

大阪府も10年ぶりプラス

京都はゲストハウス効果

住宅地地価

全国の住宅地で10年ぶりに平均変動率が上昇に転じた。大阪府も10年ぶりにプラスとなり、マンション需要が根強い都心部だけでなく、郊外でも駅周辺の住宅地に地価上昇が拡大している。

今回の調査で顕著になったのは、堺市など都市部から離れた地域での値上がりだ。大阪府の最高地点となった大阪市福島区福島や、上昇率が高かった西区北堀江などと並んで地価を押し上げた。

関西不動産開発が24日から売り出した堺市堺区のマンション「シエリア堺東三国ヶ丘」(全1001戸)



訪日客の宿泊需要が高く、地価が上昇した京都市中京区の住宅地(本社へりから)＝守屋由子撮影

は、子育て世代の人気を集め、初回分譲の30戸が数日でほぼ売れた。「北摂や阪神間などの人気エリアと大阪市までの移動時間が同じで、割安な点が支持されている」(同社)という。

東急不動産などが駅直結マンションを建設中の大阪府高石市の南海電気鉄道の羽衣駅周辺は2・6%上昇。この物件を買った岸和

田市の会社員男性(46)は「利便性が高く、郊外の戸建てよりも資産価値は落ちにくい」と話す。ただ、駅から離れた住宅地や、駅前でも店舗が少ないエリアは下落傾向が著しい。兵庫

前年度比48%増の2210棟にのぼった。宿泊施設の開発運営会社リアル(京都市)は、既存の町家の改装や建て替えを進め、京都市内の祇園や二条などで35棟の町家風の施設を手がける。1棟貸しで2〜7人が泊まれ、利用者の8割が訪日客だという。



京都で増加が著しいゲストハウス。住宅地の地価上昇の要因となっている(京都市東山区で)

全国の商業地の上昇率トップ10のうち、神戸市では「中央区磯上通8の3の5」(明治安田生命神戸ビル)

再開発計画が追い風

が25・0%増の6位、「中央区明石町47番」(ニッケ神戸ビル)が24・6%増の10位に入った。追い風にな

地方の回復基調も鮮明になった。高松市は住宅、商業地とも27年ぶりに上昇に

期待する。「(70)は「神戸がにぎわいを取り戻す契機になるはず」と

大阪圏の上昇率・下落率順位 ※▼はマイナス

商業地			住宅地		
順位	商業地	変動率	順位	住宅地	変動率
1	大阪市中央区道頓堀1の6の10(づぼらや)	27.5%	1	大阪市西区北堀江4の13の5	10.5%
2	京都市南区東九条上殿田町50番2外(KKDビル)	27.3	2	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	9.8
3	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)	25.8	3	京都市中京区西ノ京原町102番1外	9.2
4	京都市東山区三条通大橋東入三町目35番7外(GOZAN HOTEL)	25.0	4	京都市上京区上立売通小川東入上る挽木町526番2	9.2
4	神戸市中央区磯上通8の3の5(明治安田生命神戸ビル)	25.0	5	京都市中京区西ノ京北壱井町63番	9.0
1	奈良県大淀町下淵164番1	▼3.4	1	兵庫県西宮市名塩1の5の22	▼6.8
2	奈良県下市町下市187番1	▼3.2	2	兵庫県西宮市山口町中野1の5の19	▼5.9
3	奈良県吉野町上市137番4	▼3.1	3	大阪府交野市私市山手4の11の20	▼5.7
4	奈良県三郷町立野南2の9の7	▼3.0	3	兵庫県西宮市名塩南台1丁目12番4	▼5.7
5	奈良県五條市須恵2の2の28	▼2.9	5	大阪府東大阪市五条町10の11	▼5.6

ったのは市や阪急電鉄、JR西日本が進める再開発計画だ。駅ビルの再整備や建て替えが検討されており、地元商店街の松谷齊泰さん(70)は「神戸がにぎわいを取り戻す契機になるはず」と期待する。

地方の回復基調も鮮明になった。高松市は住宅、商業地とも27年ぶりに上昇に

転じた。香川県で商業地の最高価格地点の「高松市磨屋町2番6外」は高松市中心部の商店街近くにあり、訪日外国人客が目立つようになった。JR四国は約30億円を投じて高松駅近くに宿泊特化型のホテルを建設中で、「周辺でホテル用地を物色する動きが強まっている」(国土交通省)という。