

【研究ノート】

大阪圏の住宅地価格～20年前と今～

草間 一郎

東京圏の住宅地地価公示については、土地総合研究2005年冬号に、継続地点を対象に、1984年と2004年の2時点の比較を行った。

今回、大阪圏について、比較をしてみる。対象地点は、大阪府、兵庫県、奈良県の3県とし、大阪都心部への通勤可能エリアを基本とした。85年評価額が5万円/㎡以上の地点を拾い出しているが、東京圏との比較を行った都合上、84年から継続している675地点を対象にした。

なお、東京圏との価格帯別変動率比較については、対比を確認するため、84年→04年評価によって行っているが、それ以外の検討は、85年→05年によっている。なお、東京圏の85年→05年水準比較は、土地白書に図示がある。

1. 84年価格帯別 04年水準

東京圏、大阪圏について、84年の評価額を基準に、04年の水準を表ならびにグラフで示した。

これに見られるように、大阪圏の04年の評価額は、価格帯ごとの平均で見ると、84年時点で㎡20万円前半までの価格帯で、84年並みあるいはそれを若干下回る水準にある。また、20万円台半ば以上では、84年評価額を15%前後下回る水準になっている。

一方、東京圏の04年評価額は、84年時点で10万円台半ば以上の価格帯で1割、20万円台以上では15%前後、84年を上回るレベルにある。

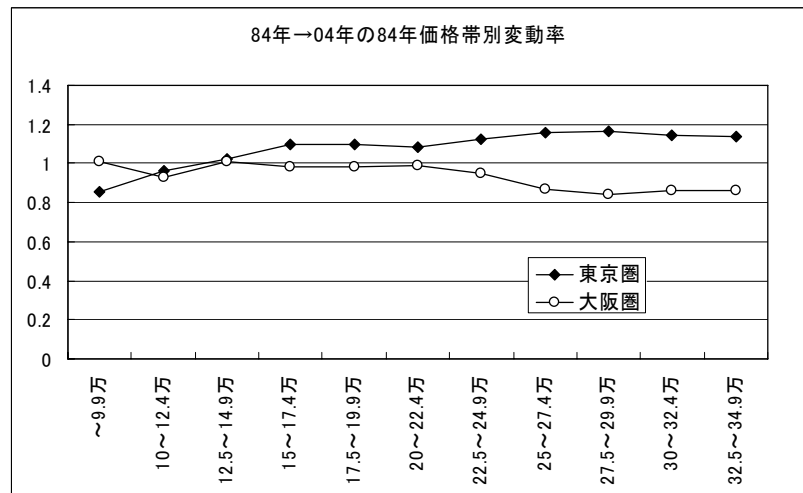
少なくともこの期間を見ると、高い価格帯では、東京圏と大阪圏の格差が開いている。

2. 大阪圏のバブル

地価公示上、東京圏の住宅地のバブルのピークは、東京と神奈川が88年（昭和63年）に先行し、千葉、埼玉は91年（平成3年）をピークとしている。これに対し大阪圏の住宅地は、東京発バブルの伝播ということもあって、90年地価公示で既にピークに近づいた地点はあるものの、91年の地価公示上にひとつのピークを持つ。

84年→04年評価変動率

84年@㎡	東京圏	大阪圏	大阪/東京
～9.9万	0.855	1.009	1.180
10～12.4万	0.960	0.931	0.970
12.5～14.9万	1.020	1.007	0.987
15～17.4万	1.100	0.983	0.894
17.5～19.9万	1.100	0.986	0.896
20～22.4万	1.085	0.991	0.913
22.5～24.9万	1.124	0.949	0.844
25～27.4万	1.161	0.870	0.749
27.5～29.9万	1.165	0.839	0.720
30～32.4万	1.143	0.863	0.755
32.5～34.9万	1.136	0.859	0.756



今回の検討対象の675の継続地点では、91年評価額は、165万円/㎡の芦屋市の地点が最も高いが、吹田市の江坂では、既に前年の90年から2年続けて160万円の評価になっている。地下鉄御堂筋線で新大阪から2駅の、いかにも東京直結イメージを持つ江坂の地点は、85年の評価額の7.3倍という、他の地点とは飛び離れた倍率にまで上昇した。

675地点を平均すると、91年には85年の2.76倍に上昇している。また、3倍以上上回った地点は222地点ある。

上昇が目立ったのは、伊丹～芦屋にかけての阪神間の高級住宅地。このエリアの継続地点の平均は3.58倍で、4倍を超えて上昇した地点が14地点あった。また、神戸市も東灘区、灘区は上昇が大きかった（両区の継続地点平均3.22倍）。

そして、関西国際空港期待の高石町を中心とする泉州臨海エリア（和泉市から阪南市で同3.25倍）、江坂のある吹田市（同3.39倍）・茨木市（同3.19倍）といったところだった。

大阪市と堺市はほぼ3倍まで上昇している。

奈良県では、生駒市から奈良市にかけての、近鉄奈良線沿線の奈良圏内高級住宅地エリアで3倍を超える地点が多い。

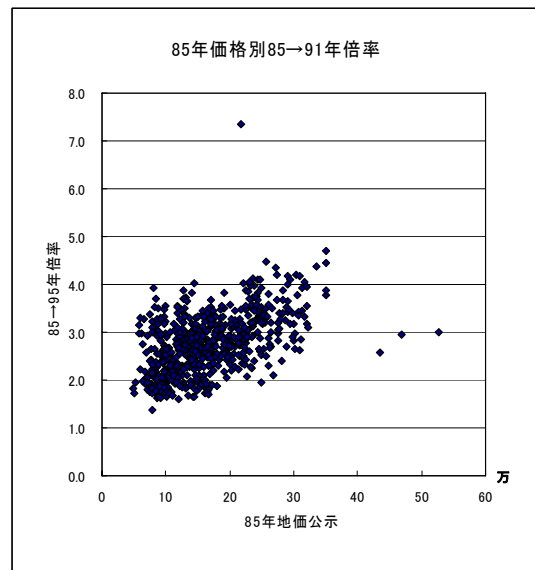
以上のように、上昇の大きいエリアについては、当時の全国区の視点が影響したかのような分かりやすさがある。

85年の地価公示価格に対する、バブルピークの91年の倍率を散布図にした。全体としては、85年で高い地点ほど、バブル期の上昇率も大きいという、大きな傾向は見られる。

85年で10万円前後の地点では、泉州エリアで上昇が大きく、一方、神戸市西区や明石市・加古川市（両市で同1.87倍）や、奈良県の近鉄支線エリアなどでは2倍を下回る地点が目立っている。

以下で見ていくように、このバブルによるエリアバランスの変化は、今日まで影響を残している部分もあるが、例えばバブルの影響が少なかった加古川方面の下落が、現在85年水準までに留まっている一方で、影響が大きかった泉州、近鉄奈良線エリア、あるいは阪神間などで、85年水準を割って下落しているなど、バブル崩壊後、あまり時間を置かず調整されている状況が見られる。

また、バブル後の地域的な変動要素として、阪神淡路大震災（95年1月）の影響も、特に阪神間とその隣接エリアについては考えられる。



3. 大阪圏の85年と05年の地価分布

対象とした継続675地点の2005年評価額は、比率の単純平均では、85年に対し0.894と、1割強低下している。

まず、全体について概観するために、各地点の05年公示価格÷85年公示価格の、自治体ごとの平均値を一覧にした。地点数が少ない自治体や面積が広い自治体など、平均だけで論じられない点はあるにしても、傾向の確認はできる。

これで見ると、全体平均が0.894といいながら、エリアによって、かなりバランスの違いがある。

85年を最も上回っているのが茨木市の1.185で、茨木市、高槻市そして摂津市にかけてのエリアが、「相対的に」上昇している。

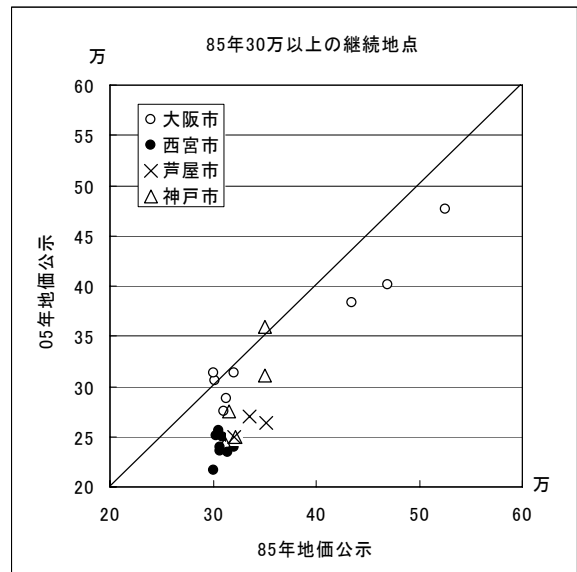
一方で、能勢電鉄の豊能町や、泉州の泉南市と0.6台の岬町、神戸市では北区、奈良県では近鉄生駒線の平群町と三郷町など、大阪圏としては、比較的遠隔の住宅地で沈下が目立つ。

