

東京カンテイ、2012年三大都市圏主要駅の“住宅地実勢価格”を発表

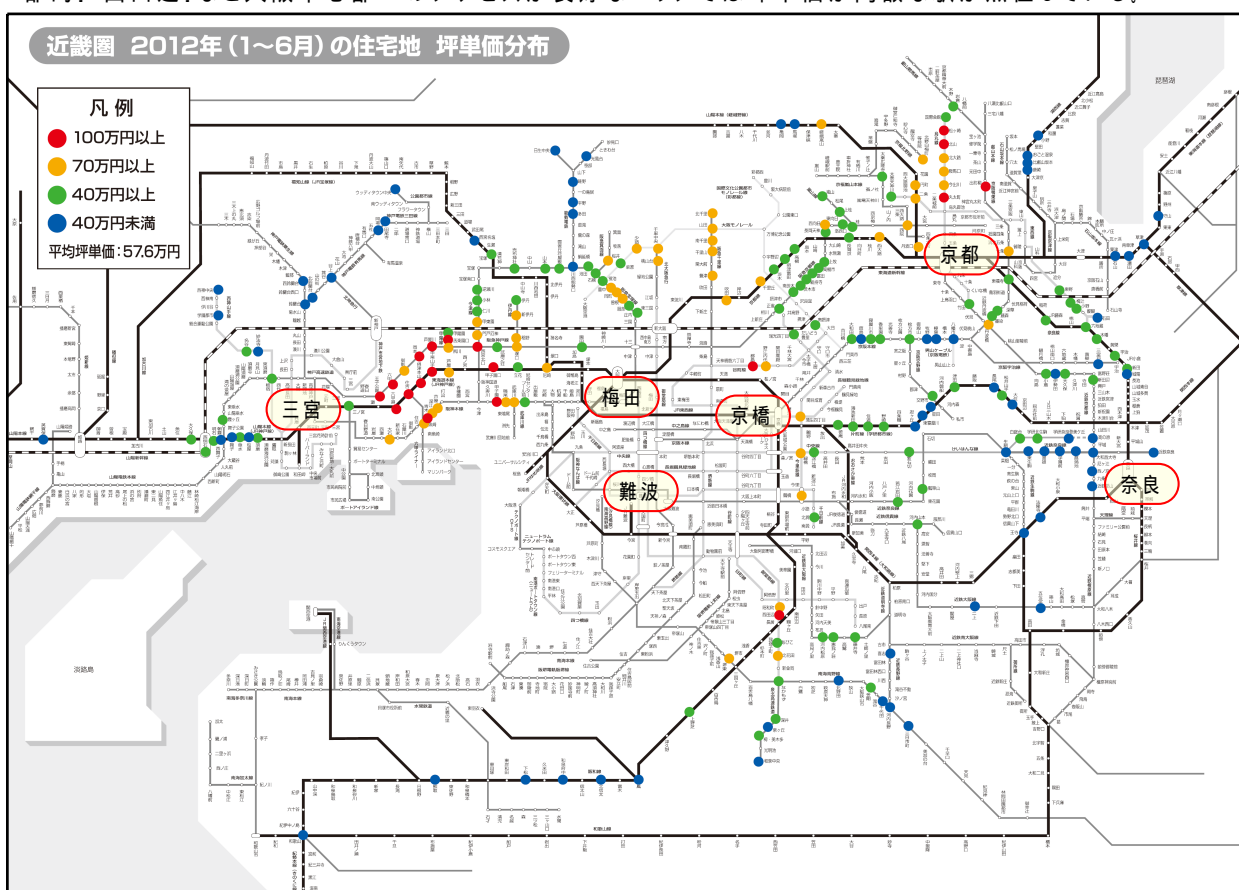
近畿圏住宅地の平均坪単価は57.6万円、ミニバブル後の最低値を下回る

平均変動率 - 1.2%で2年連続マイナス、坪単価動向は大幅上昇&下落の二極化の兆し

阪神間 & 京都市中心部で住宅地価が高止まり 郊外では底ばい傾向示す

近畿圏では首都圏と同様、2010年には住宅地価は早くも復調に転じていた。東日本大震災の直接的な被害はなかったものの景況感や不動産市況の悪化によって、2012年1～6月の平均坪単価は57.6万円と2011年(年間平均)の58.4万円から1.2%下落し、ミニバブル後の最低値を更新した。

坪単価分布(下図)を見ると、阪神間や京都市中心部に坪100万円以上の駅が集中しており、阪神間ではJR神戸線や阪急神戸線といった山側に位置する沿線で高額な坪単価の駅が多くなっている。また、北摂エリアや「都島」「西田辺」など大阪中心部へのアクセスが良好なエリアでは坪単価が高額な駅が点在している。



2012年の上昇駅の平均変動率は+12.8%で、最も上昇率が大きかった駅は阪急宝塚線「売布神社」の+54.2%であった。一方、下落駅の平均変動率は-12.1%で、最も下落率が大きかった駅は京阪本線「八幡市」の-48.7%であった。坪単価変動率別の駅数およびシェアを詳しく見ると、「±10%以上」でそれぞれ値が伸びている反面、「±10%未満」では値が減少しており、近畿圏の住宅地価動向は二極化しつつある。

