

平成21年大阪府基準地価格調査（地価調査）結果について

地価調査結果（大阪府域）

(1) 調査基準地（地点）数・・・873地点（全国では23,024地点）

〔内訳：住宅地 555、商業地 181、準工業地 87、工業地 16、
宅地見込地 1、調整区域内宅地 32、林地 1〕

(2) 調査結果の概要

大阪府の地価の1年間（平成20年7月1日から平成21年7月1日まで）の変動率は、住宅地はマイナス4.5%（前年はプラス0.8%）、商業地はマイナス8.6%（前年はプラス4.4%）で、住宅地、商業地ともに、平成17年以来4年ぶりの下落となった。個別地点で見ると全地点で下落となっている。

個別地点（継続地点862地点）の変動率

下落地点が**862地点**

（住宅地549地点、商業地180地点、準工業地84地点、工業地15地点、宅地見込地1地点、調区内宅地32地点、林地1地点）

（参考：平成20年）

| 個別地点 | 全用途 | 内 訳 | | | | | | |
|-------|-----|-----|-----|------|-----|-------|-------|----|
| | | 住宅地 | 商業地 | 準工業地 | 工業地 | 宅地見込地 | 調区内宅地 | 林地 |
| 上昇地点 | 562 | 344 | 155 | 50 | 11 | — | 2 | — |
| 横ばい地点 | 168 | 109 | 19 | 31 | 5 | — | 4 | — |
| 下落地点 | 135 | 99 | 3 | 5 | — | 1 | 26 | 1 |

厳しい景気を反映して、大阪府平均で下落となっている。特に大阪市中心部の高度商業地等で、オフィス賃料の下落、空室率の上昇、マンション販売の不振等により、比較的大きな下落となっている。

(3) 地価の動向〔単位：％〕

①地域別平均変動率

| 地域 | 用途・年 | | 住宅地 | | 商業地 | |
|-------------|------|---|-------|-------|-------|-------|
| | 用途 | 年 | 平成20年 | 平成21年 | 平成20年 | 平成21年 |
| 大阪市地域 | | | 0.6 | -5.2 | 5.4 | -11.2 |
| 北大阪地域 | | | 1.3 | -4.7 | 4.0 | -6.2 |
| 東部大阪地域 | | | 0.2 | -5.4 | 2.1 | -5.6 |
| 南大阪地域 | | | 0.9 | -3.6 | 3.5 | -5.3 |
| 南河内地域 | | | -0.1 | -3.7 | 0.3 | -4.7 |
| | 泉州地域 | | 1.3 | -3.5 | 4.2 | -5.4 |
| | 堺市域 | | 1.9 | -4.5 | 5.5 | -7.5 |
| 大阪市を除く大阪府平均 | | | 0.9 | -4.4 | 3.1 | -5.6 |
| 大阪府全域 | | | 0.8 | -4.5 | 4.4 | -8.6 |

②用途別平均変動率〔大阪府全域〕

| 用途 | 年 | |
|-------|-------|-------|
| | 平成20年 | 平成21年 |
| 住宅地 | 0.8 | -4.5 |
| 商業地 | 4.4 | -8.6 |
| 準工業地 | 1.1 | -4.6 |
| 工業地 | 1.8 | -4.9 |
| 宅地見込地 | -0.3 | -3.0 |
| 調区内宅地 | -1.4 | -4.5 |

(4) 平成21年の価格水準（昭和58年を100とした場合）

- ・住宅地： 84.4（昭和55年後半の水準）
- ・商業地： 48.5（昭和50年以前の水準）

(5) 価格上位〔単位：円/m²、%〕

①住宅地

| 順位 | 基準地番号 | 平成20年価格 | 平成21年価格 | 変動率 | 所在地 |
|----|-----------|---------|---------|------|-------------------|
| 1 | 天王寺(府) -4 | 603,000 | 560,000 | -7.1 | 大阪市天王寺区真法院町117番3 |
| 2 | 天王寺(府) -2 | 552,000 | 513,000 | -7.1 | 大阪市天王寺区北山町48番2外 |
| 3 | 中央(府) -2 | ※———— | 495,000 | ※—— | 大阪市中央区玉造1丁目10番18外 |

※平成21年からの選定のため平成20年価格・変動率はありませぬ

②商業地

| 順位 | 基準地番号 | 平成20年価格 | 平成21年価格 | 変動率 | 所在地 |
|----|-----------|------------|-----------|-------|------------------------------------|
| 1 | 北(府)5-1 | 11,800,000 | 9,300,000 | -21.2 | 大阪市北区梅田1丁目2番 〔大阪第一生命ビル〕 |
| 2 | 中央(府)5-12 | 6,830,000 | 5,100,000 | -25.3 | 大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外 〔御堂筋センタービル〕 |
| 3 | 中央(府)5-17 | 5,180,000 | 4,040,000 | -22.0 | 大阪市中央区南船場3丁目12番9外 〔りそな心齋橋ビル〕 |

(6) 下落率の小さい順位〔単位：円/m²、%〕

| 順位 | 基準地番号 | 変動率 | 平成20年価格 | 平成21年価格 | 所在地 | 用途 |
|----|-----------|------|---------|---------|----------------------|-----|
| 1 | 大阪狭山(府)-3 | -1.6 | 122,000 | 120,000 | 大阪狭山市池尻自由丘2丁目321番2 | 住宅地 |
| 1 | 大阪狭山(府)-4 | -1.6 | 122,000 | 120,000 | 大阪狭山市東菜萁木1丁目1757番133 | 住宅地 |
| 3 | 河内長野(府)-1 | -1.7 | 119,000 | 117,000 | 河内長野市千代田南町228番41 | 住宅地 |

(7) 下落率の大きい順位〔単位：円/m²、%〕

| 順位 | 基準地番号 | 変動率 | 平成20年価格 | 平成21年価格 | 所在地 | 用途 |
|----|-----------|-------|------------|-----------|---------------------|-----|
| 1 | 中央(府)5-12 | -25.3 | 6,830,000 | 5,100,000 | 大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外 | 商業地 |
| 2 | 中央(府)5-17 | -22.0 | 5,180,000 | 4,040,000 | 大阪市中央区南船場3丁目12番9外 | 商業地 |
| 3 | 北(府)5-1 | -21.2 | 11,800,000 | 9,300,000 | 大阪市北区梅田1丁目2番 | 商業地 |