神戸方面では、淡路大震災の影響が尾を引いているのか、長田区を中心に、灘区から垂水区で0.7台となっている。阪神間では、西宮市や宝塚市では山側で下落が目立つ。

奈良県では、奈良市の平均は0.801だが、県内での高額エリアになる近鉄奈良線の学園前エリアなどで、0.6台の地点が出ており、奈良県の高級住宅地は相対的に評価を下げている。

また、大阪府では、北部や東部と比べて、南部が落ちており、岸和田市や富田林市で0.7台となっている。

大阪府			兵庫県		
地点	05/85		地点	05/85	
大阪市	46	1.013	三田市	3	0.886
豊能町	3	0.744	川西市	15	0.802
池田市	9	0.941	宝塚市	14	0.778
豊中市	21	0.921	伊丹市	11	0.872
箕面市	10	0.911	尼崎市	27	0.858
吹田市	18	1.011	西宮市	34	0.784
茨木市	15	1.185	芦屋市	6	0.825
高槻市	28	1.104	東灘区	10	0.864
島本町	3	1.010	灘区	5	0.722
枚方市	17	0.957	長田区	2	0.701
摂津市	3	1.184	須磨区	10	0.785
寝屋川市	9	0.981	垂水区	29	0.786
交野市	3	1.009	北区	14	0.724
守口市	6	1.046	西区	15	0.837
門真市	3	1.040	明石市	18	0.850
四条畷市	3	0.941	加古川市	18	0.999
大東市	3	0.955			
東大阪市	12	0.907	奈良県		
松原市	6	1.001	地点	05/85	
八尾市	13	0.941	生駒市	12	0.839
柏原市	5	0.852	奈良市	28	0.801
藤井寺市	2	0.929	大和郡山市	4	0.930
羽曳野市	5	0.877	天理市	3	0.932
堺市	49	0.888	香芝市	4	1.043
和泉市	6	0.929	葛城市	4	0.947
高石市	3	0.903	橿原市	5	1.003
岸和田市	3	0.793	桜井市	7	0.890
貝塚市	4	0.850	平群町	2	0.742
熊取町	5	0.881	三郷町	4	0.773
泉佐野市	5	0.827	斑鳩町	2	0.937
泉南市	5	0.765	安堵町	1	0.890
阪南市	8	0.814	王寺町	3	0.991
岬町	3	0.650	河合町	3	0.962
大阪狭山市	2	0.881	上牧町	3	1.010
富田林市	5	0.768	川西町	2	0.921
河内長野市	7	0.837	三宅町	2	0.854
太子町	1	0.822	田原本町	2	0.940
美原町	1	0.981	広陵町	2	1.143
			明日香村	1	1.327



2000年と、直近の05年の公示価格を、横軸を85年地価公示とした散布図に表示してみた。斜めの参考ラインは、上から85年の3倍、2倍、そして85年ラインとなっている。

91年のピークでは、85年の平均3.07倍にまで上昇している。

そこから下落が始まる。4年後の95年の46地点の平均下落率は44.9%だが、高額地点ほど大きな下落率を示す傾向が見られる。また、グラフで見ても、85年価格で20万円台前半の地点は、下落率にバラつきが大きい。新大阪～江坂方面の急騰の余韻が、大阪市では西淀川区・淀川区・東淀川区に残ったのか、3区の継続9地点を平均すると、27.7%の下落に留まっている。

これが、2000年そして直近の2005年と、次第に20年前のバランスに戻ってきている。

この間の5年ごとの変動を見るために、95年から2000年、2000年から05年の下落額を散布図で示した。

95～00年には90年に下落率の小さかった上の3区のエリアが、下落不足を解消するように、9地点平均で12.2万円（8地点で10万円超）と大きく下落している。これらを含め、85年の20万円前後の地点に、下落額の大きな地点があるが、これらを除くと、基本的にこの5年間では、85年の高額地点ほど下落額が大きい。

これが、05年までの5年間になると、85年の20万円台後半の地点からは、高い地点ほど、下落額が小さくなるという傾向に転じている。

東京圏で同一駅圏での比較をした際に、1999年～2001年ごろに、価格によらず同一駅圏では定額で下落するパターンへの変化が見られた。全体的な下落が続く中で、相対的な下がり過ぎの調整、需給バランスの見

4. エリア別の確認

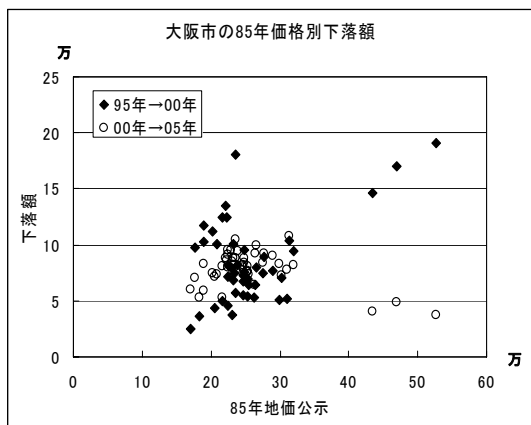
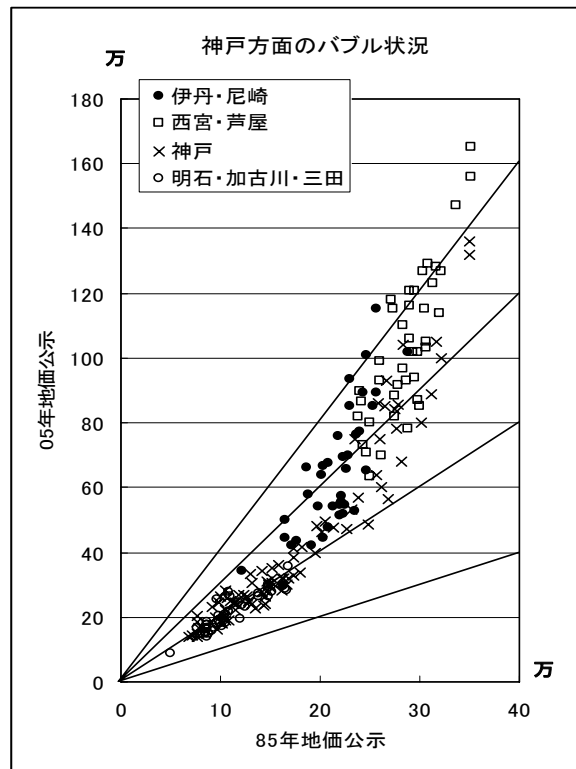
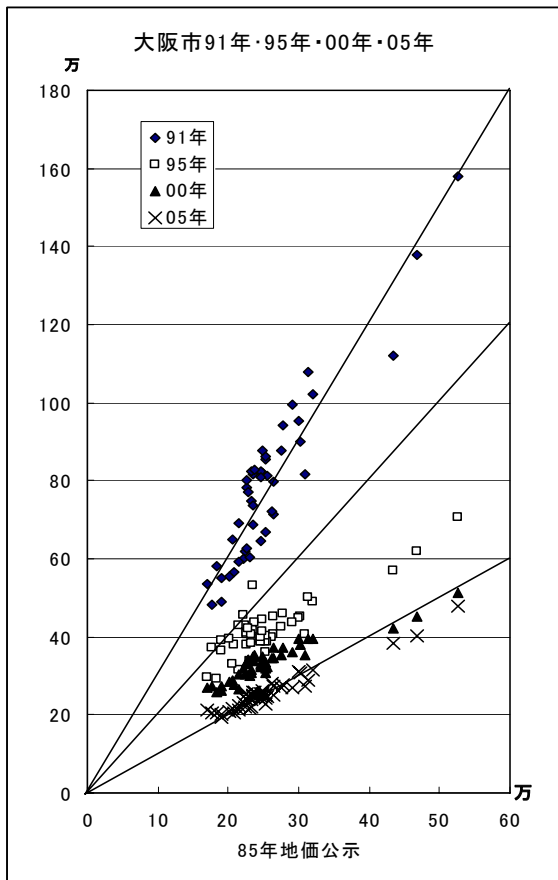
4-1. 85年30万円以上の継続地点の現状