近畿圏 坪単価変動率別の駅数およびシェア(233駅)

変動率	2010年	2011年	2011年	2012年
	駅数	シェア	駅数	シェア
+10%以上	36	15.5%	55	23.6%
+10%未満	69	29.6%	47	20.2%
-10%未満	86	36.9%	68	29.2%
-10%以下	42	18.0%	63	27.0%

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2012年7月26日(木)

本記事の無断転載を禁じます。

高価格帯の地価変動率ランキング、上昇駅の第1位は阪急神戸線「岡本」で+40.1%

近畿圏における高価格帯(2012年における坪単価70万円以上)の駅で11年12年住宅地価変動率をランキングすると、上昇駅の第1位は「岡本」で、坪単価は117.8万円165.1万円、上昇率は+40.1%となった。上昇駅ランキングで2011年に100万円を上回っていたのは「岡本」を含め3駅のみとなっている。また、第2位「蒲生四丁目」や第10位「北花田」など、大阪中心部へのアクセスが良く、2011年における住宅地価が70万円を下回っていた駅が登場するなど、全般的に上昇駅ランキングには地価水準の割に比較的交通便利性が良好な駅が数多くランクインしている。

一方、下落駅の第1位は「二条」で、坪単価は96.9万円74.3万円、下落率は-23.3%となった。下落駅ランキングには上昇駅のように2011年の住宅地価が70万円を下回っていた駅はなく、対照的に100万円を超えていた駅や住宅地としての人気の高い阪神間に位置する駅などが登場している。住宅地としての人気の高さから、地価調整が遅れていたことが窺われる結果となった。

近畿圏 11年 12年住宅地価変動率 上昇駅ランキング(2012年坪単価70万円以上)

順位	沿線名	駅名	11 12年 変動率	住宅地価(万円/坪)	
				2011年	2012年
1	阪急神戸線	岡本	140.1%	117.8	165.1
2	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	蒲生四丁目	133.6%	69.3	92.6
3	JR神戸線	甲南山手	130.8%	97.9	128.1
4	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	129.7%	121.5	157.7
5	阪急伊丹線	稲野	123.4%	65.3	80.6
6	阪神本線	青木	123.3%	85.9	105.9
7	阪急箕面線	桜井	122.6%	63.5	77.9
8	JR京都線	西大路	121.6%	68.6	83.4
9	阪急神戸線	芦屋川	120.0%	89.7	107.7
10	大阪市営地下鉄御堂筋線	北花田	119.3%	60.4	72.1
11	京都市営地下鉄烏丸線	北山	116.9%	109.7	128.2
12	JR嵯峨野線	丹波口	115.4%	82.8	95.6
13	大阪市営地下鉄千日前線	今里	114.0%	65.6	74.8
14	南海高野線	堺東	113.0%	67.6	76.4
15	JR嵯峨野線	嵯峨嵐山	111.8%	65.2	72.9
16	阪神本線	武庫川	111.8%	72.4	81.0
17	阪神本線	芦屋	111.4%	85.5	95.2
18	阪急今津線	門戸厄神	111.2%	82.7	92.0
19	京阪本線	丹波橋	111.2%	70.4	78.3
20	北大阪急行南北線	桃山台	110.8%	75.5	83.7

近畿圏 11年 12年住宅地価変動率 下落駅ランキング(2012年坪単価70万円以上)

順位	沿線名	駅名	11 12年 変動率	住宅地価(万円/坪)	
				2011年	2012年
1	JR嵯峨野線	二条	76.7%	96.9	74.3
2	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	82.3%	116.8	96.1
3	JR神戸線	芦屋	82.5%	117.2	96.7
4	京福電気鉄道北野線	北野白梅町	83.3%	97.6	81.3
5	京都市営地下鉄烏丸線	鞍馬口	84.1%	118.7	99.8
6	大阪市営地下鉄御堂筋線	昭和町	86.7%	113.4	98.3
7	阪急千里線	山田	87.5%	83.6	73.2
8	阪神本線	大石	89.2%	87.4	77.9
9	阪急京都線	西院	90.2%	91.9	82.9
10	阪急千里線	豊津	90.2%	82.8	74.7
11	阪急神戸線	夙川	92.1%	91.9	84.7
12	大阪市営地下鉄谷町線	野江内代	92.7%	104.5	96.9
13	阪急千里線	南千里	93.4%	84.2	78.7
14	JR神戸線	甲子園口	94.1%	117.0	110.1
15	阪急宝塚線	豊中	94.5%	77.0	72.8
16	京都市営地下鉄烏丸線	北大路	94.9%	100.4	95.3
17	阪急宝塚線	曽根	95.5%	75.0	71.6
18	JR嵯峨野線	円町	95.9%	86.5	83.0
19	阪急甲陽線	苦楽園口	96.0%	111.0	106.5
20	大阪市営地下鉄御堂筋線	西田辺	96.8%	113.9	110.2

変動率の小数点1位が同数の場合は、小数点第2位以下を参照し順位付けしている