

## 大阪府

## 地価だより

平成21年3月24日発行第68号

大阪府都市整備部総合計画課

〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目

電話06-6944-6783(地価調整グループ)

国土交通省は平成21年の地価公示結果(価格時点:1月1日)を3月24日に公表しました。

<特徴> 大阪府の地価は、平成20年1月1日からの1年間で、住宅地はマイナス1.9%(前年はプラス2.5%)、商業地はマイナス3.8%(前年はプラス9.3%)と、住宅地は3年ぶり、商業地は4年ぶりの下落となりました。

## 平成21年地価公示地域別・用途別対前年平均変動率

(単位:%)

区 分		住 宅 地		商 業 地		準 工 業 地		工 業 地		宅 地 見 込 地		調 整 区 域 内 地	
		平 成 2 1 年	平 成 2 0 年	平 成 2 1 年	平 成 2 0 年	平 成 2 1 年	平 成 2 0 年	平 成 2 1 年	平 成 2 0 年	平 成 2 1 年	平 成 2 0 年	平 成 2 1 年	平 成 2 0 年
大阪市地域	変動率	-2.2	2.5	-5.3	11.7	-2.6	2.6	-2.0	2.2	---	---	---	---
	継 続 地 点 数	213	237	180	193	50	61	16	16	---	---	---	---
北大阪地域	変動率	-2.7	3.8	-3.2	10.4	-3.1	5.7	---	---	---	---	-3.4	-1.7
	継 続 地 点 数	271	278	46	48	27	27	---	---	---	---	12	12
東部大阪地域	変動率	-1.8	2.1	-1.0	4.2	-1.5	3.5	-0.8	6.6	---	---	-2.9	-0.8
	継 続 地 点 数	284	291	53	54	56	59	9	8	---	---	6	6
南大阪地域	変動率	-1.4	2.0	-1.4	4.4	-1.2	2.0	-1.6	9.5	---	-0.6	-2.0	-1.0
	継 続 地 点 数	469	479	45	51	79	79	8	9	0	1	22	22
南河内地域	変動率	-1.9	1.6	-2.3	2.4	-3.0	1.4	---	---	---	-0.6	-2.4	-1.1
	継 続 地 点 数	132	135	15	18	10	10	---	---	0	1	8	8
泉州地域	変動率	-1.2	2.2	-0.9	5.6	-1.0	2.1	-1.6	9.5	---	---	-1.8	-0.9
	継 続 地 点 数	337	344	30	33	69	69	8	9	---	---	14	14
堺市域	変動率	-1.9	3.3	-2.0	8.5	-2.2	4.6	-1.7	10.6	---	---	-3.4	-0.6
	継 続 地 点 数	143	144	11	14	15	13	7	8	---	---	2	2
大阪市を除く 大阪府域	変動率	-1.8	2.5	-1.8	6.2	-1.6	3.2	-1.2	8.1	---	-0.6	-2.6	-1.2
	継 続 地 点 数	1,024	1,048	144	153	162	165	17	17	0	1	40	40
大阪府全域	変動率	-1.9	2.5	-3.8	9.3	-1.8	3.0	-1.6	5.2	---	-0.6	-2.6	-1.2
	継 続 地 点 数	1,237	1,285	324	346	212	226	33	33	0	1	40	40

## 平成21年地価公示価格高順位表 (大阪府域)

## [住宅地]

(円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	標準地番号	平成21年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	天王寺-2	585,000	603,000	-3.0	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	大阪中央-1	534,000	550,000	-2.9	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目25番7	「森ノ宮中央1-25-5」
3	天王寺-6	513,000	530,000	-3.2	大阪市天王寺区上本町8丁目307番10	「上本町8-7-12」
4	天王寺-7	488,000	503,000	-3.0	大阪市天王寺区大道3丁目148番	「大道3-6-6」
5	天王寺-5	464,000	480,000	-3.3	大阪市天王寺区勝山2丁目91番	「勝山2-3-28」
6	阿倍野-9	438,000	462,000	-5.2	大阪市阿倍野区北畠1丁目98番	「北畠1-6-17」
7	天王寺-4	437,000	451,000	-3.1	大阪市天王寺区味原町7番19	「味原町3-11」
8	大阪北-1	413,000	424,000	-2.6	大阪市北区天満1丁目22番	「天満1-11-14」
9	天王寺-3	403,000	415,000	-2.9	大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目49番3	「堂ヶ芝1-4-7」
10	大阪中央-2	395,000	407,000	-2.9	大阪市中央区瓦屋町1丁目11番5	「瓦屋町1-7-8」