まず、継続地点中の高額地点を見る。85年30万円以上の27地点は、大阪市と阪神間の神戸市、芦屋市、西宮市の4市に、対象地点がある。

上の散布図のように、継続地点という限定付きではあるが、芦屋市の3地点が大阪市の6地点全地点に追い越されている（x軸の序列とy軸の序列で確認可）。阪神間の地位が下がり気味の現状が確認される。

4-2. 大阪市

大阪市46地点の、バブルを経て今日に至る履歴をフォローするため、バブルピークの91年、そして95年、



直しが、この時期から現れている。大阪市でも2000年頃に節目があるようだ。

4-3. 神戸方面

このエリアは、1995年1月17日の、阪神淡路大震災が影響しているエリアになる。

4-3-1. 神戸方面のバブル状況

グラフに示したように、85年とバブル期の比較では、西宮、芦屋を中心に、尼崎と伊丹に4倍を超えて上昇している地点が見られる。駅では、阪急沿線のほか、阪急支線の、新伊丹、門戸厄神、甲東園、苦楽園口、甲陽園といった山側の住宅地が評価されている。

また、西宮・芦屋の85年の30万円前後の地点の上昇は、大阪市のそれよりも大きい。

お金があれば欲しい高級戸建住宅地のイメージを汲み取ることができるような結果が見られる。現在、この阪急支線沿線エリアは、85年に比べても、相対的に評価が下がっているエリアになっているが、このような、敷地面積が大きめで、それだけ総額が張る宅地が多い山手の住宅地の評価が今後どうなるかは、大阪圏全体の経済力の動向を占う材料にもなりそうだ。

一方、神戸市では、東灘区と灘区の継続地点が平均で85年→91年に3.22倍であるのに対して、長田区、須磨区、垂水区、西区、北区の地点平均は2.11倍に止まる。また、明石と加古川の地点平均は1.87倍となっている。

垂水区あたりからは、85年で20万円を下回る地点が多く、明石では10万円台前半、西区と北区は10万円前後、加古川は10万円未満が中心ということで、グラフに見られるように、このような評価帯については、バブルの上昇も2倍前後の地点が多い。

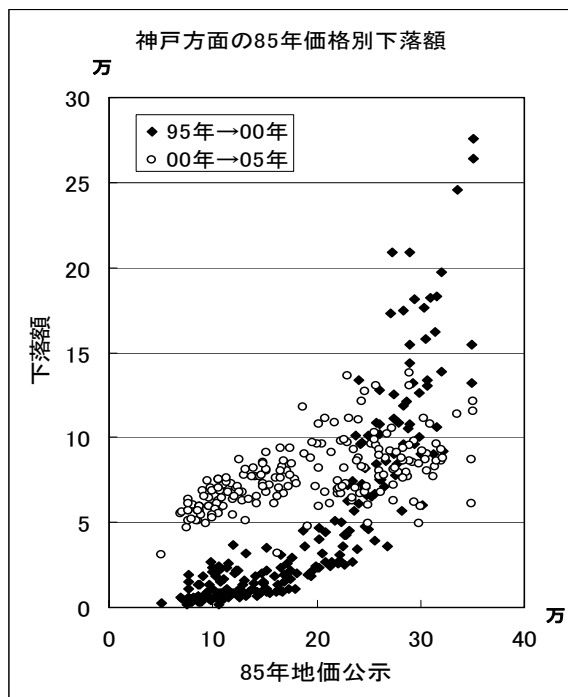
4-3-2. 神戸方面のバブル後の下落状況

バブルの影響が相対的に小さかった10万円台半ばくらいまでの地点では、95年から2000年までの下落は小さい地点が多いが、この価格帯では、神戸市北区（継続14地点）、三田市（3地点）といった六甲山北麓エリアの下落が大きめで、明石市や加古川市など海よりでは小さい。

また、この期間では、バブルの時に上昇率が最も高かった西宮、芦屋が、最も大きく下落している。

グラフで確認できるように、下落額は85年の20万円台後半から、急激に大きくなっている。

阪神大震災は、阪神間並びに神戸のポテンシャルに、長期的な影響を与えているはずだが、ここで見ている95年からの動きについては、バブル崩壊後の調整局面の動きが主軸となっているようだ。例えばピークの91年に165.0万円まで上昇した芦屋-3の地点が、震災前の94



	5年下落率	
	95-00	00-05
伊丹・尼崎	13.1%	31.7%
西宮・芦屋	30.1%	27.0%
東灘・灘	22.7%	26.6%
須磨・垂水	7.0%	37.4%
北	13.3%	47.9%
西	4.6%	44.9%
明石・加古川	5.2%	38.8%
三田	9.0%	39.0%

年には既に76.0万円まで下落しており、震災の年95年（地価公示は1月1日時点の評価）に65.5万円（前年比下落率13.8%）、96年56.9万円（同13.2%）、97年52.3万円（同8.1%）と推移している。

そして、続く5年は、下落基調の中でも、価格調整が行き過ぎを調整するように動いており、高い地点ほど、下落率が小さいという傾向がある。

85年10万円台後半から20万円台までの多くのの地点では、下落率ではなく、下落額の差が少ない。2000年前後からのこのような動きは、価格帯は別にして、東京圏では同一駅圏での地点相互の動きの中で確認した。

4-3-3. 西区・北区と明石市・加古川市

以下、エリアごとに、1985年と2005年との地価公示額の差異を確認していく。

神戸市北区（継続地点14地点85年→05年変動率平均0.724）がその大半を占める神戸電鉄沿線は、05年には継続20地点のうち、10万円を上回っているのは2地点のみとなった。このエリアの85年10万円台だった地点の低下率は、大阪圏全域の中でも高い。

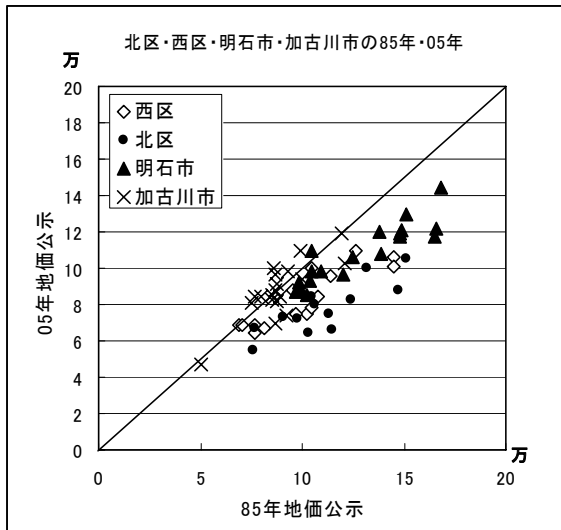
鈴蘭台に代表される六甲山の北側エリアだが、西区での西神ニュータウン開発の影響を臨海部よりも大きく受けたのか、明石市や加古川市のそれよりも、低下率が大きくなっている。

なお、神戸市北区の人口は、85年と2000年の国勢調査の間で17,963人増加し、1.27倍になっており、西神ニュータウンを擁する西区ほどではないが、人口増加エリアになっている。

神戸市西区は、市営地下鉄沿線の西神ニュータウンの整備とともに、85年の110,774人が、2000年には235,758人と、人口が大きく増加しているが、西神中央駅が87年開業ということもあって、今回の継続地点での確認はできない。従って、西区は神鉄沿線3地点のほかは、12地点が明石を中心にJR沿線のデータになり、平均変動率も0.837と、明石市のそれにほぼ近い数字になっている。

明石市（山陽電鉄とJR）と加古川市（JR神戸線）では、85年で18地点中16地点が10万円以上の明石市が、平均では0.850となったのに比べ、18地点中15地点が10万円未満だった加古川市では05年で0.999と、ほぼ20年前の水準にあり、10万円未満の地点で、85年評価を上回っている地点もある。

なお、85年から00年の両市の人口増加率は、明石市の11%（29,754人）に対して加古川市が17%（38,859人）となっている。



ただし、このエリアについては、先に見たように、この5年間の下落額が大きく、より高額エリアと比較した相対的な高値感があるのか、先行して下げている北区、5年間で急落パターンに入った加古川エリアともども、下落の収束が遅れる可能性がある。

