

# 大阪府

# 地価だより

平成28年9月20日発行第83号  
 大阪府都市整備部用地課  
 〒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)

□ 大阪府は、平成28年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月20日に公表しました。  
 <特徴> 大阪府の地価は、平成27年7月1日からの1年間で、住宅地は0.0%と、3年連続の横ばいとなった。  
 また、商業地はプラス4.7%（前年はプラス3.6%）と、4年連続の上昇となり、上昇幅は拡大した。

※地価調査とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、鑑定評価員による鑑定評価をもとに、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートルあたりの正常な価格を判定し、公表するものです。

## 1 平成28年大阪府地価調査地域別・用途別対前年平均変動率表

(単位：%)

区 分	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		宅 地 見 込 地	
	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年
大阪市地域	0.5	0.5	6.1	8.0	0.1	0.4	---	---
北大阪地域	0.4	0.3	1.9	1.6	0.0	0.2	---	---
東部大阪地域	△ 0.4	△ 0.3	△ 0.1	0.0	△ 0.3	0.0	---	---
南大阪地域	△ 0.2	△ 0.3	0.4	0.7	△ 0.2	0.1	△ 0.8	△ 1.1
南河内地域	△ 0.8	△ 0.8	0.0	0.0	△ 0.2	△ 0.1	---	---
泉州地域	0.0	△ 0.1	0.5	0.9	△ 0.3	0.1	△ 0.8	△ 1.1
堺市域	0.3	0.3	0.4	0.8	△ 0.2	0.6	---	---
大阪市を除く大阪府域	△ 0.1	△ 0.1	0.6	0.7	△ 0.2	0.1	△ 0.8	△ 1.1
大阪府全域	0.0	0.0	3.6	4.7	△ 0.2	0.1	△ 0.8	△ 1.1

## 2 平成28年大阪府地価調査価格高順位表

[住宅地] (円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	※天王寺(府)-2	568,000	575,000	1.2	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	中央(府)-2	471,000	476,000	1.1	大阪市中央区玉造1丁目10番18外	「玉造1-10-1」
3	天王寺(府)-3	441,000	451,000	2.3	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
4	天王寺(府)-1	422,000	430,000	1.9	大阪市天王寺区清水谷町13番5	「清水谷町17-9」
5	中央(府)-1	418,000	423,000	1.2	大阪市中央区上町1丁目27番6	「上町1-27-5」

[商業地] (円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	※北(府)5-2	11,000,000	13,200,000	20.0	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」 (ゲラフロント大阪 南館)
2	※中央(府)5-3	---	11,000,000	---	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」 (Luz心斎橋)
3	※北(府)5-1	8,990,000	10,000,000	11.2	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)
4	中央(府)5-6	4,150,000	5,350,000	28.9	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」 (りそな心斎橋ビル)
5	中央(府)5-12	3,620,000	3,940,000	8.8	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」 (御堂筋センタービル)

・※印は、地価公示との共通地点

## 3 平成28年大阪府地価調査上昇率順位表

〔住宅地〕		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	北(府)-1	345,000	375,000	8.7	大阪市北区長柄中1丁目3番15	「長柄中1-6-5」
2	福島(府)-3 [←-4]	308,000	333,000	8.1	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	「鷺洲5-6-56」
3	※池田(府)-7	251,000	264,000	5.2	池田市城南1丁目94番	「城南1-3-15」
4	池田(府)-1	236,000	248,000	5.1	池田市室町1055番17	「室町9-7」
4	箕面(府)-7	178,000	187,000	5.1	箕面市西宿3丁目8番55	「西宿3-9-8」

〔商業地〕		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	中央(府)5-6	4,150,000	5,350,000	28.9	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」
2	浪速(府)5-1	663,000	849,000	28.1	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5	「日本橋3-6-2」
3	北(府)5-12	967,000	1,210,000	25.1	大阪市北区中之島5丁目2番1	「中之島5-3-81」
4	浪速(府)5-5	460,000	566,000	23.0	大阪市浪速区幸町2丁目9番14	「幸町2-2-20」
5	中央(府)5-2	1,230,000	1,510,000	22.8	大阪市中央区南本町4丁目5番1外	「南本町4-5-7」

