

平成27年 兵庫県地価公示の概況

(全国の概況)

平成26年1月以降、1年間の地価について、全国的に住宅地が下落率縮小、商業地は横値に転じた。三大都市圏平均では住宅地・商業地とも2年連続で上昇、商業地では7割の地点が上昇した。数値で見ると、全国平均で住宅地 $\Delta 0.4\%$ (昨年 $\Delta 0.6\%$)と7年連続の下落、5年連続の下落率縮小、商業地は 0.0% ($\Delta 0.5\%$)と7年ぶりに横値に転じた。他方、地方圏については住宅商業地とも7割弱の地点で下落した。下落率縮小したものの23年連続の下落である。都市部を中心に日銀による大規模金融緩和を受けた不動産取引の活発化、オフィス需要好調の動きがある。地方圏では山台市、広島市等の拠点都市で上昇基調が目立つ地域と人口減、景気低迷等により地価下落が続く地域という2極化が続いている。

(兵庫県の概況)

兵庫県内では、住宅地が平均 $\Delta 0.3\%$ (昨年 $\Delta 0.4\%$)と7年連続の下落、商業地は $\Delta 0.1\%$ ($\Delta 0.4\%$)と8年連続の下落であるが、5年連続で下落率縮小している。JR神戸線「まや」駅建設作業が進む神戸市灘区の住宅地平均変動率は県内トップの+3.3%。県内住宅地最高価格地点は9年連続で東灘区岡本2丁目(507,000円/m²)であるが、一部に高値警戒感も出ている。再開発が進む「明石駅」周辺の住宅地と商業地で上昇率が拡大している他、同じく再開発が進むJR「土山」駅近くの住宅地でも今回上昇地点が現れた。商業地については神戸市中央区において21地点中20地点で上昇が見られた。再開発が進捗中の「姫路」駅周辺についても引き続き上昇傾向が見られている。県内商業地の上昇率トップは昨年に続き、「阪急西宮ガーデンズ」の好調を反映して、西宮市高松町(+7.1%)であった。以上の様な上昇地点に対して、人口減や高齢化が進む豊岡、朝来、養父市、太子町等の地域では住宅地商業地とも下落幅が拡大している。

兵庫県内主要都市の地価変動率は次の通りである。

	住宅地 (去年) (%)	商業地 (去年) (%)
神戸市	0.6 (+0.6)	1.2 (+1.0)
尼崎市	0.2 (+0.3)	0.4 (+0.2)
西宮市	1.5 (+1.3)	2.1 (+1.4)
芦屋市	1.8 (+1.3)	3.7 (+1.8)
明石市	0.3 (+0.2)	0.5 (+0.1)
加古川市	$\Delta 0.6$ ($\Delta 1.0$)	$\Delta 0.1$ ($\Delta 0.8$)
姫路市	$\Delta 1.3$ ($\Delta 1.4$)	$\Delta 0.7$ ($\Delta 1.0$)