## [商業地]

順位	標準地番号	平成21年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪北5-29	10,700,000	11,400,000	-6.1	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」(大阪第一生命ビル)
2	大阪北5-1	10,100,000	10,800,000	-6.5	大阪市北区角田町12番1外	「角田町7-10」(HEPナビオ)
3	大阪中央5-18	8,210,000	8,790,000	-6.6	大阪市中央区西心斎橋1丁目8番	「西心斎橋1-4-5」(御堂筋ビル)
4	大阪中央5-41	7,740,000	8,400,000	-7.9	大阪市中央区南船場4丁目41番5外	「南船場4-4-21」(りそな船場ビル)
5	大阪北5-2	6,440,000	6,940,000	-7.2	大阪市北区堂島1丁目2番1外	「堂島1-1-25」(新山本ビル)
6	大阪中央5-1	6,400,000	7,000,000	-8.6	大阪市中央区備後町3丁目28番外	「備後町3-6-2」(KFセンタービル)
7	大阪中央5-36	6,340,000	7,050,000	-10.1	大阪市中央区難波3丁目27番27外	「難波3-6-11」(なんば池田ビル)
8	大阪中央5-23	5,700,000	5,930,000	-3.9	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	「心斎橋筋2-8-5」(ヤマハ心斎橋店)
9	大阪中央5-15	5,160,000	5,430,000	-5.0	大阪市中央区難波1丁目14番22	「難波1-8-1」(スターボックス)
10	大阪中央5-40	2,890,000	3,100,000	-6.8	大阪市中央区本町3丁目22番1外	「本町3-2-8」(牧村本町ビル)

## 平成21年地価公示下落率順位表 (大阪府域)

## [住宅地]

順位	標準地番号	平成21年価格 (円/㎡)	平成20年価格 (円/㎡)	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	豊能-1	67,500	72,000	-6.3	豊能町光風台5丁目12番18	
1	枚方-48	78,500	83,800	-6.3	枚方市氷室台1丁目4593番175	「氷室台1-14-22」
1	枚方-52	62,800	67,000	-6.3	枚方市尊延寺3丁目1575番1	「尊延寺3-2-8」
4	豊能-2	68,000	72,500	-6.2	豊能町ときわ台5丁目3番22	
5	豊能-3	65,000	68,800	-5.5	豊能町東ときわ台3丁目3番13	
6	阿倍野-9	438,000	462,000	-5.2	大阪市阿倍野区北畠1丁目98番	「北畠1-6-17」
6	高槻-44	145,000	153,000	-5.2	高槻市大塚町1丁目65番40	「大塚町1-13-56」
8	豊能-5	37,000	39,000	-5.1	豊能町希望ヶ丘6丁目4番20	
9	茨木-31	134,000	141,000	-5.0	茨木市郡山2丁目20番1外	「郡山2-30-20」
9	高槻-42	133,000	140,000	-5.0	高槻市柱本6丁目305番74	「柱本6-13-7」

## [商業地]

順位	標準地番号	平成21年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪中央5-31	1,190,000	1,350,000	-11.9	大阪市中央区南船場1丁目16番	「南船場1-11-9」
2	大阪中央5-44	1,460,000	1,630,000	-10.4	大阪市中央区難波2丁目25番	「難波2-3-7」
3	大阪中央5-36	6,340,000	7,050,000	-10.1	大阪市中央区難波3丁目27番27外	「難波3-6-11」
4	大阪北5-26	1,090,000	1,210,000	-9.9	大阪市北区堂島1丁目22番1	「堂島1-2-9」
5	吹田5-2	1,050,000	1,160,000	-9.5	吹田市豊津町14番10	「豊津町14-10」
6	大阪中央5-25	764,000	840,000	-9.0	大阪市中央区東心斎橋2丁目50番1	「東心斎橋2-5-3」
7	大阪西5-21	774,000	850,000	-8.9	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」
8	大阪西5-14	958,000	1,050,000	-8.8	大阪市西区江戸堀2丁目15番外	「江戸堀2-2-1」
9	大阪中央5-1	6,400,000	7,000,000	-8.6	大阪市中央区備後町3丁目28番外	「備後町3-6-2」
10	吹田5-7	773,000	845,000	-8.5	吹田市江坂町1丁目22番3外	「江坂町1-22-12」