〔全用途〕(林地を除く)		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	中央(府)5-6	4,150,000	5,350,000	28.9	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」
2	浪速(府)5-1	663,000	849,000	28.1	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5	「日本橋3-6-2」
3	北(府)5-12	967,000	1,210,000	25.1	大阪市北区中之島5丁目2番1	「中之島5-3-81」
4	浪速(府)5-5	460,000	566,000	23.0	大阪市浪速区幸町2丁目9番14	「幸町2-2-20」
5	中央(府)5-2	1,230,000	1,510,000	22.8	大阪市中央区南本町4丁目5番1外	「南本町4-5-7」

・※印は、地価公示との共通地点 ・ [ ] 内は、前年の基準地番号

## 4 平成28年大阪府地価調査下落率順位表

〔住宅地〕		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	池田(府)-9 [←-10]	55,500	52,500	△ 5.4	池田市の中川原町273番外	---
2	池田(府)-5	78,500	75,000	△ 4.5	池田市伏尾台3丁目3番23	---
3	※大阪狭山(府)-5	103,000	100,000	△ 2.9	大阪狭山市大野台1丁目2017番102	「大野台1-29-11」
4	※東大阪(府)-17	144,000	140,000	△ 2.8	東大阪市柏田本町829番4	「柏田本町4-14」
5	阪南(府)-4	37,600	36,600	△ 2.7	阪南市舞1丁目793番29	「舞1-31-4」

〔商業地〕		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	寝屋川(府)5-1	299,000	294,000	△ 1.7	寝屋川市香里南之町132番2	「香里南之町31-6」
2	堺堺(府)5-6	141,000	139,000	△ 1.4	堺市堺区出島町2丁目161番43	「出島町2-3-11」
3	生野(府)5-1 [←5-3]	204,000	202,000	△ 1.0	大阪市生野区生野西4丁目76番8	「生野西4-19-9」
4	大正(府)5-1	244,000	242,000	△ 0.8	大阪市大正区泉尾2丁目116番5	「泉尾2-16-4」
5	堺西(府)5-1	141,000	140,000	△ 0.7	堺市西区浜寺石津町西3丁目67番12	「浜寺石津町西3-4-12」
5	※旭(府)5-2	304,000	302,000	△ 0.7	大阪市旭区森小路2丁目17番4外	「森小路2-6-6」

〔全用途〕(林地を除く)		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成27年価格	平成28年価格	変動率	所在地	住居表示
1	池田(府)-9 [←-10]	55,500	52,500	△ 5.4	池田市の中川原町273番外	---
2	池田(府)-5	78,500	75,000	△ 4.5	池田市伏尾台3丁目3番23	---
3	※大阪狭山(府)-5	103,000	100,000	△ 2.9	大阪狭山市大野台1丁目2017番102	「大野台1-29-11」
4	※東大阪(府)-17	144,000	140,000	△ 2.8	東大阪市柏田本町829番4	「柏田本町4-14」
5	阪南(府)-4	37,600	36,600	△ 2.7	阪南市舞1丁目793番29	「舞1-31-4」

・※印は地価公示との共通地点 ・ [ ] 内は前年の基準地番号

5 平成28年大阪府地価調査市区町村別対前年平均変動率表 [住宅地・商業地]

(単位:%)

