

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。

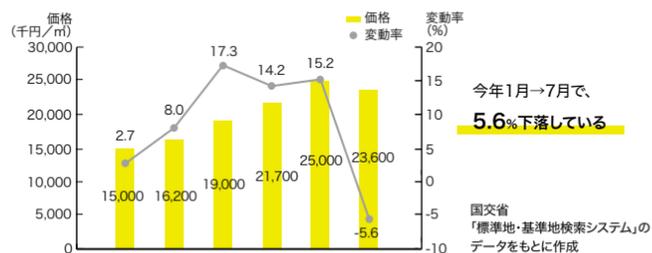
大阪市、堺市、北摂を中心とした利便性に優れた住宅地は、縮小気味ながら引き続き地価は上昇、府内の住宅地上昇率トップ10には、吹田市、茨木市など北摂が4地点ランクインした(表)。

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>



左)高性能マスク試作品の着用イメージ。
右)フィルターは交換式、本体は消毒して繰り返し使用できる。

HEALTH

国立循環器病研究センターらが
国産の高性能マスクを開発

国立循環器病研究センター(吹田市)は、企業と共同で国産の医療用高性能マスクの開発に着手した。一般販売も視野に入れ、まずは医療機関を対象に年内から年始の販売を目指す。

センターによると、通常、気管内挿管など患者から飛沫が発生するような場面では、高性能マスク「N95」の使用が推奨される。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で品不足が続いており、多くの医療機関では原則使い捨てにもかかわらず、再利用せざるを得ない状況が続いているという。

開発予定のマスクは、本体部分と交換式のフィルターを装着したカートリッジ部

分で構成される。価格は、本体数千円、カートリッジ数百円を想定している。

同センターがコンセプトの立案、実証実験を担当。プロダクトデザインなどを手掛ける「クロスエフェクト」が3Dプリンターを用いて、日本人の顔に合うようにマスクの設計・金型の作成などを行う。空調設備大手「ダイキン工業」が高性能フィルターを開発、医療機器大手「ニプロ」が製造・販売を担う。

開発に携わる同センターの西村邦宏医師は「高性能マスクを国内で作ること、新型コロナウイルス流行の第3波が来たときにも、安定供給できる体制を作りたい」と話している。

SOCIAL

池田市

12月から市役所で窓口受付システム開始

池田市は新型コロナウイルス感染症対策として、今年12月から市役所の混雑状況の開示と窓口の予約システムを導入することを決定した。待ち時間の削減や混雑緩和、住民の窓口手続きの負担軽減を図る。

総合窓口において、現在導入している発券機や呼び出し機を拡充し、市公式ホームページで待っている人数などを表示させる。また、福祉窓口や子育て関連の窓

口にも機器を配置、混雑状況の開示などを行う。

豊中市、吹田市ではすでに導入されていて、証明書の請求、住所変更の届出、マイナンバーカードの申請など、複数の手続きについて待ち人数が随時更新されている。また吹田市では3~4月や連休明けなど、市民課や出張所が混雑する時期にはツイッターでも発信しているという。

CULTURE

アバターと一緒に万博公園をぐるり
自動運転バスの実証実験

三井物産ほか4社※と万博記念公園マネジメント・パートナーズが、万博記念公園で自動運転車両を活用した次世代型モビリティサービスの実証実験「(仮称)EXPOオートライド&ガイド」を10月23日から実施している。対話型アバターなどが案内する自動運転バスを走らせ、同園のさらなる活性化の実現可能性を検証する。

実験には、対話型アバターや多言語対

応型アバターによるガイド映像を景色に折り重ねて見ることが出来る小型自動運転EVを用いる。ルートは2種類で、楽しみながら学べる移動体験型サービスを提供する。期間は11月16日までの月曜・金〜日曜で計16日間。希望者には実施各日に同日分の整理券を配布する。変更の可能性があるため、事前にホームページなどで確認。

※パナソニック、凸版印刷、博報堂、西日本旅客鉄道