

H 2 4 年度兵庫県地価調査概況(2012. 9. 22)

(全国の概況)

平成 23 年 7 月以降、一年間の地価について、住宅地商業地とも依然として全国的に下落が続いているが、下落幅は縮小し、上昇や横這いの地点も増加した。全用途でみた上昇地点は前年の 7 倍となった。数値で見ると、全国平均で住宅地 $\Delta 2.5\%$ (昨年 $\Delta 3.2\%$)と 21 年連続下落、商業地 $\Delta 3.1\%$ ($\Delta 4.0\%$)で 6 年連続の下落であった。住宅地の上昇率上位 10 地点は全て被災地の津波被害を受けにくい高台地域等が占めた。他方で地震や津波被害が予測される地域について下落幅が全国的に拡大する動きも見られた。東京、大阪、名古屋の三大都市圏の住宅地で下落幅が 1.0%に縮小したが、名古屋圏の回復が目立ち、名古屋市はほぼ横這いまで回復した。製造業の業績回復による住宅取得が増加した模様である。商業地の最高地点価格についても名古屋市が大阪市北区梅田を上回った。今回地方圏にも上昇や横這い地点が広がった。

(兵庫県の概況)

兵庫県内では住宅地が平均 $\Delta 1.7\%$ (昨年 $\Delta 2.0\%$)と 4 年連続の下落、商業地は $\Delta 2.7\%$ ($\Delta 3.4\%$)と 5 年連続の下落であるが、下落幅はいずれも縮小した。商業地については芦屋市がプラスに転じた。4 年ぶりに上昇地点があり、芦屋、西宮市内の 4 地点でプラスとなった。住宅地については神戸・阪神間を中心に 69 地点で上昇し、愛知県、宮城県に次いで全国 3 位となった。芦屋市の住宅地については 2 年連続の上昇で上昇率は大阪圏でトップであった。県内では西宮市、神戸市東灘、灘、中央区の住宅地が今回上昇に転じた。他方で、但馬地域、淡路地域の下落幅は依然として大きかった。

兵庫県内主要都市の地価変動率は次の通りである。

都 市	住宅地 (昨年) (%)	商業地 (昨年) (%)
神戸市	▲0.5 (▲1.0)	▲1.0 (▲2.5)
尼崎市	▲0.4 (▲1.4)	▲1.9 (▲3.1)
西宮市	+0.5 (▲0.2)	▲0.5 (▲2.0)
芦屋市	+4.7(▲0.6)	+0.6(▲2.2)
明石市	▲0.4 (▲1.1)	▲1.6 (▲1.8)
加古川市	▲0.8 (▲1.3)	▲2.0 (▲2.1)
姫路市	▲2.2 (▲2.1)	▲2.4 (▲2.5)

以 上

あいき不動産鑑定株式会社 土田 剛司