

東京カンテイ、2010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63.6万円、変動率は+10.5%と大幅上昇**神戸市や京都市など人気エリアを中心に上昇続く 上昇駅シェアは42.5%→65.5%に拡大**

●最も上昇率が大きかった駅は大阪市営地下鉄谷町線「大日」の+99.5%(坪52.4万円→104.5万円)

首都圏ほどミニバブル崩壊の影響を受けず、2009年の住宅地価が前年比3.2%の下落に留まった近畿圏では、2010年に入ってから地価が堅調に推移している。2010年1～6月の平均坪単価は63.6万円(2009年は57.6万円)となっており、坪単価が70万円以上の高価格帯駅が増加した影響で結果的に平均坪単価が押し上げられている。

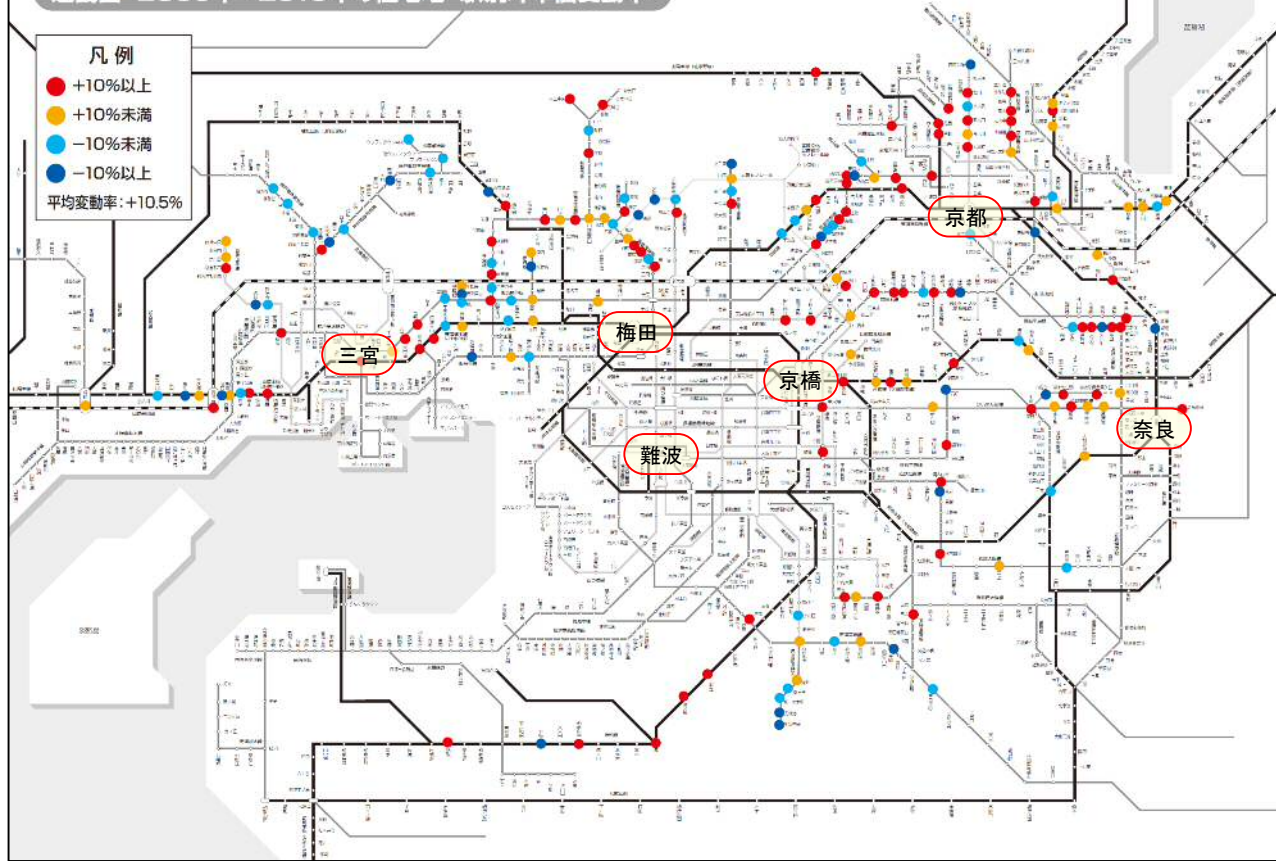
2010年の上昇駅は131駅と2009年の85駅から増加し、シェアも42.5%→65.5%に拡大している。上昇駅の平均変動率は+20.5%で、最も上昇率が大きかった駅は大阪市営地下鉄谷町線「大日」の+99.5%であった。一方、下落駅は115駅から69駅に減少。下落駅の平均変動率は-9.1%で、最も下落率が大きかった駅は阪急京都線「東向日」の-31.5%であった。2010年の近畿圏平均変動率は+10.5%と、他の都市圏(首都圏は+8.3%、愛知県は+2.9%)と比較して大幅な上昇となった。

上昇駅は昨年から地価上昇が続いている神戸市や京都市など人気エリアを中心として全域に拡大している。また、上昇率の高い駅は神戸市、「京都」北部、および「京橋」東側など坪単価の高いエリアで多く見られる。

