

## 京阪神大都市圏の住宅地における 近年の公示地価動向の地域メッシュ考察

水 田 昭 夫 \*

Discussion on levels and fluctuations of the reported land value  
of recent years in residential tracks of Keihanshin metropolitan area.

Akio MIZUTA

### はじめに

昭和58年(1983)、東京都心部のビル用地買収に端を発する地価の上昇は、東京の都心商業地から近郊の住宅地へ、さらに関西圏や中京圏にも飛び火し、引続き地方の広域中核都市へ、さらには地方中心都市へと全国的に拡大していった。この現象の発端は、東京への一極集中が過大に進んだうえ、将来さらにオフィス賃料が値上がりするという強い思惑が働いたため、また金利の低下が不動産投機を促した結果であり、さらには都心部の土地を売却した後の代替地やオフィスビルの不足分を補う形で、周辺の宅地にも土地需要が集中し、その値上がりをもたらしたものとされる。

首都圏の地価狂乱現象は昭和61年(1986)からで、翌年にはピークに達し、年間平均69%の上昇を示したが、この頃、都心部では早くも沈静化の兆しがみられ、昭和63年(1988)には郊外を除きほぼ沈静化した。平成元年(1989)には再び小幅ながら上昇があり、その後再び横這いをみせ、平成2年(1990)秋頃から第2次値下がり時代に入った。

京阪神を中心とする関西圏においては、東京より1年おくれてこれが波及し、昭和62年(1987)から地価狂乱のはじまり、2年後の平成元年にはピークの上昇率58%を示したが、翌年に至って漸く沈静化した。

このように、地価狂乱のあと急激に沈静化をみた主な原因としては、都心部におけるビル用地買収が減少に転じ、居住用や事業用資産の買い替え需要が激減したこと、国土利用計画法に基づく地価監視区域制度の導入とその拡大強化により、土地取引に対する地方自治体の売買価格審査が厳しくなったこと、平成2年春以降の不動産業者に対する融資の総量規制の実行、長期金利の上昇、巷間における投資用在庫の放出と売り物件の急増に対し上がり過ぎによる需要の冷却化などがあげられている。とくに平成2年秋以降は、上記の効果が急速に現われているという。

関西圏では平成2年春頃から同時多発型の値下がりが発生し、同年秋にはかなり高率の下落もみられたが、平成3年(1991)夏に至って漸く一部の地域で底打ち現象を見せはじめた。しかし、全体としてみると、現在に至ってもこの下落傾向は一向に収まっていない。平成2年の

年間上昇率はこの大都市圏の外周部、和歌山、滋賀、岡山各県などが高く、20%を超えて波及している。いずれにせよ今回の地価高騰は、いざなぎ景気直後の昭和47年～48年（1972～73）列島改造景気時代以来の大幅かつ全国的なものであり、とくに商業地主導・住宅地追随型の過程を示したところに特徴があるといえよう。住宅地の地価水準は高騰の前後共、東京圏100に対し、関西圏は91で、他の全国諸地域にくらべこの2地域の地価水準は格段に高い。少なくとも一般のサラリーマンがこの2大都市圏に土地付の住宅を持つ夢はもはや完全に破り去られてしまった。

この調査報告では、社会的に極めて重要な問題を提起した今回の地価高騰の実態をとくに地理的な視点に立って解明することを試みたもので、対象地域は京阪神大都市圏（いわゆる関西圏）のほぼ全域に近いものを採り上げ、等積等形の地域メッシュを設定して地価の分布現象を定量的に読みとり、相互に対比したものである。このように、個々の点における地価についてではなく、一定の単位面積内に含まれる各地点の平均的な値に組みかえて地価およびその動きを考察することは、地域毎の大勢を適確に判断する上で地理的に意義深いものと考えたためである。調査期間は、関西圏における地価高騰に関連する前後5年間（昭和61年～平成2年）とし、標準地の地価は資料的制約から実際の取引価格ではなく、国土庁の全国公示価格により、都市計画法上の住居地域のみによって対比した。

### I 対象地域の設定と地域メッシュの構成

関西圏は、京都、大阪、神戸の3大都市核をもった複合大都市圏で、3つの核心都市は相互に強く結びつきながら、特化する都市機能を分担し合っており、一般には京阪神大都市圏とよばれている。東京を唯一最大の核心とする首都圏は単核大都市圏であり、地価の面においても比較的単純な地域構造を示し、関西圏とは趣きを全く異にしている。ここにとりあげた京阪神大都市圏の圏域設定に当たっては、京都、大阪、神戸の3市のうち、いずれかへの通勤・通学率