地域	市町村	住宅地		商業地	
		平成27年	平成28年	平成27年	平成28年
大阪市		0.5	0.5	6.1	8.0
北大阪地域	能勢町	△ 1.9	△ 1.5	---	---
	豊能町	△ 1.8	△ 1.9	---	---
	箕面市	0.4	0.6	2.1	3.1
	池田市	0.0	0.1	3.4	3.3
	豊中市	0.5	0.4	1.3	0.9
	吹田市	0.4	0.3	3.1	2.0
	摂津市	0.0	△ 0.3	0.3	0.0
	茨木市	0.9	1.1	2.1	1.9
	高槻市	0.5	0.1	1.8	1.2
	島本町	1.1	0.0	---	---
北大阪地域 平均		0.4	0.3	1.9	1.6
東部大阪地域	枚方市	0.0	0.2	1.2	2.3
	寝屋川市	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.7	△ 0.8
	門真市	△ 1.4	△ 1.2	△ 1.0	△ 0.6
	守口市	△ 0.9	△ 1.0	0.0	0.0
	交野市	△ 0.8	△ 0.3	0.0	0.0
	四條畷市	0.0	0.0	△ 0.5	△ 0.5
	大東市	△ 0.1	△ 0.2	0.0	0.0
	東大阪市	△ 0.3	△ 0.4	0.0	0.0
	八尾市	△ 0.9	△ 0.9	0.0	0.0
柏原市	△ 0.6	△ 0.5	0.0	0.0	
東部大阪地域 平均		△ 0.4	△ 0.3	△ 0.1	0.0
南河内地域	松原市	△ 0.9	△ 0.6	0.0	0.0
	藤井寺市	△ 0.3	△ 0.6	0.0	0.0
	羽曳野市	△ 1.1	△ 0.9	0.0	0.0
	大阪狭山市	△ 0.6	△ 0.8	0.0	0.0
	富田林市	△ 0.5	△ 0.7	0.0	0.0
	河内長野市	△ 0.6	△ 0.5	---	0.0
	河南町	△ 1.4	△ 1.8	---	---
	太子町	△ 0.8	△ 1.3	---	---
	千早赤阪村	△ 2.4	△ 2.5	---	---
南河内地域 平均		△ 0.8	△ 0.8	0.0	0.0
南大阪地域 平均 (南河内+泉州)		△ 0.2	△ 0.3	0.4	0.7
大阪市を除く 大阪府 平均		△ 0.1	△ 0.1	0.6	0.7
大阪府 平均		0.0	0.0	3.6	4.7