4-3-4. 神戸市臨海各区

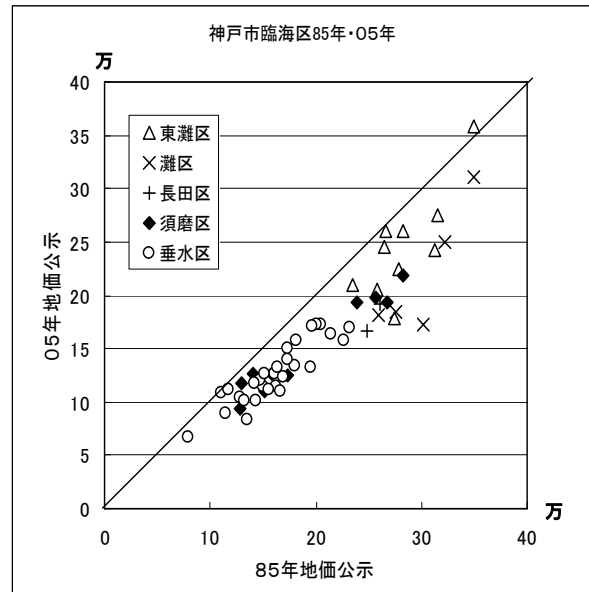
神戸市の臨海7区のうち、中央区と兵庫区を除く5区に、今回対象とした住宅地の継続地点がある。神戸市は、95年の阪神大震災の影響が考えられる。人口で見ると、この5区の中では、特に長田区の人口が85年の148,590人から、2000年には105,464人へと、29%減少している。

また、同じ15年間で、灘区が9.9% (13,227人)、須磨区が4.3% (7,810人)それぞれ減少しており、増加は垂水区で0.9% (2,018人)、東灘区で3.6% (6,575人)、となっている。

20年前と比べた地価公示の現状は、長田区(対象継続地点2地点)の低下が最も大きく、灘区、須磨区、垂水区でも2割を越えて下がった。

動きの方向としては、価格帯の高い灘区と東灘区で、バブル調整のピークを脱し、下落額が縮小に転じている一方で、その他の区では下落額が拡大し、灘区や東灘区との相対バランス調整に入っている。

なお、85年に30万円以上の地点で、05年にも30万円台に留まっているのは、阪急神戸線の岡本380m(東灘区)と六甲400m(灘区)の2地点のみで、85年にはともに35万円だった。前者は05年の地価上昇地点に当たり、05年評価は35.9万円と85年を超えており、後者は31.1万円と85年の0.889になっている。



4-3-5. 阪神間

阪急、JR、阪神の阪神間、それに阪急甲陽線と今津線、JR宝塚線、阪急伊丹線を見る。自治体では阪急梅田線を含む宝塚市をはずした4市を対象とした。

市単位では、85年に対し05年は、芦屋市(継続6地点)0.825、西宮市(34地点)0.784、尼崎市(27地点)0.858、伊丹市(11地点)0.872で、西宮市域で相対的に低下度合いが大きい。

このエリアは、阪神間の高級住宅地を形成していた。05年も他のエリアより高額であることに変わりはないものの、低下は大きく、30万円以上の地点が、神戸市東灘区と灘区の各1地点を除き、05年にはすべて30万円を割っている。

85年30万円以上の継続地点は、05年には芦屋市(3地点)が0.805。西宮市(10地点)が0.782になっている。

85年20万円台では、芦屋市(阪神沿線3地点)が0.872と、阪急沿線よりは低下率が小さく、価格差が縮まっている。

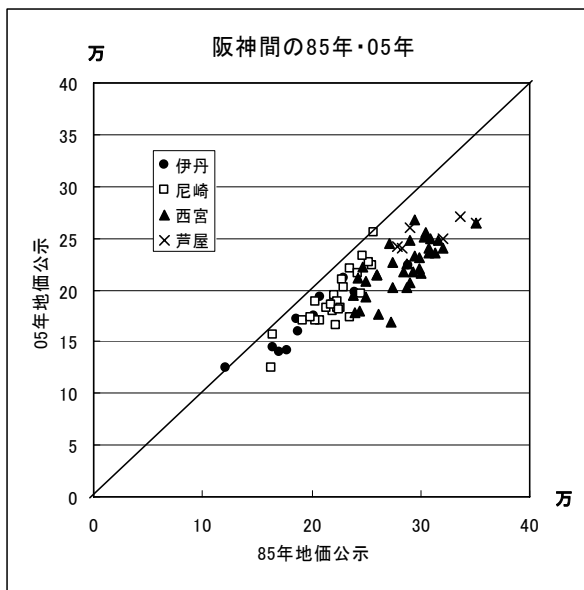
一方、西宮市は六甲山麓エリアを中心に、85年20万円台地点の低下も大きい。西宮市を沿線別に見ると、阪急神戸線では0.816だが、阪急甲陽線では0.745(5地点)で、バブル期に上昇が目立った阪急甲陽線と今津線(計20地点)に85年には13地点あった25万円以上の地点が、05年には全くなかった。西宮市の低下率の大きさは、六甲山麓エリアの低下率が反映されている。

ただし、芦屋と西宮の下落は2000年以前に大きく、以降、下落額は小さくなりつつある。

尼崎市、伊丹市の継続地点では、85年時点で30万円台はなく、20万円台が尼崎市23地点、伊丹市5地点、10万円台が尼崎市4地点、伊丹市5地点だった。それが、05年になると20万円台は尼崎市が8地点、伊丹市では2地点に減っている。

低下しているとはいっても、芦屋市や西宮市より全般的に価格帯が低い尼崎市と伊丹市の低下率は小さめで、西宮市の六甲エリアに尼崎市の阪急神戸線沿線エリアの評価額が追いついたり、逆転したりしている地点が出ている。この点からは、交通便利性要因が住環境要因を上回っている市場評価の現状も見られる。

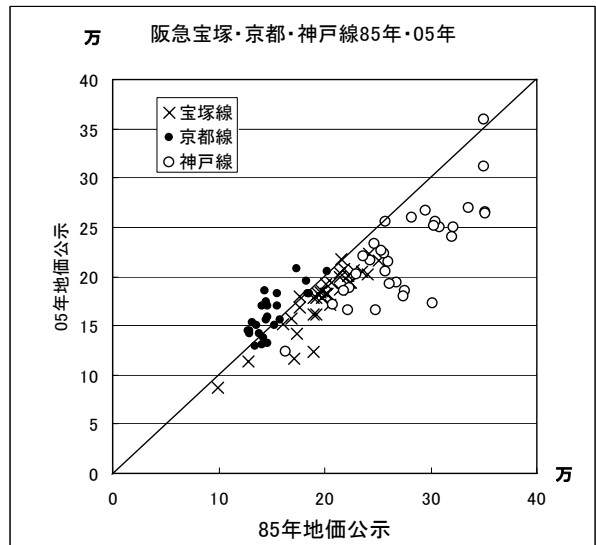
なお、伊丹・尼崎の、西宮への追いつき傾向は、2000年までの下落が小さいことに起因しており、直近の5年については、2000年よりは格差が拡大している。このことを、多少乱暴ながら、西宮・芦屋の継続地点平均に対する、伊丹・尼崎のそれでチェックすると、1985年の74.7が、2000年には87.4まで縮まっており、それが2005年には81.5に拡大する方向にある。



4-4. 北大阪エリア

阪急宝塚線から阪急京都線までの継続地点の動きを概観する。

自治体ごとの平均変動率で見ると、西宮方面を含む宝塚市並びに兵庫県の川西市、そして能勢電鉄の大阪府豊能町で低下が目立つ一方、茨木市を中心に、吹田市から高槻市が、20年前との比較で、大阪圏全体の中でも、相対的に高い。



4-4-1. 阪急3沿線比較

このエリアの20年前と比べた現状を大きく捕らえるために、阪急神戸線、宝塚線、京都線の3線沿線の継続地点の、85年に対する05年の状況を、散布図にした。

この散布図で、y軸の05年地価公示価格で15~20万円レベルの地点に着目すると、これらの地点の85年地価公示(x軸)は、阪急京都線で低く、神戸線で高い。85年の神戸線の20万円強の地点、また宝塚線の20万円弱の地点に、京都線の15万円の地点が追いついている。