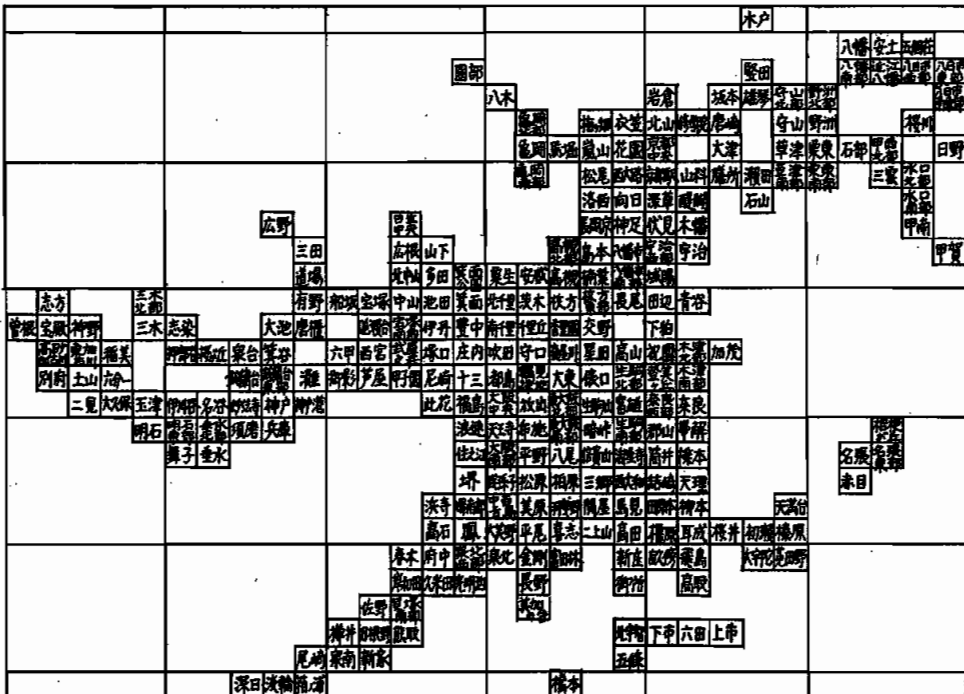


図1 京阪神大都市圏のメッシュ別地域名

表1. 京阪神地域メッシュ関連市町村一覧

市町村名	地点数	市町村名	地点数	市町村名	地点数
京阪神全域	1,475	池田市	10	加古川市	21
三重県	7	吹田市	32	宝塚市	26
名張市	7	泉大津市	3	三木市	5
滋賀県	74	高槻市	31	高川市	10
大津市	24	貝塚市	7	川西市	18
近江八幡市	4	守口市	9	三田市	9
八日市	4	枚方市	27	猪名川町	3
草津市	7	茨木市	20	稲美町	3
守山市	6	八尾市	18	播磨町	3
志賀町	1	泉佐野市	6	奈良県	155
栗東町	6	富田林市	14	奈良市	39
中主町	1	寝屋川市	15	大和高田市	3
野洲町	3	河内長野市	16	大和郡山	9
石部町	2	松原市	10	天理市	7
甲西町	3	大東市	9	橿原市	10
水口町	4	和泉市	14	桜井市	8
甲賀町	2	箕面市	14	五條市	3
甲南町	2	柏原市	7	御所市	1
安土町	2	羽曳野市	11	生駒市	16
蒲生町	1	門真市	5	香芝市	5
日野町	1	摂津市	6	平郷町	3
五個荘町	1	高石市	4	三郷町	4
京都府	205	藤井寺市	4	斑鳩町	4
京都市	124	大田市	34	安堵町	2
宇治市	18	泉南市	8	川西町	2
亀岡市	9	四条畷市	5	三宅町	2
城陽市	7	交野市	9	田原本町	4
向日市	2	大阪狭山市	7	大宇陀町	2
長岡京市	7	阪南市	11	大菟田野町	1
八幡市	9	島本町	3	榛原町	3
大山崎町	2	豊能町	3	高取町	1
久御山町	2	忠岡町	2	明日香村	2
田辺町	8	熊取町	7	新庄町	3
井手町	1	岬町	7	当麻町	3
山城町	1	太子町	2	上王寺町	3
木津町	5	河内町	2	王寺町	2
茂原町	2	美原町	2	広河町	4
加精部町	5	兵庫県	421	河吉町	3
園部町	2	神戸市	166	大下市	1
八木町	1	姫路市	1	淀川市	2
大阪府	612	尼崎市	43	和歌山県	1
大阪市	97	明石市	22	橋本市	1
大塚市	73	西宮市	59		
岸和田市	18	芦屋市	13		
豊中市	30	伊丹市	19		

凡そ10%以上 (s.60) を目安として画定を試みた。なお、包括圏域と地形図を同じくする一部の域外市町については、基準の10%に満たなくても、便宜上、調査対象地域に含めた(八日市、水口、吉野、五條など。但し、和歌山は除く)。このようにして、三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山の2府5県にまたがる125の市町村、建設省国土地理院発行の5万分1地形図27図葉の258メッシュ(各々に名称を付す。全面積4,343km<sup>2</sup>)に及ぶ1,475地点を調査対象としてとりあげることとした。1メッシュ当りの調査地点数は平均5.7点である。なお、この圏域は大阪を中心とする最大60km、京都及び神戸を中心とする最大各40kmの圏域と一致する。(表1. 及び図1. 参照)

単位地域メッシュの決定はその最も適当な広さの判定が仲々に困難であるが、圏域全体の調査採択地点数からみて、1メッシュ平均数個程度となるよう、また、各メッシュは地形図の図画線を基準とするため、正方形ではなく、図画と相似の矩形となるよう、図枠の縦横を各5等分することによつて、各地形図について合計25のメッシュに分割を試みた。この結果、1メッシュは地図上で縦7.4cm、横9.1cm、実長は縦3.7km、横4.55km、面積で16.84km<sup>2</sup>の大きさをもつ。メッシュNoは各地形図名と右から数えた行数字、上から数えた列数字の一連番号との組合せから成り、これに各メッシュを代表する地域名称を付記することとした。

次に、調査地点の選定とその所属するメッシュの決定の作業がある。調査地点は昭和62～平成3の5年分の官報号外特の公示地価一覧を使用し、当該地域に含まれる各市町村分のうち、住居地域に属し、また5年分に共通して含まれる特定の地点を選び出し、それぞれの点の所属する地形図上の地域メッシュを都市地図から確定した。さらに、高騰前とみられる昭和61年の地価動向をも探るため、昭和61年分の官報公示をも参照して、全6年分に共通して含まれる特定の地点1,414点を選定し、5ヶ年分の地価変動率を算定対比し、昭和61年分について図5.を作成した。(作表結果は紙数の都合により省略した。)

各メッシュ毎の地価算定にあたっては、同一のメッシュに含まれる各点分について年次別の平均値化を試み、併せてそれら相互について所要の変動率を算定した。

## II メッシュ地域別の地価水準

現在得られる最新の資料である平成3年1月分の地価は表2および図2に示すとおりである。これは、平成3年には中心地域での地価狂乱が漸く収束し、周辺部においてのみ、なお可成高率の上昇がみられるという時点での公示地価の実態を示している。実際の取引価格は、この正常とみなされる公示価格より30～40%高というのが関西では一般的である(東京では20～30%高)といわれている。この年、全域の平均価格は積算の結果約456千円となるが、これに基づく推定取引価格は坪当たり200万円前後に達する高さである。

まとまった広がりをもつ各地域別に地価水準を眺めてみよう。各住宅地について最高の100万円/m<sup>2</sup>以上のランクにあるものは、京都市街地の中・北部、大阪中央部、阪神間の六甲山南東麓一帯の3地域であり、これに次ぐ50～100万円/m<sup>2</sup>のランクとして、京都の西部・南部、大阪市南部の上町台地や北郊千里丘陵など、阪神間の残り大半の地域、神戸中央部があげられる。これらが京阪神の平均以上の地価水準を示す地域であり、何れも3都心との交通の利便性や住環境のすぐれた地域である。一方、地域平均の凡そ半分にも満たない低い地価水準にある地域としては、三重県の名張、大津市街地を除く滋賀県下、亀岡盆地の北部、京奈間の東部、裏六甲、東播平野、中和、金剛山西麓、泉州南西部などがあげられる。これらは何れも京阪神3市の中心部からは遠く隔たり、社会的環境が未整備の地域が多い。上記以外の地域、即ち大津・山科、亀岡、南山城、河内一帯、泉州大部、西神戸、北和などは概ね平均的な地価水準に