近畿圏 坪単価変動率別の駅数およびシェア(200駅)

凡例	2008年⇒2009年		2009年⇒2010年	
	駅数	シェア	駅数	シェア
● +10%以上	40	20.0%	85	42.5%
● +10%未満	45	22.5%	46	23.0%
● -10%未満	59	29.5%	43	21.5%
● -10%以上	56	28.0%	26	13.0%

近畿圏 2009年⇒2010年の住宅地 駅別坪単価変動率



●神戸市や京都市の中心エリアなどに位置する高価格駅ほど上昇率も高くなる傾向に

『坪単価 70 万円以上の上昇率ランキング』には住宅地としての潜在的なニーズが高い神戸市や京都市の中心エリア、および高い事業集積性を有する大阪中心部以東の近郊エリアに位置する駅が目立つ。

上位 20 駅中、坪単価 100 万円以上の高価格駅は「大日」「西院」など 10 駅と半数を占めており、また中価格帯駅よりも総じて上昇率が高めであることから、近畿圏では高価格駅ほど上昇率も高くなる傾向にあるようだ。また、大阪市や神戸市の中心部へアクセスの良好な駅が数多くランクインしている。

『坪単価 40 万円以上 70 万円未満の上昇率ランキング』には京阪エリアや大阪市東部および南部の郊外エリアに位置する駅が多く出てくる。

上位にランクインしている駅には、距離はあるものの大阪市中心部へのダイレクトアクセスが可能であり、手頃な価格帯の割には比較的交通利便性が良いといった共通点が見られる。

この価格帯に属する駅は 2009 年に価格下落したことで、首都圏の同価格帯エリアと同様に値頃感が強まり、需給バランスが整って地価上昇に転じたものと考えられる。

近畿圏 2010年住宅地価上昇率ランキング(坪単価70万円以上)

順位	沿線名	駅名	住宅地価(万円/坪)		09→10年 変動率
			2009年	2010年	
1	大阪市営地下鉄谷町線	大日	52.4	104.5	199.5%
2	阪急京都線	西院	74.7	148.1	198.2%
3	近鉄京都線	寺田	44.4	87.3	196.6%
4	神戸市営地下鉄西神山手線	板宿	42.7	83.3	195.1%
5	近鉄京都線	富野荘	41.0	72.2	176.1%
6	大阪市営地下鉄中央線	緑橋	78.4	125.2	159.6%
7	大阪市営地下鉄谷町線	野江内代	89.9	133.9	149.0%
8	JR嵯峨野線	円町	91.9	136.4	148.5%
9	近鉄大阪線	河内山本	55.9	82.5	147.8%
10	大阪市営地下鉄千日前線	今里	53.9	79.3	147.1%
11	京阪電鉄本線	大和田	51.8	76.1	147.0%
12	JR神戸線	住吉	79.8	114.6	143.6%
13	京福電鉄北野線	北野白梅町	75.5	106.1	140.6%
14	JR神戸線	三ノ宮	66.8	93.7	140.3%
15	JR片町線	放出	61.9	86.9	140.3%
16	JR嵯峨野線	花園	64.6	89.0	137.7%
17	叡山電鉄本線	元田中	101.8	132.0	129.7%
18	京阪電鉄本線	七条	85.3	110.3	129.3%
19	JR神戸線	摂津本山	120.8	155.7	129.0%
20	阪急宝塚線	曾根	73.4	93.7	127.6%

近畿圏 2010年住宅地価上昇率ランキング(坪単価40万円以上70万円未満)

順位	沿線名	駅名	住宅地価(万円/坪)		09→10年 変動率
			2009年	2010年	
1	JR神戸線	須磨	41.4	68.6	165.8%
2	近鉄大阪線	河内国分	33.1	48.3	145.7%
3	能勢電鉄妙見線	平野	29.7	43.0	145.0%
4	近鉄京都線	伊勢田	36.9	53.1	143.9%
5	JR阪和線	津久野	46.4	65.3	140.7%
6	京阪電鉄本線	寝屋川市	50.0	69.0	138.1%
7	京阪電鉄本線	牧野	42.0	57.5	136.7%
8	阪急京都線	上牧	49.0	66.0	134.7%
9	JR片町線	星田	38.7	51.0	131.9%
10	JR片町線	住道	48.4	63.8	131.8%
11	京阪電鉄宇治線	三室戸	43.4	56.2	129.5%
12	阪急宝塚線	中山	49.2	63.1	128.3%
13	JR阪和線	和泉府中	37.0	46.2	124.7%
14	近鉄京都線	大久保	37.9	46.4	122.3%
15	京阪電鉄本線	香里園	46.1	55.2	119.8%
16	JR阪和線	鳳	41.3	49.3	119.4%
17	近鉄けいはんな線	学研北生駒	43.0	51.2	118.9%
18	JR阪和線	上野芝	48.2	57.2	118.6%
19	近鉄難波線	瓢箪山	42.3	49.6	117.3%
20	JR京都線	高槻	55.7	65.2	117.0%

※変動率の小数点第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