

東京カンテイ、2017年主要都市圏主要駅の最新“一戸建て用土地流通価格”を発表

**近畿圏住宅地の平均坪単価は51.3万円、前年比-0.6%と僅かながら下落推移
前年の変動率+1.0%と比べ反転下落している 坪単価水準自体に大きな変化はなし**

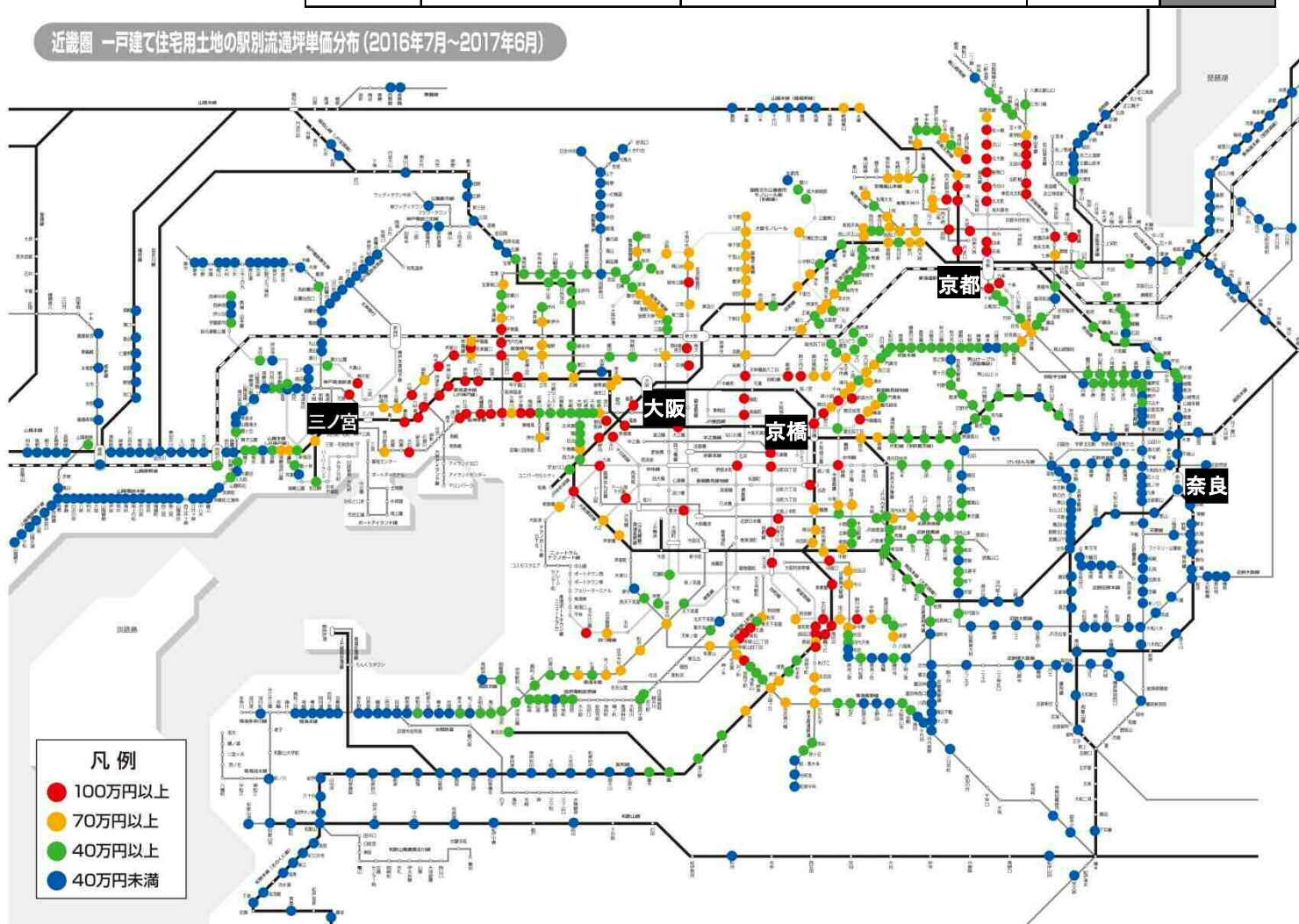
●近畿圏の一戸建て住宅用土地の価格は2017年には-0.6%と反転下落に

2016年7月～2017年6月に土地の売流通事例が10件以上発生した調査対象934駅(うち829駅は路線図に記載)の平均坪単価は51.3万円で前年(2015年7月～2016年6月)の51.6万円から-0.6%下落している。一昨年(2014年7月～2015年6月)では51.1万円で、前年からの上昇率が+1.0%であったことから見ると、土地の流通価格のトレンドは首都圏の「鈍化」より一段悪い「下落傾向」に転じている。平均坪単価100万円以上の赤いドットの駅に注目して見ると、首都圏のように一極集中型の圏域とは異なり、大阪市、京都市、神戸市とそれぞれ個性を持った大都市が3都市連なる構造も地価にはっきり表れている。

集計駅数と一戸建て住宅用土地の平均坪単価推移

圏域	期間	駅数	平均坪単価 (万円)	前年比
近畿圏	2016年7月～2017年6月	934駅 (うち829駅を表記)	51.3	-0.6
	2015年7月～2016年6月	976駅	51.6	1.0
	2014年7月～2015年6月	963駅	51.1	

近畿圏 一戸建て住宅用土地の駅別流通坪単価分布 (2016年7月～2017年6月)



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2017年7月31日(月)
※本記事の無断転載を禁じます。