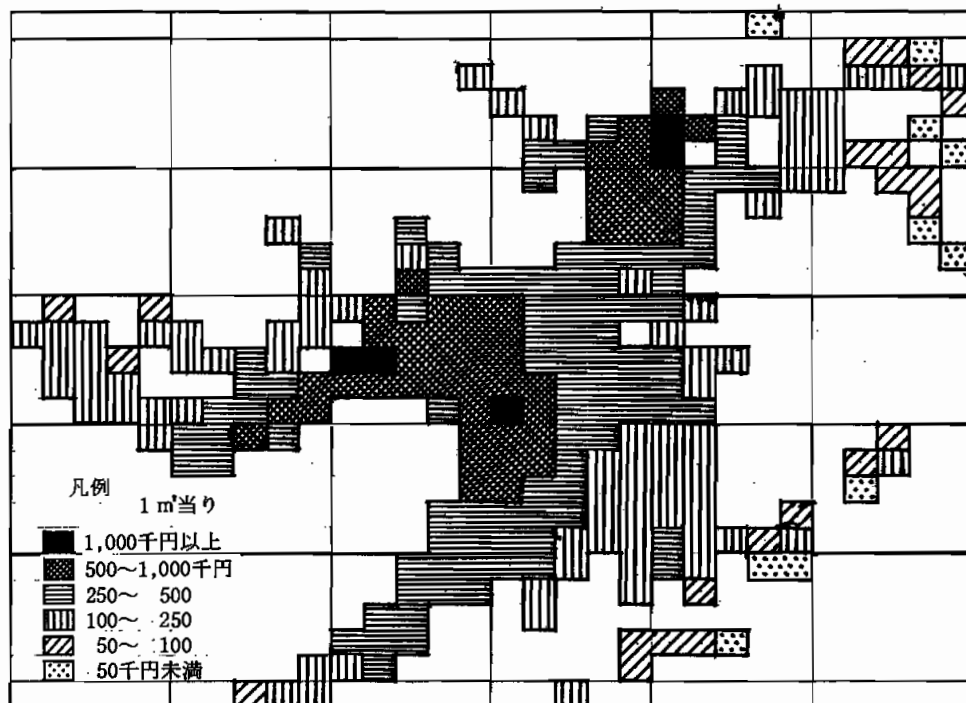


図2 平成3年 公示地価

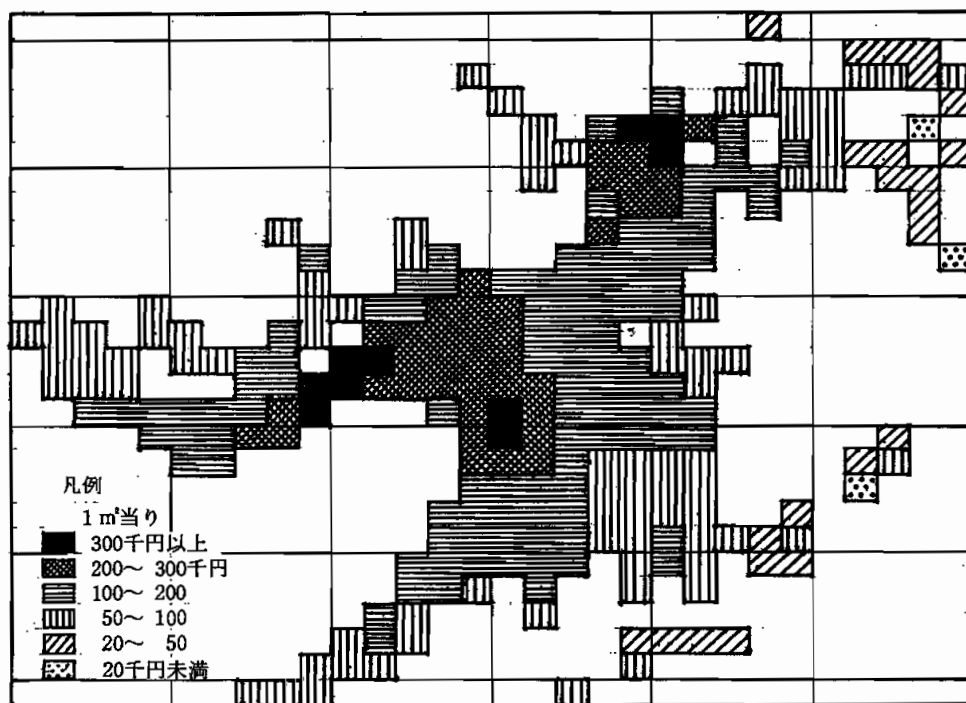


図3 昭和62年 公示地価

あるとみなされる。

なお、この時点から4年をさかのぼる昭和62年1月の地価水準は平均で約17万円/m<sup>2</sup>と算定されるので、この短期間に平均2.7倍という急激な高騰をみた訳であるが、当時の地価と現在とを比較してみると、相対的に洛南、亀岡、泉州などの水準が上がり、明石付近がやや低下したこと以外には、短期間に過ぎて目立った変化はみられない。(図2.、図3参照)

### III 地価の動向

図4は最近4年間を通しての地価高騰の状況を示す。4倍を超える激しい上昇を見せたのは、六甲と西宮の2メッシュであり、同時に住宅地として最高の地価水準を示す高級住宅地域でもある。3～4倍の高率を示す地域は、上記地域の周辺、千里ニュータウン、京都市中・北部山沿いの高燥地などの高級住宅地のほか、丘陵地における大規模な住宅団地開発の進行した北摂の一部や泉北ニュータウン、関西新空港関連大規模プロジェクトが進行中の泉南地域、それに京都に近接する亀岡付近などである。一方、2倍未満の比較的低い伸びに終わっているのは、3大都市との連絡交通のやや不便な大都市圏周辺部の湖東内陸部、東播、南伊賀、中和の一部、南和などの諸地域である。

