

2014 年
全国と兵庫県の基準地地価



平成 26 年 9 月 19 日
あいき不動産鑑定株式会社

(全国の概況)

平成 25 年 7 月以降 1 年間の地価について、**全国平均**で住宅地 Δ 1.2% (昨年 Δ 1.8%) と 23 年連続下落、商業地 Δ 1.1% (Δ 2.1%) で 8 年連続の下落であったが、下落幅の縮小傾向が継続している。

三大都市圏では、住宅地が半分弱の地点で上昇し、変動幅平均で +0.5% (昨年 Δ 0.1%) と 6 年ぶりに上昇に転じた。最低金利や住宅ローン減税の拡充、増税前の駆け込みによる住宅需要の増加によると考えられる。商業地は約 7 割の地点で上昇し、平均で 2 年連続の上昇、上昇幅も拡大した。再開発の増加、オフィス需要の好調、REIT の活況等によると考えられる。消費増税後における住宅需要の弱まり、建設コスト上昇の継続等により、地価上昇のペースは和らいでいる。

地方圏については、住宅地・商業地とも依然 8 割弱の地点で下落しているが、下落幅は縮小した。都市郊外部では回復の勢いが徐々に広がる一方、人口減少や高齢化が進行する地域では反転への出口が見えない状況にある。

商業地については、2015 年春の北陸新幹線「金沢」駅開業に向けて開発が進む駅西側の「金沢市広岡 1 丁目」が、+15.8% と全国都道府県で最大の伸びとなった。

住宅地については、東京五輪開催に伴うインフラ整備への期待から、選手村や競技場予定地に近い湾岸部で大型マンション建設に沸いている。勝どきに隣接する中央区月島の住宅地は前年比で +10.8% となり東京圏でトップとなった。東日本大震災の津波被害が大きかった岩手、宮城両県については、高台にある住宅地への集中需要は弱まってきている。

(兵庫県 の 概況)

兵庫県内では住宅地が平均 $\Delta 0.9\%$ (昨年 $\Delta 1.3\%$)と6年連続の下落、商業地は $\Delta 1.3\%$ ($\Delta 2.1\%$)と7年連続の下落であるが、下落幅の縮小は続いている。住宅地の上昇率上位5位を神戸市東灘区と灘区が独占した。今回、明石市が住宅地商業地とも上昇に転じた。阪神間の地価上昇の流れが県内西部に及んできた。但馬地域、淡路地域の下落幅は依然として大きかった。

住宅地については、「神戸市灘区灘南通3丁目」が上昇率5.8%と県内発の1位となった。JR「まや」駅の2016年開業に向けたマンション用地需要増等によるとのこと。

商業地については、神戸市中央区が価格上位を独占するが、上昇率については「芦屋市業平町」と「神戸市東灘森南町1丁目」が3.9%とトップとなった。JR三宮駅から北に向かうフラワーロード周辺で上昇率が3%後半の地点が複数現れたが、三宮駅周辺再開発の期待感が地価に反映してきたようである。

兵庫県内主要都市の地価変動率は次の通りである。

	住宅地 (去年) (%)	商業地 (去年) (%)
神戸市	1.0 (+0.2)	1.5 (+0.1)
尼崎市	0.5 (+0.1)	0.3 ($\Delta 0.3$)
西宮市	1.5 (+0.9)	2.1 (+0.1)
芦屋市	1.8 (+0.7)	2.9 (+0.9)
明石市	0.3 (0.0)	0.2 ($\Delta 0.9$)
加古川市	$\Delta 0.6$ ($\Delta 0.8$)	$\Delta 0.6$ ($\Delta 1.2$)
姫路市	$\Delta 2.0$ ($\Delta 2.2$)	$\Delta 1.7$ ($\Delta 2.2$)