## [全用途](林地を除く)

順位	標準地番号	平成21年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示	用途
1	大阪中央5-31	1,190,000	1,350,000	-11.9	大阪市中央区南船場1丁目16番	「南船場1-11-9」	商業
2	大阪中央5-44	1,460,000	1,630,000	-10.4	大阪市中央区難波2丁目25番	「難波2-3-7」	商業
3	大阪中央5-36	6,340,000	7,050,000	-10.1	大阪市中央区難波3丁目27番27外	「難波3-6-11」	商業
4	大阪北5-26	1,090,000	1,210,000	-9.9	大阪市北区堂島1丁目22番1	「堂島1-2-9」	商業
5	吹田5-2	1,050,000	1,160,000	-9.5	吹田市豊津町14番10	「豊津町14-10」	商業
6	大阪中央5-25	764,000	840,000	-9.0	大阪市中央区東心斎橋2丁目50番1	「東心斎橋2-5-3」	商業
7	大阪西5-21	774,000	850,000	-8.9	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」	商業
8	大阪西5-14	958,000	1,050,000	-8.8	大阪市西区江戸堀2丁目15番外	「江戸堀2-2-1」	商業
9	大阪中央5-1	6,400,000	7,000,000	-8.6	大阪市中央区備後町3丁目28番外	「備後町3-6-2」	商業
10	吹田5-7	773,000	845,000	-8.5	吹田市江坂町1丁目22番3外	「江坂町1-22-12」	商業

## 平成21年地価公示変動率順位表 (大阪府域)

## [住宅地]

順位	標準地番号	(円/m <sup>2</sup> ) 平成21年価格	(円/m <sup>2</sup> ) 平成20年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	東大阪-1	198,000	198,000	0.0	東大阪市本町746番19	「本町9-19」
	変動率0.0%地点は全部で75地点ある。					

## [商業地]

順位	標準地番号	平成21年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	東大阪5-2	257,000	257,000	0.0	東大阪市吉田本町3丁目6番1	「吉田本町3-6-10」
	変動率0.0%地点は全部で15地点ある。					

## [全用途](林地を除く)

順位	標準地番号	平成21年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示	用途
1	東大阪-1	198,000	198,000	0.0	東大阪市本町746番19	「本町9-19」	住宅
1	東大阪5-2	257,000	257,000	0.0	東大阪市吉田本町3丁目6番1	「吉田本町3-6-10」	商業
	変動率0.0%地点は全部で117地点あり、用途別内訳はつぎのとおり。						
	住宅地:75、商業地:15、準工業地:24、工業地:3 合計 117						

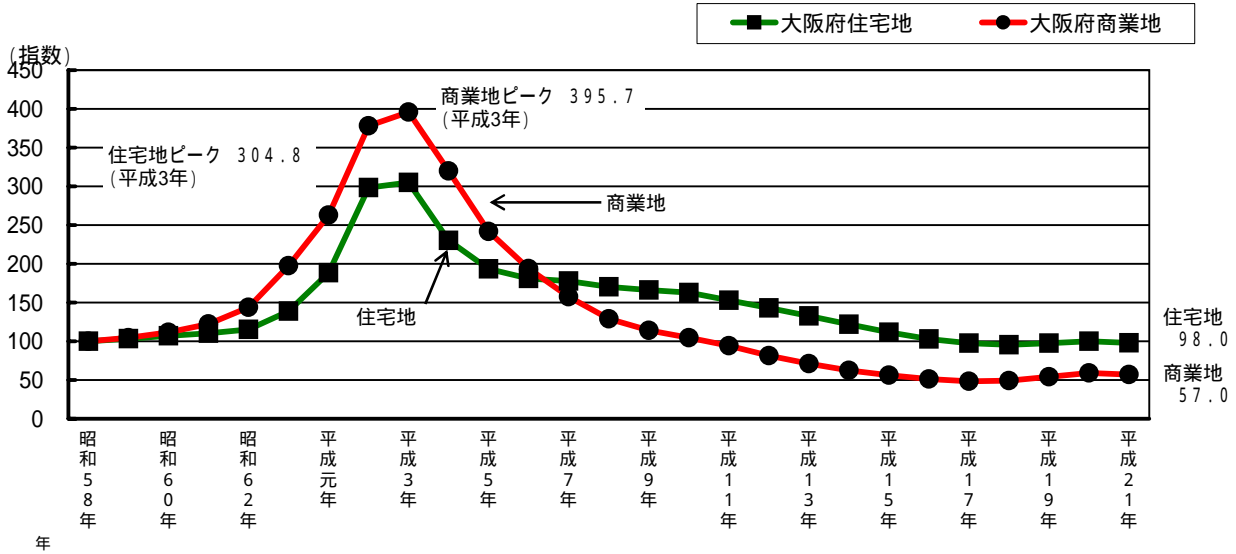
## 平成21年地価公示市区町村別対前年平均変動率[住宅地・商業地]