京都線沿線が20年前より高い水準にあり、宝塚線は20年前並み、神戸線が20年前を下回る。これが、阪急沿線3方面の現状となっている。

4-4-2. このエリアのバブル状況

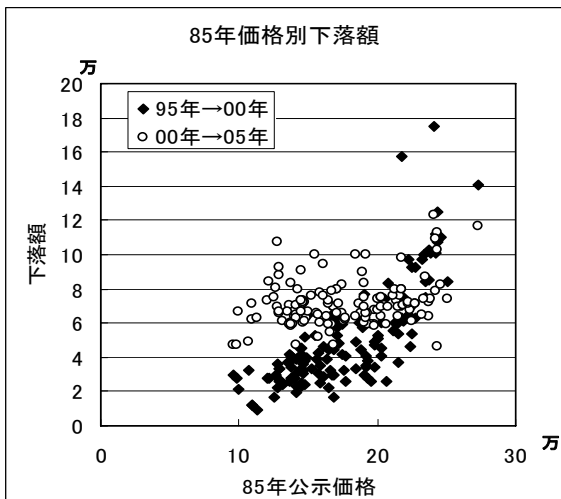
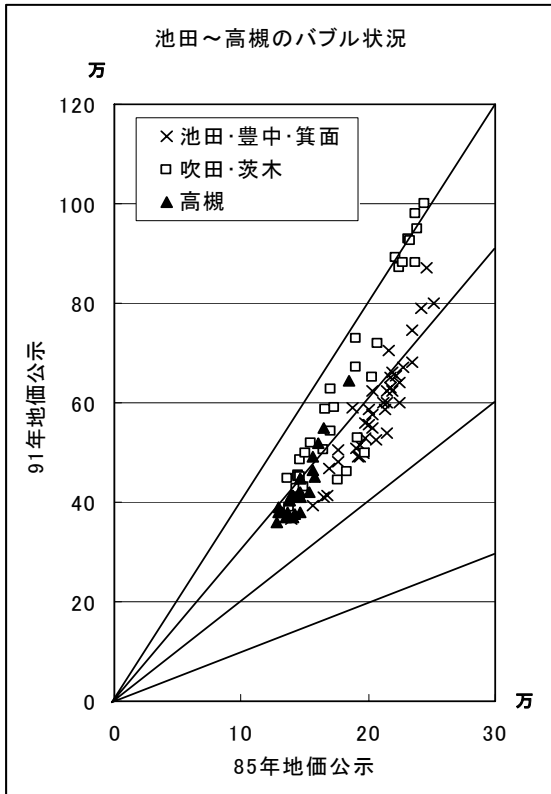
このエリアのバブルについて、85年から91年までの上昇倍率の、自治体ごとの継続地点平均は表ようになる。

宝塚市については、阪急今津線沿線ならびにJR宝塚線沿線地点を含んでいるが、阪急宝塚線沿線のみでも3.01となっている。

散布図でも江坂の7.34倍は除外して表示しているが、池田市・豊中市の85年20万円前後で3倍に達していない地点が多い一方で、吹田市の85年20万円以上

91年/85年	
	91/85
豊能町	2.49
川西市	2.83
宝塚市	3.05
池田市	2.89
豊中市	2.84
箕面市	2.75
吹田市	3.54
茨木市	3.19
高槻市	2.92
島本町	2.56

※吹田市は江坂の7.3倍地点を除く平均とした。



の地点は4倍前後に上昇しており、10万円台でも吹田市・茨木市で3倍を超えた地点が目立つ。ちなみに、江坂のほか、4倍を超えた継続地点は、北大阪急行の桃山台で2地点、阪急千里線で関大前と北千里で各1地点あり、阪急千里線の豊津から北千里にかけてのエリアの上昇が目立った。

バブル期の吹田市は、豊中市を追い越し、その影響は茨木市や高槻市にも及んでいる。

また、85年10万円台後半の地点も、神戸市や明石市より、北大阪エリアは大きく上昇している。

4-4-3. バブル後の下落状況

バブルで上昇が目立った吹田市の高額地点ほど、95年から2000年の5年間で下落率が高い。

そして、05年までの5年間は、やはり定額下落傾向に移っており、136地点中96地点までが、60,000円から80,000円までの下落幅に収まった。

4-4-4. 阪急宝塚線方面

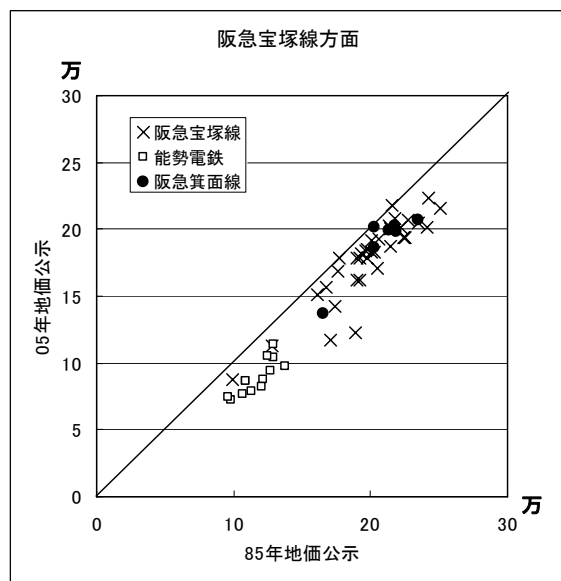
阪急宝塚線と能勢電鉄、阪急箕面線では、能勢電鉄沿線の低下率が大きい。

行政単位でも、豊能町の継続地点が85年の0.744、川西市が0.802となっているが、川西市でも能勢電鉄の山下や畦野で0.7を割る。

また、95年からの5年に比べ、2000年からの5年の下落率ならびに下落額は拡大しており、北大阪の中では相対的にバブルが小さかった（といっても豊能町で2.49倍）だけ、下落での調整が遅れて進行している。

また、阪急宝塚線沿線では、宝塚市域の中山と売布で、20年前より3割以上低下している地点がある。この地点は95年から2000年の5年間に、このエリアの他の地点より大きく下落した。中山の山手は、中山台をはじめとする大規模住宅地が広がっているが、この住宅地にも、東京圏の郊外住宅地と同様、子世帯の転出による人口の減少と世帯主の高齢化が進行しているとされる。

一方、池田市までの阪急宝塚線と箕面線沿線は、20年前を1割程度下回るレベルにある。神戸方面よりは低下率が小さく、吹田方面よりは大きい。



4-4-5. 北大阪急行以東

豊中・池田・箕面と、吹田・茨木・高槻・島本の、東西2区分で表した散布図では、15万円以上の住宅地の東への広がり確認できる。西エリアの85年20万円台の地点で10万円台への下落地点が多く、一方、東エリアでは10万円台半ばの地点の多くが、10万円台後半で留まっている。

また、豊中と吹田を中心とした20万円以上の住宅地では、吹田市域が相対的に上回っている傾向もとらえられる。

沿線別では、豊中市と吹田市が接する北大阪急行で、4地点が20年前を上回る。桃山台の吹田市側2地点、同じ吹田市の江坂と、豊中市の桃山台のそれぞれ徒歩圏になる。継続地点中20年前は最も高かった千里中央（1700m）は、バブル時も、豊中市内の継続地点では、阪急宝塚線沿線を含めて、最も上昇率が高かった（3.54倍）地点だが、05年には85年比で11%下がったレベル（24.6万円→21.8万円）になっている。吹田、茨木の相対的評価向上もあるが、千里中央バス圏の開発効果が経年劣化し、梅田により近い駅の徒歩圏に、評価で追い越された。

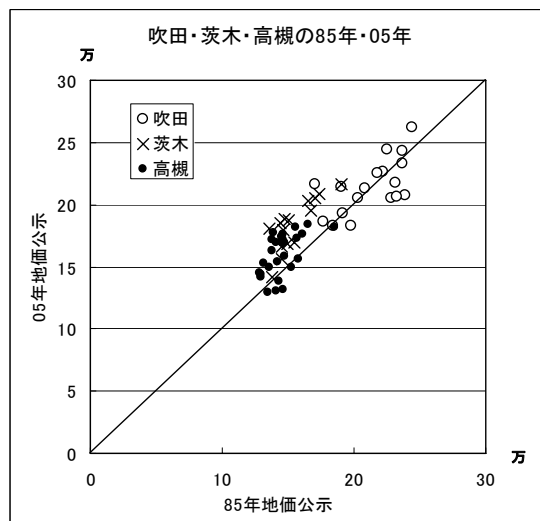
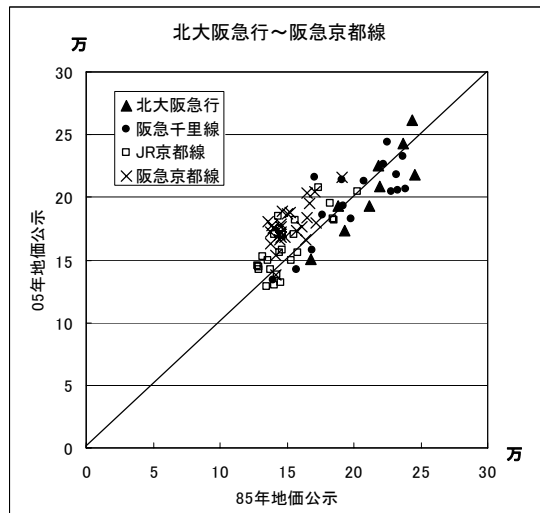
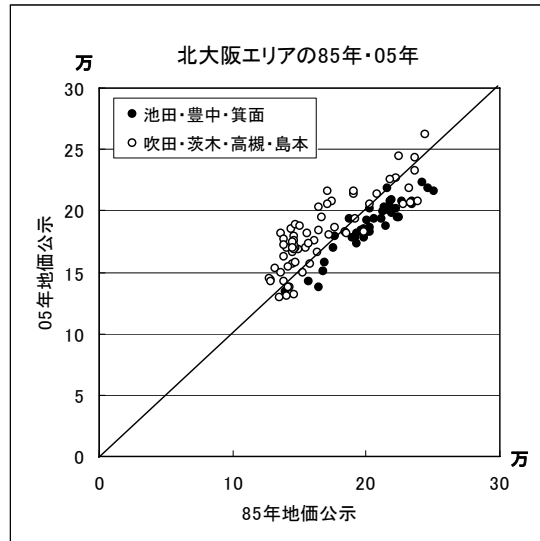
沿線別の散布図では、阪急千里線、JR京都線、阪急京都線と、北大阪急行の東側ほど、85年水準を上回っている状況が見られる。阪急千里線では、85年時点で吹田市の高額地点で、バブルでの上昇も大きかった南千里の低下が目につく。北千里も低下しており、北大阪急行の千里中央バス圏と合わせて千里ニュータウンエリアが、かつてほどの元気がない。

