

大都市で再開発効果

国土交通省が19日発表
した2012年の基準地価
(7月1日時点)は、大
都市圏を中心に東日本大震災
の影響が薄れ、地価の下げ
止まり傾向が強まった。都
心部では、回復の兆しも見
え始めている。

(野中智章、本文記事一面)

基準地価

5月に開業した東京スカ
イツリー(東京都墨田区)
に近い調査地点は前年と比
べ9・8%も値上がりし、
商業地で全国2位の上昇率
を記録した。

ツリー以外でも、東京、

大阪、名古屋の3大都市圏
を中心に商業施設の開業や
再開発効果が地価を押し上
げるケースが目立つ。

11年5月に開業したJR

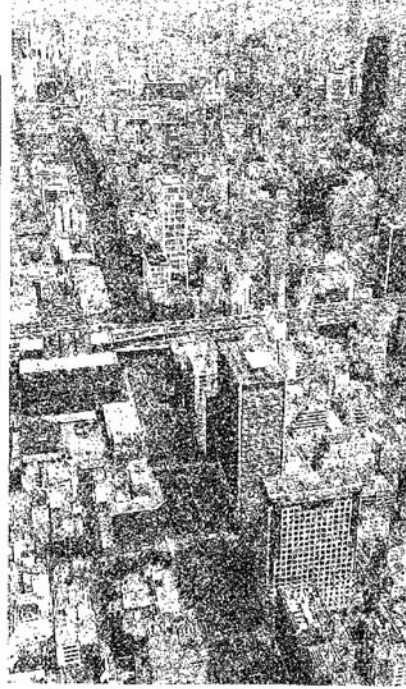
大阪駅の「大阪ステーションシティ」や、13年春に開
業する「うめきた」効果で、
大阪市北区の商業地の平均
変動率は4・7%の下落か
た「あべのハルカス」(14

御堂筋 オフィス復調

全国の地価上昇地点と下落地点

順位	都道府県	基準地	変動率(%)
1	岩手	陸前高田市米崎町字松峰59番7	14.6
2	岩手	宮古市田老字向新田109番2内	14.5
3	宮城	石巻市あけぼの3丁目8番5	13.9
1	宮城	石巻市数町3-21	11.8
2	東京	墨田区業平1-12-5	9.8
3	宮城	石巻市旭町10-1	9.5
1	茨城	ひたちなか市海門町2-10-11	▼12.8
2	和歌山	那智勝浦町大字川関字在ノ内386番	▼12.7
3	高知	高知市島島4-6-15	▼11.8
1	北海道	留萌市栄町2-2-12	▼15.7
2	北海道	紋別市幸町4-2-12	▼15.4
3	秋田	田鹿角市花輪字下中島141番	▼13.5

(小数点第2位以下は四捨五入。▼はマイナス)



オフィスビルの空室解消が進み、地価の
下落率が縮小した御堂筋周辺(大阪市中
央区で、本社ヘリから)一上屋撮影

年春開業予定)を抱える大
阪市阿倍野区でも住宅地の
平均地価が前年の0・6%
下落から0・3%の上昇に
転じた。「大規模開発が呼
び水となり、周辺で住宅需
要が増えた」(国土交通省
地価調査課)結果だ。

今年春から夏にかけて、大
阪の目抜き通り、御堂筋で
明るい話題が相次いだ。本
町から心斎橋にかけてわず
か2000メートルの間に、超高級
外車のショールーム3店が
次々と開業したのだ。3月
にFで名高いマクラーレ
ン、4月にフェラーリやベ
ントレーを扱うコーンズ、
7月にはランボルギーニが
進出した。コーンズの担当
者は「駐車場の確保など課
題はあったが、御堂筋沿い
への出店は魅力的だった」
と話す。

3店の中心に位置する大
阪市中央区南久宝寺町は、
11年の基準地価で下落率が
全国4位の14・3%となっ
た。近くに本社を置いてい
た伊藤忠商事が梅田の新設
ビルに移転するなど「キタ
移転」が相次ぎ、一帯のオ
フィス空室率が一時、19%
に悪化したためだ。外車
ショールームの出店などで
改善傾向となり、17%前後
まで回復し、今回の基準地
価では下落率も3・6%に
大幅改善した。国土交通省の担
当者は「大阪の商業地の下
げ止まり傾向の象徴」とみ
る。

大手銀行や保険会社が居
並ぶ淀屋橋から本町にかけ
ても新しい動きが出てい
る。

アークス不動産コンサル
ティング(大阪市)による
と、今年6月末までの半年
間に御堂筋沿いの賃貸オフ
イスビルに移転した企業20
社の内訳は、人材派遣やレ
ンタルオフィス運営、医薬
品販売など、一帯ではこれ
まで珍しかった業種が並
び、9割が非上場企業だっ
た。この結果、御堂筋に面
したビルの空室率は6・7
%と半年前より1・7%改
善した。社長で不動産鑑定
士の深澤俊男氏は「御堂筋
沿いにオフィスや店を構え
たいという需要は根強く、
『御堂筋神話』は健在だ。
新しい風が吹き込めれば街の
活性化につながる」と話す。

今後の国内の地価につい
て「13年の基準地価では大
都市圏が平均で上昇に転じ
る可能性がある」(みずほ
証券の石沢卓志氏)との見
方もある。しかし、欧州危
機や円高など日本経済への
懸念材料が残り、地価の回
復傾向が続くかどうかは不
透明だ。

基準地価の 都道府県別変動率 (前年比%。▼はマイナス)

都道府県	住宅地	商業地
北海道	▼3.3	▼4.8
青森	▼5.7	▼6.6
岩手	▼3.8	▼5.7
宮城	▼0.6	▼1.2
秋田	▼4.7	▼6.5
山形	▼3.3	▼4.1
福島	▼3.2	▼4.5
茨城	▼4.3	▼5.3
栃木	▼4.1	▼4.9
群馬	▼4.0	▼4.7
埼玉	▼1.7	▼2.0
千葉	▼1.4	▼1.6
東京	▼0.6	▼0.8
神奈川	▼0.7	▼0.5
新潟	▼2.6	▼4.1
富山	▼2.0	▼2.2
石川	▼3.1	▼3.5
福井	▼4.2	▼4.9
山梨	▼3.6	▼4.2
長野	▼2.6	▼4.0
岐阜	▼2.7	▼3.0
静岡	▼1.8	▼1.9
愛知	0.0	▼0.4
三重	▼2.7	▼2.8
滋賀	▼0.9	▼0.9
京都	▼1.5	▼1.3
大阪	▼1.1	▼0.9
兵庫	▼1.7	▼2.7
奈良	▼1.4	▼1.7
和歌山	▼4.7	▼5.5
鳥取	▼4.8	▼6.1
島根	▼2.7	▼3.8
岡山	▼2.5	▼3.2
広島	▼3.4	▼3.8
山口	▼4.3	▼5.3
徳島	▼6.5	▼7.7
香川	▼4.9	▼6.0
愛媛	▼3.6	▼3.6
高知	▼6.6	▼8.4
福岡	▼2.0	▼3.0
佐賀	▼3.7	▼5.0
長崎	▼3.7	▼4.0
熊本	▼2.3	▼3.4
大分	▼3.1	▼4.3
宮崎	▼2.0	▼4.0
鹿児島	▼3.4	▼4.8
沖縄	▼0.7	▼1.1