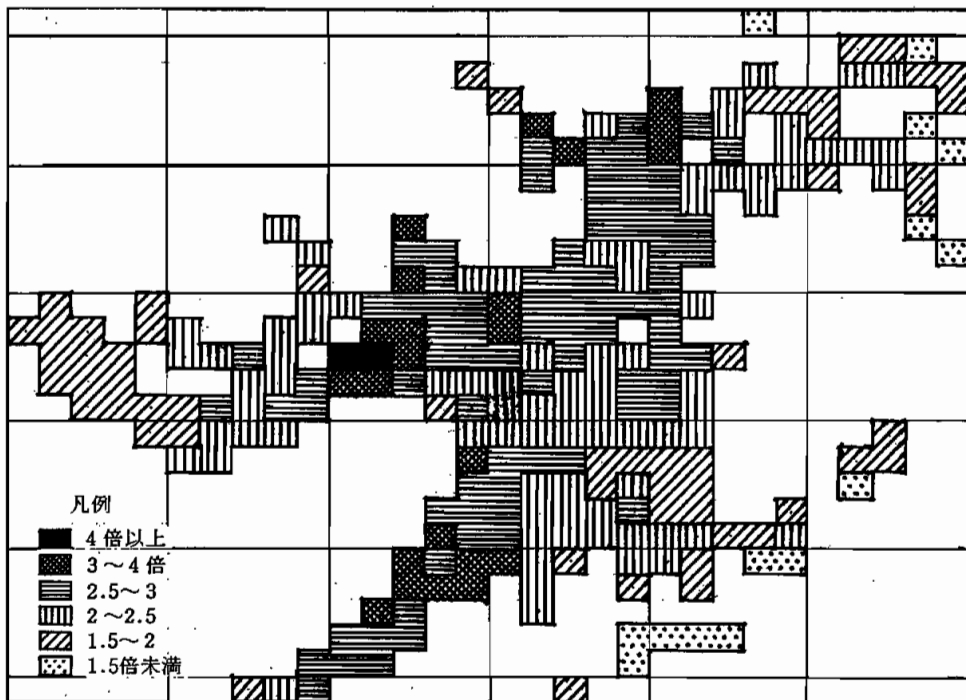


図4 公示地価の倍率 (H.3/S.62)

このように地価水準の低い周縁部に対比し、高級住宅地や大規模開発による近郊住宅地ほど益々地価が高騰するという地理的条件の優劣による地域的な格差が明確に示される結果となっている。しかし、地域毎に全体を対比した場合、やや意外に思われるのは、京都市中・北部の異常な地価水準の高さと伸び率の激しさであり、他に亀岡が高水準を示すのは9号バイパスの完成や山陰新線による輸送力アップの影響と考えられるし、大阪の鶴見緑地付近が周辺部より高額を示すのは花博開催による地下鉄新線開通の影響もあるとみられる。また、泉州地域一帯

も同様な交通条件をもつ他の地域とくらべ割高の感もたれる。これは新空港関連の将来の大規模開発を見込んでの評価の結果とみられるが、底打ちから下落傾向の最近では東大阪から南大阪のこの地域にかけての落ち込みが最も激しいといわれる。

次に、各年に共通する増減率の階級区分を行なって、この4年間に高騰前の昭和61年分を加えた最近5年間の地価上昇の動向を探ってみよう。

まず昭和61年であるが、この年の公示地価動向については、図5に示すとおりである。(表は省略) この年には東京圏の広い範囲で地価の狂乱が始まっているが、関西では未だ各メッシュ地域共、上昇率は一桁の値(最高は放出メッシュの9.7%)で、全域平均集計では3.5%に過ぎず、一般物価の上昇率と大きな差異はみられない。しかも、地域による格差も小さく、大阪市を中心とする一部の地域での上昇率が5%を上まわる他、神戸以西や奈良方面での上げ幅は2%未満である。

昭和62年になると、東京都心部の地価上昇から1年おくれて、京阪神地域にも急激に狂乱の波が押し寄せたことがわかる。即ち、芦屋市内の高級住宅地六甲メッシュでは、この1年間に公示価格が2倍以上となっている(前年は5.3%)。他にも、50%を超える高騰が現れたのは、阪神間の芦屋、西宮、武庫之荘、甲子園の4メッシュと北大阪の北千里、南千里の2メッシュであった。このような阪神の高級住宅地と称される地域がまず第一に関西の住宅地における地価高騰現象の発祥地となったのである。この年、全域平均の地価上昇率は約24%であるが、258メッシュ中の2/3に及ぶ172メッシュは、なお一桁台の上昇に過ぎなかった。(図6、参照)

昭和63年に入ると、地域の平均上昇率は35%へと上り、とくに高率を示す地域は京都、奈良の市街地や泉州方面等へと外へ向って拡大していく。この年に至っても、なお周辺の湖東一円や伊賀、南和、東播地域では一桁の伸び率に止まっている。(図7、参照)

昭和64年・平成元年(1989)には、地域全体の地価上昇率は50%を超えてピークの状態を示し、地域全体としてみると実に3年連続の地価上昇となった。平均を上まわる高騰をみせた地域は、阪神間の核心部や東京都心部を除く周辺一帯の中間地域に広く分布する。但し、周縁地域の伸び率は一応上昇してはいるが、中間地域よりはなお低く、核心部並みかややそれを下まわっている。(図8、参照)

最近年の平成2年になると、さしも激しかった京阪神大都市圏の地価高騰の規制の効果によって漸く影をひそめ、前年とは急激な様変りを示す様になる。即ち、中核部の高騰に引張られる形で過大な上昇の進んだ一部の周辺地域メッシュ(東大阪、南大阪など)では、はじめてマイナスを記録するところも出現する。しかし、周縁地域では前年に引続き、なお可成りの上昇が波及していることが判る。(図9、参照)なお、この年の地価実態はピークが夏頃のところが多く、後の半年間は大半の地域で下降に転じているとみられている。

このように、5年という短い期間ではあるが、急激な地価の高騰現象が、波紋を中心部から周辺部へと拡大させながら、発生し、進行し、さらには衰微していった様子が、この5枚のメッシュ・マップを対比することで理解することができよう。

公示地価の発表から半年おかれて、各都道府県が平成3年7月1日時点で調べた基準地価が、同年9月20日付で国土庁から公表された。その結果、関西圏の住宅地では1年前とくらべ全国最高の下落率を示し、圏域平均で-15.3%となった。とくに、大阪府は-18.9%となり、京都、奈良、兵庫各府県がこれに次いでいる。

下落率は河内長野市の-28%を最大とする南大阪一帯の広汎な地域、北大阪地域、京都市南部、亀岡市などの新興住宅地で-20%を超える大幅なものとなった。この間に地価上昇をみたのは、加古川付近と三田市のみで、他はすべてが下降をみた。(図10、参照)

