

## 大阪近郊の住宅地 活況

### 千里中央駅前9%上昇

国税庁が1日発表した近畿の路線価(1月1日現在)は、景気回復に伴い不動産取引が活発化したため、大阪市内だけでなく、近郊の住宅地などにも上昇地点が広がったことが特徴だ。

(東田陽介)

#### 近畿の路線価

リバー産業(大阪市)が昨年から販売している北大阪急行・千里中央駅(大阪府豊中市)から徒歩8分のマンション(365戸)は、昨年8月の発売から既に約7割が売れる好調ぶりだ。大阪市内の同等物件より割安で、購入者の半数が30歳代。30歳代の夫婦は「大阪市にもすぐ、予算にも、子育て環境にもびったり」と入居を決めた。

千里中央駅前の路線価の上昇率は、前年の0%から9.1%へと大きく伸びた。北大阪急行の延伸が決まったほか、大規模団地「千里ニュータウン」の建て替えも進む。読売新聞大阪本社と読売テレビ放送、関西電力などが「よみうり文化センター」を商業施設と超高層マンションに建て

マンションなどの開発が進み、路線価が上昇に転じた千里中央地区(6月30日、大阪府豊中市で)



替えるなど、相次ぐ再開発で、活性化への期待が高まっているためだ。

大阪市まで電車で約1時間の奈良市や滋賀県草津市も、リーマン・ショック前の2008年以来6年ぶりに上昇に転じた。

「グランフロント大阪」や「あべのハルカス」などの大規模再開発を受け、地価の上昇地点が目立った大阪市内の動きが、近郊地域

にも波及してきた。

路線価上昇の背景には、日米欧の金融緩和による投資マネーが、長引くデフレで割安感が出た日本の不動産投資に向かっていることがある。

特に、投資家から集めた資金で不動産を購入し、賃料収入などを分配する不動産投資信託(Jリート)が活況だ。14年5月末時点でJリートが近畿に持つ不動

産の取得額の合計は前年同期比5割増となった。全国規模では、13年のJリートの海外投資家による売買額は前年の3倍。Jリート市場全体の45%に達した。

不動産サービス会社・ジョーンズラングラサル(東京)によると、大阪圏(大阪、京都、兵庫、奈良)の不動産投資額は13年に約5434億円と前年比2.3倍に膨れ上がった。

今回、大阪市近郊でも路線価が上昇に転じた地点が目立ったのは、大阪市内の物件に割高感が出てきたことも理由の一つだ。不動産経済研究所によると、大阪市内の5月のマンション発売戸数は前年同月比で6割減った。「地価高騰で土地の仕入れ値が予算を3〜4割上回る」ことが増えた(大手不動産会社)といい、不動産業者が販売戸数を絞り込んでいる。

ジョーンズラングラサルの赤城威志リサーチ事業部長は「近畿は個人消費が旺盛で、それに伴い、商業・物流施設の開発が進む。今後の地価の押し上げ要因となる」と分析している。