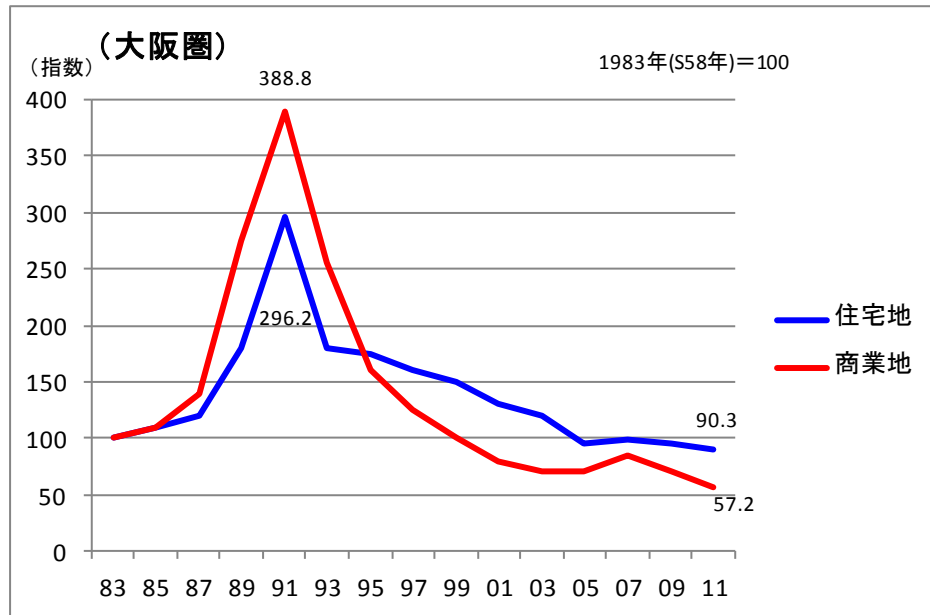


2012年はこう動く！不動産マーケット予測！

(株)みやこ不動産鑑定所 不動産鑑定士 吉川 啓介

〈大阪圏地価公示価格の推移〉



出所：国土交通省の公開資料をもとに作成

〈ここ数年の地価公示の動向〉

06年	東京や大阪圏が上向き始める。
07年	全国平均(全用途)が16年ぶりに上昇に。
08年	東京圏が6.7%上昇、住宅地は11都道府県、商業地は14都道府県で前年上回る。
09年	08年秋リーマンショック直撃、すべての都道府県別変動率がマイナスに。
10年	総下落、上昇地点は最少の7地点のみ。
11年	住宅地・商業地ともに下落幅が縮小。上昇地点は193地点に増加。

東日本大震災発生

11年7月	東日本大震災のあった平成23年1～6月は、全国で下落率がやや拡大した。東京圏及び名古屋圏は下落率が拡大し、大阪圏は縮小した。
-------	--

	2010/10/1 ~ 2011/1/1	2011/1/1 ~ 2011/4/1	2011/4/1 ~ 2011/7/1	2011/7/1 ~ 2011/10/1
●商業地				
京都市中京区 (烏丸通)	0%~3%	0%~3%	0%	0%
京都市下京区 (京都駅周辺)	0%~3%	0%	0%	0%
大阪市北区 (梅田)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%~3%
大阪市中央区 (なんば)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%~3%
大阪府堺市 (堺東)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%~3%
神戸市中央区 (三宮駅前)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%
神戸市中央区 (市役所周辺)	0%~3%	0%~3%	0%	0%
●住宅地				
京都市中京区 (二条)	0%	0%~3%	0%~3%	0%
京都市左京区 (下鴨)	0%	0%~3%	0%	0%
大阪市福島区 (福島)	0%~3%	0%~3%	0%	0%
大阪市天王寺区 (天王寺)	0%	0%	0%	0%
大阪府豊中市 (豊中)	0%~3%	0%	0%	0%
大阪府吹田市 (江坂周辺)	0%	0%	0%	0%~3%
神戸市灘区 (六甲)	0%	0%	0%~3%	0%
神戸市東灘区 (岡本)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%~3%
兵庫県西宮市 (甲子園口)	0%	0%	0%	0%
兵庫県芦屋市 (JR芦屋駅周辺)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%~3%
兵庫県尼崎市 (武庫之荘)	0%~3%	0%~3%	0%~3%	0%~3%

出所：国土交通省の公開資料をもとに作成

〈2012年不動産市場の予測〉

- 商業地 商業地は経済的な要因の影響を受けやすく、景気が足踏み状態にある近畿圏においては、全体として緩やかな下落傾向が続くであろう。しかし、マンション適地であれば一部に高値取引もみられるなど、価格上昇の気配もうかがえる。
- 住宅地 最寄駅、商業施設への接近性に優れ、住環境の良好な住宅地については、地価は横ばいから上昇へ向かう。一方、利便性の劣る郊外型ニュータウン等については、地価下落傾向が続く。