

City Life NEWS

全国で注目される施策や課題は、地域で暮らす私たちにどう影響するのか?身近に起きた出来事やトレンドなど、幅広い分野のニュースを紹介していきます。ネットでもさまざまなニュースを紹介しています。



シティライフNEWS
で検索

MONTHLY OF TOPICS

地価調査からみる北摂の地価動向

9月29日、国交省が「令和2年都道府県地価調査」の結果を公表した。今年は、新型コロナウイルス感染症(以下、コロナ)の影響が表れる結果となった。そこで豊中、吹田、摂津の地価調査を担当した不動産鑑定士の1人、中村光伸さんに北摂の地価動向について話を聞いた。

— 北摂などの地価は微増 上昇率トップ10に吹田市などがランクイン

地価調査によると、府内の住宅地の平均価格は昨年7月1日からの1年間で-0.3%と7年ぶりに下落、商業地は+1.8%と8年連続の上昇となった。

府内の住宅地で最高価格を示したのは大阪市天王寺区真法院町の地点で、62万9,000円/㎡、変動率は+3.6%となり、21年連続で府内首位となった。

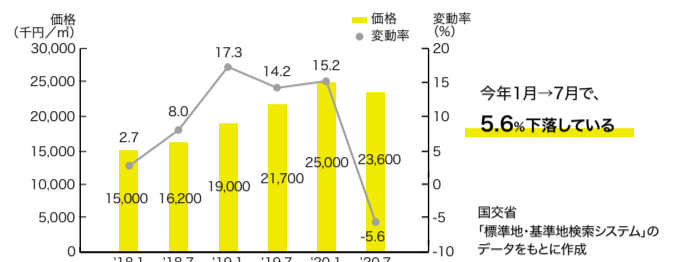
大阪市、堺市、北摂を中心とした利便性に優れる住宅地は、縮小気味ながら引き続き地価は上昇、府内の住宅地上昇率トップ10には、吹田市、茨木市など北摂が4地点ランクインした(表)。

府内の商業地で最高価格を示したのは「グランフロント大阪南館」に設定された地点(北区大深町)で、価格は2,360万円/㎡、変動率は+8.8%となった。2位は戎橋付近に設定された地点(中央区宗右衛門町)で、価格は2,330万円/



ひびき不動産鑑定株式会社
不動産鑑定士 中村光伸さん

北区大深町207番外の半年ごとの価格推移【グラフ】



㎡、変動率は-4.5%となり、2018年以降では初めて、北の商業地が南の商業地の価格を上回る結果となった。

コロナの影響によるインバウンド需要の減少が、外国人観光客向けのホテルやドラッグストアなどが建ち並ぶ南の商業地において、より大きく影響したものとみられる。

— 本当に地価は上昇している?

以上の結果によると、コロナの影響があるものの、一部の住宅地や商業地では、縮小気味ではあるが、依然として地価は上昇、変動率はプラスとなった。

しかし、中村さんによると地価動向の実態を把握するためには、少なくとも半年ごとの価格推移を追う必要がある。それにより、今回の結果で変動率がプラスとなった地点でも、実際にはすでに価格の下落が始まっていることが明らかになる。

例えば、先に挙げた北区大深町の半年ごとの価格推移は次の通り(グラフ)。今年1月の価格は2,500万円/㎡となっており、

今年7月時点(2,360万円/㎡)で、すでに5.6%下落していることが分かる。先に示した同地点の変動率+8.8%は、あくまでも昨年7月の価格(2,170万円/㎡)との比較によるものに過ぎず、実際には価格はすでに下落を始めている。

同様の地価動向は、府全体で見られると考えられる。したがって、北摂の住宅地や商業地において、今回の地価調査結果で、価格が上昇、変動率がプラスとなった地点でも、半年前との比較では価格は下落し始めている地点もある可能性が高い。

ここ数年、地価は金融緩和と政策などにより上昇傾向にあったが、コロナの影響により不動産市場が停滞、現在は下落傾向へと転換している。国交省では「地価LOOKレポート」をウェブサイトで公表しており、3ヵ月ごとの地価動向も確認できる。