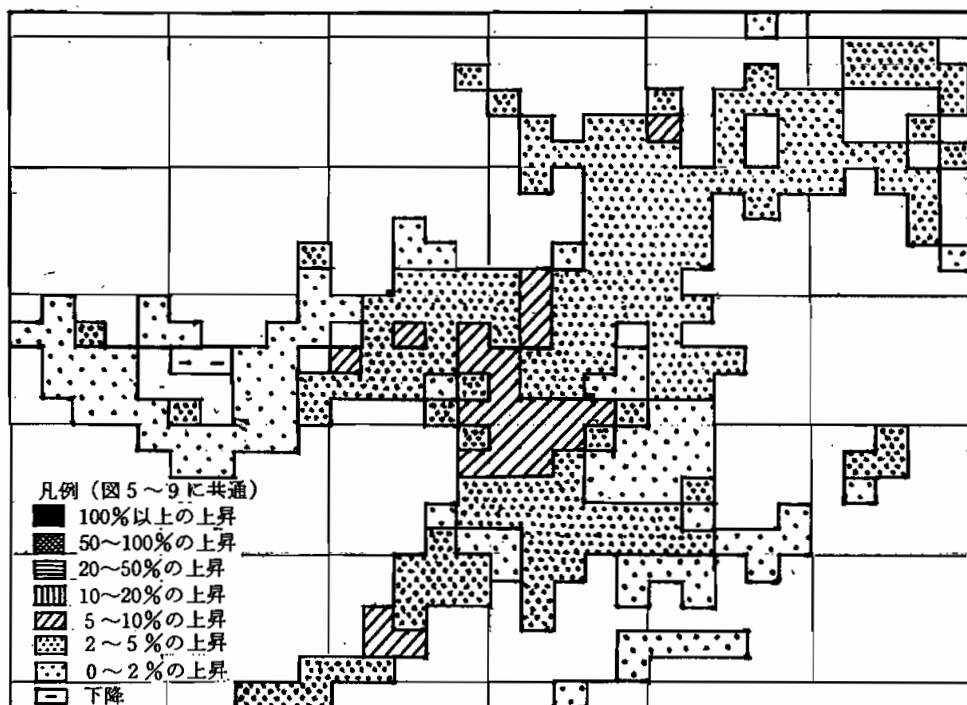


図5 公示地価の年間変動率 (S.61) S.62と共通の1,414地点分

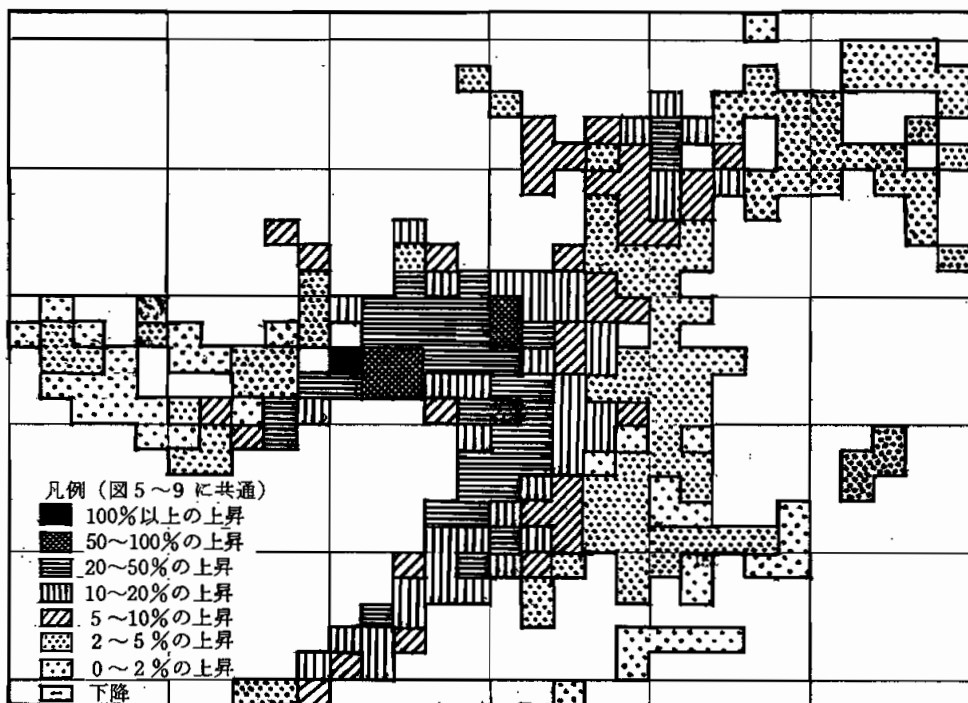


図6 公示価格の年間変動率 (S.62)



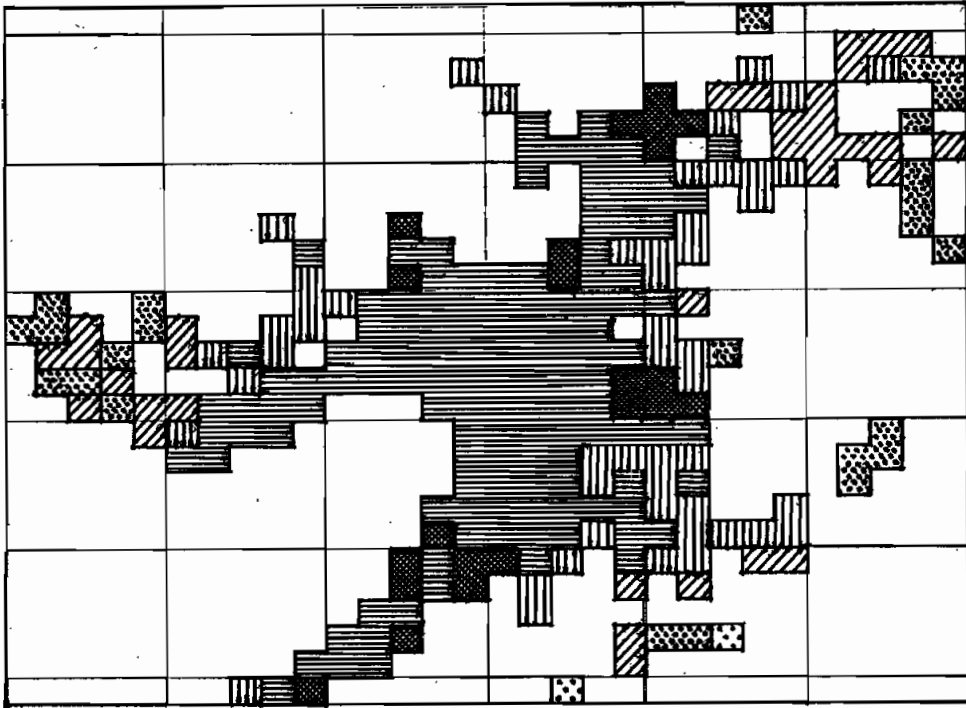


図7 公示地価の年間変動率 (S.63)