85年をまだ上回っている地点数は、JR京都線で25地点中17、阪急京都線で26地点中25（摂津市が2地点入っている）となっている。

行政別では、このエリアでバブル期に最も上昇し、現在も最も価格帯が高い吹田市は、バブル後大きく下落したものの、継続18地点中11地点で、まだ85年価格より上にある（豊中市は21地点中2地点のみ）。

平均して1割以上85年水準を上回っている茨木市と高槻市では、茨木市が15地点全て、高槻市が28地点中21地点で、85年より上にある。

なお、吹田市と高槻市・茨木市の相対的な動きについては、バブルの上昇が大きかった吹田市の調整が先行したことの影響もある。



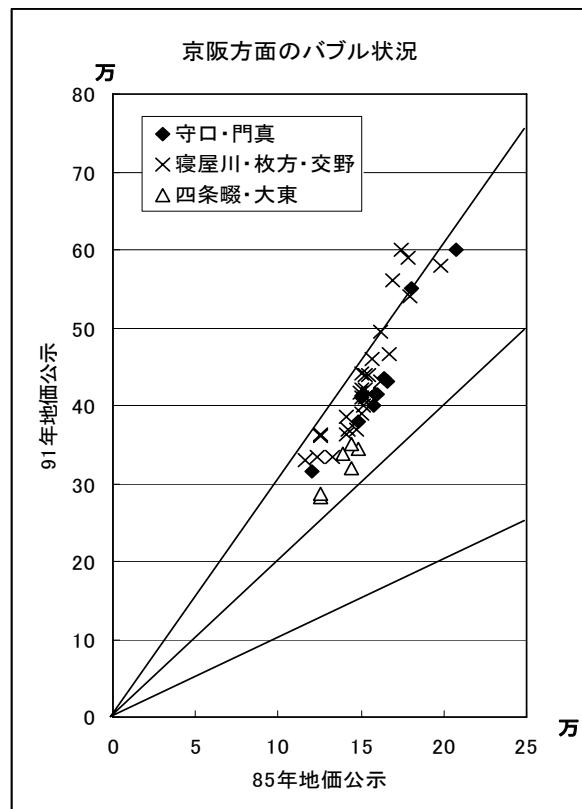
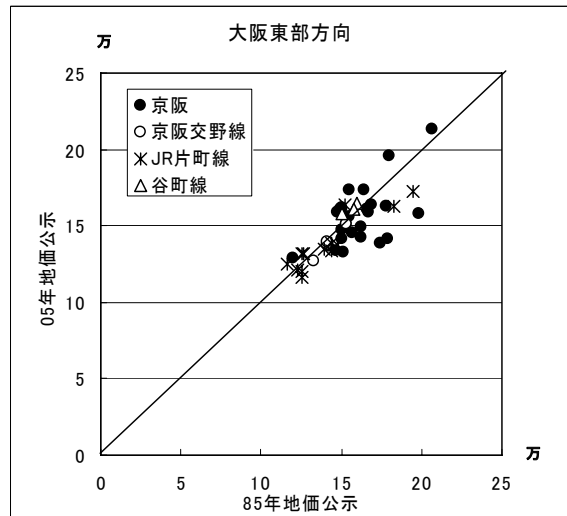
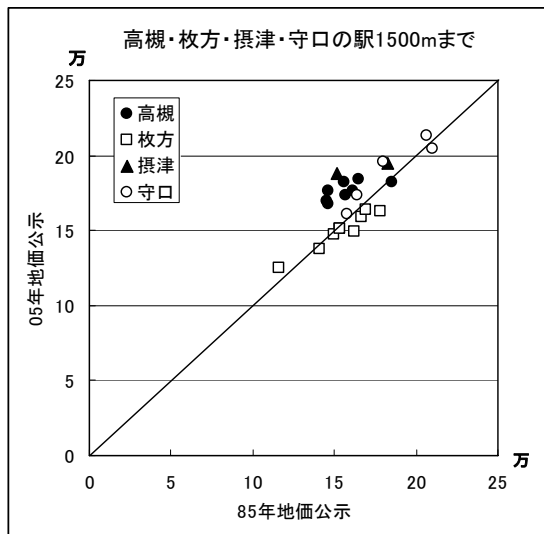
4-5. 京阪エリア

京阪並びにJR片町線沿線を見る。継続地点で確認できる自治体では、守口市、門真市、寝屋川市、枚方市、交野市、四条畷市、大東市それに東大阪市の北部となる。

自治体別の05年の対85年比率は、守口市で1.046、門真市で1.040と大阪市隣接2市で高い。同じ大阪市隣接で守口市の北側、阪急エリアの摂津市では1.184となっており、大阪市との関係での都心化の影響が考えられる結果になっている。京阪方面より阪急方面が相対的に高くなっていることは、JR沿線を含めた駅1500m以内の継続地点についてのグラフでも、守口市と摂津市と同様、枚方市と高槻市でも確認できる。

そして、京阪方面としては、寝屋川市(0.981)のバス圏あたりから、85年水準を割り始める。枚方市も含めた、住宅地の広がる香里園バスエリアでは、香里園1300mの、85年には19.8万円と、市内継続地点中最も高かった地点が15.8万円と2割以上下回るなど、相対的な低下が見られる。沿線別散布図での、京阪の85年10万円台後半の地点のばらつきが、それに当たる。交野市の交野線や片町線徒歩圏3地点の平均は20年前水準なので、守口市や門真市の動きともども、交通利便性効果の影響も考えられる。

なお、バブル状況について確認すると、85年10万円台後半では、阪急宝塚線方面より上昇が大きめで、樟葉徒歩圏や香里園バス圏の住宅地で、3倍を超える地点が複数出ている。10万円台前半では、四条畷市や大東市で相対的に小さく、京阪沿線の住宅地がこのエリアのバブルの前線になったことがうかがえる。

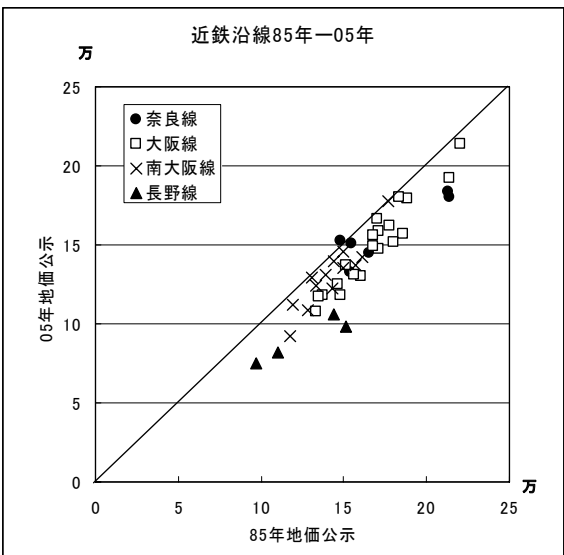
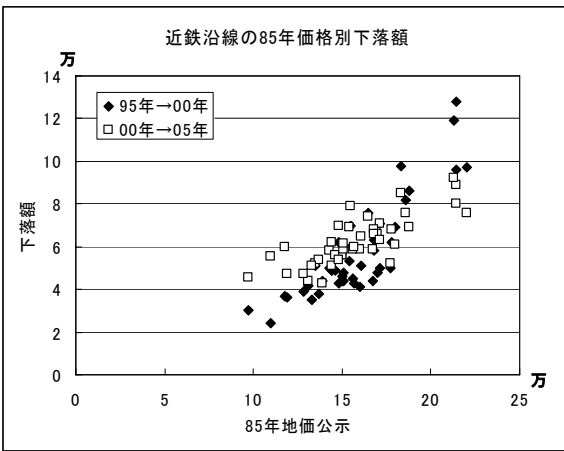
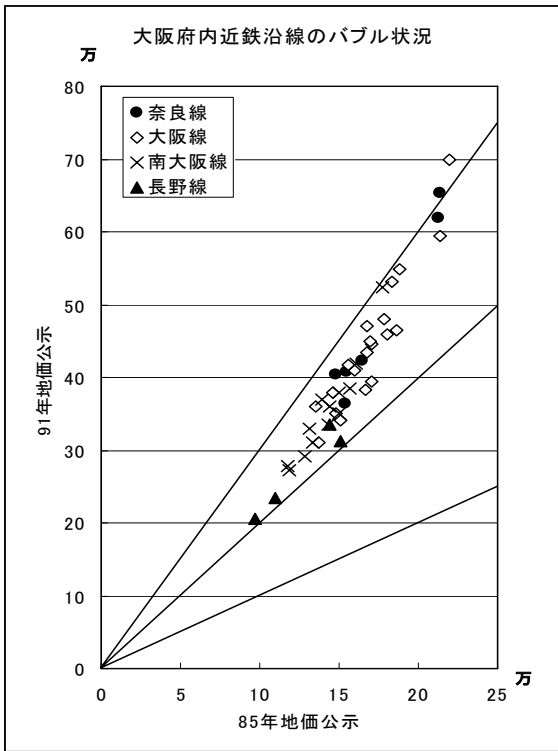