●高価格帯の変動率ランキング、上昇駅の第1位は叡山本線「一乗寺」で+48.8%上昇

各坪単価帯別の変動率ランキングを見ると、坪単価 100 万円以上では叡山本線の「一乗寺」が+48.8% 上昇(82.6 万円→122.9 万円)と最も高くなっている。叡山本線は接続線である京阪鴨東線とともに人気駅が並ぶ沿線であり一戸建て住宅だけでなくマンションの供給も盛んである。京都市の中心部へのアクセスにも優れており、このような立地条件が評価されたと見られる。ベスト 20 の駅には 3 位に阪神本線「芦屋」(変動率+27.4%)や 4 位阪急神戸線「六甲」(+26.5%)といった人気住宅地や大都市部の中心地の駅が多く入っているのが特徴

で、マンション立地としても優れた駅ではあるが、昨今の新築マンション価格の高騰により、一戸建て住宅の評価が再び高くなっていることがある程度反映されたものと考えられる。

坪単価 70 万円以上 100 万円未満の坪単価帯では JR 大和路線の「東部市場前」が+25.8% 上昇(62.8 万円→79.0 万円)と最も高くなっている。次いで 2 位には阪急京都線「上新庄」が+19.8% (80.0 万円→95.8 万円)、

3 位にはJR片町線「放出」が+18.4% (75.8 万円→89.7 万円)と続いている。これらの上位駅の共通点はメインの沿線に近接している利便性の良い駅であるという点で、例を挙げれば 1 位の「東部市場前」はJR環状線の「天王寺」まで 1 駅、2 位の「上新庄」は阪急千里線と堺筋線の接続駅である「淡路」の隣接駅で、3 位の「放出」も同様にJR環状線「京橋」まで 2 駅と近接している。

近畿圏 駅別流通土地坪単価変動率ランキング (事例数50以上の駅を集計)
坪単価100万円以上

順位	沿線名	駅名	2016年7月～2017年6月		2015年7月～2016年6月	
			平均坪単価(万円)	変動率(%)	平均坪単価(万円)	変動率(%)
1	叡山本線	一乗寺	122.9	48.8	82.6	-0.1
2	大阪市営地下鉄谷町線	駒川中野	109.3	28.7	84.9	1.5
3	阪神本線	芦屋	141.7	27.4	111.2	5.8
4	阪急神戸線	六甲	119.6	26.5	94.5	-10.7
5	京阪鴨東線	出町柳	130.3	23.5	105.5	-6.3
6	阪堺電気軌道上町線	北畠	103.0	19.4	86.3	-9.2
7	大阪市営地下鉄中央線	緑橋	112.4	17.1	95.9	-7.1
8	阪急今津線	甲東園	127.1	16.7	108.9	1.9
9	阪急神戸線	西宮北口	147.9	15.8	127.8	4.2
10	京都市営地下鉄烏丸線	北山	136.9	12.0	122.3	1.6
11	大阪市営地下鉄御堂筋線	昭和町	112.9	10.5	102.2	0.7
12	阪急今津線	門戸厄神	112.4	8.9	103.2	-2.1
12	阪神本線	甲子園	124.8	8.9	114.6	4.9
14	J R嵯峨野線	円町	105.8	8.5	97.5	0.4
15	大阪市営地下鉄谷町線	都島	113.7	7.8	105.4	-5.8
16	京福北野線	北野白梅町	101.5	7.2	94.8	8.2
17	大阪市営地下鉄谷町線	文の里	130.0	5.9	122.8	0.4
18	京都市営地下鉄烏丸線	北大路	105.8	5.0	100.8	-4.2
19	J R神戸線	甲子園口	125.5	4.9	119.6	14.7
20	J R環状線	弁天町	116.9	4.3	112.0	17.2

坪単価70万円以上100万円未満

順位	沿線名	駅名	2016年7月～2017年6月		2015年7月～2016年6月	
			平均坪単価(万円)	変動率(%)	平均坪単価(万円)	変動率(%)
1	J R大和路線	東部市場前	79.0	25.8	62.8	-8.4
2	阪急京都線	上新庄	95.8	19.8	80.0	-4.9
3	J R片町線	放出	89.7	18.4	75.8	9.4
4	阪急今津線	仁川	78.8	18.3	66.6	-23.9
5	南海本線	住ノ江	77.6	15.3	67.4	-5.8
6	J R神戸線	尼崎	77.0	15.2	66.9	8.6
7	J R京都線	長岡京	79.4	14.6	69.3	-0.0
8	阪急京都線	西山天王山	70.5	14.3	61.7	-1.4
9	大阪市営地下鉄御堂筋線	北花田	73.0	12.1	65.1	-3.4
10	阪急伊丹線	稲野	86.7	11.2	77.9	3.3
11	大阪市営地下鉄千日前線	今里	73.4	10.7	66.3	2.9
12	J R阪和線	堺市	78.4	10.3	71.0	-5.5
13	大阪市営地下鉄御堂筋線	中百舌鳥	79.7	10.0	72.5	-3.7
14	近鉄南大阪線	北田辺	97.5	9.2	89.2	-5.3
15	京都市営地下鉄烏丸線	国際会館	70.1	8.7	64.5	-0.3
16	阪急京都線	長岡天神	75.7	8.6	69.7	6.0
17	J R片町線	徳庵	71.2	8.5	65.6	-8.8
18	阪急京都線	茨木市	85.3	8.2	78.8	-3.8
19	阪急千里線	千里山	91.2	7.9	84.5	1.5
20	南海本線	堺	76.4	7.5	71.0	8.4