(単位:%)

市町村		住宅地		商業地	
		平成21年	平成20年	平成21年	平成20年
大 阪 市		-2.2	2.5	-5.3	11.7
北 大 阪 地 域	能 勢 町	-4.3	-2.3	---	---
	豊 能 町	-5.5	0.5	---	---
	箕 面 市	-2.4	5.2	-4.3	8.7
	池 田 市	-2.5	3.4	-3.2	9.7
	豊 中 市	-2.8	4.6	-3.7	10.6
	吹 田 市	-2.3	3.7	-4.5	13.4
	摂 津 市	-2.3	3.0	-1.8	7.1
	茨 木 市	-3.1	3.5	-1.6	9.8
	高 槻 市	-2.9	3.3	-1.6	10.0
	島 本 町	-1.7	4.1	-2.5	8.2
	北大阪地域平均		-2.7	3.8	-3.2
東 部 大 阪 地 域	枚 方 市	-2.4	1.6	-1.1	4.8
	寝 屋 川 市	-3.0	1.1	-1.6	4.4
	門 真 市	-3.3	0.9	-1.6	4.2
	守 口 市	-3.0	2.1	-2.0	3.3
	交 野 市	-1.1	1.2	-1.1	2.2
	四 條 畷 市	-0.8	2.4	-0.8	4.1
	大 東 市	-0.8	3.3	-0.8	4.4
	東 大 阪 市	-0.5	3.2	-0.5	5.0
八 尾 市	-1.4	2.2	-1.1	2.9	
柏 原 市	-2.8	1.8	-2.6	2.5	
東部大阪地域平均		-1.8	2.1	-1.0	4.2
南 河 内 地 域	松 原 市	-3.0	2.3	-4.1	2.7
	藤 井 寺 市	-3.0	2.8	-3.1	3.0
	羽 曳 野 市	-1.9	1.3	-3.0	1.1
	大 阪 狭 山 市	-1.1	3.4	-1.1	5.6
	富 田 林 市	-1.5	1.4	-1.9	1.9
	河 内 長 野 市	-1.4	0.7	-1.7	1.6
	河 南 町	-1.7	-0.1	---	---
	太 子 町	-1.5	0.1	---	---
	千 早 赤 阪 村	-1.2	-1.4	---	---
南河内地域平均		-1.9	1.6	-2.3	2.4
南大阪地域平均 (南河内+泉州)		-1.4	2.0	-1.4	4.4
大阪市を除く 大阪府平均		-1.8	2.5	-1.8	6.2
<b>大阪府平均</b>		<b>-1.9</b>	<b>2.5</b>	<b>-3.8</b>	<b>9.3</b>

