

大阪圏の最新地価動向について

国土交通省は、令和3年1月1日～令和3年4月1日の全国の地価動向をまとめた地価L00Kレポートを発表しました。このレポートでは、東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏に分けて地価動向が報告されています。最新の関西の地価動向はどうなっているのでしょうか。

大阪圏(25区)の概況

大阪圏では、変動率 0%超 3%未満の上昇が6地区(前回4)、0%の横ばいが8地区(前回4)、0%超 3%未満の下落が 8地区、3%以上 6%未満の下落が3地区(前回下落計 17)となりました。

変動率	0%超 3%未満の上昇	横ばい	0%超 3%未満の下落	3%以上 6%未満の下落
地区数	6(24%)	8(32%)	8(32%)	3(12%)

地区別の推移

では、大阪圏の中でも各地区の変動はどうでしょうか。滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の 25 区それぞれの変動を、住宅・商業系に分けて見てみましょう。

住宅系地区

滋賀県	草津市	南草津駅周辺	横ばい(0%)
京都府	京都市	中京区二条	横ばい(0%)
	京都市	左京区下鴨	横ばい(0%)
	京都市	西京区桂	横ばい(0%)
大阪府	大阪市	福島区福島	上昇(0%超 3%未満)
	大阪市	天王寺区天王寺	上昇(0%超 3%未満)
	豊中市	豊中	横ばい(0%)
兵庫県	神戸市	灘区六甲	上昇(0%超 3%未満)
	西宮市	甲子園口	上昇(0%超 3%未満)
	芦屋市	JR 芦屋駅周辺	上昇(0%超 3%未満)
奈良県	奈良市	奈良登美ヶ丘	横ばい(0%)

商業系地区

京都府	京都市	下京区京都駅周辺	横ばい(0%)
	京都市	中京区河原町	横ばい(0%)
	京都市	中京区烏丸	横ばい(0%)
大阪府	大阪市	北区西梅田	下落(0%超 3%未満)
	大阪市	北区茶屋町	下落(3%超 6%未満)
	大阪市	北区中之島西	下落(0%超 3%未満)
	大阪市	中央区北浜	下落(0%超 3%未満)
	大阪市	中央区心斎橋	下落(3%超 6%未満)
	大阪市	中央区なんば	下落(3%超 6%未満)
	大阪市	OBP	下落(0%超 3%未満)
	大阪市	淀川区新大阪	下落(0%超 3%未満)
	大阪市	阿倍野区阿部野	下落(0%超 3%未満)
	吹田市	江坂	下落(0%超 3%未満)
兵庫県	神戸市	中央区三宮駅前	下落(0%超 3%未満)
	西宮市	阪急西宮北口駅周辺	上昇(0%超 3%未満)

住宅区では下落は見られず、横ばいもしくは上昇という結果になったのに対し、商業系地区では概ね下落傾向になりました。新型コロナウイルスによる飲食店などの商業施設へのダメージが回復していないことが原因と考えられます。阪急西宮北口駅周辺のみ上昇となったのは、西宮北口駅周辺への新規分譲マンションの供給も継続され、テレワークによる在宅時間の増加のため、スーパーやドラッグストアといった商業施設での売り上げが回復したためと考えられています。

京都府の住宅系地区では、概ね新型コロナウイルスによる住宅需要の低下は見られず、同地区の新規分譲マンションの供給は継続し、地価は横ばいとなりました。

大阪府天王寺地区では、隣接する上本町周辺の再開発への期待から、天王寺地区の需要の上昇が見込まれます。同地区は富裕層からのマンション需要が高く、地価も前期と比べ上昇しています。これに対し、豊中市では、2年前に発表された北大阪急行延伸事業の延期や、新型コロナウイルスの影響により、売り物件は依然として少ないままとなっており、地価も横ばいのままです。

兵庫県の六甲、甲子園口、JR芦屋駅周辺ではいずれも利便性や良好な住環境への評価が高く、住宅の取引数は今期も堅調でした。

今回の地価LOOKレポートの結果を、是非不動産売買の参考にしてみてください！

参考：<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001407640.pdf>