

東京カンテイ 2008年上半期までの三大都市圏・住宅地「駅別実勢価格」を調査

近畿圏の住宅地価は“地域ブランド力”の違いが価格水準に影響

「地域のブランド力と交通利便性」が面的な価格形成の有力要因

【2008年 近畿圏・住宅地の駅別実勢価格／調査結果】

1. 大阪圏、京都圏、三ノ宮(神戸)圏でターミナル駅に近い駅ほど住宅地価が上昇

阪急京都線「正雀」(梅田から11.8km)、京都市営地下鉄烏丸線「北大路」(京都から6.5km)、JR神戸線「摂津本山」(三ノ宮から8.5km)などで上昇。

2. 京都圏では2007年→2008年の地価推移で下落する駅が増加

京都市営地下鉄烏丸線「北山」(京都から7.7km)の2008年地価は前年比82.3%の水準、「松ヶ崎」(京都から8.7km)の2008年地価は前年比72.9%の水準に下落。

3. 三ノ宮(神戸)圏では、大阪方面は強含んでいるが姫路方面は弱含む

JR神戸線は「尼崎」をはじめ上昇傾向が強いが、姫路方面の「明石」では下落傾向となっている。

近畿圏主要沿線 住宅地実勢価格推移(単位:万円)

青字は前年比10%超上昇駅、赤字は前年比下落駅

●阪急京都線(「距離」は梅田駅からの路線距離)

駅名	距離(km)	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 (1~6月)	04→08推移	07→08推移
正雀	11.8	72.8	71.4	72.6	60.4	104.0	142.9%	172.0%
高槻市	23.0	61.3	60.5	63.8	71.1	61.3	100.1%	86.2%
長岡天神	34.1	67.6	69.6	73.8	75.2	68.6	101.5%	91.2%
西京極	42.5	66.1	74.6	77.0	78.3	78.1	118.1%	99.8%
大宮	45.7	68.9	118.2	114.0	90.9	68.5	99.5%	75.4%

●京都市営地下鉄烏丸線(「距離」は京都駅からの路線距離)

駅名	距離(km)	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 (1~6月)	04→08推移	07→08推移
今出川	4.9	92.3	75.6	129.5	98.9	104.1	112.8%	105.3%
北大路	6.5	87.1	82.5	106.4	120.3	137.7	158.1%	114.4%
北山	7.7	101.5	85.4	136.2	145.7	119.9	118.1%	82.3%
松ヶ崎	8.7	105.1	123.1	157.8	170.2	124.1	118.1%	72.9%
国際会館	10.3	76.5	92.6	88.9	98.1	69.4	90.8%	70.8%

●JR神戸線(「距離」は三ノ宮駅からの路線距離)

駅名	距離(km)	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 (1~6月)	04→08推移	07→08推移
尼崎	22.9	55.7	79.2	91.5	76.0	91.3	164.0%	120.1%
摂津本山	8.5	97.7	125.5	116.5	117.2	158.5	162.3%	135.2%
垂水	15.6	50.9	52.6	55.5	51.2	64.8	127.2%	126.6%
朝霧	19.5	46.3	49.0	47.0	50.2	53.0	114.6%	105.6%
明石	21.9	35.8	34.1	34.6	44.5	35.2	98.1%	79.0%

近畿圏は、2004年以降の「住宅地の売事例&成約事例」を駅ごとに(駅徒歩20分以内の事例のみ)集計し、坪あたりの平均価格動向を調査。2008年は6月末まで。使用事例は、全て標準化補正(形状、接道関係等に減価のない標準的な画地に補正)を実施し価格算出条件を統一。これらの集計データを駅ごとに算術平均して使用している。