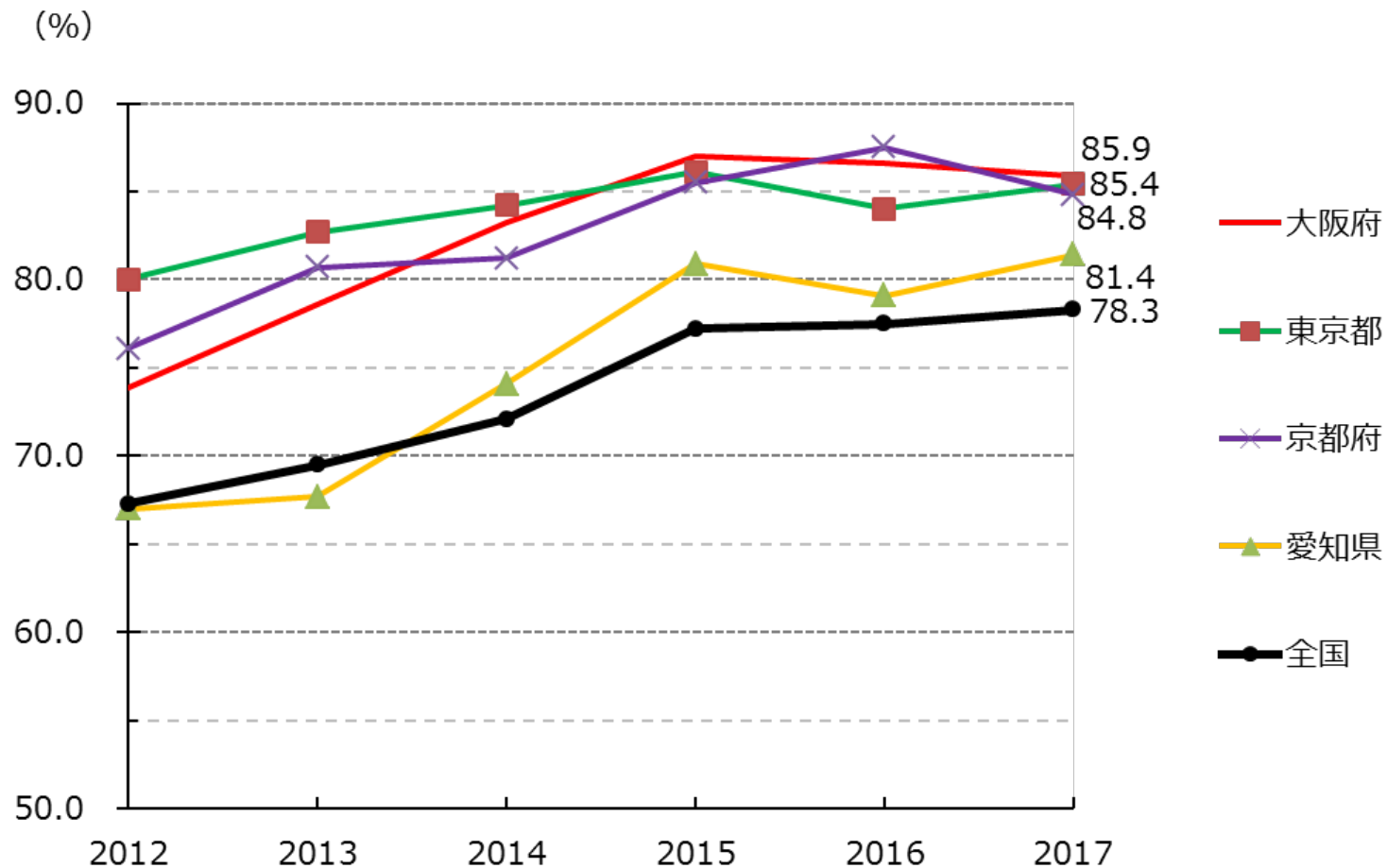


出典：観光庁

- ・訪日外客数は2012年以降増加傾向にあり、大阪市の宿泊者数に関しても外国人比率が35.2%まで達しており、将来的には国内客比率を逆転すると推測される。
- ・政府は訪日外客数を「2020年に4000万人、30年に6000万人」を目標としており、アジア各国のビザの発給条件緩和を加速させている。

出典：株式会社日本ホテルアプレイサル作成

資料14 ビジネスホテルの都道府県別稼働率推移



出典:国土交通省(観光庁)「宿泊旅行統計調査」