4-6. 近鉄方面

近鉄沿線を中心とするエリアについて、大阪府域と奈良県域を、それぞれ検討する。

4-6-1. 大阪府域の近鉄エリア

バブル期には、85年20万円前後地点では3倍と、豊中方面や京阪に近い上昇をしている。ただ、85年15万円



前後の継続地点では、北大阪方面や、それより低めの京阪エリアよりも上昇は小さい。特に近鉄長野線沿線で小さかった。

この10年の下落状況を見ると、2000年以降の5年間の下げ止まり感が明確ではない。

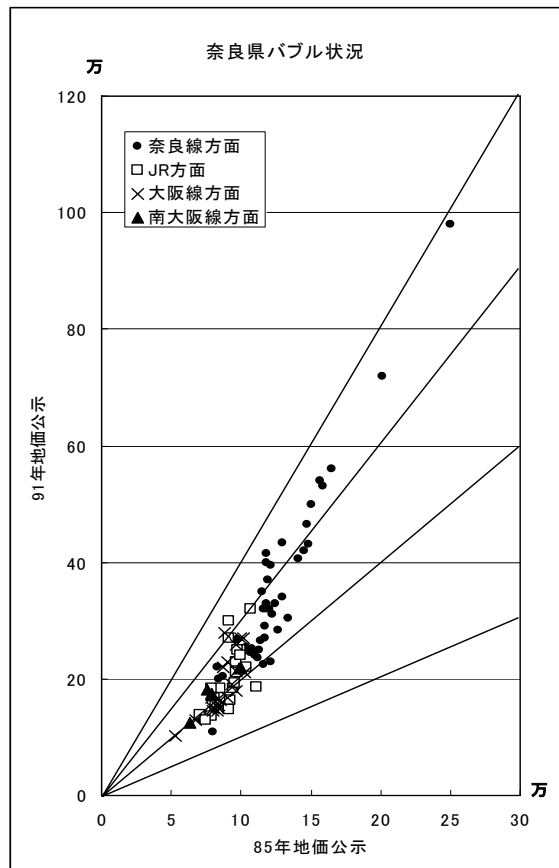
その結果の05年は、85年10万円台前半という低めの地点で、85年評価額に対して、大きめの割合で低下している。また、10万円台半ばでは、京阪沿線より低下が大きい。

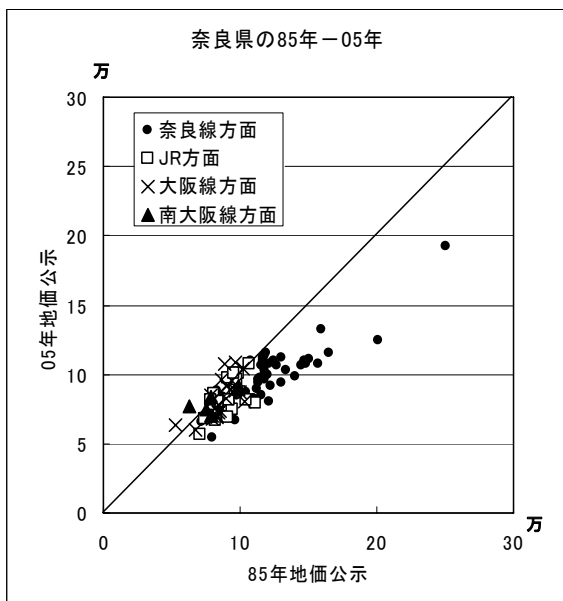
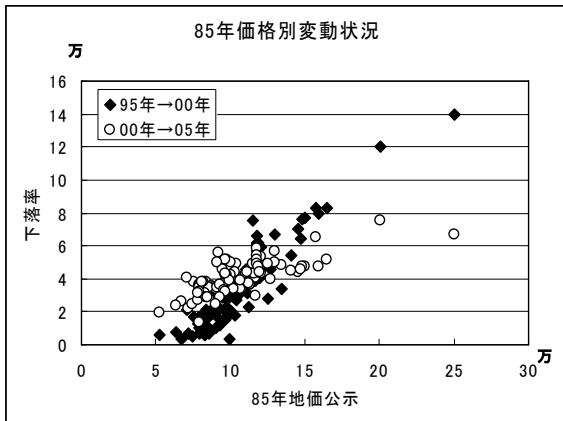
そして沿線別では、近鉄長野線沿線で低下が目立つ。バブルの影響が、このエリアで最も小さい沿線だが、富田林市の沿線3地点は、0.6台の地点を含めて、その平均は0.721となっている。河内長野市の1地点も0.741と低い。

4-6-2. 奈良県

近鉄支線が多くあるエリアなので、JRも含めて、大阪市の本町までの通勤時間から通勤ルートを考えて、近鉄奈良線、大阪線、南大阪線そしてJR沿線に区分して、グラフ化した。

バブル期では、近鉄奈良線の高額地点で、85年比3倍を超える地点が目立つ。これらは、生駒市と奈良市が中





心で、生駒と東生駒の徒歩圏と、バス圏に沿線の高級住宅地が展開する学園前エリアが多い。また、10万円前後では、五位堂（香芝市）と王寺（王寺町）の徒歩圏に3倍地点がある。

一方、バブル期に85年の2倍に達しなかった地点は、大阪府隣接では王寺あるいは生駒で乗り換えになる近鉄生駒線沿線の平群町と三郷町、そして、大阪からは遠めになる三宅町、川西町、天理市、桜井市などに多い。バブルは大阪に直結する住宅地エリアで大きかった。

85年比での05年水準は、近鉄奈良線沿線でバブル上昇が大きかった地点の下落が大きい。学園前駅圏の12地点の平均は、85年比0.752と大きく低下し、うち3地点では0.7を割っている。

また、高額地点以外では、奈良線では近鉄奈良と西ノ京、そして生駒線でも各1地点、0.7を割る地点がある。

この生駒線エリアは8地点平均で0.789と低い一方で、香芝市や王寺町の、五位堂や王寺駅圏、のバブル期の上

昇エリアは、85年水準を上回っており、生駒線沿線の需要が、大阪線沿線にシフトしているようすが見られる。

また橿原市の大和八木駅圏も84年をまだ上回っている。

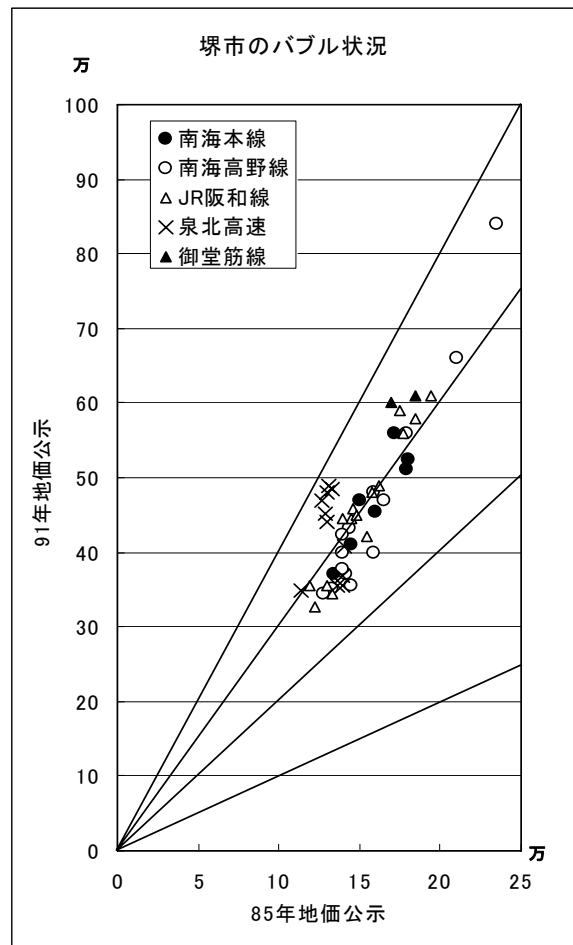
4-7. 南海方面

南海本線、南海高野線、JR阪和線並びに泉北高速鉄道を中心にしたエリアになる。堺市とそれ以外に区分して見ていく。このエリアは、沿岸部が関空ブームの影響を受けて、バブル時の上昇とその後の下落が目立ったエリアになっている。