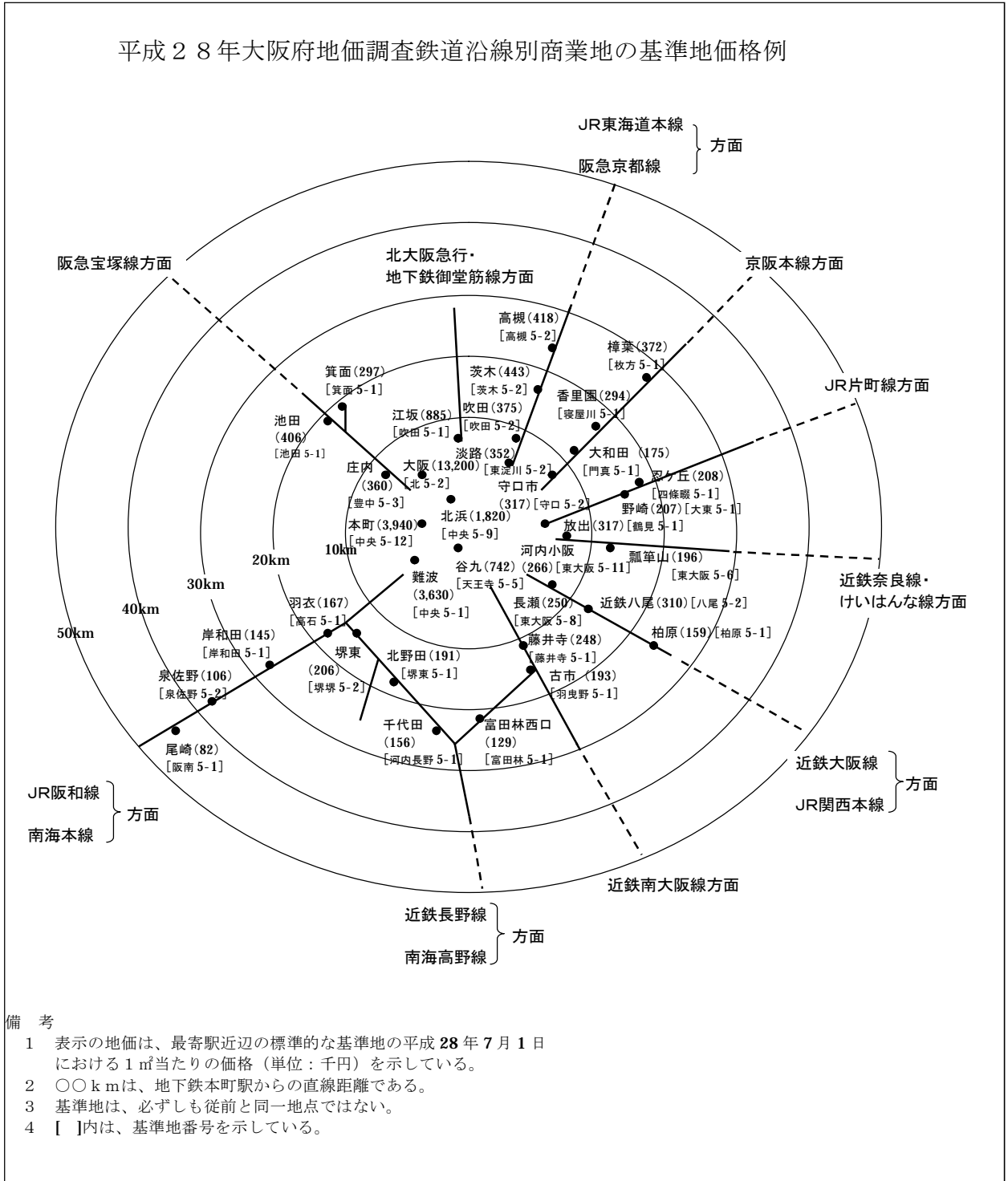
地域	市町村	住宅地		商業地	
		平成27年	平成28年	平成27年	平成28年
泉州地域	堺市	0.3	0.3	0.4	0.8
	和泉市	0.0	△ 0.1	0.8	0.8
	高石市	0.9	0.6	4.6	4.4
	泉大津市	△ 0.1	△ 0.2	0.8	---
	忠岡町	△ 0.3	△ 0.6	---	---
	岸和田市	△ 0.1	△ 0.2	0.0	0.7
	貝塚市	0.0	△ 0.1	0.0	0.0
	泉佐野市	0.2	0.2	△ 0.1	1.5
	泉南市	△ 0.7	△ 1.1	---	0.0
	田尻町	0.4	0.2	---	---
	熊取町	△ 0.5	△ 0.7	---	---
	阪南市	△ 0.6	△ 0.7	0.0	0.0
	岬町	△ 0.8	△ 0.8	---	---
	泉州地域 平均		0.0	△ 0.1	0.5
大阪市内各区	都島区	1.3	1.0	1.8	2.2
	東成区	0.0	0.0	0.5	0.6
	生野区	0.0	0.0	△ 0.3	△ 0.5
	旭区	△ 0.4	0.0	△ 0.8	△ 0.4
	城東区	0.5	0.4	1.2	0.6
	鶴見区	△ 0.5	△ 0.1	1.6	0.6
	阿倍野区	1.9	1.3	6.1	5.0
	住吉区	0.4	0.3	0.9	1.7
	住之江区	0.0	0.0	0.0	1.0
	平野区	△ 0.2	0.0	1.0	1.0
	東住吉区	0.0	0.0	△ 0.6	△ 0.6
	西成区	△ 0.6	0.0	△ 1.0	△ 0.5
	此花区	△ 0.4	△ 0.2	---	0.0
	港区	△ 0.1	0.0	0.0	0.7
	大正区	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.7	△ 0.7
	西淀川区	△ 0.2	△ 0.2	0.0	0.0
	淀川区	0.7	0.6	2.6	2.6
	東淀川区	0.0	0.0	0.6	1.0
	北区	3.0	4.3	10.6	13.1
	福島区	2.6	3.9	9.1	12.4
	中央区	1.3	1.2	10.8	12.9
西区	1.2	1.2	9.5	13.9	
天王寺区	2.5	1.8	6.5	8.0	
浪速区	2.2	3.7	6.1	14.3	
大阪市 平均		0.5	0.5	6.1	8.0
堺市内各区	堺区	0.1	0.0	0.6	1.4
	中区	0.1	0.0	1.2	0.6
	東区	0.4	0.6	0.0	0.0
	西区	0.4	0.2	0.1	0.4
	南区	0.0	0.0	---	---
	北区	0.6	0.8	0.3	0.3
美原区	△ 0.1	0.0	---	---	
堺市 平均		0.3	0.3	0.4	0.8

