日本経済新聞
2017年3月23日
木曜日
39面

関西

点検 近畿地価 ▶下

# 住宅 上昇地点広がらず

飲食店が増え、人気の高まる大阪市福島区。リバー産業（大阪市）が開発中の「リバーガーデン福島木漏れ日の丘」は2016年に520戸を契約し、全国の分譲マンションとしては最多となった。電車の最寄り駅から大阪市中心部の梅田に約3分と近く、3LDKで2900万円台からという「手の届きやすい価格も受け入れられた」（不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長）。

大阪の住宅地の公示地価で福島区福島3丁目（1平方㍍78万2千円）は大阪市天王寺区上汐4丁目（同64万円）を上回り1位となった。かつては商業・工業地帯だったが、2000年代以降、まとまった工場・倉庫跡地ができたことから宅地開発が進んだ。

大阪府の住宅地で最高価格となった大阪市福島区福島3丁目の高層マンション群

## 郊外戸建て鈍く

住宅地の地価を下支えしているのは都市部のタワーマンション投資だ。大阪市中心部では数年内に15棟以上の供給計画があるとされる。低金利を背景に土地の仕入れを巡る競争も激しい。プレサンスコーポレーションは「大手不動産会社が手を出さない小さな土地も開発する」（多治川淳一取締役）と意気込む。

もっとも、地価が上昇している地点は交通アクセスがよい「駅チカ」など一部に限られる。駅までバスで通うマンション、郊外の戸建ての需要は鈍い。大阪では17年の下落地点が全体の35%と上昇地点の23%を上回った。「府北部でも下落地点が増えつつある」（不動産鑑定士の松永明氏）

近鉄奈良線沿線の東大阪市五条町は大阪の住宅地で下落率が最大だった。「買い手が少なく値下げしないと売れない。今後、空き物件が増えるのでは」と地元の不動産会社社長はつぶやく。急傾斜が多く土砂災害警戒区域に一部指定されていることも影響している。

公示地価では福岡県や宮城県など地方の中核自治体の住宅地がプラスになったのに比べ、大阪は小幅下落した。高度成長期に建てられた住宅が多く、高齢化で人口流出が進んだのが一因とみられる。近畿2府4県では京都が下げ止まったが、兵庫など他府県が下落。都市部でも明暗を分けるケースが目立ってきた。

兵庫県西宮市では30年以上前に開発された一部の住宅地が値下がりした。道が急勾配で車がないと移動しづらいことなどが影響している。同じ市内でも阪急西宮北口駅や夙川駅付近が上がっているのとは対照的だ。

## マンション割高

販売好調が続いた都市部のマンションにも割高感が広がる。不動産経済研究所によると近畿圏で16年に発売された新築マンションの平均価格は前年比3・5%高い391万円。今年2月の発売戸数が8カ月ぶりに前年を下回るなど需要にも変調の兆しが見え始めた。

京都市の人気エリアでは平均1億円を超える高額マンションが増え、契約率は鈍化しているようだ。「もう新築は買えない」。市内のある不動産業者は京阪神でマンションを購入して転売してきたが、今後は中古物件の購入に軸足を移す。

「価格に消費者がついて行けないと需要は中古などに流れる」（りそな総合研究所の荒木秀之主席研究員）。近畿圏不動産流通機構（大阪市）によると近畿圏の16年の中古マンション契約戸数は5年前より2割増えた。

高齢化や都心への人口移動は土地取引に影響を及ぼし続ける。住宅地の地価上昇が点から面に広がる道筋は見えない。

種田龍一、西岡杏が担当しました。