中村さんは「今は地価の転換期。今回の地価調査結果については特に、少なくとも半年前の価格を意識しながら慎重に検討を」と話している。

大阪府地価調査上昇率順位表(住宅地)【表】

順位	基準地番号	2019年価格(千円/㎡)	2020年価格(千円/㎡)	変動率(%)	所在地
1	天王寺(府)-2	607	629	3.6	大阪市天王寺区真法院町117番3
2	福島(府)-1	300	310	3.3	大阪市福島区玉川2丁目23番10
3	吹田(府)-11	221	228	3.2	吹田市千里山東1丁目734番20
4	北(府)-1	455	469	3.1	大阪市北区長柄中1丁目3番15
5	福島(府)-3	408	420	2.9	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41
6	吹田(府)-17	273	281	2.9	吹田市千里山西5丁目376番6
7	此花(府)-2	247	254	2.8	大阪市此花区西九条1丁目130番2
8	吹田(府)-4	265	272	2.6	吹田市昭和町1275番5
9	茨木(府)-14	193	198	2.6	茨木市三島丘2丁目238番278
10	堺北(府)-8	233	239	2.6	堺市北区中百舌鳥町1丁目85番15

表：大阪府HP「令和2年大阪府標準地価調査(地価調査)の結果について」より <http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/5113/00017633/houdo.pdf>

SOCIAL

健康・医療・スポーツの本まで
老若男女が楽しめる図書館がオープン

11月11日、北大阪健康医療都市(通称:健都)内に、「健康・医療」をキーワードに掲げた図書館「吹田市立健都ライブラリー」がオープンする。通常の図書館機能に加え、健康への「気づき」「楽しみ」「学び」をコンセプトとした書架や健康測定器などを設置し、幅広い世代が集い交流できる場を目指す。また、ラストラン後の0系新幹線の先頭車両も展示。客席の

座椅子を半分撤去した展示室では、かつての吹田操車場を中心とした写真パネルなども設置する予定だ。そのほか、博物館所蔵品の常設展示や、昨年ノーベル化学賞を受賞した吉野彰氏の直筆メッセージが刻まれた定礎板も。開館直後の常設展示は吹田操車場遺跡で発掘された遺物などを予定している。

SOCIAL

摂津市
産前産後の家庭にヘルパー派遣開始

摂津市は、妊婦や出産直後の家庭に向けた支援「産前産後ヘルパー派遣」を10月から開始した。妊娠中または出産後に親族などの応援が得られない家庭に対してヘルパーを派遣し、家事や育児の援助を行う。

妊婦または産後6カ月未満の産婦で、体調不良等により家事や育児に支障があり、親族などの支援が受けられない人が対象。

希望者が市役所で申請すると、市担当者とヘルパー派遣事業者が訪問ヒアリングを実施。承認されるとヘルパーが派遣される。内容は食事の準備や後片付け、衣類の洗濯、掃除や買い物、沐浴の補助などで、1回につき2時間以内。産前・産後で各20回まで受けられる。利用料は1時間700円。詳細は市ホームページを確認。問い合わせは市出産育児課(06-6170-2181)



(左)アニメでは若い夫婦が高槻の魅力を伝える
(右)200タイトルを超えるアニメに出演する実力派声優の福山潤さん

SOCIAL

高槻 促進PRで
有名声優を迎えたアニメ制作

高槻市は9月、定住促進プロモーションの一環として、PRアニメの制作を発表した。アニメは11月中旬～12月初旬を目途に市の特設サイトやYouTube広告での配信を予定。人気声優2人が参加するとあって、発表直後からSNSなどで話題を呼んでいる。

同市は、引っ越しを検討している人などに向けて市の魅力をPRしようと、2012年度から「定住促進プロモーション」を継続して行っている。近年、情報収集や娯楽の手段として動画配信サービスが普及しており、特に今年はコロナ禍で「おうち時間」を過ごす人によって再生回数や情報拡散が増加したことに注目。ターゲットとなる単身者や若い夫婦にも関心が高

いアニメをコンテンツに決定した。アニメは結婚2年目の夫婦が登場し、子育てしやすい環境やアクセスの良さ、名所など、高槻市の魅力を紹介した特設サイトに対応する内容で、6秒を8本と90秒1本を制作する。声優には、高槻市出身で数々の受賞歴もある実力派・福山潤さんと、人気アニメの主要キャラクターなども数多く演じる竹達彩奈さんが出演。担当者は「アニメで『住むまちとしての高槻』の魅力をもっと知ってもらいたい。これをきっかけに、ウェブサイトなどを見て興味を持ってもらえれば」と話している。

今後、出演声優のインタビューやSNSでのコラボ企画も予定している。最新情報は市ホームページやSNSなどで確認。