平成28年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例



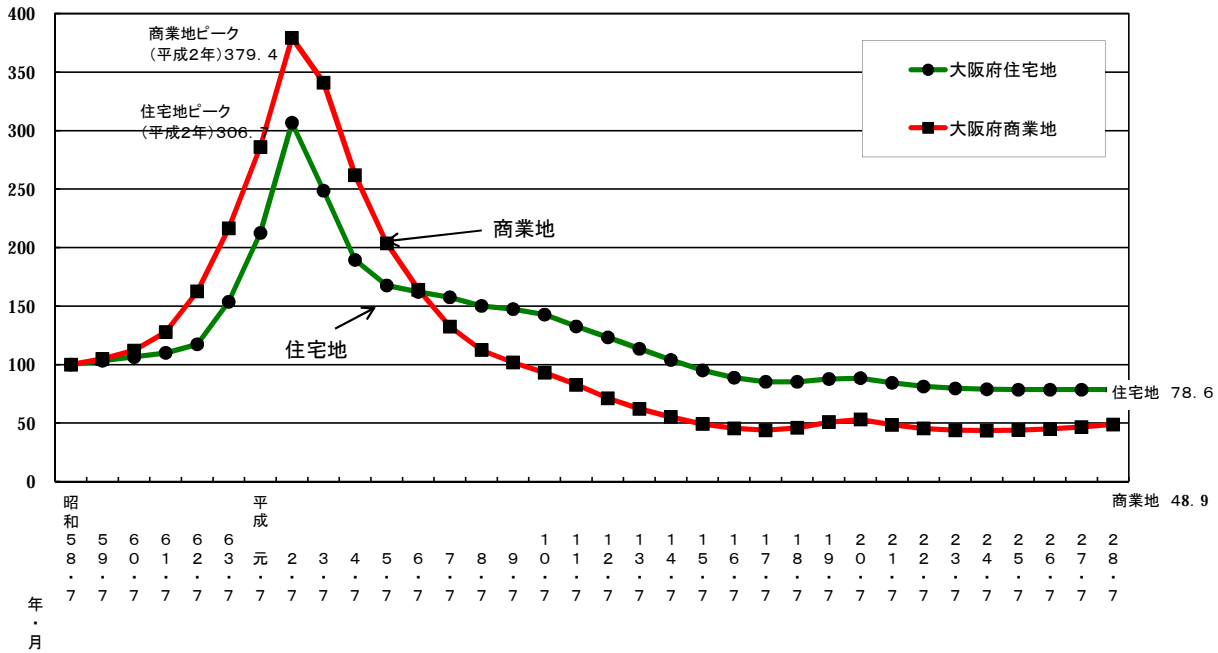
- 備考
- 1 表示の地価は、最寄駅からおおむね1km程度にある標準的な基準地の平成28年7月1日における1㎡当たりの価格(単位:千円)を示している。
  - 2 ○○kmは、地下鉄本町駅からの直線距離である。
  - 3 基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
  - 4 [ ]内は、基準地番号を示している。

平成28年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例



### 大阪府の地価動向指数グラフ[昭和58年=100](地価調査)

(指数)



※昭和58年を100とした場合の平成27年の大阪府の地価水準は、住宅地が78.6で概ね昭和54年から昭和55年の水準、商業地が48.9で概ね昭和50年以前(\*)の水準と考えられます。  
 (\*) 地価調査を開始した昭和50年の指数は69.3であり、それ以前の水準と考えられます。

### 10月は「土地月間」です！

「土地月間」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

① 北浜会場	10月 毎週水曜日 5日、12日、19日、26日 13時～16時 (公社)大阪府不動産鑑定士協会/大会議室(大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9階) 地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜」駅下車 3号出口より徒歩約3分
② 豊中会場	10月4日(火)10時～16時 豊中市役所第2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
③ 和泉会場	10月15日(土)10時～16時 和泉シティプラザ/3階学習室4(和泉市いぶき野5-4-7) 泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分
④ 守口会場	10月22日(土)10時～16時 守口文化センター(エナジーホール)/3階研修室(守口市河原町8-22) 京阪本線「守口市」駅より徒歩約2分
⑤ 東大阪会場	10月29日(土)10時～16時 布施駅前市民プラザ/5階大会議室(東大阪市長堂1-8-37ヴェル・ノール布施5階) 近鉄奈良線・大阪線「布施」駅北口より徒歩約5分
主催：公益社団法人 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> 共催：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会・豊中市 後援：国土交通省・大阪府・大阪市・和泉市・守口市・東大阪市	