4-7-1. 堺市

堺市の継続49地点の、05年/85年比率平均は0.888と、20年前を1割以上割り込んでいる。大阪市が20年前を上回った水準にあるのに対して、堺市以外を含めて、大阪府の中で南海エリアは下げが大きい。

ただ、その中でも堺市の中心部では下げが小さく、堺市、堺東、三国ヶ丘の計7地点を平均すると0.953、

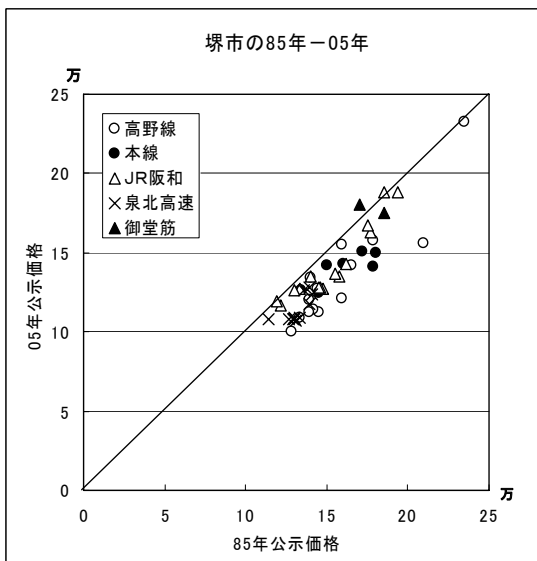
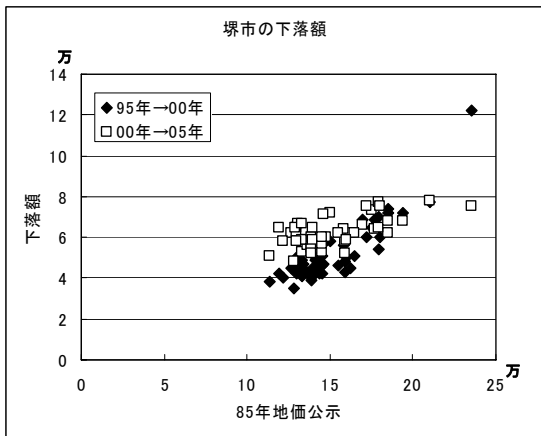


また、御堂筋線の2地点平均は1.002と、ほぼ20年前の水準にある。

その一方で、市東部の南海高野線では初芝以遠、泉北高速では泉ヶ丘以遠の泉北ニュータウンエリアで、低下が目立っている。散布図の85年21万円地点が15.6万円まで下げている地点は北野田の継続地点になる。

この泉ヶ丘5地点平均は今、85年の0.835となっているが、この地点はバブル期に、平均して85年の3.601倍に上昇している。駅圏としては、最もバブルの影響が出た地点だった。

バブル期の上昇は、泉ヶ丘を含めた泉北高速を除くと、堺市も基本的には、価格の高い地点ほど、上昇率が高かった。そして、和泉市から阪南市の、関空計画影響エリアほどではないが、堺市も全地点平均で3.021倍と、市全体としては、大阪市の継続地点とほぼ同じ上昇率となっている。

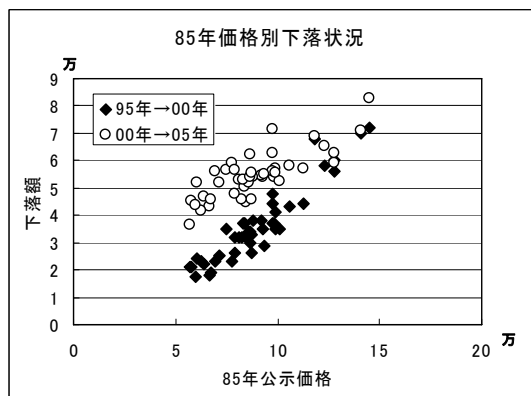
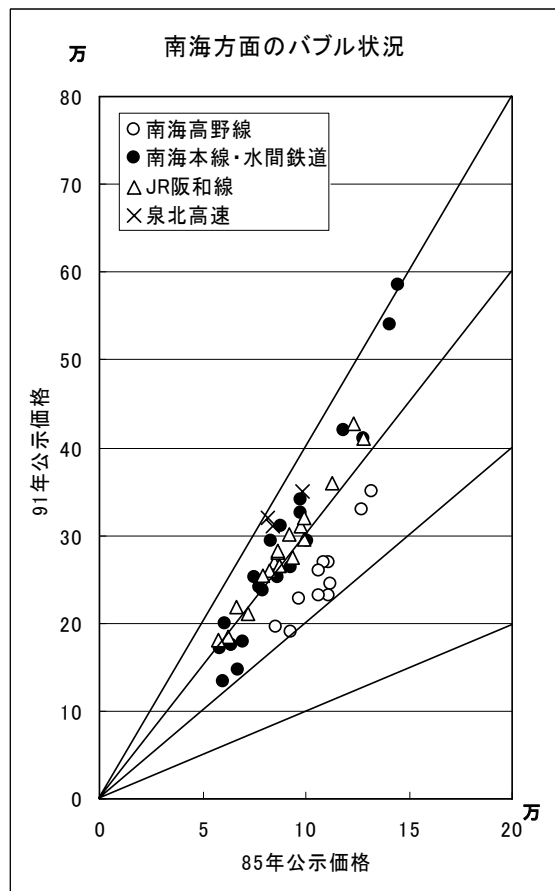


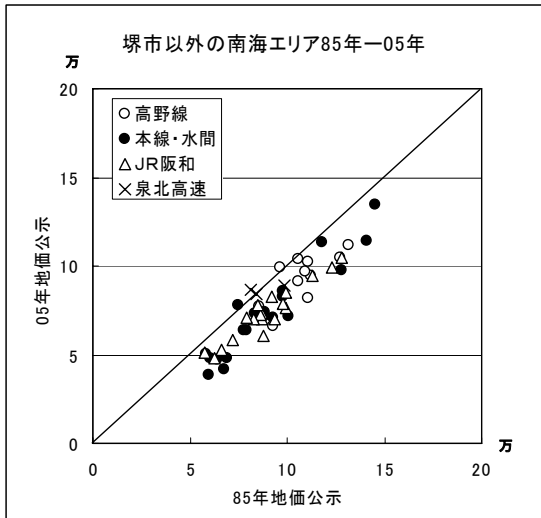
4-7-2. 堺市以外の南海エリア

大阪湾岸部は、関空の公共投資を受けて、バブルの影響が大きく、また、堺市域に続いて泉北高速エリアも大きく上昇したが、その一方で、高野線沿線になると、バブルの影響が小さかった。

近鉄エリアを含めて、富田林市と河内長野市の12の継続地点は、平均2.28倍の上昇に留まった。

95年から2005年までの下落額の散布図は、富田林市と河内長野市域を除いたグラフだが、95年から2000年、そして2000年から05年の傾向は他のエリアと同様な傾向





にあるが、85年で10万円未満の地点が多いこのエリアは、2000年以降の下落も評価額のわりに大きくなっている。

この結果、バブルで上がったエリアでありながら、05年には、85年水準をかなり下回る。堺市隣接エリアや、関空のお膝元の泉佐野市や熊取町は、85年レベルの1割前後の低下に留まっているが、その間の岸和田市や、貝塚市でも水間鉄道沿線、また、関空より南の泉南市や阪南市では、2割前後下回っており、さらに、大阪府の南端の岬町では、6割台にまで下がっている。

[くさま いちろう]
 [土地総合研究所 常務理事]