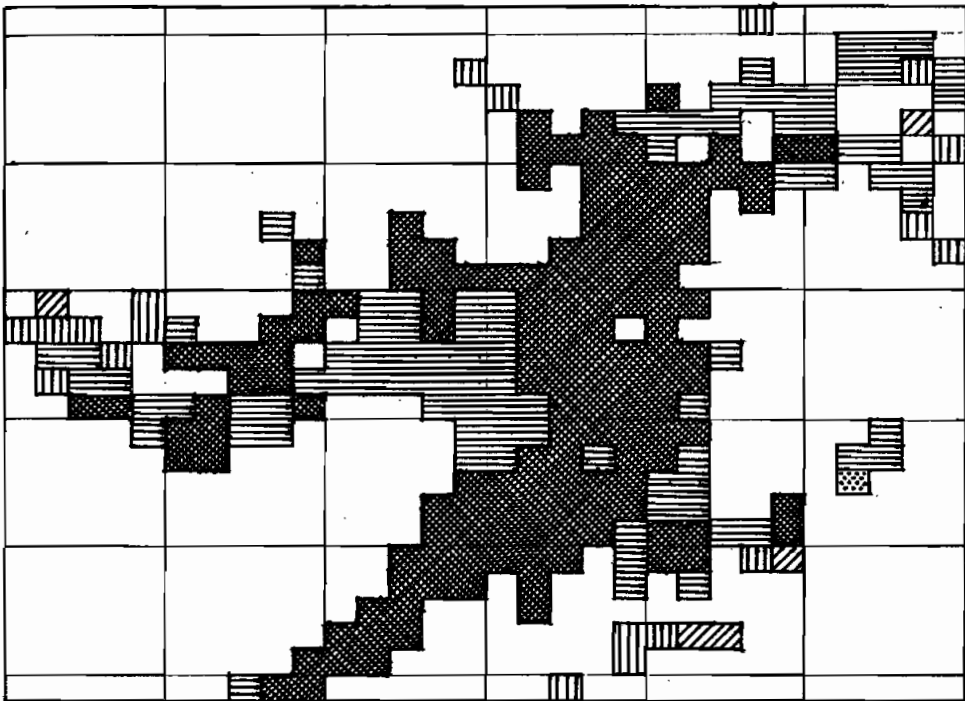


図8 公示地価の年間変動率 (S.64・H.1)

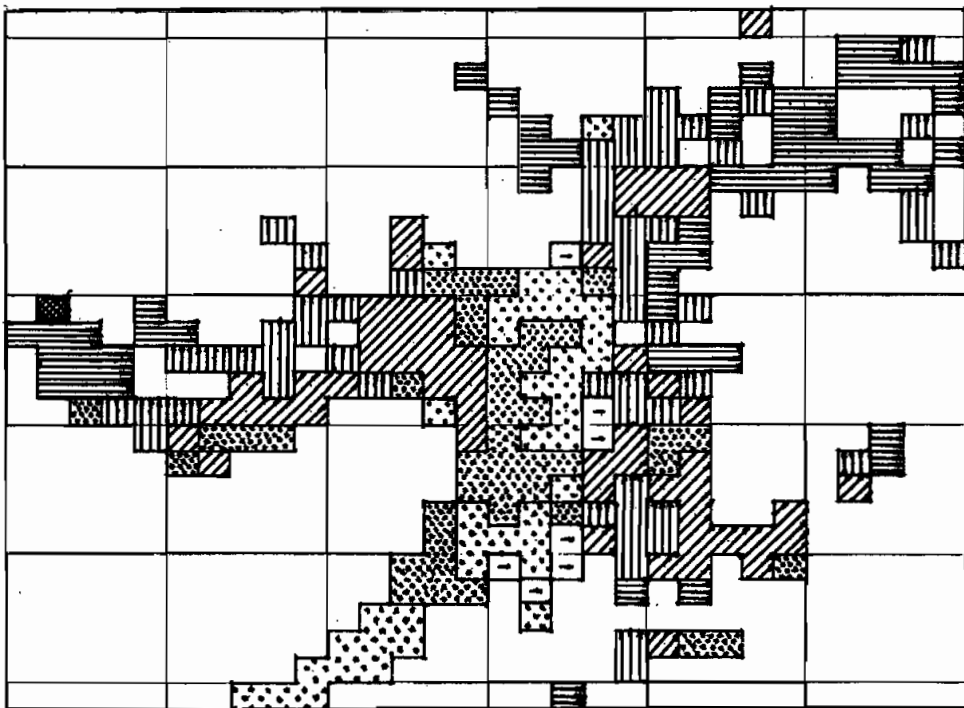


図9 公示地価の年間変動率 (H.2)

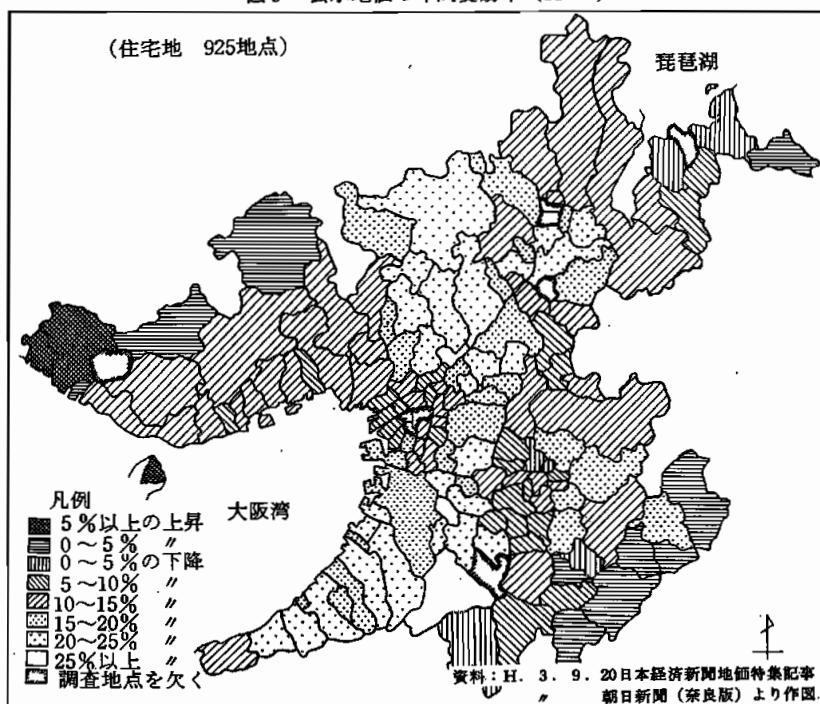


図10 基準地価の年間変動率 (H.2.7.1~H.3.7.1) —市区町村別平均—

次に、1㎡当り20万円以上の高価格帯がどのように拡大して行ったか、2年ごとの1枚のメッシュマップにまとめてみたのが図10である。昭和62年1月では、該当する地帯は阪神間と京都の2地域の48メッシュ丈に限られていたものが、2年後の昭和64年では、それぞれ周辺部の平地・台地へと拡大して、阪神と京都は辛うじて接続するようになり、それが生駒山を越えた奈良・生駒など北和地域の一部にも及んでいる。関連するメッシュの数は2倍以上の99に増大する。さらに、2年後の平成3年1月になると地域は一層拡大して、泉南や東播の臨海部のほか広く内陸部各地に及び、京阪神がひとつづきの高価格帯として含まれるようになる。関連メッシュは全城258メッシュのうち2/3に近い170メッシュに達する。これはこの地域の地価高騰が首都圏同様、如何に激しいものであったかを示す地図である。同時に、この上昇過程における各地域メッシュの保有する自然環境や社会環境の果す役割りについて考えさせられるメッシュマップでもある。