市町村		住宅地		商業地	
		平成21年	平成20年	平成21年	平成20年
泉 州 地 域	堺 市	-1.9	3.3	-2.0	8.5
	和 泉 市	-0.6	2.7	-0.7	3.9
	高 石 市	-0.1	4.4	0.0	6.3
	泉 大 津 市	-0.5	3.4	-0.5	4.3
	忠 岡 町	-0.2	2.7	---	---
	岸 和 田 市	-0.4	3.0	-0.1	3.9
	貝 塚 市	-0.9	0.3	-0.1	1.3
	泉 佐 野 市	-0.6	0.8	-0.6	2.1
	泉 南 市	-0.5	-0.5	-0.4	1.3
	田 尻 町	-0.7	0.5	---	---
	熊 取 町	-0.4	0.8	---	---
	阪 南 市	-1.4	-0.8	-0.1	1.3
	岬 町	-1.0	-1.8	---	---
	泉州地域平均		-1.2	2.2	-0.9
大 阪 市 内 各 区	都 島 区	-2.5	2.6	-3.7	11.0
	東 成 区	-2.5	1.7	-2.0	1.8
	生 野 区	-2.7	2.3	-4.6	3.7
	旭 区	-2.5	2.9	-2.3	0.0
	城 東 区	-2.4	2.6	---	0.0
	鶴 見 区	-2.5	2.5	-4.2	9.3
	阿 倍 野 区	-3.1	2.2	-6.9	10.4
	住 吉 区	-2.5	2.9	-2.3	3.1
	住 之 江 区	-2.1	2.3	-2.4	0.0
	平 野 区	-2.3	1.6	-2.8	2.8
	東 住 吉 区	-2.7	3.1	-1.6	2.9
	西 成 区	-2.1	1.2	-2.1	2.2
	此 花 区	-1.5	1.6	-2.9	4.7
	港 区	-1.7	2.6	-2.8	6.1
	大 正 区	-1.8	1.3	-3.3	2.0
	西 淀 川 区	-1.4	1.7	-2.9	3.1
	淀 川 区	-1.5	2.1	-3.6	7.0
	東 淀 川 区	-1.4	3.2	-2.9	6.7
	北 区	-2.7	3.6	-6.5	16.7
	福 島 区	-2.9	3.2	-6.5	9.5
中 央 区	-2.9	4.8	-7.0	19.2	
西 区	---	---	-6.6	13.4	
天 王 寺 区	-3.1	5.1	-1.8	10.8	
浪 速 区	---	---	-4.8	5.9	
堺 市 内 各 区	堺 区	-1.4	4.3	-1.9	10.5
	中 区	-2.0	2.5	-1.4	6.3
	東 区	-1.9	2.9	---	11.5
	西 区	-2.0	3.3	-3.0	4.9
	南 区	-2.8	3.6	---	---
	北 区	-1.2	4.0	-1.5	7.6
美 原 区	-3.7	-0.2	---	---	

## 大阪府の地価動向指数グラフ(昭和58年=100)



昭和58年を100とした場合の今回の指数は、住宅地で98.0(概ね昭和57年後半の水準)、商業地で57.0(概ね昭和47年前半の水準)となっています。

### 【地価公示とは】

国土交通省土地鑑定委員会が、標準となる土地(標準地)を選定し、毎年1回、1月1日時点の標準地の価格について不動産鑑定士の評価をもとに判定し、公表するものです。

平成21年の標準地の数は、大阪府で1,872地点、全国では28,227地点となっています。

地価公示は、地価調査(価格時点:7月1日、9月下旬に都道府県知事が調査・公表)とあわせて、一般の土地取引価格の指標となるものです。

### 【地価情報コーナーのご案内】

大阪府総合計画課では、課内に「地価情報コーナー」を設置し、今回の地価調査結果の内容をはじめ、地価や土地に関する資料を常時備え付けています。お気軽にご利用ください。

開設時間:9時00分～18時00分 場所:大阪府庁別館3階(総合計画課内)

## ～あなたの大切な不動産を守ります・育てます～ 4月1日は「不動産鑑定評価の日」です

関連行事として、不動産無料相談会が開催されます。

### 不動産無料相談会

北浜会場	4月1日、8日、15日、22日(すべて水曜日) 13時～16時 社団法人大阪府不動産鑑定士協会 大会議室 (大阪府中央区北浜2-5-23 小寺プラザ4階) 地下鉄、京阪「北浜」駅21号出口・「淀屋橋」駅20号出口より徒歩約1分
守口会場	4月4日(土) 10時～16時 守口市市民会館/さつきホールもりぐち 4階 鶴の間 (守口市京阪本通2-13-1) 地下鉄谷町線「守口」駅4号出口より徒歩約1分、京阪「守口市」駅より徒歩約5分
豊中会場	4月9日(木) 10時～16時 豊中市役所 第二庁舎 1階 ロビー (豊中市中桜塚3-1-1) 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分
八尾会場	4月18日(土) 10時～16時 プリズムホール/八尾市文化会館 4階 会議室1 (八尾市光町2-40) 近鉄大阪線「八尾」駅より徒歩約5分
堺会場	4月25日(土) 10時～16時 サンスクエア堺/堺市立勤労者総合福祉センター B棟地下1階 第5会議室 (堺市堺区田出井町2-1) JR阪和線「堺市」駅より徒歩約5分
定例の不動産無料相談会も開催されています。 毎月第1・第3水曜日 13時～16時(祝日・年末年始はお休みです。) 会場:社団法人大阪府不動産鑑定士協会(上記北浜会場と同じ場所です。)	
費用 無料 事前申込不要(受付は、各会場とも15:00頃までに窓口にお越しください。) 問い合わせ 社団法人大阪府不動産鑑定士協会 電話(06)6203-2100 <a href="http://www.rea-osaka.or.jp/">http://www.rea-osaka.or.jp/</a>	