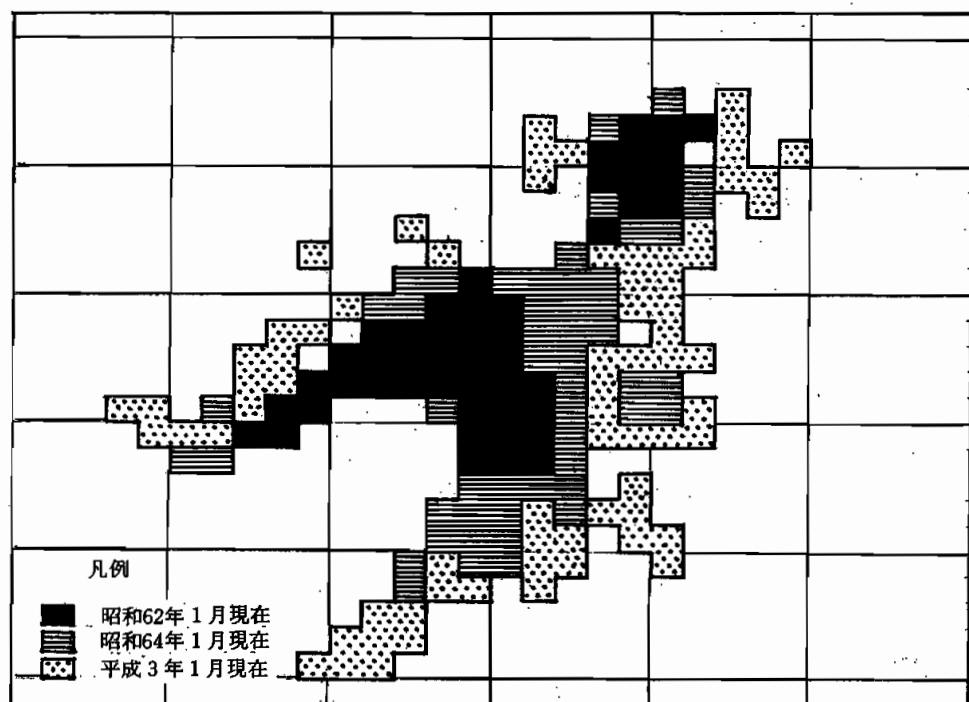


図11 高価格帯(20万円/㎡以上)の推移

#### IV 地価水準を中心とする地域区分

公示地価水準の階級区分による図2をもとに、京阪神大都市圏内の地域区分を行なってみよう。まず、区分の目安となる価格帯は、㎡当り凡そ100万円、50万円、25万円、10万円をそれぞれ境として5ランクに区分する。さらに、それぞれの価格帯の内部を地形的単元を中心に交通条件等を考慮して区分することにより、圏内を地理的に類似する29の小地域に区分し得る。その結果、Aランクは京都中央、大阪中央、甲南の3地域、Bランクは京都南西部、大阪南部、大阪北部、阪神間、神戸中央の5地域となる。Cランクは天津、洛南、亀岡、奈良、北大阪、東大阪、南大阪、泉州、神戸北西部の9地域である。さらに、Dランクは湖南、城南東部、船井、奈良盆地、南河内、泉南、三田・北六甲、東播の8地域であり、Eランクは湖東・甲賀、



五條、東播など圏域の最前線部分に立地し、合計29メッシュから成る。

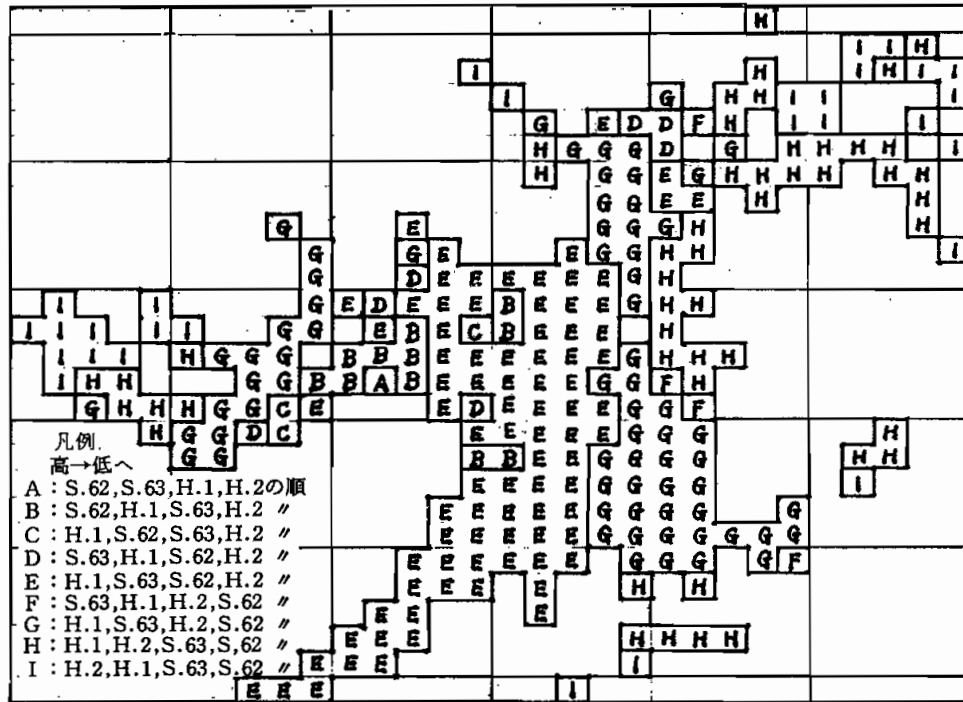


図13 公示地価上昇率の年次別順位による類型区分

## VI 地価水準と地域別実態の首都圏との対比

最後に、京阪神大都市圏の地価水準とその地域別実態を首都圏のそれと対比してみよう。圏域全体としての地価水準は、京阪神は東京の約9割といわれさほど大差はないが、価格帯別の地域分布の上では顕著な相違がみられる。即ち、東京都心地域の千代田区西部から港区西部、渋谷区南部へかけては $m^2$ 当り500万円を超える様な著しい高額的地帯が存在するが、関西では最高でも東京山の手西部各区並みの水準である。高価格帯の面積については、東急不動産(株)の資料によると、平成3年1月現在での取引価格で東京圏100万円/ $m^2$ が249 $km^2$ に対し、関西圏90万円/ $m^2$ 以上が167 $km^2$ で、東京が関西を大きく上まわり、変動率(共に近年マイナス)も先行する東京の方が高い。高価格帯から低価格帯へと移行する地域分布は、東西何れも都心から郊外部へと拡散の傾向を示すが、東京圏が若干の偏心はみられるもののほぼ連続的に分布して単純な同心円に近いひとりで形を示すのに対し、関西圏はこれと全く趣きを異にしており、地勢及び中核都市の配置の影響を強く受けて、不連続性の強い複雑な形態を示している。とくに、阪神間や千里、京都などの高価格帯が山地に接して俄かに断絶するなど地形的制約が地価マップの上では顕著にみられる。

総じて、住宅地の地価の影響を及ぼす地域の2大地理的条件のうち、どちらかと云えば、勤務地(都心)への交通条件よりも居住地としての諸々の環境条件の方がより大きな役割を果していることが判る。地価の動向については、東京圏について同様な調査を行っていないので正確には云えないが、両圏全体の平均的な動向としては、国土庁資料によると、東京圏では昭和61年に22%、昭和62年に69%と2年続きの高騰、そのあと昭和63年には0%、平成元年と2

年には各7%上昇であるのに対し、京阪神圏は昭和62年に19%、昭和63年に33%、平成元年に56%と3年続いたの激しい高騰のあと、平成2年7%上昇へと落ち着いている。名古屋圏になると、上昇期は関西よりさらに1年おくれ、3年続いたの上昇率も可成低いものである。

### おわりに

京阪神大都市圏にとっては、この僅か3~4年に過ぎない短期間の地価高騰であったが、一般の物価とくらべもともと著しく高い水準にあった土地の価格が、東京を発源地とするこの間の激しい狂乱現象によって一挙に3倍近くに迄はね上がり（地域によっては4倍を上まわる）、従来からの社会的な重大問題が一層顕著に浮き彫りされた。このこと自体はまことに由々しき問題であり、国土なかんづく都市地域の土地利用に様々の悪影響を及ぼしているが、そのことはさておき、この高騰現象がこの地域にとって地理的にどんな意味合いをもっているかについて以下若干述べたいと思う。

京阪神は古くより都市化の進んだ、わが国を代表する2大都市地域の1つであるが、最近では世の進展に伴う世界経済への移行につれて、国の表玄関であり、広大な平野を後背地にもつ首都東京への一極集中が急速に進行中であり、関西の停滞と国内における相対的な地位の低下、東西格差の拡大がこの地域にとって極めて重要な問題となっている。国内における地理的位置の優位性から、後背地域との交通条件は東京に比べさほど遜色はないが、西日本全体としてみられる山がちの地勢や内海が存在などが、圏域の発展にとってはマイナスに作用し、今日重要な世界各地との連絡においても空港の不備欠陥から思うにまかせないのが関西の現状である。しかし、長い目でみた地域の将来性については、潜在的な力を多分に保有するため、決して首都圏に劣るものではない。

地価の面についてみると、高価格帯の圏域規模については東京に劣るものの、平均的な価格水準やその変動率については、地域全体としての平地の狭小さと、六甲山麓や千里丘陵など郊外部に居住環境のすぐれた住宅適地を分散的に保有することから、東京圏にはほぼ匹敵する高い値を示している。人口規模においては東京圏の半分強にすぎない京阪神圏であるが、住宅適地の稀少性は比較にならない位高いものである。云い換えれば、土地が少なくしかも地価が高いことは関西圏の致命的な現実である。なお、住宅地の地価水準はその土地のもつ付加価値、つまり総合的な居住快適性の大小に比例して決まるものといえよう。地価のメッシュマップ化によって、地域毎の平均的な姿が明示され、地域性の把握にとって有効であったと思う。なお、紙数の都合により、公示地価の地域メッシュ別動向の細部を示す付表が掲載出来なかったことは極めて残念である。

たとえ一過性のものであったにせよ、3~4年に亘って中心部から周辺部へと激しく揺れ動いたこの地域の地価は、今後抜本的な引き下げ対策のとられぬ限り、また世界経済によほどの変革が生じない限り、再び超高値安定を保ち続けるであろう。ただし、価格水準の地域格差を徐々にではあるが増大させながら……。

果せるかな、平成3年12月20日付の夕刊紙は、国土庁が発表した平成3年後半の三大都市圏での地価下落の報告をうけて、大蔵省が不動産融資の総量規制を平成4年1月1日から1年9ヶ月振りに解除することを決めたことを報じている。これが地価反騰への足がかりとなることも懸念され、時期尚早の感はまぬがれない。

## 資料

建設政策研究会編著：転換期の土地・住宅対策（H.3年5月）

佐藤美紀雄著：地価・住宅価格はこれからこう動く（H.3年7月）

総務庁統計局編：国勢調査報告書 第6巻

従業地・通学地集計結果 その1 従業地・通学地による人口（24～30） S.60年

大蔵省印刷局発行：官報 号外特 土地鑑定委員会公示 地価一覧 S.61～H.3各年分

東急不動産：首都圏地価分布図（H.3.4）

東急不動産：近畿圏地価分布図（H.3.7）

建設省国土地理院刊行：5万分1地形図 京阪神地域分 計27面

昭文社発行：近畿全都市地図集，アトラス1万分1 京阪神奈良他

## Summary

During the past 3 years from 1987 to 1989, the land of Keihanshin area has greatly increased in value. This social phenomenon was due to appreciation of land value which arose from Tokyo metropolitan area in 1986, and the waves of craziness spread into this area at the very first. The land value measures are the most important social problems now in Japan.

In 1990, such a severe rising of land value are stopped finally. Now we can see great reductions of the price in eastern and southern parts of Osaka prefecture, although it continued rising in value on the fringes of this urban area. At present, these reductions are stopped and stabilized tendency has continued again.

In this paper, I tried to cover the maps with many meshes of the same figures and areas, then I have a sum of each meshes on reported residential land values from domestic land agency, and I showed with several mesh maps on the levels of price and annual fluctuations of that.

The results showed that the price on an average is about 456,000 yen per square meters in Jan. 1, 1991 (about 90 percent price of Tokyo area), and the meshes on highest levels are Kyoto central, Osaka central, and southeastern foot of Rokko mountains. The highest areas on annual fluctuations are Osaka, Kobe and between that in 1987, Kyoto, Nara and Sensyu in 1988, the wide areas except Hanshin and fringes in 1989, and many fringe areas such as Omi-Hachiman, Kakogawa in 1990. It showed that the highest movements are expanded from central to fringes during 3 years. Thus, the land has increased in value to about 2.7 times on an average during only 4 years in this Keihanshin metropolitan area.

